

# **BANDO PER IL MASTER PLAN DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE NON CONVENZIONALE DA DESTINARE PARTE ALLA LIBERA VENDITA E PARTE ALLA LOCAZIONE IN SOCIAL HOUSING**

## ***I° OGGETTO DEL CONCORSO***

Il Consiglio di Amministrazione di “La Immobiliare Veneziana srl”, di seguito anche IVE, con sede legale in S. Marco 4136 – 30124 Venezia ed uffici in via delle Industrie n. 32 – 30175 Marghera VE, con propria delibera del 03.02.2009 ha deciso di promuovere, in attuazione delle proprie linee programmatiche ed operative in tema di social housing, un concorso per la formazione del Master Plan degli interventi di edilizia residenziale non convenzionale, sulle due aree di Mestre–Bissuola, via Cà d’Oro e Mestre-Favaro, via Vallenari, come di seguito individuate.

L’area di via Cà d’Oro è censita in Catasto al Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 16 mappali 966 (porzione), 968 (porzione), 967, 969 ed è classificata dal vigente PRG del Comune di Venezia come zona residenziale C2/15 sulla quale è consentita una edificabilità di mq 17.780 di superficie lorda di pavimento (SP).

L’area di via Vallenari è censita in Catasto al Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 16 mappali 17, 810, 19, 1167 (porzione), ed è classificata dal vigente PRG del Comune di Venezia come zona residenziale C2/5 sulla quale è consentita una edificabilità di mq 28.430 di superficie lorda di pavimento (SP).

Le proposte progettuali dovranno pervenire presso la sede operativa di IVE a Marghera via delle Industrie n. 32, entro e non oltre le ore 12 del giorno 31 luglio 2009 secondo le modalità ed i termini di seguito previsti.

I concorrenti potranno presentare proposte progettuali per una o per entrambe le aree oggetto del presente bando.

## ***II° PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI URBANISTICI DELLE AREE***

Al fine di meglio individuare i criteri previsti dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia al quale i progettisti dovranno ovviamente uniformarsi e di precisare per ciascuna area le caratteristiche urbanistiche e progettuali che IVE intende realizzare, vengono di seguito elencate prescrizioni ed indirizzi ai quali ciascun concorrente dovrà uniformarsi:

A) **VIA CA’ D’ORO**, in località Bissuola, compresa nell’ambito territoriale delle ZTO C2 del VPRG vigente e classificata C2 N 15:

### **→ Prescrizioni ed indirizzi della VPRG:**

- SP (Superficie lorda di Pavimento) residenziale non superiore a mq 17.780, di cui fino al 10% destinabile ad attività connesse alla residenza.
- Standard Primari a parcheggi non inferiori a mq 1.240.
- Altri standard non inferiori a mq 9.600.
- Altezza massima non superiore a ml 10,60. E’ consentita per tipologie a torre una altezza fino a ml 60,00.
- Sul margine orientale dell’area è prevista la realizzazione di un terrapieno a protezione da rumori e polveri della Circonvallazione Est. Il terrapieno consente inoltre lo scavalco dell’asse viario veloce. E’ prevista la costruzione di un percorso ciclopeditone.

### **→ Indirizzi di IVE**

- Nella progettazione si potrà esulare dalla esistenza dell’elettrodotto e della relativa fascia di rispetto, essendo intenzione di IVE partecipare alla iniziativa del Comune di Venezia intesa all’interramento di detta linea.
- Tuttavia è auspicabile che almeno una quota di mq 3.700 di SP venga prevista entro la porzione di area non interessata dalle fasce di rispetto dell’elettrodotto e della

strada Circonvallazione Est.

B) **VIA VALLENARI**, in località Favaro, compresa nell'ambito territoriale delle ZTO C2 del VPRG vigente e classificata C2 N 5:

→ **Prescrizioni ed indirizzi della VPRG:**

- SP (Superficie lorda di Pavimento) residenziale non superiore a mq 28.430, di cui fino al 5% destinabile ad attività connesse alla residenza.
- Standard Primari a parcheggi non inferiori a mq 1.990.
- Altri standard non inferiori a mq 15.350.
- Altezza massima non superiore a ml 10,60.
- Va prevista la realizzazione di una piazza.

→ **indirizzi di IVE**

- Nella progettazione si potrà esulare dalla esistenza dell'elettrodotta e della relativa fascia di rispetto, essendo intenzione di IVE partecipare alla iniziativa del Comune di Venezia intesa all'interramento di detta linea.
- Tuttavia è auspicabile che la quota più elevata possibile di SP venga prevista al di fuori della fascia di rispetto della linea elettrica.
- Dovrà essere previsto un collegamento viario con le aree residenziali previste dal PRG in adiacenza al confine ovest dell'area oggetto del presente bando.
- E' auspicabile, se possibile, che una quota della SP di circa 1.500 mq venga collocata entro il mappale 1167.

Si precisa che le prescrizioni di PRG sopra riportate sono state espone solo in via indicativa, fermo rimanendo che ciascun proponente dovrà progettare realizzazioni rigorosamente compatibili e conformi alle normative urbanistiche vigenti.

Tali proposte potranno quindi contenere soluzioni diverse dalle norme soprarichiamate solo nei limiti in cui quest'ultime prevedano espressamente una loro derogabilità.

### ***III\*FINALITA' E CRITERI DI PROGETTAZIONE***

Su tali aree IVE intende promuovere un'attività finalizzata alla realizzazione di edilizia abitativa "non convenzionata" per la vendita e/o per la locazione a termine a canone calmierato, destinata a soddisfare il fabbisogno di quanti pur non configurandosi per i requisiti di reddito quali potenziali destinatari dell'edilizia pubblica a carattere sociale hanno comunque difficoltà a trovare adeguata risposta nell'ambito del libero mercato.

Si rende pertanto opportuno attivare forme di intervento in cui convergano risorse private e non, per conseguire risultati significativi rispetto agli obiettivi delle politiche abitative della società utilizzando senza fini speculativi i terreni edificabili di proprietà della società al fine di ridurre i canoni di locazione degli alloggi che verranno realizzati con le modalità che verranno successivamente individuate.

E' interesse di IVE che le proposte progettuali che verranno formulate rispondano alle seguenti caratteristiche:

#### **A. CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI:**

Il progetto dovrà attenersi a scelte che contemplino l'utilizzo di energie alternative e soluzioni tecnologiche atte al contenimento dei consumi energetici ed idrici.

Saranno considerate in sede di valutazione delle proposte soluzioni che prevedano il controllo della radiazione solare nel periodo estivo ed il raggiungimento di ulteriore efficienza energetica.

#### **B. QUALITA' EDILIZIA**

Gli insediamenti di Edilizia Residenziale Sociale possono svolgere un ruolo strategico per la riqualificazione edilizia, ambientale e sociale della città.

E' in quest'ottica che si attendono, con riferimento al programma nel suo complesso, proposte qualificate relativamente alle soluzioni costruttive, all'utilizzo di materiali durevoli ed eco-

compatibili e agli aspetti formali di immagine urbana.

### **C. PRESTAZIONI**

L'attività di progettazione e successiva realizzazione dovrà essere quanto più possibile conforme agli indirizzi indicati nel capitolato prestazionale allegato *sub A.* al presente bando.

### **D. TIPOLOGIA DEGLI ALLOGGI**

Dall'analisi dei fabbisogni rilevati, risulta utile che la ripartizione degli alloggi da convenzionare sia riferita, in linea di massima, alle seguenti indicazioni:

#### **VIA CA' D'ORO**

- ➔ Mini Appartamento con 1 camera: circa 20%;  
*Descrizione alloggio:* ingresso, soggiorno - pranzo, disbrigo con possibile zona ripostiglio, bagno finestrato, camera matrimoniale, garage o in alternativa posto auto per un'auto; *Superficie calpestabile:* almeno 45 mq;
- ➔ Midi Appartamento con 2 camere: circa 25%;  
*Descrizione alloggio:* ingresso, soggiorno - pranzo, disbrigo con possibile zona ripostiglio, bagno finestrato, camera matrimoniale, camera singola garage per un'auto;
- ➔ Appartamento con 2 camere: circa 30%;  
*Descrizione alloggio:* ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disbrigo, ripostiglio, bagno finestrato, bagno/lavanderia con doccia (anche non finestrato), camera matrimoniale, camera singola garage ampio o in alternativa garage per un'auto e cantina;
- ➔ Appartamento con 3 camere: circa 25%;  
*Descrizione alloggio:* ingresso, soggiorno cucina abitabile, disbrigo, ripostiglio, bagno finestrato, bagno/lavanderia con doccia (anche non finestrato), camera matrimoniale, camera doppia, camera singola, garage ampio o in alternativa garage per un'auto e cantina.

#### **VIA VALLENARI**

- ➔ Mini Appartamento con 1 camera: circa 15%;  
*Descrizione alloggio:* ingresso, soggiorno - pranzo, disbrigo con possibile zona ripostiglio, bagno finestrato, camera matrimoniale, garage o in alternativa posto auto per un'auto; *Superficie calpestabile:* almeno 45 mq;
- ➔ Midi Appartamento con 2 camere: circa 15%;  
*Descrizione alloggio:* ingresso, soggiorno - pranzo, disbrigo con possibile zona ripostiglio, bagno finestrato, camera matrimoniale, camera singola garage per un'auto;
- ➔ Appartamento con 2 camere: circa 20%;  
*Descrizione alloggio:* ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disbrigo, ripostiglio, bagno finestrato, bagno/lavanderia con doccia (anche non finestrato), camera matrimoniale, camera singola garage ampio o in alternativa garage per un'auto e cantina;
- ➔ Appartamento con 3 camere: circa 30%;  
*Descrizione alloggio:* ingresso, soggiorno cucina abitabile, disbrigo, ripostiglio, bagno finestrato, bagno/lavanderia con doccia (anche non finestrato), camera matrimoniale, camera doppia, camera singola, garage ampio o in alternativa garage per un'auto e cantina;
- ➔ Case bifamiliari con 3 camere: circa 20%;  
*Descrizione alloggio:* abitazione su due piani con scoperto a giardino con ingresso indipendente. Composti al piano terra da ingresso, soggiorno cucina abitabile, ripostiglio, bagno finestrato, e garage eventualmente anche al piano interrato; al primo piano da camera matrimoniale, camera doppia, camera singola, e bagno finestrato.

### **IV\* REQUISITI DEI PARTECIPANTI**

La partecipazione al presente concorso di idee è aperta a tutti i soggetti, italiani e non, in

possesso dei requisiti di legge per l'abilitazione professionale, secondo le previsioni dell'ordinamento nazionale di appartenenza.

La partecipazione può essere individuale o di gruppo; in caso di partecipazione di gruppo tutti i suoi componenti devono essere in possesso dei requisiti sopra indicati.

Ad ogni effetto del presente concorso, ogni raggruppamento di progettazione avrà collettivamente gli stessi diritti del singolo concorrente.

All'interno di ciascun gruppo dovrà essere individuato e nominato, con relativa delega, un suo rappresentante a tutti gli effetti del presente concorso.

Eventuali collaboratori tecnici dei concorrenti firmatari della proposta progettuale possono non essere dotati dei requisiti professionali di cui sopra.

#### ***V° INCOMPATIBILITA'***

Non possono partecipare al concorso:

- a) coloro che in qualsiasi modo o ragione abbiano collaborato alla definizione e/o ideazione del presente bando o siano intervenuti nella sua gestione ideativa e operativa;
- b) i dipendenti, gli associati (anche con contratto a termine), i consulenti, i collaboratori e gli impiegati di IVE e del Comune di Venezia;
- c) gli amministratori in carica della società e i consiglieri ed assessori comunali;
- d) i professionisti ai quali sia inibito, al momento della partecipazione al concorso (intendendosi al momento della consegna degli elaborati) l'esercizio della libera professione, sia per legge sia per contratto, che per provvedimento disciplinare, fatte salve le incompatibilità nel bando.

#### ***VI° ESCLUSIONE***

Saranno escluse dal concorso le proposte progettuali:

- a) presentate fuori dal termine di scadenza indicato nel bando che conseguentemente deve ritenersi esenzione ed inderogabile;
- b) rese pubbliche prima che la Commissione giudicatrice abbia formalmente espresso il proprio giudizio.

#### ***VII° DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL CONCORSO***

Nella domanda di partecipazione, il/i richiedente/i deve/devono dichiarare:

- a) nome, cognome, luogo e data di nascita, l'ordine professionale cui è iscritto, il numero e la data di iscrizione o la sua qualifica professionale legittimante;
- b) di trovarsi nelle condizioni di partecipazione di cui all'art. IV° del presente bando e di non rientrare nei casi di incompatibilità previsti all'art. V° del bando di gara;
- c) il nome del professionista designato quale capogruppo del raggruppamento e l'accettazione da parte dei componenti del gruppo;
- d) di accettare tutte le norme del presente bando;
- e) l'indicazione del domicilio eletto presso il quale indirizzare ogni comunicazione con numero di telefono e indirizzo di posta elettronica.

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti i concorrenti.

Alla domanda dovrà inoltre essere allegata copia dell'atto costitutivo per le società di ingegneria, le società di professionisti, gli studi associati.

#### ***VIII° ELABORATI RICHIESTI***

Ai fini della partecipazione al concorso è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati:

- 1) N° 1 relazione di non più di 20 pagine, formato A3, che illustri compiutamente, anche con schemi, le ragioni e le principali caratteristiche della soluzione prospettata, con una stima di massima dei costi previsti, calcolati vuoto per pieno;
- 2) N° 2 disegni in formato A0, con piante, sezioni e prospetti di massima in scala 1/500 e/o

1/200;

- 3) N°1 disegno in formato A0, con rappresentazioni prospettiche e/o assonometriche con eventuali fotografiche o fotomontaggi.

Gli elaborati dovranno tener conto delle indicazioni di massima che IVE fornirà unitamente alla documentazione del bando, se richiesta, circa le problematiche di invarianza idraulica dell'intervento.

### ***IX• VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE***

Le proposte pervenute nei termini stabiliti verranno valutate da apposita commissione composta da esperti con specifiche competenze tecniche e/o giuridico amministrative, nominati da IVE.

La commissione verrà nominata da IVE dopo la scadenza del termine per la presentazione della domanda e prima dell'apertura delle buste di cui oltre.

I componenti effettivi o supplenti della Commissione giudicatrice, non potranno essere nominati tra coloro che abbiano per qualsiasi titolo o ragione collaborato alla predisposizione del progetto, ivi compresi i loro coniugi, parenti ed affini fino al terzo grado.

I lavori della Commissione giudicatrice saranno validi con la presenza della maggioranza dei suoi componenti e le decisioni saranno comunque assunte a maggioranza di tutti i componenti la commissione.

La Commissione procederà alla valutazione delle proposte entro 3 mesi dalla sua costituzione.

IVE avrà la facoltà, su richiesta della Commissione, di prorogare a suo insindacabile giudizio il termine di cui sopra per non più di 6 mesi.

Si procederà comunque alla valutazione anche in presenza di una unica proposta.

La presentazione delle proposte non vincola IVE che potrà comunque su indicazione della Commissione ritenere non idoneo nessun progetto presentato e quindi non dar luogo alla proclamazione di alcun vincitore.

In tale ipotesi nulla potranno chiedere i soggetti offerenti a titolo di indennizzo e/o risarcimento.

### ***X• CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE***

La Commissione giudicatrice esaminerà le proposte progettuali tenendo conto dei seguenti criteri di valutazione:

- 1) qualità architettonica ed originalità della proposta progettuale;
- 2) rispondenza alle richieste del bando;
- 3) applicazione dei principi di ecosostenibilità dell'intervento;
- 4) inserimento nel contesto ambientale, paesaggistico ed urbanistico;

I pesi ponderali di ciascun criterio di valutazione verranno determinati da IVE scaduto il termine di presentazione delle offerte e prima della apertura dei plichi.

I concorrenti potranno essere invitati, ad insindacabile giudizio della Commissione, a rispondere a quesiti allo scopo di chiarire e/o integrare qualsivoglia aspetto delle proposte.

### ***XI• PROCLAMAZIONE DEL VINCITORE E PREMIO***

IVE procederà alla proclamazione del vincitore entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori della Commissione giudicatrice, facendo propri i risultati della Commissione stessa, senza obbligo di motivazione alcuna, atteso che l'attività della Commissione deve intendersi di supporto tecnico-artistico esclusivo di IVE.

Al progetto vincitore, per ciascun ambito di progettazione, verrà corrisposto un premio di Euro 25.000,00 (venticinquemila), considerato al lordo degli oneri, delle ritenute e dei contributi di legge, al netto di IVA se dovuta.

Si precisa che l'importo assegnato al progetto che risulterà vincitore è comprensivo del

corrispettivo dovuto per l'acquisto della soluzione progettuale presentata, di talchè la medesima diverrà di esclusiva proprietà di IVE che potrà conseguentemente utilizzarla ed eventualmente elaborarla, direttamente o a mezzo terzi, con il solo obbligo di indicazione del soggetto vincitore quale suo ideatore.

Nessun diritto, compenso od indennizzo, oltre al percepimento del premio sopra indicato, sorgerà conseguentemente in capo al soggetto che risulterà vincitore riservandosi espressamente IVE, a proprio insindacabile giudizio, di affidare allo stesso o ad altri l'incarico per la redazione del piano urbanistico attuativo e/o delle sue successive fasi progettuali.

Il vincitore verrà tuttavia consultato da IVE nell'ambito della elaborazione del Piano Urbanistico Attuativo dell'area oggetto di progettazione

Ai progetti secondo e terzo classificati, per ciascun ambito di progettazione, verrà riconosciuta a titolo di rimborso spese la somma di Euro 3.000,00

### ***XII\* PROPRIETÀ E DIRITTI DI ESPOSIZIONE E DI PUBBLICAZIONE***

La soluzione progettuale che risulterà vincitrice diverrà di proprietà di IVE solo a fronte del pagamento del premio di cui sopra sub XI, ma tutti i progetti inviati potranno essere utilizzati da IVE per esporli al pubblico in mostre o manifestazioni, che la medesima intende promuovere a conclusione della gara, riservandosi anche il diritto di pubblicare liberamente i progetti pervenuti con il solo obbligo di indicare i soggetti ideatori. A tale fine i concorrenti selezionati si impegnano ad inoltrare, al termine del concorso, la documentazione tecnica in formato digitale, ed in particolare:

- 1) le fotografie in formato JPG o PDF;
- 2) i disegni nei formati DWG e DXF;
- 3) i testi e i documenti grafici in formato DOC.

### ***XIII\* ACCETTAZIONE CLAUSOLE DEL CONCORSO***

La partecipazione al concorso implica da parte di ogni concorrente l'accettazione incondizionata di tutte le norme del presente bando.

### ***XIV\*- CARATTERISTICHE DELL'AVVISO***

Il presente annuncio e la procedura sono soggetti alla legge italiana.

Il presente annuncio e la ricezione delle eventuali offerte non comportano per IVE alcun obbligo o impegno a contrarre nei confronti degli eventuali offerenti e, per essi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte di IVE a qualsiasi titolo, compresi eventuali oneri di consulenza, salvo quanto sopra espressamente previsto.

Resta inteso che la proposta si intenderà vincolante ai fini dell'erogazione del premio solo dopo la proclamazione del vincitore di cui al precedente articolo XI°.

Per qualsiasi controversia è esclusivamente competente il Foro di Venezia.

Si informa che:

- 1) le finalità a cui sono destinati i dati raccolti e le relative modalità di trattamento ineriscono esclusivamente all'espletamento della presente procedura;
- 2) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura come onere per l'offerente;
- 3) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
  - a) i componenti del Consiglio di Amministrazione ed i Sindaci della società;
  - b) il personale interno della società;
  - c) i soggetti offerenti;
  - d) i consulenti dei quali la società intenderà avvalersi.

### ***XV\* PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE***

La proposta completa delle dichiarazioni di cui al precedente punto VI° e degli elaborati di cui al precedente punto VII° dovrà essere redatta in lingua italiana e racchiusa in uno o più plichi

chiusi e debitamente sigillati ovvero timbrati e firmati su tutti i lembi di chiusura.

Il plico o i plichi dovranno riportare all'esterno gli estremi completi del mittente e la seguente dicitura: “*Concorso per la formazione del master plan dell’area di .....*” ..c/o La Immobiliare Veneziana s.r.l., via delle Industrie n. 32, Marghera (VE).

Detto plico dovrà pervenire presso gli uffici di IVE a pena di inammissibilità alla valutazione entro le ore 12 del giorno 31 Luglio 2009.

Il recapito del plico, da effettuare con ogni mezzo disponibile inclusa la consegna a mano, la consegna mediante agenzia di recapito, il servizio postale, ecc. rimane ad esclusivo rischio del mittente che pertanto non potrà sollevare eccezione, ove per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile per fatti e circostanze imputabili al mittente.

#### ***XVI\* - DOCUMENTAZIONE***

Gli interessati potranno richiedere informazioni e documentazione a “La Immobiliare Veneziana srl” Marghera (VE) Via delle Industrie n. 32 – tel. 041.933199, fax 041.922260.

Marghera, 16.04.2009