



COMUNE DI CREMA

AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI (LOTTO "A" AREA DI VIA MILANO)

Premesse

Con deliberazione consiliare n.93 del 18.12.2015 il Comune di Crema procedeva all'approvazione definitiva della variante parziale n. 1 al Piano di Governo del Territorio (PGT) comprensiva del Piano delle Attrezzature Religiose della città di Crema, entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 10 del 09.03.2016. Il citato strumento urbanistico individua nel Piano dei Servizi e nello specifico nel Piano delle Attrezzature Religiose aree di progetto ritenute idonee per la realizzazione di servizi religiosi.

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 2016/00014 del 14.03.2016, il Comune di Crema autorizzava la indizione di un avviso pubblico per l'assegnazione del diritto di superficie dell'area meglio descritta all'art. 1 del presente bando, destinata alla realizzazione e conduzione di una attrezzatura religiosa con le modalità descritte e contenute nell'offerta progettuale.

Con i citati provvedimenti, il Consiglio Comunale di Crema ha deliberato di:

- dare avvio alla procedura preordinata alla concessione di diritto di superficie di un'area di proprietà comunale, con destinazione Area per Servizi e, nello specifico per *"attrezzature per servizi religiosi"* disciplinata dalle relative norme tecniche del piano dei servizi del PGT, di seguito riportate, per la realizzazione di una attrezzatura religiosa;
- rinviare ad ulteriore atto deliberativo la adozione di apposito schema di convenzione relativo alla costituzione del diritto di superficie, agli impegni ed obblighi che dovranno essere assunti dal concessionario, ed alla disciplina di dettaglio delle modalità di utilizzo della struttura destinata a finalità religiose.

1) Obiettivi e vincoli dell'intervento oggetto della procedura di gara

L'area oggetto della concessione in diritto di superficie, di complessivi mq. 1.470 circa, salvo più precisa determinazione in base al frazionamento catastale da eseguirsi, è individuata nel **Lotto "A"** dell'allegata planimetria, è sita in Crema lungo la via Milano ed è attualmente inserita al catasto terreni al Foglio 20 - mappale 780 parte - e classificata nel PGT vigente ed approvato con delibera di C.C. n 93 del 18.12.2015 pubblicata sul B.U.R.L. in data 09.03.2016 al n. 10, come : - *Area per Servizi e nello specifico ad "attrezzature destinate a servizi religiosi"*.-

La procedura di concessione dell'area in diritto di superficie ha come obiettivo la realizzazione di attrezzature destinate al servizio religioso. Il soggetto partecipante, dovrà pertanto presentare la proposta progettuale che intende realizzare, attenendosi alle modalità attuative di seguito riportate.

MODALITA' ATTUATIVE E CONFORMITA' AL PGT

Il progetto dovrà essere conforme al PGT vigente ed in particolare alla disciplina del Piano dei Servizi ed è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che dovrà regolare i rapporti con l'Amministrazione

Comunale, con particolare riguardo alle modalità e tempi di realizzazione dell'intervento, alle modalità di utilizzo e conduzione della struttura religiosa, alle prerogative di vigilanza del Comune sul regolare adempimento agli impegni assunti dal concessionario, alle ipotesi di revoca per inosservanza della convenzione stessa, alle modalità con le quali, alla scadenza, fatti salvi eventuali provvedimenti di proroga e/o rinnovo, la struttura realizzata, comprensiva delle parti dei servizi ed accessori, entrerà nel patrimonio comunale.

L'attuazione delle previsioni del PGT avverrà con permesso di costruire convenzionato in conformità alle prescrizioni regionali in materia ed alle norme tecniche del Piano dei Servizi e che dovrà prevedere:

- la verifica dei requisiti previsti dalla legislazione regionale;
- l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti delle opere necessarie a garantire una adeguata accessibilità al lotto;
- l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti delle opere di urbanizzazione primaria;
- uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della Superficie Lorda di Pavimento dell'edificio;
- la realizzazione di un impianto di videosorveglianza esterno all'edificio, con onere a carico dei richiedenti, che ne monitori ogni punto di ingresso, collegato con gli uffici della polizia locale o forze dell'ordine;
- la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
- la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR;
- la sistemazione dell'area con la creazione di una fascia vegetata verso le aree paesaggistiche del Parco del Moso per meglio definire il margine urbano;
- l'accessibilità attuale al lotto che dovrà avvenire attraverso l'esistente strada vicinale;
- Il frazionamento dell'area che sarà a cura e carico del concessionario che dovrà provvedervi prima della sottoscrizione della convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale.

La convenzione in allegato al permesso di costruire dovrà inoltre:

- recepire i parametri urbanistici ed edilizi del presente bando;
- prevedere espressamente la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune, di attività non previste nella convenzione stessa.

FUNZIONI PREVISTE

La funzione dovrà essere per attrezzature e attività d'interesse comune per servizi religiosi così come definite dall'articolo 22 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi vigente.

Nel caso di dismissione o di modifica delle destinazioni d'uso è necessario un riconvenzionamento.

PARAMETRI URBANISTICI EDILIZI

I parametri urbanistico-edilizi sono definiti dal presente bando ed in conformità ai disposti dell'articolo 22 delle norme tecniche del Piano dei Servizi del PGT vigente:

- ✓ Superficie Territoriale: 1.470,00 mq circa;
- ✓ Superficie lorda di Pavimento (SIP) complessiva non superiore a 400,00 mq calcolata secondo i disposti del Piano di Governo del Territorio vigente;
- ✓ Superficie dello spazio riservato alla attività di riunione/preghiera/ricreatività non superiore a mq. 200,00;
- ✓ Spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al **200** per cento della Superficie Lorda di Pavimento;
- ✓ Distanza dai lotti confinanti: l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 5 mt o H/2 dal perimetro del lotto assegnato ad eccezione dal lato Sud;
- ✓ Altezza massima calcolata secondo i disposti delle norme tecniche del PGT vigente : mt. 10,00.

2) Procedura di selezione del concessionario

Il concessionario del diritto di superficie e responsabile dell'attuazione dell'intervento verrà selezionato in ossequio ai principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità, come declinati dal presente bando, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Le disposizioni del D.Lgs. 163/2006 si applicano solo in quanto richiamate.

3) Soggetti ammessi alla procedura

Potranno partecipare alla gara:

- 1) – i soggetti costituiti in forma associativa, in data non successiva alla delibera di adozione del presente avviso, senza scopo di lucro, con finalità religiose e con sede operativa nella città di Crema;
- 2) – i soggetti dotati di personalità giuridica riconosciuti dal Ministero dell'Interno;
- 3) – i soggetti la cui costituzione in associazione risulti da atto notarile e sia assistita da idoneo statuto;
- 4) - i soggetti che abbiano già sottoscritto o comunque rinviato in maniera formale, e risultante da proprio Statuto, alla Carta dei Valori, di cui al D.M. 23 aprile 2007;
- 5) – i soggetti il cui statuto e le cui forme associative e di relazione tra soci operino espresso rinvio ai principi dell'ordinamento dello stato italiano;

Avvertenza: i requisiti soggettivi di cui ai punti 1)-3)-4)-5) sono da intendersi cumulativi tra loro, con la sola eccezione dei soggetti di cui al punto 2), vale a dire le confessioni religiose dotate di personalità giuridica e riconosciute dal Ministero dell'Interno, per le quali non viene richiesta la forma associativa, né gli altri elementi di contenuto dello statuto indicati nei punti precedenti;

Non saranno comunque ammessi, e l'amministrazione eseguirà controlli su tutte le domande di partecipazione (non a campione):

- 6) – i soggetti che non risultino in possesso, per quanto applicabili, dei requisiti generali di partecipazione di cui all'art. 38 del D.Lvo 163/2006 e s.m.i., riferiti a tutti i rappresentanti e titolari di carica;
- 7) – i soggetti i cui rappresentanti e titolari di carica abbiano riportato condanne o abbiano procedimenti penali in corso per fattispecie rilevanti ai fini della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 8) – i soggetti i cui rappresentanti e titolari di carica comunque, ed a qualunque titolo siano o siano stati sottoposti a misure di sicurezza e/o di prevenzione per atti contrari all'ordine e alla sicurezza pubblica.

4) Requisiti soggettivi di partecipazione

I soggetti partecipanti devono essere, inoltre, in possesso dei seguenti requisiti generali, da attestare nelle forme di cui all'articolo 15 del presente avviso:

- ✓ di potersi avvalere di una propria struttura organizzativa e gestionale, idonea ad assicurare:
 - lo svolgimento dell'attività religiosa professata;
 - gli interventi di realizzazione, riqualificazione e allestimento di strutture idonee all'attività religiosa professata;
- ✓ di poter comprovare la sostenibilità economica della proposta e la tracciabilità finanziaria dei movimenti legati alla sua realizzazione, anche mediante la produzione di attestazioni bancarie relative alla esistenza di una idonea provvista e comunque della concedibilità di un finanziamento.

Alla domanda di partecipazione deve anche essere allegato l'elenco dei nominativi dei legali rappresentanti, corredato di tutti gli elementi anagrafici utili al fine di consentire all'Amministrazione di effettuare i controlli sulla sussistenza dei requisiti soggettivi di partecipazione (articolo 38 del D.Lgs. 163/06 e gli altri requisiti di cui ai numeri 7) e 8) del precedente articolo).

L'amministrazione precisa sin da adesso che analoghi controlli – soggettivi (di integrità penale ed amministrativa) e di tracciabilità finanziaria - saranno effettuati:

- sul soggetto (ove diverso dall'attuale proponente) che eseguirà i lavori di realizzazione della struttura e di urbanizzazione previsti nella convenzione di costituzione del diritto di superficie;
- sui ministri di culto o comunque sui soggetti referenti della associazione (anche se privi di formali cariche sociali) il cui nominativo dovrà essere immediatamente trasmesso, all'atto dell'insediamento o comunque dell'avvio delle pratiche religiose, di studio e di guida, in base agli usi della comunità religiosa di riferimento.

5) Caratteristiche dell'attrezzatura religiosa

La costruzione, cui è preordinata la concessione del diritto di superficie sull'area di proprietà pubblica, dovrà obbligatoriamente rispettare i requisiti indicati nel precedente articolo 1).

6) Durata e condizioni di costituzione del diritto di superficie

Il diritto di superficie, che sarà effettivamente costituito tra le parti con la sottoscrizione della convenzione in atto pubblico approvata dall'Amministrazione Comunale, avrà durata massima di 30 (trenta) anni, con possibilità di rinnovo su richiesta da parte del concessionario, previamente autorizzata e deliberata dall'Amministrazione Comunale con gli adeguamenti che saranno ritenuti opportuni.

Alla cessazione del diritto di superficie, tutte le opere insistenti sull'area concessa dal Comune, entreranno di diritto e senza alcun onere, né indennitario, né corrispettivo, nella piena proprietà del Comune di Crema, in conformità a quanto previsto dall'articolo 953 del codice civile.

La concessione del diritto di superficie dell'area sarà stipulata e sottoscritta all'interno della convenzione preliminare allegata al permesso di costruire regolamentante i rapporti con l'Amministrazione comunale, anche avuto riguardo alle seguenti condizioni tassative:

- nel caso di assegnazione dell'area ad una confessione che preveda lo svolgimento delle cerimonie e delle predicazioni in una lingua diversa dall'italiano, saranno prescritte la traduzione in italiano e la registrazione su supporto audio dei contenuti divulgati nel corso delle attività religiose;
- la concessione del diritto di superficie cesserà di diritto (decadenza del concessionario) e senza obbligo di messa in mora (tranne nelle ipotesi in cui è espressamente prevista -lettere b) e c), e fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di richiedere il risarcimento dei danni subiti, nei seguenti casi:
 - a) nel caso di scioglimento o liquidazione coatta amministrativa dell'Associazione;

- b) nel caso di accertato non utilizzo dell'area assegnata entro i termini di cui al progetto e nonostante il sollecito inviato dall'amministrazione, che fisserà un termine non superiore a 30 (trenta) giorni per l'inizio dei lavori;
- c) nel caso di utilizzo della struttura realizzata difforme rispetto alle finalità di progetto e del provvedimento di assegnazione. Anche in questo caso la decadenza dovrà operare automaticamente allorquando l'Associazione non provveda a ripristinare, entro un termine perentorio fissato in giorni 20 (venti) a far data dal sollecito dell'amministrazione, le corrette condizioni d'uso dell'area e struttura;
- d) quando si accerti che l'Associazione non ha rispettato le caratteristiche costruttive e tipologiche contenute negli elaborati esecutivi depositati agli atti del Comune e facenti parte del permesso di costruire rilasciato;
- e) quando l'Associazione non esegua le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle opere previste dal permesso di costruire;
- f) quando l'Associazione violi il divieto previsto di cedere a terzi il diritto di superficie relativo all'area, ovvero conceda in godimento, oneroso o gratuito, ad altro soggetto l'immobile e l'area;
- g) qualora l'Associazione modifichi i propri scopi istituzionali ovvero apporti al proprio Statuto e Regolamento modifiche non preventivamente accettate dall'Amministrazione Comunale e comunque configgenti con le enunciazioni prese in considerazione all'atto della domanda;
- h) qualora l'Associazione o i suoi rappresentanti pongano in essere azioni o comunque orientino la propria attività in termini non conformi ai principi espressi nello statuto e nei documenti fatti valere in sede di gara, e posti alla base dell'affidamento, con esplicito riferimento alle affermazioni ed agli obblighi di rispetto dei principi democratici, alla sicurezza, alla traduzione della predicazione in italiano, all'impegno verso la comunità, alla tracciabilità dei soggetti responsabili e dei ministri del culto;
- i) qualora l'Associazione non adempia agli obblighi di dare attuazione all'intervento nei termini stabiliti dal permesso di costruire nonché dare avvio all'attività entro 60 (sessanta) giorni dalla data comunicata di ultimazione dei lavori e conseguente rilascio dell'agibilità;
- j) qualora la struttura venga adibita per attività illecite accertate dalla magistratura o dalle competenti autorità;

7) Canone del diritto di superficie

In ragione della peculiarità e caratteristica dell'intervento a fini sociali, culturali e religiosi oggetto del presente bando, l'Amministrazione Comunale ha stabilito di richiedere un canone annuo per la costituzione del diritto di superficie, pari ad euro 1.715,00, (mq.1470,00x35,00€/mq:30anni) assoggettati a revisione ISTAT e fatta salva l'eventuale offerta migliorativa presentata in sede di selezione pubblica.

Resta a carico del concessionario ogni altro tributo, onere, tassa, derivanti dal possesso dell'area, dalla struttura e, se del caso, dall'attività.

8) Cauzioni e polizze

Cauzione provvisoria

Il proponente dovrà costituire, ai fini della partecipazione alla selezione pubblica, una cauzione provvisoria corrispondente ad una annualità di canone e pari ad €. 1.715,00.

La cauzione potrà essere costituita, a scelta dell'offerente, mediante fideiussione bancaria o assicurativa che

dovrà, pena l'esclusione dalla gara, essere prestata solo da:

- a. Istituti di credito o da banche autorizzate all' esercizio dell'attività bancaria;
- b. Imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione;
- c. Intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

La garanzia deve contenere e prevedere:

- i dati identificativi dell'affidamento (soggetto concedente, oggetto, valore dell'affidamento);
- l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta del Comune;
- la validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- l'impegno del fideiussore a prestare la cauzione definitiva nel caso in cui l'offerente risulti aggiudicatario dell'avviso pubblico.

Cauzioni definitive ed altri impegni

L'aggiudicatario è tenuto a costituire le seguenti cauzioni definitive, con le modalità riconducibili all'art. 113 del D.Lgs. 163/2006:

- a) cauzione definitiva a garanzia della realizzazione dell'edificio, corrispondente al 10% dell'importo stimato nel progetto preliminare;
- b) cauzione definitiva pari al 10 % della somma del canone complessivo (come eventualmente incrementato per effetto della proposta economica) di concessione del diritto di superficie;
- c) cauzione definitiva pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria, come stimato nel progetto preliminare.

Una volta eseguito il collaudo dell'edificio e delle altre opere, le relative cauzioni lettere a) e c) saranno svincolate - restando in essere solo quella di cui alla lettera b).

In caso di inadempimento, parziale o anche totale, all'obbligo di realizzare l'edificio e le altre opere previste dal progetto, il comune potrà escutere la fideiussione per realizzare le opere mancanti in tutto in parte, oppure per ripristinare lo stato dei luoghi, comunque estromettendo dalla concessione per inadempimento l'operatore che si sia reso responsabile della mancata osservanza alle condizioni contrattuali.

In questo e negli altri casi che saranno espressamente previsti dalla convenzione, il contratto potrà essere risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 del codice civile, fatta salva la rifusione del maggior danno che abbia subito l'amministrazione.

Il concessionario, inoltre, si impegna a stipulare apposite polizze assicurative per in valore di massimale non inferiore a quanto sarà stabilito in convenzione, a copertura di qualunque fattispecie di RCT verso terzi, per terzi, comprendendosi anche i componenti dell'associazione concessionaria.

9) Criteri di valutazione, di selezione e di affidamento del concessionario.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa si tiene conto della proposta tecnica, suddivisa in proposta progettuale e proposta gestionale, e della proposta economica, i cui rispettivi parametri e relativi punteggi - per un massimo di 100 punti assegnabili - sono di seguito disciplinati.

Le proposte pervenute saranno dichiarate valide ed ammissibili ai fini della graduatoria finale di pre-aggiudicazione solo se abbiano conseguito un punteggio minimo di 60 punti su 100 a disposizione dell'Amministrazione.

L'ente concedente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione della concessione anche in presenza di una sola offerta valida, purché questa sia da ritenersi congrua per aver ottenuto un minimo di 60 punti.

In sede di esame delle offerte, la commissione giudicatrice potrà chiedere chiarimenti e delucidazioni sulle stesse, allo scopo di formulare giudizi approfonditi e documentati, senza che ciò comporti, tuttavia, la modifica delle offerte medesime, ferme restando le modifiche progettuali che potranno essere richieste dall'Amministrazione ai fini dell'approvazione della convenzione di cui sopra.

A) Elementi di valutazione della proposta progettuale della costruzione e delle opere di urbanizzazione - punti 35 di cui:

- a) Progetto (opere, impianti e strutture proposte – qualità dei materiali) - Punti 18;
- b) Impiego di soluzioni orientate al risparmio energetico e all'abbattimento dei costi gestionali - Punti 10;
- c) Cronoprogramma dei tempi di realizzazione e attivazione della gestione (espressi in mesi) - Punti 7.

Si rammenta che l'offerta tecnica progettuale dovrà essere costituita dai seguenti allegati tecnici, obbligatori per la valutazione da parte della Commissione: (ferma la possibilità per il concorrente, di allegare tavole progettuali ulteriori che possano valere alla descrizione del progetto)

- planimetrie di inquadramento;
- planimetrie della struttura in scala 1:100 complete di piante - sezioni – prospetti con indicazione dei materiali costruttivi che si intendono utilizzare;
- computi metrici estimativi delle opere proposte e quadro economico di spesa;
- opere di urbanizzazione riguardanti la sistemazione delle aree esterne (strade, verde, allacci ai pubblici servizi) in scala adeguata e con indicati i particolari costruttivi;
- rendering di inserimento del progetto nel contesto circostante.

Il progetto dovrà essere curato e firmato da un progettista in possesso dei requisiti di progettazione corrispondenti all'entità economica delle opere previste.

B) elementi di valutazione della proposta gestionale - Punti 55 di cui:

- i. Rappresentatività sul territorio comunale- intesa come numero degli iscritti alla associazione locale; Punti 3;
- ii. Sostenibilità economico-finanziaria ed adeguatezza degli strumenti di tracciabilità dei movimenti finanziari: Punti 12;
- iii. Attitudine del progetto a realizzare spazi e momenti volti al pluralismo religioso: Punti 3;
- iv. Capacità di ulteriori attività sociali e culturali rivolte ai cittadini anche prevedendo nel progetto rapporti costanti e una specifica relazione con l'Amministrazione Comunale e con soggetti organizzati del mondo del volontariato: Punti 5;
- v. Anni di presenza sul territorio comunale dell'offerente: Punti 7;

- vi. Rapporti con le Istituzioni ed il Territorio: rapporti e progetti di collaborazione con il Comune di Crema o altre Istituzioni, anche a carattere religioso e culturale: Punti 5;
- vii. Definizione di un programma: 1) di promozione della lingua italiana – max punti 4; 2) di costituzione di un tavolo permanente sui luoghi di culto che dovranno essere aperti a tutti – max punti 3; 3) di costituzione di un punto informativo, anche mediante una bacheca elettronica, curata da giovani e dedicata alle iniziative culturali, sportive, ricreative che si tengono in città – max punti 3; per un totale di Punti 10;
- viii. Recepimento espresso: 1) dei valori di parità tra i sessi e di pari opportunità; 2) di non discriminazione; 3) di sviluppo dei principi della integrazione e coesistenza pacifica; 4) del ripudio di qualsiasi forma di violenza; 5) della condanna delle manifestazioni di intolleranza religiosa; 6) di impegno alla denuncia alle autorità italiane di qualsiasi fatto che venga loro a conoscenza e che possa ricondursi a forme di intolleranza religiosa; per un totale di Punti 10.

C) Valutazione della proposta economica - Punti 10, assegnati in base a:

Importo annuale dell'ammontare complessivo del canone offerto, superiore a quello posto a base di gara: Punti 10.

La proposta economica dovrà altresì contenere:

- l'impegno al rilascio della cauzione definitiva a garanzia della realizzazione dell'impianto, corrispondente al 10% dell'importo stimato nel progetto preliminare;
- l'impegno al rilascio della cauzione definitiva pari al 10 % della somma del canone complessivo (come eventualmente incrementato per effetto della proposta economica) di concessione del diritto di superficie;
- l'impegno al rilascio della cauzione definitiva pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria, come stimato nel progetto preliminare.

10) Criteri guida per la valutazione degli aspetti progettuali e gestionali

- ✓ In particolare, il punteggio riferito alla valutazione della proposta progettuale degli impianti verrà attribuito anche in base ai sotto indicati elementi:

- Innovazione progettuale della costruzione ed inserimento degli impianti; elementi migliorativi di inserimento ambientale ed estetico;

- Progetto con alta funzionalità e bassi consumi energetici, impiego di tecnologie pulite, di soluzioni ad alto risparmio energetico e di riduzione dell'impatto ambientale;

- Tempi di realizzazione degli impianti e di avvio della gestione (parametro *sub A* - lett.c): sarà attribuito il punteggio massimo al piano di realizzazione che, assistito da tutte le garanzie tecniche previste dall'amministrazione, preveda il minore tempo di realizzazione dell'impianto, delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere complementari, espresso in mesi, e proporzionalmente ridotto alle altre offerte, in base alla seguente formula:

$$P = P_{max} \times (Off_{max} : Off_{conc})$$

Laddove: P è il punteggio assegnato al concorrente; P_{max} è il punteggio massimo previsto per il criterio in oggetto; Off_{max} è la miglior offerta formulata; Off_{conc} è l'offerta del concorrente in esame.

- ✓ In particolare, il punteggio riferito alla valutazione della proposta gestionale della struttura verrà attribuito in base ai sotto indicati elementi, con particolare riguardo agli elementi di interesse sociale cui è preordinata la concessione amministrativa:
 - a) elementi qualificanti di integrazione nella realtà e cultura del territorio;
 - b) collaborazioni con Istituzioni, associazioni e/o enti di promozione di valori sociali;
 - c) servizi in favore della collettività locale, sul territorio comunale.

11) Valutazione delle offerte

Ai fini dell'attribuzione dei punteggi verrà nominata una Commissione giudicatrice, formata da un numero dispari di membri esperti, di cui uno con funzioni di presidente, che provvederà all'apertura, all'esame e valutazione delle offerte, nonché, infine, alla determinazione dei punteggi.

In particolare, i punteggi saranno assegnati in ragione dei motivati giudizi qualitativi che verranno espressi dalla Commissione, salvo che per i seguenti parametri, i cui punteggi saranno invece assegnati secondo le formule di seguito esposte.

Per i parametri indicati **sub A** lett. a) e lett. b) e **sub B** punti iii e iv il punteggio numerico sarà espresso adottando la seguente scheda di valutazione ed applicando per ciascun elemento di valutazione sopra riportati le seguenti percentuali:

VALUTAZIONE	PUNTEGGIO
insufficiente	0
sufficiente	50%
discreto	70%
buono	80%
ottimo	100%

Per il parametro **sub A** lett.c) il punteggio numerico sarà espresso in modo proporzionale, attraverso l'applicazione della seguente formula matematica: $P = P_{max} \times (Off_{max} : Off_{con})$. Laddove: P è il punteggio assegnato al concorrente; P_{max} è il punteggio massimo previsto per il sub criterio in oggetto; Off_{max} è la miglior offerta formulata per ciascun parametro espressa in mesi; Off_{con} è l'offerta del concorrente in esame espressa in mesi.

Per il parametro indicato **sub B** punti i, ii, v, vi, vii, viii e **sub C** il punteggio numerico sarà espresso in modo proporzionale, attraverso l'applicazione della seguente formula matematica: $P = P_{max} \times (Off_{con} : Off_{max})$. Laddove: P è il punteggio assegnato al concorrente; P_{max} è il punteggio massimo previsto per il sub criterio in oggetto; Off_{con} è l'offerta del concorrente in esame; Off_{max} è la miglior offerta formulata per ciascun parametro.

Nel caso di presentazione di una sola offerta valida od in mancanza di obiettivi termini di comparazione, l'Amministrazione si riserva di procedere a valutazione discrezionale motivata la proposta pervenuta, in base ai parametri, per quanto applicabili, di cui all'art.9 del presente bando.

12) Prescrizioni ed avvertenze speciali

Si fa integrale rinvio alle precisazioni e condizioni indicate nella delibera di Consiglio comunale n. 2016/00014 del 14/03/2016 per la parte in cui specifica:

- a) la circostanza per cui la proposta formulata in sede di gara è immediatamente e integralmente vincolante per l'aggiudicatario, e resta, invece, condizionata, per l'Amministrazione, alle decisioni in ordine alla successiva e conseguente sottoscrizione della convenzione relativa al diritto di superficie ed al connesso permesso di costruire convenzionato;
- b) che l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto perfetto e comunque risarcibile o indennizzabile, nel caso in cui, in base alle valutazioni espresse dalla commissione di gara e dall'Amministrazione, derivi l'onere di rivedere il proprio progetto, ai fini e del pieno rispetto delle condizioni relative al contenuto negoziale e pianificatorio dell'intervento, fatta salva la facoltà di rinuncia, da parte dell'operatore, all'intervento stesso.

La convenzione regolerà le modalità di attuazione dell'intervento, che dovrà essere eseguito a cura, spese e responsabilità esclusive del concessionario, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali in materia.

Per il collaudo delle opere il soggetto aggiudicatario provvederà, a propria cura e spese, alla nomina di un collaudatore tecnico – amministrativo in corso d'opera e finale abilitato.

13) Modalità di presentazione delle offerte

Le imprese offerenti devono presentare il plico - contenente l'offerta - entro il termine perentorio di scadenza delle ore 12,00 del 16 maggio 2016, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Crema, in Crema, Piazza del Duomo n. 25.

Essendo consentita la consegna diretta - a mani - il Comune non assume responsabilità alcuna per il caso di ritardi nel recapito dei plichi da parte dei vettori prescelti dalle imprese offerenti.

Il recapito del plico-offerta rimane, perciò, ad esclusivo rischio del mittente, ove - per qualsiasi motivo, non esclusi il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi - il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. In particolare, non sarà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Non possono essere presi in considerazione i plichi-offerta pervenuti oltre il suddetto termine perentorio, ancorché spediti in data anteriore (a nulla rilevando che la data di spedizione risultante dal timbro/ricevuta della ditta privata di recapito o ufficio pubblico accettante sia anteriore al termine perentorio di presentazione). I relativi plichi non saranno aperti.

In ogni caso, fanno fede la data e l'ora di ricevimento del plico presso la sede sopra indicata (il Comune invierà conferma dell'avvenuta ricezione al numero di fax o di pec del mittente o dei mittenti riportato sull'esterno del plico).

Ai concorrenti è consentito, purché nel termine perentorio sopra stabilito, di far pervenire un ulteriore plico-offerta, in sostituzione di un precedente plico già recapitato. In tal caso sarà preso in considerazione solo il plico (con il relativo contenuto) consegnato per ultimo.

Il plico deve pervenire con i lembi di chiusura incollati e sigillati in modo irreversibile.

Per sigillatura s'intende l'utilizzo di ceralacca, nastro adesivo o altro materiale idoneo a garantire l'integrità del plico ed assicurarne da eventuali manomissioni (in modo da impedire che lo stesso possa essere aperto senza che ne resti traccia visibile).

Per lembi di chiusura s'intendono quelli chiusi manualmente dopo l'introduzione del contenuto e non quelli chiusi meccanicamente in sede di fabbricazione.

Il suddetto plico-offerta, oltre all'indirizzo del destinatario, deve recare all'esterno:

- l'indicazione (denominazione o ragione sociale, sede legale e codice fiscale o partita iva, numero di telefono, di fax e di pec) dell'offerente in forma singola e dei soggetti associati se in forma collettiva; e la seguente dicitura: *"OFFERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI (LOTTO "A"AREA DI VIA MILANO)"*.

Si precisa che in caso d'invio mediante corriere privato o ditta specializzata nel recapito postale le indicazioni di cui sopra vanno apposte anche sull'involucro esterno, all'interno del quale lo spedizioniere dovesse eventualmente porre il plico contenente l'offerta.

Le richieste di chiarimenti potranno essere inoltrate al Servizio Pianificazione Territoriale del Comune di Crema, (ufficio.prg@comune.crema.cr.it) entro e non oltre **il 04 maggio 2016**. I chiarimenti saranno resi entro il giorno **10 maggio 2016**, mediante risposta trasmessa ai diretti interessati, via p.e.c. o, in assenza, al n. di fax od all'indirizzo di posta elettronica ordinaria che i richiedenti avranno cura di indicare. Entro il medesimo termine, gli stessi chiarimenti saranno pubblicati in forma anonima sul sito del Comune di Crema.

14) Condizioni di esclusione

Si specifica che l'Amministrazione procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) vengano riscontrate una o più cause di esclusione di cui all'art.38 D.Lgs 163/2006 e successive modificazioni e integrazioni;
- b) si ravvisino rapporti di controllo con altri concorrenti, determinati secondo i criteri di cui all'art. 2359 c.c., o una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le rispettive offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- c) l'offerta non raggiunga il punteggio minimo di 60 sul totale dei punti messi a disposizione della Commissione, di cui almeno 22 sui criteri di cui alla lettera A) e almeno 38 sui criteri di cui alla lettera B) dell'articolo 9 del presente bando (offerta progettuale e offerta gestionale);
- d) la proposta progettuale non abbia le caratteristiche proprie del progetto preliminare di cui all'art. 17, DPR 207/2010;
- e) i documenti tutti non siano sottoscritti con firma autografa del legale rappresentante del soggetto partecipante, che al plico dovrà allegare anche una fotocopia di un proprio documento di identità in corso di validità.

15) Modalità di attestazione dei requisiti

Dovranno essere attestate con apposita dichiarazione resa, a propria responsabilità, ed ai sensi e per gli effetti degli artt. 46,47,48 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, dal legale rappresentante dell'ente, dell'associazione, del soggetto partecipante e con modalità tali da soddisfare le disposizioni di cui agli artt. 3) e 4) del presente avviso.

- La sussistenza dei requisiti di partecipazione;
- la sussistenza delle condizioni di ammissibilità per la partecipazione al presente bando ;
- la insussistenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 38 del Dlgs 163/06, per quanto applicabile;
- la ricorrenza, comunque indicata di tutte le condizioni per la valida partecipazione al presente bando.

16) Informativa ai sensi dell'art.13 del D.lgs 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs 36/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione di dati personali" e s.m.i., si informa che i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionale, al fine di procedere all'espletamento della

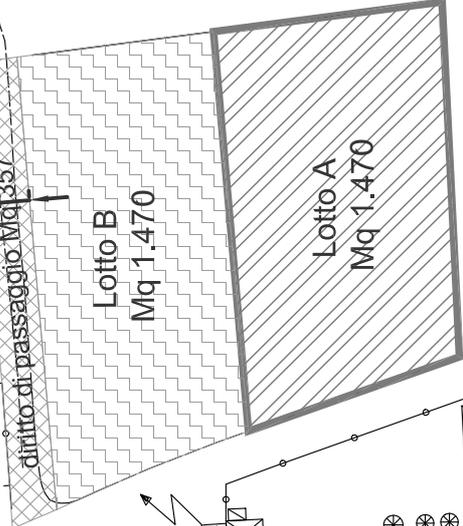
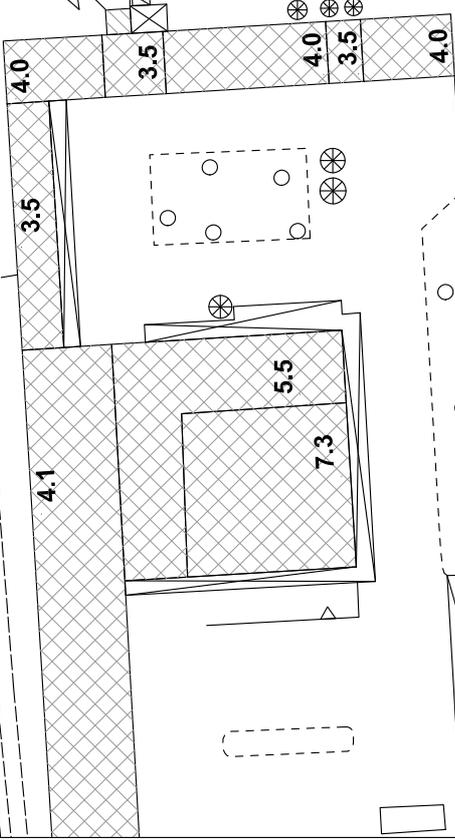
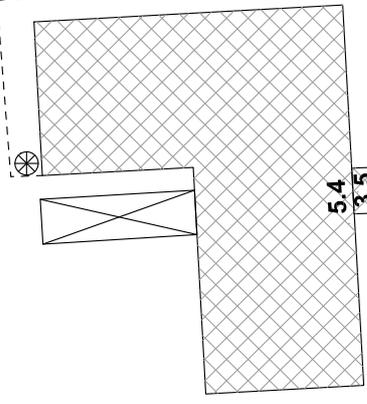
selezione oggetto del presente avviso. Il conferimento dei dati è obbligatorio; l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa nazionale e comunitaria.

Il titolare del trattamento è il Comune di Crema; il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal predetto decreto legislativo, in modo da assicurare la tutela della sicurezza dell'interessato fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento potrà essere effettuato manualmente attraverso mezzi elettronici.

Crema, 02.04.2016

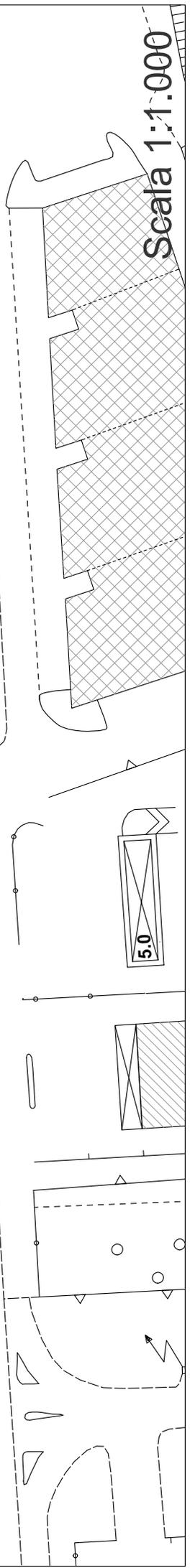
Il dirigente dell'area pianificazione e gestione del territorio
Maurizio Redondi

Individuazione lotto A



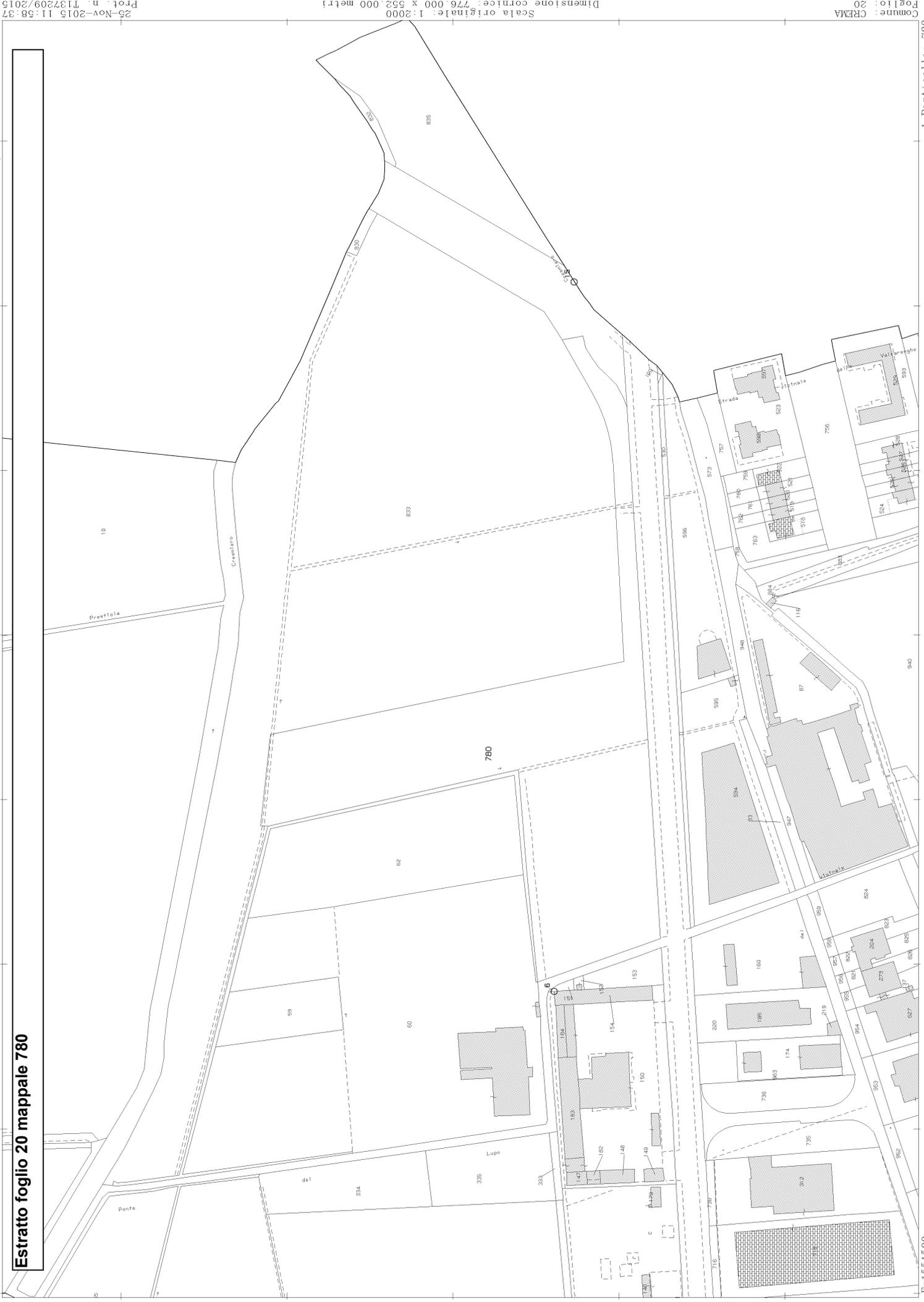
circa 6 m

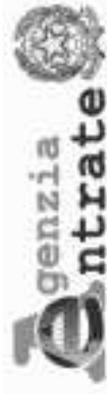
MILANO



Scala 1:1.000

Estratto foglio 20 mappale 780





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/11/2015 - Ora: 12.00.57 Fine
Visura n.: T139052 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2015

Dati della richiesta	Comune di CREMA (Codice: D142)	
	Provincia di CREMONA	
Catasto Terreni	Foglio: 20 Particella: 780	

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	20	780		-	PRATO IRRIG 1	2 40 00	I6A	Dominicale Euro 278,89 Agrario Euro 223,11
Notifica								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI CREMA con sede in CREMA		COMUNE DI CREMA con sede in CREMA		COMUNE DI CREMA con sede in CREMA		DIRITTI E ONERI REALI	
DATI DERIVANTI DA			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/2003 Trascrizione n. 3552.1/2003 in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 47555 Rogante: BARBAGLIO GIOVANNI Sede: CREMA			(1) Proprieta' per 1/1		
Registrazione: Sede: CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO DI AREE								

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

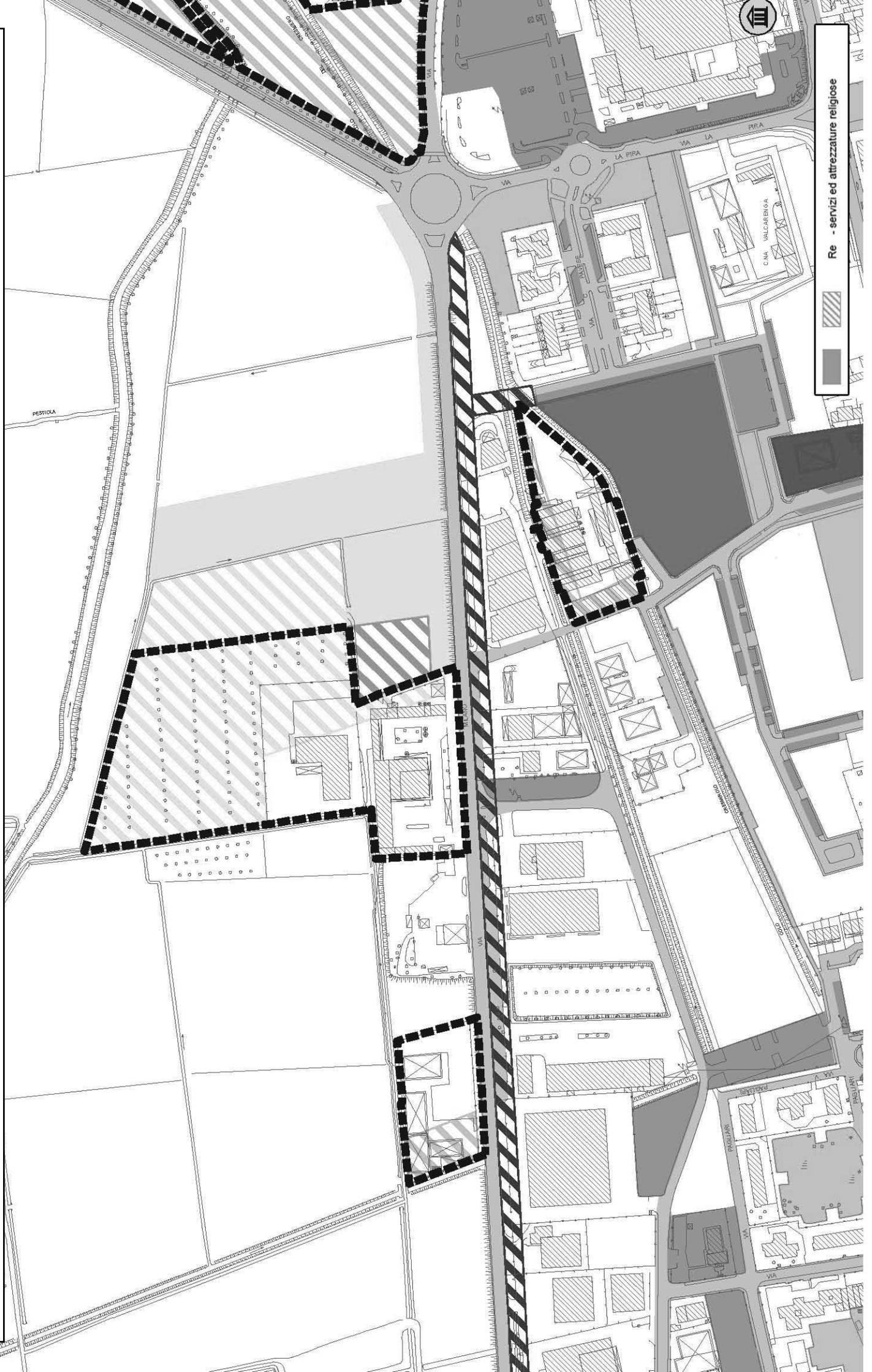
Estratto Tavola PdR 3.6 Ambiti territoriali

Variante parziale n.1 al PGT approvata con Delibera di C.C. n 93 del 18/12/2015

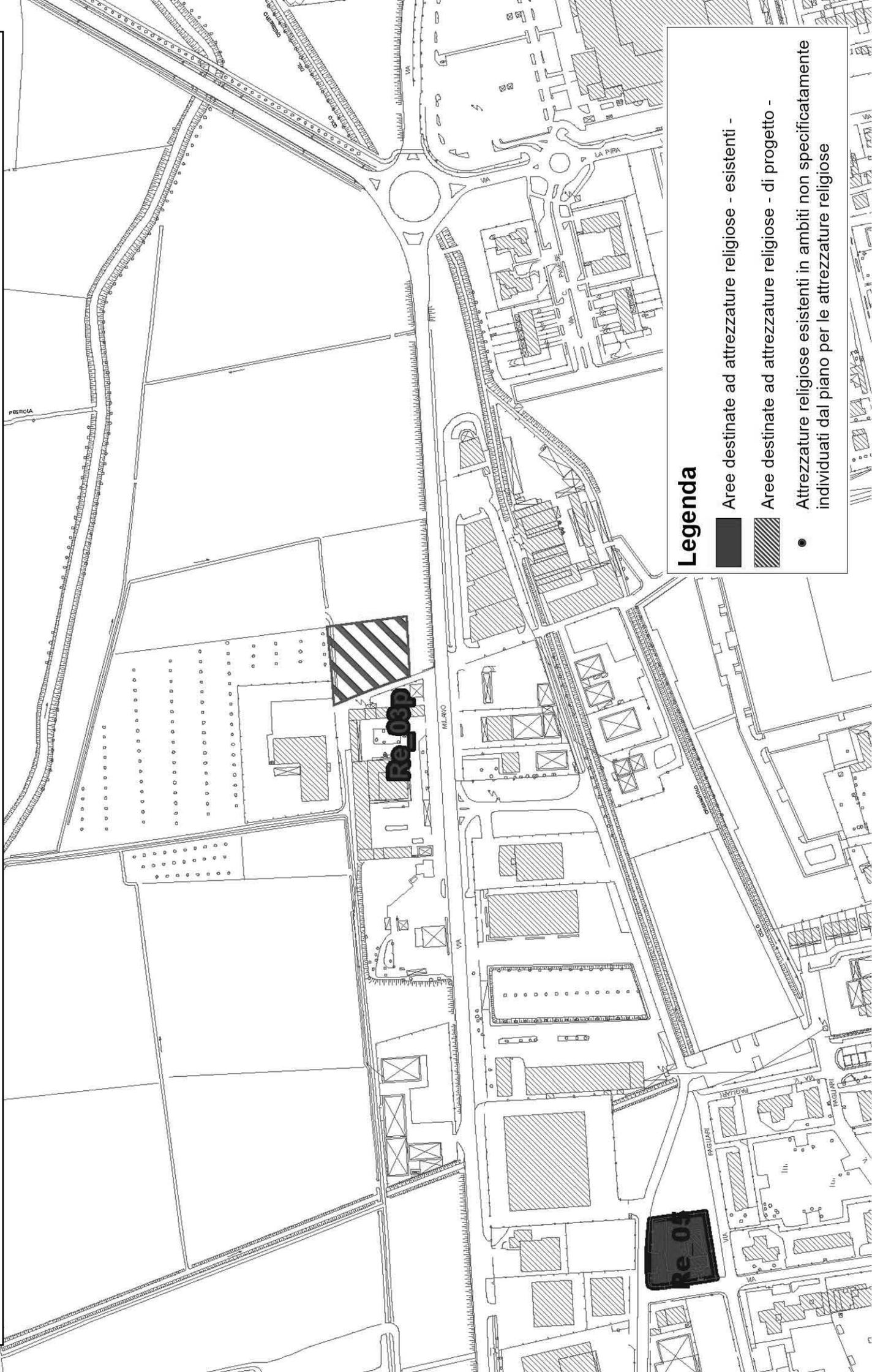
Pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Inserzioni n. 10 del 09/03/2016



**Estratto Tavola PdS 3 Piano dei Servizi
Variante parziale n.1 al PGT approvata con Delibera di C.C. n 93 del 18/12/2015
Pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Inserzioni n. 10 del 09/03/2016**



**Estratto Tavola PdS 13 Piano Attrezzature Religiose
Variante parziale n.1 al PGT approvata con Delibera di C.C. n 93 del 18/12/2015
Pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Inserzioni n. 10 del 09/03/2016**



Legenda

-  Aree destinate ad attrezzature religiose - esistenti -
-  Aree destinate ad attrezzature religiose - di progetto -
-  Attrezzature religiose esistenti in ambiti non specificamente individuati dal piano per le attrezzature religiose

**Estratto articoli 3 e 22 dell'elaborato PdS 11 - Norme tecniche - Piano dei Servizi
Variante parziale n.1 al PGT approvata con Delibera di C.C. n 93 del 18/12/2015
Pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Inserzioni n. 10 del 09/03/2016**

Art. 3

Modalità di attuazione

Art. 3 - Modalità di attuazione

1. Le previsioni del Piano possono essere attuate dall'Amministrazione Comunale, da Enti istituzionalmente competenti e da soggetti privati.
2. La realizzazione diretta da parte dei soggetti privati delle attrezzature e dei servizi per i quali è stata individuata la localizzazione dal Piano, è subordinata a deliberazione della Giunta Comunale ed avverrà sulla base di convenzione che disciplini le modalità attuative e gestionali.
3. La realizzazione da parte di soggetti privati su aree di proprietà pubblica di attrezzature e servizi, è subordinata a deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di convenzione che ne disciplini le modalità attuative e gestionali. La scelta del soggetto attuatore avverrà con procedure di evidenza pubblica. L'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare appositi bandi con indicazione dei requisiti di partecipazione e delle tipologie di servizi da realizzare.
4. L'attuazione degli interventi potrà contemplare funzioni complementari alla destinazione principale, sulla base di una

verifica dell'equilibrio economico e finanziario dell'intervento e della qualità del servizio offerto.

Le funzioni complementari dovranno essere dimensionate in rapporto alla destinazione principale, alla quale saranno legate pertinentialmente tramite convenzione.

Nelle funzioni complementari sono comprese le destinazioni d'uso del mix delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (direzionale/ ricettiva/ commercio al dettaglio) con eccezione della funzione A1 (residenza), che per vincolo pertinentiale di cui sopra non possono essere alienate separatamente dall'edificio principale.

In particolare le attività complementari possono essere insediate esclusivamente per supportare economicamente l'attività di servizio principale e non potranno beneficiare delle agevolazioni previste per le attività di servizi.

Nel caso di dismissione o di modifica dell'attività principale è necessario un riconvenzionamento.

5. Le attrezzature d'interesse generale realizzate all'interno degli ambiti della città consolidata assoggettati a pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione non incidono sulla capacità insediativa degli stessi.



Titolo III

Prescrizioni per le aree e servizi

PGT

Piano dei Servizi
PdS 11-Norme Tecniche



Comune
di Crema

Art. 22 - Attrezzature destinate a servizi religiosi

1. Sono attrezzature e attività d'interesse comune per servizi religiosi:
 - a. le attività svolte da parte di enti istituzionalmente competenti in materia di culto;
 - b. gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici comprese le aree di pertinenza esterne;
 - c. gli immobili destinati all'abitazione dei Ministri del culto, del personale di servizio nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
 - d. gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
 - e. gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.
2. Le attrezzature riportate nel precedente comma costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto.
3. Le attrezzature destinate a servizi religiosi ed i loro ampliamenti possono essere realizzate all'interno delle aree appositamente individuate nel Piano delle Attrezzature Religiose.
4. Il piano delle attrezzature religiose è un atto separato facente parte del Piano dei Servizi dove le aree che accolgono attrezzature

Art. 22

Attrezzature destinate a
servizi religiosi

religiose o che sono destinate alle attrezzature stesse sono state dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose con i requisiti previsti dalla legislazione regionale.

Il piano delle attrezzature religiose ha recepito le prescrizioni regionali.

5. Le nuove attrezzature religiose possono essere realizzate mediante una pianificazione attuativa preliminare o con un permesso di costruire convenzionato che, recependo le prescrizioni regionali in materia deve prevedere tra l'altro:
 - la verifica dei requisiti previsti dalla legislazione regionale;
 - l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti di strade di collegamento adeguatamente dimensionate;
 - l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti delle opere di urbanizzazione primaria;
 - uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto;
 - la realizzazione di un impianto di videosorveglianza esterno all'edificio, con onere a carico dei richiedenti, che ne monitori ogni punto di ingresso, collegato con gli uffici della polizia locale o forze dell'ordine;
 - la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
 - la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR.
 - una convenzione che oltre a definire i parametri urbanistici ed edilizi deve prevedere espressamente la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione.
 - per l'area di progetto lungo Via Milano, stante la vicinanza con il Parco del Moso una sistemazione dell'area con la creazione di una fascia vegetata a nord verso le aree paesaggistiche del Parco del Moso per meglio definire il margine urbano
6. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle attrezzature religiose esistenti alla entrata in vigore della legge recante «Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi».».