

**BANDO PER IL CONCORSO DI IDEE  
RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN  
VILLAGGIO ECO SOSTENIBILE  
NELL'AREA DENOMINATA  
“comparto 35c, via Raffaello”**

**DIMENSIONE S.r.l. IN  
COLLABORAZIONE CON IL COMUNE  
DI CASTELNUOVO RANGONE**

---

## PREMESSA

Sulla base della variante specifica al P.R.G. approvata con delibera del Consiglio Comunale di Castelnuovo Rangone n.38 del 25 settembre 2013, ai sensi dell'art.15, IV comma, della L.R. 47/78 e dell'accordo di pianificazione, ai sensi dell'art.18 della L.R. 24 marzo 2000 n.20, entrambi pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.310 del 23 ottobre 2013, Impresa di Costruzioni Dimensione s.r.l., in collaborazione con il Comune di Castelnuovo Rangone, bandisce, per conto del soggetto proprietario dell'area di seguito indicata, un concorso di idee privato in un'unica fase, finalizzato ad acquisire proposte ideative per il Progetto MILD HOME.

Il Progetto MILD HOME (My Modular, Intelligent, Low cost, Do it yourself, nearly zero energy House for our Eco Green Village) è un progetto europeo sviluppato nell'ambito del programma SOUTH EAST EUROPE – Transnational Cooperation Programme 2007-2013, co-finanziato dall'Unione Europea.

Il Comune di Castelnuovo Rangone è partner di progetto assieme a: Unioncamere del Veneto (Italia); Comune di Castelnuovo Rangone (Italia); Regione Emilia-Romagna (Italia); Centro Europeo per le Energie Rinnovabili – (Austria); Istituto Austriaco delle Costruzioni sostenibili (Austria); Camera di Commercio e dell'Industria Bulgara (Bulgaria); Istituto Europeo del Lavoro (Bulgaria); Comune di Sofia (Bulgaria); Regione della Tessaglia (Grecia); Università Szechenyi Istvan (Ungheria); Centro per la promozione di energia pulita ed efficiente in Romania (Romania); Consiglio della Contea di Caras-Severin (Romania); Città di Savski Venac (Serbia), iniziato a ottobre 2012 e che si concluderà a settembre 2014. Obiettivo del progetto europeo è definire le modalità di progettazione e supportare la costruzione di una nuova tipologia di edilizia civile dotata di determinate caratteristiche e denominata MILD HOME. Tale nuova tipologia abitativa dovrà avere elevate prestazioni energetiche, basso impatto ambientale ed essere realizzata a basso costo e in maniera modulare. Tali unità abitative potrebbero essere edificate a costituire una porzione urbana denominata Eco Green Village, anch'esso caratterizzato da elevati criteri di sostenibilità ambientale e di vivibilità. Dal punto di vista della sostenibilità economica le tecniche che vengono considerate per consentire alla MILD HOME di divenire un modello di progettazione fanno riferimento allo sviluppo della modularità, alla standardizzazione delle procedure di costruzione e alla definizione di una catena di fornitori di materie prime adeguatamente strutturata (ad esempio filiera corta e utilizzo di prodotti innovativi). L'obiettivo generale è la progettazione di edifici ad alte prestazioni ma accessibili anche alle fasce di reddito più deboli.

## TEMA DEL CONCORSO

Il tema del Concorso è la redazione di proposte ideative per la realizzazione di un villaggio, Eco Green Village, così come previsto dal Progetto MILD HOME, nella zona denominata “comparto 35C” sita in via Raffaello a Castelnuovo Rangone (MO) [si veda scheda di comparto allegata].

Sulla base della variante specifica al P.R.G. approvata con delibera del Consiglio Comunale di Castelnuovo Rangone n.38 del 25 settembre 2013 e pubblicata sul B.U.R. n.310 del 23 ottobre 2013 della Regione Emilia Romagna, le unità immobiliari dell’area “b” del comparto saranno realizzate con il fine di costituire 4 unità abitative che verranno concesse in locazione a tariffa agevolata (social housing) per non meno di 16 anni successivi alla sottoscrizione del contratto di locazione.

L’area oggetto del concorso sorge in una posizione comoda ai servizi, a 700 m dal centro del comune, vicina a palestra, scuole, farmacia e i principali servizi commerciali. Tale area è ben servita a livello di viabilità e piste ciclabili e parcheggi sono presenti nelle vicinanze.

In dettaglio il concorso mira ad ottenere proposte su 3 diversi livelli di progettazione:

1. Una proposta complessiva di pianificazione dell’intero comparto (porzione “a”, “b” e “c”) che verrà concepito come **Eco Green Village**.
2. **Mild Homes**: una proposta di progettazione di dettaglio (progetto architettonico ed impiantistico) della porzione adibita a Social Housing come descritto nella scheda comparto in riferimento all’area “b”.
3. Una proposta di **modello economico** che dimostri come i costi di realizzazione dell’area “b” garantiscano la possibilità di mantenere le unità abitative in regime di affitto agevolato per non meno di 16 anni.

L’**Eco Green Village** (come proposto al punto 1) si svilupperà su un’area residenziale di superficie complessiva pari a 2700 m<sup>2</sup>. Il concorso prevede la raccolta d’idee relative alla progettazione dell’intera area con l’obiettivo di ottenere proposte costruite sul concetto di ottimizzazione della gestione energetica, ambientale e più in generale della vivibilità del quartiere.

**Mild Homes** (come proposto al punto 2): all'interno dell'area dell'Eco Green Village è stata identificata una porzione di superficie pari a 650 m<sup>2</sup> dove saranno realizzati quattro appartamenti di superfici simili. Si faccia riferimento alla scheda comparto da P.R.G. vigente (come allegato al presente bando). Dovranno essere progettate quattro unità immobiliari di complessivi 250 m<sup>2</sup> di S.U.; tali unità immobiliari saranno destinate a Social Housing per non meno di 16 anni successivi sottoscrizione del contratto d'affitto.

Le proposte progettuali concernenti le 4 unità abitative dovranno prevedere una progettazione di dettaglio architettonica, strutturale ed impiantistica e, se necessario e su richiesta della proprietà, l'integrazione di eventuali varianti.

Il **Modello Economico** (come proposto al punto 3) sarà volto a dimostrare come le caratteristiche costruttive della Mild Home proposta per il comparto "b" garantiscano i migliori livelli ambientali, energetici e di vivibilità, ma anche ridotti costi di realizzazione e gestione. Il principale obiettivo del modello sarà la dimostrazione di una piena integrazione tra tecniche costruttive e gestione delle 4 unità abitative per un periodo non inferiore a 16 anni di erogazione del servizio di Social Housing. Il modello economico potrà prendere in considerazione tutte le soluzioni necessarie per garantire la sostenibilità di lungo periodo comprese ipotesi sull'assetto proprietario dell'area e approcci gestionali innovativi. Il concorso d'idee mira a raccogliere proposte creative sulla realizzazione di un sistema di Social Housing sostenibile per il Comune di Castelnuovo Rangone e a definire pertanto un modello di Social Housing economicamente sostenibile.

## **CRITERI DI PROGETTAZIONE**

Le proposte ideative concernenti il punto 1, 2 e 3 dovranno porre particolare attenzione agli obiettivi fondamentali del Progetto MILD HOME:

- elevata efficienza energetica degli immobili e basse emissioni inquinanti;
- utilizzo di materiali quanto più ecologici, naturali, di recupero, provenienti da una filiera corta sul territorio;
- confort e salubrità degli ambienti sia interni che esterni alle abitazioni;
- ricorso alle fonti rinnovabili;
- modularità delle abitazioni;
- sostenibilità economica del modello complessivo di Social Housing.

Il villaggio (porzione “a”, “b” e “c” della scheda comparto) dovrà essere progettato sulla base dei principi appena elencati e secondo le normative vigenti.

Dovranno essere previsti spazi verdi, parcheggi e percorsi ciclo-pedonali e tutte quelle strutture necessarie a caratterizzarlo come Eco Green Village.

Le abitazioni all’interno del villaggio dovranno essere MILD HOMEs, quindi:

1- dovranno avere elevate prestazioni energetiche. Oltre al rispetto della normativa in ambito energetico, verrà premiato il raggiungimento delle migliori classi energetiche:

<b>Classe energetica (D.A.L.156/2008 Emilia Romagna e s.m.i.)</b>	<b>Punti ottenibili</b>
A/A+	10
B	5
C	1

Saranno ottenibili ulteriori 10 punti

2- dovranno essere realizzate con materiali ecologici (come ad esempio il legno certificato FSC O PFSC), di origine naturale, anche riciclati e provenienti dalla filiera corta, nel rispetto della normativa vigente.

Per le strutture verrà premiato l’utilizzo di tali materiali:

<b>Quantità di materiale ecologico/riciclato/da filiera corta utilizzato per le strutture orizzontali e verticali in % sul volume totale</b>	<b>Punti ottenibili</b>
Oltre l’80%	10
Tra il 50% e l’80%	5
Tra il 20% e il 50%	2

Tali materiali dovranno essere dotati di garanzie di qualità e durabilità.

3- dovrà essere garantito confort interno alle abitazioni sia in regime invernale che in regime estivo. Per quantificare il confort interno ai locali in regime invernale, in fase di progettazione dovrà essere espressa la differenza di temperatura tra muri perimetrali/finestre e la temperatura media radiante all’interno dei locali:

<b>Differenza tra la temperatura dei muri perimetrali e la temperatura media radiante nei locali</b>	<b>Punti ottenibili</b>
Meno di 1°C	10
1-2 °C	5
2-3 °C	1

In fase di progettazione, devono essere adottate misure per limitare i carichi termici estivi dei locali, sulla base della normativa vigente.

4- l'aria all'interno dei locali dovrà essere salubre, nel rispetto della normativa vigente sulla qualità dell'aria.

5- si dovrà fare ricorso a fonti rinnovabili. Oltre al rispetto della normativa vigente, verrà premiata la copertura maggiore del fabbisogno energetico delle abitazioni per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento con fonti rinnovabili.

<b>Copertura del fabbisogno energetico con fonti rinnovabili</b>	<b>Punti ottenibili</b>
Casa autosufficiente (auto produzione di energia)	20
Più dell'80%	10
Tra 50% e 80%	5
Tra 35% e 50%	1

6 - dal punto di vista del modello economico (punto 3), le quattro unità abitative dovranno essere destinate a Social Housing e caratterizzate da un canone di affitto mensile non superiore a 390 €. Tali abitazioni saranno caratterizzate da questo tipo di gestione per non meno di 16 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione. Il modello economico potrà prendere in considerazione tutte le soluzioni necessarie per garantire la sostenibilità di lungo periodo comprese ipotesi sull'assetto proprietario dell'area, approcci gestionali innovativi o altro.

Per il Comune di Castelnuovo Rangone e per il Progetto MILD HOME risulterà particolarmente interessante trovare un modello economico di social housing caratterizzato da una sostenibilità superiore ai 16 anni:

Sostenibilità economica della gestione in social housing	Punti ottenibili
Più di 25 anni	30
20 – 24 anni	10
Meno di 20 anni	1

## DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE DEI PARTECIPANTI E RICHIESTE DI CHIARIMENTI

E' possibile scaricare l'intera documentazione dal sito del Comune di Castelnuovo Rangone che offre il supporto amministrativo all'indirizzo:

[http://www.comune.castelnuovo-rangone.mo.it/il\\_comune/uffici/sportello\\_unico\\_per\\_l\\_edilizia/mild\\_home\\_il\\_progetto\\_per\\_la\\_casa\\_economica\\_ed\\_ecologica\\_a\\_castelnuovo.htm?](http://www.comune.castelnuovo-rangone.mo.it/il_comune/uffici/sportello_unico_per_l_edilizia/mild_home_il_progetto_per_la_casa_economica_ed_ecologica_a_castelnuovo.htm?)

Per ogni eventuale chiarimento gli interessati potranno rivolgersi alla segreteria organizzativa nella persona di Alessandro Bellentani, E-mail [edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:edilizia.privata@comune.castelnuovo-rangone.mo.it).

Eventuali richieste di chiarimento saranno accettate **esclusivamente** se inviati **via e-mail** a questo indirizzo e otterranno risposta entro il venerdì della settimana successiva la ricezione.

## CONDIZIONI PARTECIPATIVE

La partecipazione è aperta a tutti i professionisti che non siano inibiti alla professione e iscritti agli Albi dei rispettivi ordini professionali italiani o con qualifiche professionali riconosciute negli altri Paesi Europei e a tutte le società sul territorio italiano ed europeo.

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

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione al concorso, gli interessati dovranno inviare al Comune di Castelnuovo Rangone tutta la documentazione in lingua italiana o inglese, in particolare:

- per chi partecipa dall'Italia, la documentazione dovrà essere inviata via posta elettronica certificata, indicando nell'oggetto della mail la seguente dicitura "CONCORSO DI IDEE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN VILLAGGIO ECO SOSTENIBILE NELL'AREA DENOMINATA "comparto 35C via Raffaello". La documentazione dovrà essere inviata all'indirizzo [comune.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it](mailto:comune.castelnuovo@cert.unione.terredicastelli.mo.it) entro le ore 12 del giorno 7 febbraio 2014, a mezzo di posta elettronica certificata;

- per chi partecipa dall'estero, la documentazione dovrà essere inviata all'indirizzo mail [u.visone@comune.castelnuovo-rangone.mo.it](mailto:u.visone@comune.castelnuovo-rangone.mo.it) : indicando nell'oggetto della mail la seguente dicitura "CONCORSO DI IDEE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN VILLAGGIO ECO SOSTENIBILE NELL'AREA DENOMINATA "comparto 35C via Raffaello" .

Il Comune conserverà la documentazione per conto di Impresa di Costruzioni Dimensione s.r.l., proponente del bando.

Il recapito della documentazione rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi ragione non giunga a destinazione in tempo utile.

Eventuali proroghe saranno pubblicate e divulgate con le stesse modalità del bando di concorso e con un congruo anticipo.

La documentazione dovrà contenere:

1. Una proposta complessiva di pianificazione dell'intero comparto (porzione "a", "b" e "c") che verrà concepito come **Eco Green Village (formato pdf)**.

Tale proposta dovrà contenere:

- la relazione tecnico illustrativa, composta da un massimo di 10 (dieci) cartelle in formato A4, contenente gli intenti del progetto, la descrizione, l'indicazione e valutazione delle scelte. La relazione può essere corredata da schizzi e schemi grafici;
- massimo n. 5 (cinque) elaborati grafici contenenti:

- a) Planimetria generale dell'intervento, in scala 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circostanti; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 m. dal colletto; ogni altro elemento grafico ritenuto utile.
- b) Ogni altro elemento grafico ritenuto utile.

Le tavole dovranno inoltre contenere i principali elementi caratterizzanti il progetto, con l'indicazione delle soluzioni tipologiche di arredo urbano e delle soluzioni abitative, dei dettagli architettonici e dei principali materiali da impiegare, nonché le rappresentazioni tridimensionali o rendering, ritenute idonee dal concorrente per illustrare le scelte di progetto.

2. **Mild Homes:** Una proposta di progettazione di dettaglio (progetto architettonico, strutturale ed impiantistico) della porzione adibita a Social Housing come descritto nella scheda comparto in riferimento all'area "b" (formato pdf).

Tale proposta dovrà contenere:

- o la relazione tecnico illustrativa, composta da un massimo di 10 (dieci) cartelle in formato A4, contenente gli intenti del progetto, la descrizione, l'indicazione e valutazione delle scelte. La relazione può essere corredata da schizzi e schemi grafici;
- o massimo n. 5 (cinque) elaborati grafici contenenti:
  - a) Piante in scala 1:100 quotate di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali e delle relative superfici principale ed accessoria, dimensioni delle finestrate e del calcolo dell'altezza media nei locali al piano sottotetto;
  - b) Pianta della copertura in scala 1:100 con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernari ed abbaini;

- c) Sezioni in scala 1:100 quotate tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, almeno due;
  - d) Prospetti in scala 1:100 di tutti i fronti degli edifici con indicazione dei materiali impiegati e su una copia dei colori risultanti;
  - e) Relazione isolamento termico dell'edificio ed impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della legge 09 gennaio 1991, n° 10, con riferimento al D. Lgs. 19 agosto 2005, n° 192, coordinato con il D. Lgs. 29 dicembre 2006, n° 311, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici;
  - f) Relazione ed elaborati per la parte strutturale;
  - g) Almeno 2 visioni prospettiche o rendering;
3. Una proposta di **modello economico** che dimostri come i costi di realizzazione dell'area "b" garantiscano la possibilità di mantenere le unità abitative in regime di affitto agevolato per non meno di 16 anni.
- Tale proposta dovrà contenere:
    - la relazione illustrativa composta da un massimo di 10 (dieci) cartelle in formato A4, contenenti le indicazioni di massima sulla logica del piano economico, eventuali indicazioni di modelli gestionali, assetti proprietari o altro adatti a giustificare la sostenibilità economica ;
    - Un piano basato su non meno di 16 anni, indicante una stima dell'andamento dei principali parametri economici concernenti le 4 unità abitative oggetto del punto 2.

## COMPOSIZIONE DELLA GIURIA

La Giuria è costituita da 5 membri e sarà composta da:

- il proponente del bando, nominato Presidente della Giuria;
- n°2 appartenenti al personale tecnico del comune di Castelnuovo Rangone;
- n°2 esperti del progetto MILD HOME;

## PROCEDURA DEL CONCORSO DI IDEE

Le riunioni della Giuria sono valide con la presenza di tutti i membri.

I lavori della Giuria saranno segreti durante il loro svolgimento; di tutte le operazioni effettuate deve darsi atto in un apposito verbale, che deve essere sottoscritto dal presidente e dai componenti della commissione.

Le decisioni della Giuria saranno prese a maggioranza, previa espressione, da parte di ciascun membro, di un voto accompagnato da sintetica motivazione. In caso di parità di punteggio prevarrà la decisione del Presidente.

La somma dei punteggi attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari condurrà alla graduatoria finale.

Ai fini della valutazione delle proposte, i membri della giuria ne valuteranno la rispondenza agli elementi indicati nel paragrafo "Criteri di progettazione".

La graduatoria finale di merito conterrà soltanto i primi tre classificati, tutti gli altri s'intendono classificati ex-quo al quarto posto.

Nel caso di ex-aequo nella graduatoria finale di merito si procederà per ballottaggio, mediante voto segreto; in caso di ulteriore parità il vincitore sarà scelto dal Presidente.

La società banditrice a seguito della conclusione dei lavori della giuria, procederà alla premiazione del vincitore, dandone avviso alla stampa, agli ordini professionali competenti, e a mezzo del sito web del Comune di Castelnuovo Rangone.

## PREMI

Al primo classificato verrà aggiudicata la progettazione delle quattro unità abitative come dal punto 2 e descritte ai paragrafi precedenti, di superficie utile complessiva pari a 250m<sup>2</sup> e destinate a Social Housing per non meno di 16 anni, con canone di affitto calmierato, così come definito ai paragrafi precedenti. Il costo della progettazione sarà a carico di Impresa di Costruzioni Dimensione s.r.l., proponente del bando.

L'appalto della progettazione delle 4 unità sarà articolato come di seguito descritto:

- i. progettazione architettonica
- ii. progettazione strutturale
- iii. progettazione impiantistica
- iv. direzione lavori e sicurezza
- v. eventuale variante di progettazione

Rimangono escluse dall'appalto le perizie geologiche, sismiche e tutto quanto non precedentemente specificato.

### **L'ammontare complessivo dell'appalto sarà di 38.000,00 EURO IVA ESCLUSA**

Si precisa inoltre che le medesime proposte potranno, in tutto o in parte, formare oggetto di pubblicazione.

### **TUTELA DEI DATI PERSONALI**

I dati personali dei concorrenti saranno trattati per le finalità indicate nel presente bando, conformemente al D.Lgs n. 196 del 30/06/2003.

I dati potranno essere trattati sia in formato cartaceo che elettronico. Il conferimento dei dati è obbligatorio per tutto quanto è richiesto al fine della partecipazione al concorso e, pertanto, l'eventuale rifiuto a fornirli o al successivo trattamento potrà determinare l'impossibilità per il concorrente di partecipare al concorso stesso, nonché per il proponente del bando di svolgere tutte le attività connesse.

I dati forniti verranno trattati per l'intera durata del concorso e anche successivamente per l'espletamento di tutte le attività previste dal presente bando.

I partecipanti potranno esercitare i diritti previsti all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

Impresa di Costruzioni Dimensione s.r.l.

Geom. Stefano Storti