

**CA' POZZI SRL**  
**CONCORSO DI PROGETTAZIONE AD INVITI DI INIZIATIVA PRIVATA**

**“ CASA UNIFAMILIARE MODULARE & MASTERPLAN “**

**Piano di Lottizzazione “ Ca' Pozzi “ Località Brughiere – Luino (VA)**

**ART. 1. TIPO DI CONCORSO ED ENTE BANDITORE**

Il presente Bando di iniziativa privata ha per oggetto la progettazione preliminare di un edificio monofamiliare tipo ed il suo inserimento in un masterplan ed è aperto alla partecipazione dei professionisti invitati dall'Ente Banditore stesso.

Ente Banditore/Promotore: **CA POZZI S.r.l.**  
Indirizzo: Cassano Valcuvia (VA) – Via Provinciale n. 1140  
Telefono: (+39) 0332\_561243  
e-mail: [stefano.sist@sist.it](mailto:stefano.sist@sist.it)

Segreteria del Concorso: **SIST&SIST S.r.l.**  
Indirizzo: Maccagno (VA) – Lungolago G. Girardi n. 6  
Responsabile: Catania Dott. Arch. Paola Stefania  
Telefono: (+39) 340\_0012832  
e-mail: [paola.catania@sist.it](mailto:paola.catania@sist.it)

**ART. 2. TEMA DEL CONCORSO**

Il Concorso ha come oggetto lo sviluppo dei seguenti temi :

1. progettazione di massima di masterplan di intervento sull'intera area alternativo a quanto approvato dal Comune di Luino
2. progettazione preliminare di un edificio tipo a destinazione residenziale monofamiliare da insediare nei lotti ricavati nel masterplan di cui al precedente punto e da declinare in diverse dimensioni
3. presentazione di una o più proposte di utilizzo della destinazione non residenziale in coerenza con le NTA. (in forma concentrata<sup>1</sup> o frammentata<sup>2</sup> )

**ART. 3 OBIETTIVI**

Attraverso il presente concorso la committenza intende avere a disposizione un portafoglio progetti (art. 2 p.to 2) da sottoporre ai clienti dei lotti edificabili, al fine di proporre un servizio chiavi in mano di acquisto della casa “sulla carta”, unitamente alla vendita del lotto completamente urbanizzato.

Il target è quello delle famiglie alla ricerca di un abitazione efficiente, accessibile e moderna all'interno di un contesto omogeneo e funzionale ove siano presenti eventuali servizi a valore aggiunto (art. 2 p.to 3).

La committenza in particolare pone l'attenzione sul costo d'acquisto che deve essere competitivo permettendo altresì di aumentare il prestigio del prodotto acquistato mediante

aggiunte successive e incrementalì.

Quanto all'art. 2 p.to 1, sono attese proposte di masterplan che ottimizzino i costi di infrastrutturazione mantenendo comunque una disposizione il più possibile armonica e coerente con le esigenze tecnico, funzionali e bioclimatiche delle singole abitazioni.

E' altresì da declinare, collocare e definire planivolumetricamente e funzionalmente la volumetria a destinazione non residenziale disponibile, sia concentrata come singoli edifici ovvero come aggregazioni /accessori alla volumetria residenziale dei singoli lotti .

#### **ART. 4 LOCALIZZAZIONE, STATO AUTORIZZATIVO E NORME TECNICHE**

L'area oggetto dell'intervento copre una superficie di ca. 80.000 mq e si trova a Luino (VA) in zona collinare sulla direttrice che porta verso la frontiera italo-svizzera di Fornasette. [Coordinate 45°59'39.71"N 8°45'47.92" E]

All'interno di tale area è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Luino n° 51 del 30/11/2009 un piano attuativo a cui è corredato un progetto di massima planivolumetrico avente una superficie territoriale di circa 60.055 mq.

L'area interessata, originariamente utilizzata ad allevamento agricolo, si presenta costituita da prati e fabbricati dismessi e risulta fortemente boscata e scoscesa ai margini. All'interno, oltre a una proprietà di terzi esclusa dal piano, è presente una casa patronale destinata alla ristrutturazione e riorganizzazione funzionale in più unità.

L'area è posta sulla sommità di una collina soliva e degrada dolcemente in direzione sud formando un semi\_altipiano.

In generale l'area ha un'interessante valenza dal punto di vista paesaggistico e ambientale, si prevede l'edificazione di un villaggio di qualità elevata da edificarsi in più fasi e composto da edifici residenziali in tipologia mono ed eventualmente bifamiliare.

Gli elaborati urbanistici a base del presente progetto e a disposizione dei progettisti sono da ritenersi vincolanti nell'elaborazione dei progetti così come le NTA del comune di Luino.

#### **ART. 5 - RICONOSCIMENTI**

La giuria del concorso premierà :

- Il miglior masterplan
- I migliori 3 progetti tipo di casa monofamiliare
- la migliore idea di utilizzo della volumetria non residenziale
- le tre migliori soluzioni tecnologiche/applicazioni proposte ed integrate nella progettazione

sarà facoltà della giuria sottolineare ulteriori motivi di menzione eventualmente riscontrati.

La committenza organizzerà un apposito evento di premiazione dandone in collaborazione con i propri partner la massima visibilità locale e nazionale oltre a curare la pubblicazione di una monografia illustrativa dei progetti ricevuti.

#### **ART. 6 - PREMIALITA' E INCARICHI**

Successivamente alla proclamazione, il promotore si avvarrà della possibilità di conferire l'incarico della progettazione definitiva, esecutiva, ed eventualmente della direzione lavori,

della direzione artistica e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e/o di esecuzione del progetto. L'incarico di progettazione definitiva e di direzione artistica (art. 2 p.to 2), per i vincitori, viene find'ora garantito e l'importo anche alla luce della probabile replicabilità dell'oggetto verrà negoziato bilateralmente tra le parti. L'incarico verrà affidato previa verifica del possesso dei requisiti richiesti. Il vincitore, una volta incaricato, dovrà redigere i progetti secondo le indicazioni e le richieste dal promotore, il quale potrà richiedere l'introduzione di modifiche e perfezionamenti, purché non sostanziali, senza che ciò comporti ulteriore compenso oltre a quanto stabilito per la stesura del progetto.

Il committente, quanto all'art. 2 p.to 2 si impegna altresì a realizzare i 3 progetti vincitori, tali unità una volta completate costituiranno le "show villa" dell'intero sviluppo.

Inoltre tutti i progetti (fatto salvo eventuali esclusioni per incompletezza) che rispetteranno il presente bando e che supereranno lo studio di fattibilità, entreranno a far parte del catalogo commerciale dello sviluppo "Ca' Pozzi" e verranno realizzati una volta che dovessero incontrare i favori della clientela o su decisione unilaterale della committenza .

La committenza si impegna altresì, qualora decidesse per la realizzazione anche dei progetti "non vincitori" del presente bando, a conferire l'incarico di progettazione definitiva e direzione artistica all'autore riservandosi di definire bilateralmente l'eventuale ampliamento di tale incarico alle altre fasi progettuali.

#### **ART. 7 RIMBORSO SPESE**

A tutti gli invitati partecipanti (da 8 a 10) verrà riconosciuto un rimborso spese forfetario fissato in € 2.500,00 ( euro duemilacinquecento,00) oltre a IVA.

#### **ART. 8 DIRITTI/PROPRIETÀ' INTELLETTUALE**

Il promotore conserva la disponibilità degli elaborati forniti da tutti i partecipanti nella fase concorsuale, fatte salve le garanzie di legge e nel rispetto del diritto d'autore. La piena proprietà dei progetti, ferma restando la proprietà intellettuale dell'opera, è acquisita dal promotore attraverso l'eventuale conferimento dell'incarico di progettazione definitiva e direzione artistica e solo dopo l'avvenuto pagamento del rimborso spese. Il promotore comunque potrà utilizzare le forme e i mezzi di divulgazione che ritiene più idonei, senza che l'autore possa pretendere compenso alcuno.

#### **ART. 9 - LINEE GUIDA**

Tutte le progettazioni dovranno essere conformi al piano approvato dal comune di Luino, è consentita un'interpretazione "elastica e propositiva" unicamente relativamente alla destinazione definita "non residenziale".

Tutti i dettagli urbanistici saranno ricavabili dalla documentazione messa a disposizione on\_line a seguito della conferma di partecipazione.

Il progetto di cui all'art.2 p.to 2 dovrà essere declinato in almeno 3 "taglie" dimensionali inserite nelle seguenti fasce di utilizzo di volumetria urbanistica:

- A. da 300 a 400 mc
- B. da 500 a 600 mc
- C. da 800 a 1000 mc

Il progetto tipo deve rispondere in forma grafica e descrittiva ai seguenti obiettivi:

- sistema costruttivo prefabbricato e/o tradizionale evoluto ad elevato standard prestazionale;
- attenzione al ciclo di vita dell'edificio e ai relativi costi di esercizio e gestione nell'ottica della sensibilità ambientale;
- controllo e contenimento dei costi e dei tempi di realizzazione;
- massima fruibilità e flessibilità progettuale;
- ottimizzazione dell'efficienza energetica e delle prestazioni acustiche, bassa emissione di CO<sub>2</sub>, contenimento dell'inquinamento indoor e outdoor;
- identità architettonica contemporanea;
- utilizzazione di componenti innovativi.

La definizione delle caratteristiche prestazionali degli edifici è articolata sui seguenti punti.

Le proporzioni e le superfici richieste hanno un carattere indicativo: si riconosce pertanto alla proposta progettuale la possibilità di proporre soluzioni differenti.

Caratteristiche tecniche :

- Prestazione energetica (calcolata in riferimento alla ddg 5796 dell'11 giugno 2009) almeno pari al minimo richiesto per usufruire di quanto previsto dal comma 1 ter dell'art. 2 della LR Lombardia n. 26/95 ( $EPH \leq 0,9 \cdot EPH_{lim}$ )
- Requisiti acustici passivi (valutati sul progetto ai sensi di UNI TR 11175 o EN 12354 almeno pari alla classe III di classificazione acustica ai sensi della norma UNI 11367).
- antisismica (Norme tecniche per le costruzioni di cui al DM 14 gennaio 2008);
- antincendio (DM 16 febbraio 2007; D.M. 16 maggio 1987, n. 246);
- abbattimento barriere architettoniche (Legge n. 13/89, DM 14 giugno 1989, n. 236 e LR Lombardia n. 6/89).

costituiscono linee guida e su queste si baserà la valutazione della giuria :

- SOSTENIBILITÀ DEL PROGETTO - non solo ambientale ma anche socioeconomica e di mercato
- GRADO DI INNOVAZIONE - da rapportarsi rispetto all'edificio nel territorio di riferimento e tenuto conto del livello di servizio richiesto dal prodotto "casa"
- EFFICIENZA - sia in termini di organizzazione del mastreplan che di sistema singola villa
- CONTEMPORANEITÀ ED ESTETICA
- FLESSIBILITÀ - possibilità di modificare nel tempo gli spazi al mutarsi delle esigenze della famiglia
- SCALABILITÀ - da intendersi come possibilità di ampliare e far evolvere nel tempo l'oggetto casa in termini di funzioni, opzioni e finiture al crescere delle esigenze e delle possibilità economiche della famiglia.
- FUNZIONALITÀ
- RISPETTO DEL PARAMETRO ECONOMICO DI COSTRUZIONE <sup>3</sup>
  - residenza 1500€/mq slp
  - masterplan 600.000€ (infrastrutture e servizi relativi interni alla proprietà)

## **ART. 10 DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE**

Tutta la documentazione deve essere contenuta in plichi e recare all'esterno l'indicazione, l'indirizzo e i recapiti telefonici e di posta elettronica del mittente, oltre alla dicitura "CONCORSO DI PROGETTAZIONE CA' POZZI".

E' ammessa la consegna dei plichi a mano, a mezzo servizio postale o servizio privato autorizzato, a condizione che pervengano entro e non oltre il termine sopra indicato.

Il Concorso è articolato in forma palese, sulle tavole dovrà comparire il cartiglio con indicazione dei dettagli del professionista ovvero del gruppo di progettazione.

I partecipanti invitati dovranno predisporre e presentare:

A) documentazione amministrativa in formato A4 costituita da:

- domanda di partecipazione redatta sulla base dello schema di cui all'Allegato A;

B) documenti di progetto costituiti dagli elaborati grafici di seguito elencati.

Tutti gli elaborati elencati nella presente parte B dovranno essere forniti su supporto cartaceo in formato A1 orizzontale eventualmente affiancati in numero minimo di 4 e massimo di 6.

Gli stessi elaborati dovranno essere forniti anche su supporto informatico e salvati in formato jpg e pdf, a 300 dpi, base 24 cm per la futura pubblicazione.

Le tavole dovranno contenere :

[art. 2. p.to 1]

- planivolumetrico in scala 1:500 con indicazione della suddivisione dei lotti , della viabilità e dei servizi e tabella descrittiva

[art. 2 p.to 2]

- piante dei piani in scala 1:100, tipologia A con dimostrazione della flessibilità del taglio (almeno 1 variante) ove dovranno essere riportati:
- pianta dei piani tipo, tipologia B e C, in scala 1:100 con dimostrazione della flessibilità dei tagli
- pianta piani tipo arredati;
- pianta del piano terreno in scala 1:200 con ipotesi tipo terreno di proprietà;
- sezione trasversale tipica in scala 1:50;
- uno o più prospetti in scala 1:100;
- uno o più rendering esterni ;
- uno o più rendering dell'interno di un'unità abitativa arredata;
- schema strutturale con particolari tipici per strutture in elevazione, solai, corpi scala in scala 1:20;
- stratigrafie orizzontali e verticali in scala non inferiore a 1:20
- particolari e soluzioni tecnologiche ritenute innovative o comunque qualificanti in scala non inferiore a 1:20;

[art. 2. p.to 3]

- esempi di utilizzo destinazione non residenziale in forma visiva o descrittiva a discrezione del partecipante;

C) Ulteriore documentazione come di seguito precisata.

Tutti gli elaborati elencati nella presente parte C dovranno essere forniti su supporto cartaceo in formato A3 orizzontale (eventualmente rilegati) e su supporto informatico in formato pdf.

art. 2 p.to 1

- presentazione riepilogativa in formato A3 che mostri il masterplan nelle fasi temporali di successiva attuazione

art. 2 p.to 2

- presentazione riepilogativa in formato A3 che mostri rappresentazioni utili alle valutazioni della giuria e contenga ed espliciti almeno i seguenti punti:
  - descrizione contenuti del progetto architettonico;
  - soluzione costruttiva adottata;
  - descrizione degli elementi d'arredo previsti;
  - descrizione impianti tecnologici previsti;
  - descrizione delle finiture;
  - simulazione della prestazione energetica CENED+;
  - illustrazione sulla capacità di isolamento termo/acustico dell'edificio e dei suoi componenti;
- cronoprogramma di realizzazione ;
- prezzo di realizzazione dell'intero edificio completo e agibile; considerando il terreno a fondo scavo con portata pari a 1.5 kg/cm<sup>2</sup>., bonificato, con esclusione di ogni tipo di sistemazione esterna e di allacciamenti, in assenza di problemi di falda, con fondazioni dirette;
- prezzo riassuntivo degli elementi d'arredo del piano tipo;
- relazione atta alla dimostrazione del coinvolgimento operativo nella progettazione di non meno di tre primarie aziende nella definizione del progetto e di integrazione delle loro soluzioni nel progetto stesso;

art. 2. p.to 3

- relazione corredata da visual e materiale utile alla miglior comprensione, inerente le idee di utilizzo, della porzione di volumetria a destinazione non residenziale;

Si precisa che tutta la documentazione dovrà essere fornita in:

- n. 2 copie in formato cartaceo di cui una su supporto rigido (quanto al solo p.to A),
- n. 2 copie in formato digitale.

I supporti digitali dovranno essere contrassegnati con il nome del singolo soggetto partecipante,

## **ART. 11 DOCUMENTI DI SUPPORTO E CHIARIMENTI**

Tutti i documenti a supporto della progettazione verranno pubblicati dalla segreteria organizzativa all'interno del portale collaborativo Huddle.net

All'interno dello stesso verranno altresì pubblicate le FAQ e le risposte agli eventuali quesiti posti dai progettisti partecipanti al concorso.

Al ricevimento dell'accettazione alla partecipazione ai progettisti verranno inviate le credenziali di accesso alla sezione riservata .

La documentazione di riferimento, che verrà resa disponibile sul sito huddle.net e scaricabile tramite password comunicata a mezzo posta elettronica ai partecipanti all'atto dell'iscrizione, comprenderà almeno:

- bando di concorso (in formato PDF)
- modello A della dichiarazione di invito alla partecipazione (in formato Word)
- planivolumetrico e tavole piano attuativo approvato (in formato PDF)
- fotografie del luogo (in formato PDF)
- rilievo piano altimetrico dell'area con individuazione area di intervento (in formato DWG)
- estratto Convenzione ( in formato PDF )
- norme tecniche di riferimento Comune di Luino ( in formato PDF )

Eventuali quesiti o richieste di chiarimenti dovranno pervenire entro il 20/12/2010 dalla data di scadenza delle iscrizioni, postando i quesiti direttamente sulla bacheca del sito huddle.net.

Prima possibile e comunque entro 30 (trenta) giorni successivi alla data di cui sopra la Segreteria del Concorso risponderà con delle note condivise e leggibili da tutti i partecipanti accreditati.

Le suddette note pubblicate su huddle.net costituiranno parte integrante del Bando di Concorso.

## ART. 12 TEMPISTICHE

L'accettazione alla partecipazione al presente bando dovrà avvenire entro il 5/12/2010 utilizzando l'apposito modulo (allegato A) a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [sist@registerpec.it](mailto:sist@registerpec.it) .

I plichi dovranno essere recapitati alla segreteria organizzativa entro il 5/3/2011

La commissione si esprimerà e proclamerà i vincitori entro il 5/4/2011

Il promotore successivamente organizzerà un evento specifico di premiazione e commento all'iniziativa con il successivo lancio al quale verrà data ampia visibilità mediatica locale e nazionale.

## ART. 13 CRITERI DI VALUTAZIONE

Gli elaborati verranno valutati secondo le seguenti matrici:

TEMI (GENERALE)	
MASTERPLAN	DA 0 A 10 PUNTI
PROGETTO TIPO MONO FAMILIARE	DA 0 A 60 PUNTI
IDEE DI UTILIZZO DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE	DA 0 A 10 PUNTI
QUALITÀ COMPLESSIVA DELLA PRESENTAZIONE E DELLE RAPPRESENTAZIONI	DA 0 A 5 PUNTI
COINVOLGIMENTO DI AZIENDE E INTEGRAZIONE NEI PROGETTI DI SOLUZIONI INNOVATIVE	DA 0 A 15 PUNTI

TEMA CASA MONO FAMILIARE	
SOSTENIBILITÀ	DA 0 A 15 PUNTI
INNOVAZIONE	DA 0 A 10 PUNTI

TEMA CASA MONO FAMILIARE	
TENDENZA E CONTEMPORANEITÀ	DA 0 A 10 PUNTI
QUALITÀ ARCHITETTONICA	DA 0 A 20 PUNTI
FLESSIBILITÀ	DA 0 A 10 PUNTI
SCALABILITÀ	DA 0 A 10 PUNTI
FUNZIONALITÀ	DA 0 A 10 PUNTI
RISPETTO DEL PARAMETRO ECONOMICO	DA 0 A 10 PUNTI
SEMPLICITÀ E RAPIDITÀ DI ESECUZIONE	DA 0 A 5 PUNTI

#### ART. 14. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione al Concorso è aperta agli Architetti e Ingegneri selezionati ed invitati dalla committenza, ai quali non sia inibito, al momento dell'invito alla partecipazione al concorso l'esercizio della libera professione, sia per legge che per contratto che per provvedimento disciplinare.

Sono ammessi a partecipare al presente Concorso di progettazione nello specifico:

- liberi professionisti singoli o associati di età uguale o inferiore 45 anni;
- i raggruppamenti temporanei costituiti dai soggetti indicati alla lettera precedente:

in tale caso i requisiti di cui al primo comma devono essere posseduti da almeno 2/3 dei professionisti partecipanti al raggruppamento.

Ad ogni effetto del presente Concorso un gruppo di concorrenti avrà, collettivamente, gli stessi diritti di un singolo concorrente.

Ogni gruppo deve nominare un suo componente quale Capogruppo delegato a rappresentarlo presso la committente.

A tutti i componenti del gruppo è riconosciuta, a parità di titoli e di diritti, la paternità delle proposte e del progetto concorrente.

Il concorrente singolo o i concorrenti in gruppo possono avvalersi di consulenti o collaboratori.

#### ART. 15. LIMITI ALLA PARTECIPAZIONE AL CONCORSO

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare al Concorso con più di una soluzione progettuale.

Uno stesso concorrente o collaboratore non può far parte di più di un gruppo, né partecipare in forma singola e come appartenente a un altro gruppo, né svolgere per altri gruppi consulenza o collaborazione.

La violazione di tale divieto comporta l'esclusione di entrambi i gruppi.

Non possono partecipare al concorso per incompatibilità, neppure come consulenti o collaboratori:

- i componenti effettivi e supplenti o consulenti della Commissione Giudicatrice, i loro coniugi e loro parenti ed affini fino al terzo grado compreso;
- gli amministratori in carica, i consiglieri dell'Ente Banditore, i loro coniugi e parenti fino al terzo grado; i dipendenti dell'Ente banditore anche a tempo parziale, i consulenti dello stesso Ente con contratto continuativo e i dipendenti di Enti pubblici che operano, nello stesso ambito territoriale in cui si svolge il Concorso con funzioni



- attinenti al tema;
- coloro che hanno partecipato alla promozione o alla organizzazione del Concorso, stesura del Bando, alla nomina dei membri della Commissione Giudicatrice.

I nominativi degli invitati sono pubblici e verranno pubblicati all'interno del portale huddle.net una volta che il promotore riceverà l'accettazione alla partecipazione al concorso.

#### **ART. 16. COMMISSIONE GIUDICATRICE**

Gli elaborati proposti e la corredata documentazione tecnico saranno esaminati e valutati da una apposita Commissione Giudicatrice, costituita da sei membri effettivi:

Stefano Sist \_ imprenditore \_ amministratore Ca' Pozzi  
Matteo Thun \_ architetto e designer di fama internazionale  
Roberto Bianconi \_ esperto di comunicazione e design, direttore Officina Contemporanea  
Stefano Poretta \_ ingegnere \_ esperto di innovazione, direttore Comonext  
Francesco Morace \_ sociologo \_ direttore Future Concept Lab  
Ivan De Lettera \_ editore e giornalista \_ direttore City Project

Alle riunioni della Commissione Giudicatrice partecipa il Responsabile della Segreteria del Concorso o altro delegato dall'Ente Banditore con funzioni di verbalizzante, senza diritto di voto.

I lavori della Commissione saranno segreti.

Le decisioni, i criteri di giudizio e di scelta della Commissione Giudicatrice avranno carattere insindacabile: le decisioni saranno assunte a maggioranza semplice.

All'interno della commissione verrà nominato un presidente.

Il voto del presidente avrà valore doppio.

Rimane facoltà dell'Ente Banditore sostituire i membri della giuria impossibilitati alla partecipazione ai lavori della Commissione, in casi sopravvenuti di forza maggiore.

Non possono fare parte della Commissione:

- I concorrenti, i loro coniugi e loro parenti ed affini fino al terzo grado compreso;
- I datori di lavoro e i dipendenti dei concorrenti e coloro che abbiano con essi rapporti di lavoro o di collaborazione continuativi o notori.

Allegati

A - modello di lettera di partecipazione da inviarsi a mezzo PEC a [sist@registerpec.it](mailto:sist@registerpec.it)