

Della Provincia di Modena

Comune di Finale Emilia

**BANDO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI, ALLOGGI
POSTI IN COMUNE DI FINALE EMILIA**

Il Direttore della Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena, in nome e per conto del Comune di Finale Emilia, in esecuzione:

- del Decreto della Regione Emilia Romagna n. 92 del 03 ottobre 2012 convertito con modificazioni dalla legge 122/2012;
- delle delibere della giunta Regione Emilia Romagna n. 1621 e 1932/2012;
- della convenzione sottoscritta con il Comune di Finale Emilia;

RENDE NOTO

che il **giorno 08/11/2016 alle ore 10,30 presso la Sala di Consiglio di A.C.E.R. (5° piano) in Viale Cialdini n. 5 a Modena si terrà una selezione per l'acquisto di alloggi con relative pertinenze**, da destinare all'edilizia residenziale pubblica, posti nel Comune di Finale Emilia, alle condizioni di seguito descritte:

ART. 1

E' aperto un Bando finalizzato all'acquisto di immobili / alloggi nel Comune di Finale Emilia al fine di destinarli ad alloggi ERP:

le risorse per l'acquisto di tali immobili derivano da contributi della Regione Emilia Romagna per il "Programma di attività dell'intervento regionale per le zone del territorio regionale colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 con finanziamenti propri".

Gli alloggi dovranno essere posti nel Comune di Finale Emilia;

L'A.C.E.R. di Modena procederà a redigere la graduatoria definitiva ed all'acquisto degli alloggi, su incarico del Comune di Finale Emilia, per un importo pari al finanziamento regionale detratto le spese sostenute per l'acquisto di alloggi di cui al precedente bando del 18/12/2014, quindi per un importo di €. 1.075.495,00, comprensivi di spese notarili ed accessorie per l'acquisto.

ART. 2

- 1) La proposta di vendita dovrà essere costituita da alloggi:
 - a. ultimati, con agibilità o richiesta già inoltrata al Comune;
 - b. essere ubicati nel comune di Finale Emilia;
- 2) Le proposte verranno valutate da una commissione giudicatrice, presieduta e nominata dal direttore di A.C.E.R. modena, formata da n. 5 persone, compreso il presidente, oltre ad un segretario, senza diritto di voto, con il compito di redigere il verbale e la relazione finale del bando. Tra i componenti della commissione vi sarà personale appartenente al Comune di Finale Emilia ed a A.C.E.R. Modena.
- 3) La sottoscrizione del contratto di compravendita avverrà compatibilmente con i tempi di erogazione del finanziamento regionale e più precisamente:
 - a) alla stipula del contratto di compravendita verrà erogato il 100% dell'importo complessivo;
- 4) Il Comune di Finale Emilia non ha nessun obbligo di acquisto, pertanto i soggetti che proporranno la vendita degli alloggi non acquisiranno e non potranno vantare nei confronti del Comune nessun diritto nel caso in cui la procedura si interrompa per qualsiasi motivo.

- 5) Se entro un anno, dalla data dell'atto deliberativo del Comune di approvazione della graduatoria definitiva, riportata nel verbale di valutazione delle proposte di vendita, non sarà stipulato l'atto di compravendita, il proponente la vendita dovrà ritenersi svincolato dal contenuto della proposta di vendita e nessuna pretesa potrà avanzare a qualsiasi titolo nei confronti di A.C.E.R. di Modena o del Comune di Finale Emilia.

ART. 3

3.1 REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

- **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in carta semplice** ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, attestante tutto quanto segue, consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia, in generale:

se persona fisica

- dichiarazione di inesistenza a proprio carico di sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, di non esistenza dello stato di interdizione, inabilitazione, o fallimento, di inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416bis del C.P.

se persona giuridica

- dichiarazione resa dal legale rappresentante attestante gli estremi dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese della società o dei documenti legali atti comunque a comprovare la legittima esistenza, natura giuridica, denominazione sociale, sede, codice fiscale, della persona giuridica ed inoltre elencazione sia degli estremi dei documenti legali comprovanti la qualità di attuale rappresentante legale del dichiarante, sia dei dati personali del medesimo (nome, cognome, luogo e data di nascita e residenza);
- dichiarazione di non avvenuto fallimento, concordato preventivo o di liquidazione coatta amministrativa nel periodo dei 5 anni antecedenti e di non esistenza di procedure in corso per la dichiarazione di tale stato alla data di presentazione dell'offerta;
- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416bis del C.P.;
- nel caso di società cooperative dovrà altresì essere dichiarata l'iscrizione della società negli appositi registri istituiti presso ogni Prefettura o presso il Ministero del Lavoro.

Il soggetto proponente, in qualità di proprietario degli alloggi, non deve presentare alla data di trasferimento della proprietà posizioni debitorie di qualsiasi natura riferibili agli alloggi oggetto della proposta.

3.2 REQUISITI DEGLI ALLOGGI

A) Gli alloggi ultimati, con agibilità o richiesta già inoltrata al Comune, proposti in vendita devono:

- essere ubicati nel comune di Finale Emilia;
- avere una superficie utile non superiore ai 95 mq, così come previsto dall'articolo 16 della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- avere dichiarazione di conformità degli impianti;
- essere conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale;
- essere non locati e liberi da persone e cose alla data di partecipazione alla presente selezione, così come dovranno esserlo alla data del trasferimento della proprietà;
- avere relazione tecnica strutturale di valutazione della sicurezza del fabbricato ai sensi del D.M. 14/01/2008 cap. 8.5, nel caso in cui non vi sia il collaudo statico delle strutture attestante la rispondenza alla normativa antisismica vigente;

inoltre prioritariamente dovranno:

- avere il collaudo statico delle strutture attestante la rispondenza alla normativa antisismica vigente;
- avere certificazione energetica di almeno classe B;

3.3 PROPOSTA ECONOMICA ALLOGGI

- il proponente la vendita farà una valutazione di ogni alloggio con relative pertinenze;
- Il valore a mq. di superficie complessiva offerto dovrà essere inferiore o uguale a:
 - a) € / mq. 1.600,00 nel centro storico del capoluogo;
 - b) € / mq. 1.500,00 nel capoluogo;
 - c) € / mq. 1.400,00 nelle Frazioni

ART. 4 - MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione alla selezione dovrà essere redatta compilando in ogni sua parte l'apposito modello "A".

Dovrà essere presentata una singola proposta di vendita per alloggi ricadenti in unico corpo di fabbrica.

La presentazione della domanda in modo difforme da quanto previsto dalla presente selezione e/o la mancanza dei documenti richiesti comporta l'automatica esclusione dalla graduatoria.

La domanda di partecipazione al bando potrà essere presentata secondo una delle seguenti modalità:

- invio a mezzo posta (raccomandata con ricevuta di ritorno). In questo caso farà fede la data e l'ora di arrivo e non la data di spedizione;
- invio mediante corriere. In questo caso farà fede la data e l'ora nella quale il corriere avrà rilasciato la ricevuta dell'avvenuta consegna;
- consegnata a mano. In questo caso farà fede la data e l'ora di presentazione della domanda comprovata dalla ricevuta riportante il numero di protocollo di entrata rilasciata e firmata dal funzionario addetto

Il plico chiuso dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà essere indirizzato a "ACER della Provincia di Modena - Ufficio Protocollo - Viale Cialdini n.5 - 41123 Modena" e dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 07/11/2016.

All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura "BANDO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI, ALLOGGI POSTI IN COMUNE DI FINALE EMILIA"

ART. 5 - CONTENUTI DEL PLICO

Il plico dovrà contenere n. 2 buste, contraddistinte coi numeri 1 e 2.

5.1 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 1 – DOMANDA

La busta n. 1 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "DOMANDA" e contenere il Modello "A", debitamente compilato in ogni sua parte.

5.2 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 2 - DOCUMENTAZIONE

La busta n. 2 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE" e contenere, quali allegati, i documenti dettagliati indicati nel Mod. "A", pena esclusione dalla graduatoria.

ART. 6 – CONDIZIONI DI ESCLUSIONE

La commissione potrà non ammettere le domande:

- non correttamente compilate e firmate;
- non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni;

ART. 7 – MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

- la superficie complessiva va calcolata nel seguente modo:
 - S.C. = S.U. + 0,60 SNR;nello specifico:
 - la S.U. è data dalla superficie netta di ogni singolo vano all'interno dell'alloggio al netto di logge, balconi, terrazzi, di vani destinati a soffitta, lavanderia e di eventuali scale interne;
 - la SNR è data dalla superficie netta di cantinole, soffitte, lavanderie di uso esclusivo, autorimesse, posti auto coperti nella misura del 30% della SN, logge, balconi e terrazzi;
 - la SNR complessiva per edificio va considerata:
 - tutta la SN fino al 50% della SU;
 - al 10% della SN dal 50% al 75% della SU;
 - al 20% della SN dal 75% al 100% della SU;
 - al 30% della SN oltre il 100% della SU;
 - le superfici avente una altezza inferiore o uguale a ml 1,50 non sono conteggiate;

ART. 8 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'istruttoria per la valutazione delle proposte sarà svolta in cinque fasi:

1° fase formale: la commissione procede alla verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità:

- a. delle domande;
- b. dei proponenti sulla base delle dichiarazioni contenute nel Modello "A";

al fine di escludere le domande e i soggetti privi dei requisiti di ammissibilità;

2° fase formale: le proposte ammesse alla seconda fase saranno sottoposte alla verifica dei requisiti degli alloggi, così come indicati nel Modello "A" e negli allegati cartacei con esclusione delle proposte prive dei requisiti di ammissibilità;

3° fase formale: le proposte ammesse alla terza fase saranno sottoposte ai criteri di merito indicati nel successivo art. 9 per l'attribuzione dei punteggi validi alla formazione della graduatoria provvisoria;

4° fase formale:

tutti gli alloggi della graduatoria provvisoria, saranno oggetto di sopralluogo. Saranno stilati verbali di visita per ogni alloggio e predisposta adeguata documentazione fotografica. Qualora, durante il sopralluogo, si riscontrasse la mancata conformità alla normativa vigente, degli impianti, delle canne fumarie e degli scarichi, o si riscontrassero segni di degrado al fabbricato, agli alloggi e sue pertinenze, alle parti comuni e all'area cortiliva, la commissione, riportato lo stato dell'immobile sul verbale, può chiedere il ripristino o disporre l'esclusione della domanda dalla graduatoria.

Sulla base della valutazione qualitativa degli stati di fatto, tenuto conto dei criteri del successivo art. 10, verrà stilata la graduatoria definitiva.

5° fase formale:

- il punteggio di ogni singola offerta sarà ottenuto dalla somma dei punteggi ottenuti in fase 3 e 4. Il punteggio finale della proposta (P) sarà calcolato quale sommatoria dei punteggi (p) di ogni singola proposta, diviso per il numero di alloggi della medesima proposta (n):

$$P = \frac{\text{somma (p)}}{n}$$

Tale sarà il punteggio finale della proposta, che ne determinerà la posizione nella graduatoria definitiva, che sarà sottoposta all'approvazione dei competenti organi.

ART. 9 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA

Per la formazione delle graduatorie provvisorie (fase 3 di cui al precedente art. 7) la Commissione giudicatrice attribuisce un punteggio con i criteri riportati nella seguente tabella:

Categoria	Punti / alloggio
1. Stato Manutentivo degli alloggi	
A. Alloggi nuovi la cui fine lavori è stata dichiarata da non più di 3 anni	6 punti / alloggio
B. Alloggi nuovi la cui fine lavori è superiore a 3 anni ma dichiarata da non più di 10 anni	3 punti / alloggio
C. Alloggi ristrutturati la cui fine lavori è stata dichiarata da non più di 3 anni	2 punti / alloggio
D. Alloggi ristrutturati la cui fine lavori è superiore a 3 ma dichiarata da non più di 10 anni	1 punto / alloggio
2. Rispondenza alle norme antisismiche	
A. Alloggi con collaudo statico ai sensi della normativa tecnica allegata al D.M. 14/01/2008	6 punti / alloggio
B. Alloggi con collaudo statico ai sensi della normativa tecnica allegata ai DD.MM. 20/11/1987 - 03/12/1987 – 11/03/1988 – 04/05/1990 – 09/01/1996 e 16/01/1996	3 punti / alloggio
C. Alloggi con collaudo statico normativa previgente	1 punto / alloggio
3. Rispondenza alle norme sul risparmio energetico	
A. Alloggi con certificazione energetica di classe “A”	6 punti / alloggio
B. Alloggi con certificazione energetica di classe “B”	4 punti / alloggio
C. Alloggi con certificazione energetica di classe “C”	1 punto / alloggio
4. Caratteri generali della proposta	
A. Alloggi con autorimessa di pertinenza	4 punti / alloggio
B. Alloggi con posto auto coperto di pertinenza	3 punti / alloggio
C. Alloggi con cantina di pertinenza	2 punti / alloggio
D. Alloggi con soffitta di pertinenza	1 punto / alloggio
E. Alloggi con posto auto scoperto oltre l’ autorimessa o posto auto coperto di pertinenza	2 punti / alloggio
F. Alloggi accessibili per disabili al P.T.	2 punti / alloggio
G. Alloggi accessibili per disabili collocati in fabbricato con ascensore e privo di barriere architettoniche nelle parti comuni	2 punti / alloggio
H. Alloggi dotati di contabilizzatori individuali su impianti centralizzati di riscaldamento	1 punto / alloggio
5. Agibilità	
A. Alloggi in possesso di agibilità o con richiesta già inoltrata al Comune	3 punti / alloggio
B. Alloggi ultimati senza agibilità o con richiesta non inoltrata al Comune	1 punto / alloggio
6. Offerta economica	
A. offerta con riduzione del costo € / mq. di superficie complessiva pari a € / mq. rispetto al valore massimo di € / mq. come definito all’ art. 2.3	1 punto per ogni 1% di riduzione per alloggio

ART. 10 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA

Per la formazione della graduatorie definitive (fase 4 di cui al precedente art. 7) i tecnici della Commissione giudicatrice attribuiranno, a seguito di sopralluogo e verifiche planimetriche, un punteggio riportato nella tabella:

Categoria	Punti / alloggio
1. Caratteristiche del fabbricato	
A. fabbricato completamente ultimato con pareti tinteggiate o a faccia vista, area cortiliva pavimentata e zona verde attrezzata, recinzioni e cancellate ultimate, ecc .	1 punto / alloggio
B. fabbricato non completamente ultimato secondo quanto richiesto al punto A	-1 punto / alloggio
1. Caratteristiche degli alloggi	
A. situazione di fatto non corrispondente alle denunce catastali	-1 punto / alloggio
B. finiture mediocri	-1 punto / alloggio
C. buona qualità delle finiture	1 punto / alloggio
1. Consistenza della proprietà	
A. gli alloggi offerti costituiscono l'intera proprietà del fabbricato	6 punti / alloggio
B. gli alloggi offerti costituiscono l'intera proprietà della scala	4 punti / alloggio
C. gli alloggi offerti non hanno le caratteristiche del punto A. e B.	- 1 punto / alloggio

ART. 11 – SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Si procederà all'acquisto di alloggi sino alla copertura dell'importo stanziato dalla Regione Emilia Romagna pari a € 1.075.495,00 comprensive delle spese di I.V.A., di spese notarili, di registrazione, ipotecarie, catastali e di trascrizione, sulla base della graduatoria definitiva. Quindi si procederà come riportato all'Art. 1.

ART. 12 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si informa che i dati personali relativi ai partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici.

Titolare del trattamento è ACER della Provincia di Modena.

Si fa rinvio agli artt. 7 e 10 del D.Lgs n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Al fine di consentire la valutazione delle proposte di intervento, il conferimento dei dati richiesti da questo bando è obbligatorio, pena l'esclusione dalla selezione pubblica.

ART. 13 – RISARCIMENTO DANNI

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, non viene presentata la documentazione necessaria, non si presentano alla stipula del rogito o manca un requisito del bando, A.C.E.R. della provincia di modena, potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria definitiva, fatto salvo in ogni caso la richiesta di danni alla parte proponente inadempiente quantificabile a corpo in €. 10.000,00.

ART. 14 – NORME FINALI

La presente selezione è visionabile sul sito Internet al www.aziendacasamo.it con la precisazione che lo stesso è pubblicato ai soli fini informativi, ed è inoltre possibile consultarlo e/o ritirarlo presso Acer della Provincia di Modena - Ufficio Patrimonio sito in

Modena, Viale Cialdini n. 5. Responsabile del procedimento è il Direttore di Acer della
Provincia di Modena D.ssa Nadia Paltrinieri.

Modena lì 07/10/2016

IL DIRETTORE DI A.C.E.R. MODENA
(D.ssa Nadia Paltrinieri)