

## AVVISO RICOGNITIVO FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DI ALLOGGI

(Approvato con Determ. Dirig. N.132 del 21-11-2006 e pubblic. all'Albo Pretorio del Comune il 10-12-2006)

Il Comune di Messina, nell'ambito degli interventi per il risanamento del territorio della Città, in attuazione dell'art. 2 L. Reg. 5-7-1990, n.10, come modificato dall'art.1 L. Reg. 15-5-2002, n.4, e giusta delibera della Giunta Municipale n. 529 del 7-11-2003, **cerca in acquisto unità immobiliari per uso abitativo** da destinare alla locazione definitiva, secondo le finalità dell'edilizia residenziale sovvenzionata, a favore dei nuclei familiari insediati nelle aree da risanare.

Gli immobili dovranno essere in ottime condizioni di manutenzione e pertanto di nuova costruzione o totalmente ristrutturati, già ultimati o di prossima ultimazione (entro sei mesi), o anche di ultimazione prevista entro un maggiore termine, non superiore comunque ai 24 mesi, purché già forniti di regolare concessione edilizia ( o certificazione equipollente ai sensi di legge), nonché di ogni altra autorizzazione propedeutica.

All'acquisto degli alloggi si farà fronte con i fondi stanziati dalla Regione Siciliana ai sensi della citata L.R. n.10/1990.

### REQUISITI DEGLI ALLOGGI :

Gli immobili dovranno possedere i seguenti **requisiti fondamentali**:

- 1) Essere ubicati nel territorio del Comune di Messina;
- 2) Appartenere a categoria residenziale non di lusso, restando comunque escluse le categorie catastali A/1, A/8, A/9;
- 3) Essere liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;
- 4) Rispondere ai requisiti di cui alla L. 5-8-1978, n.457, e pertanto ciascun alloggio dovrà avere una superficie massima, al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore a mq. 95;  
Qualora la proposta di vendita dell'unità immobiliare comprenda anche l'autorimessa, la stessa dovrà costituire pertinenza dell'abitazione e potrà avere una superficie non superiore a 18 mq., oltre eventuali spazi di manovra per non più di ulteriori mq. 9.
- 5) Essere liberi da persone e cose all'atto di stipula del contratto di compravendita.
- 6) Essere edificati in conformità allo strumento urbanistico ed alle norme in materia di edilizia e sicurezza.
- 7) Essere inseriti in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria.
- 8) Essere dotati di impianti idraulici, elettrici e di adduzione gas conformi alle vigenti prescrizioni legislative.
- 9) Essere dotati di impianto di riscaldamento.
- 10) Essere situati in stabile privo di barriere architettoniche o comunque adattabile ai sensi della L. 13/1989.
- 11) Essere forniti di polizza postuma decennale a garanzia di strutture, copertura, impermeabilizzazione, impianti, intonaci esterni, pavimenti e rivestimenti.
- 12) Non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici, compresi quelli previsti a favore dell'edilizia convenzionata-agevolata.

### CRITERI DI PREFERENZA :

L'Amministrazione Comunale si riserva di aprire una trattativa con coloro che offrano in acquisto alloggi dotati dei suddetti requisiti, previa valutazione della documentazione prodotta e sopralluogo dei tecnici comunali.

In funzione delle finalità da perseguire, verrà data preferenza alle offerte che propongano la vendita di complessi, anche costituiti da più corpi di fabbrica, comprensivi di una pluralità di alloggi. Nello specifico, verranno preferite, nell'ordine, le seguenti *categorie di immobili*:

- a) complessi di alloggi **già ultimati**, in ottime condizioni di manutenzione o di nuova costruzione o totalmente ristrutturati;
- b) complessi di alloggi di nuova costruzione, la cui ultimazione sia prevista nel termine di **sei mesi** dalla presentazione dell'offerta;
- c) **singoli alloggi** finiti.
- d) immobili in corso di costruzione o di ristrutturazione, la cui ultimazione sia prevista in un termine superiore ai sei mesi, ma comunque non oltre 24 mesi dalla presentazione dell'offerta.

All'interno di ciascuna categoria, verranno utilizzati, nell'ordine, i seguenti criteri di preferenza per *tipologia di localizzazione*:

1°) ricadenza in uno degli ambiti delle **aree da risanare** e precisamente *Annunziata; Giostra - Ritiro - Tremonti; Camaro - Bisconte; Fondo Saccà; Gazzi - F.do Fucile - Via Taormina; Santa Lucia - S.Filippo; Minissale - Bordonaro -S. Filippo Alto*, secondo l'ordine di parità delle zone.

2°) ricadenza in zone via via meno prossime alle succitate aree di risanamento, secondo l'ordine di parità delle zone stesse .

Per ciascuna delle due tipologie di localizzazione suddette, verranno preferite le offerte **economicamente più vantaggiose**, intendendosi come tali, per le finalità da perseguire, quelle aventi, nell'ordine:

- 1) data di consegna più prossima;
- 2) prezzo d'offerta più basso;
- 3) maggior valore commerciale, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche e/o alle dotazioni accessorie.

Si precisa che, per le categorie di immobili di cui alla *lettera b)*, l'effettiva ultimabilità degli alloggi *nel termine di sei mesi* deve risultare, non soltanto dal termine di fine lavori indicato nella concessione edilizia, ma anche dallo stato visibilmente avanzato dei lavori e dalla reale operatività del cantiere e che verranno previste contrattualmente adeguate penali per la mancata consegna nel termine pattuito.

#### **REQUISITI SOGGETTIVI PER LA PARTECIPAZIONE:**

Coloro che intendano proporre in vendita alloggi per le finalità del presente avviso dovranno essere in possesso dei seguenti **requisiti soggettivi**, che ove si addivenisse alla stipula del contratto di compravendita dovranno essere comprovati con idonea documentazione,

- 1) Avere la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità dell'unità immobiliare offerta in vendita o dell'area sulla quale insistono gli alloggi in corso di costruzione;
- 2) non avere in corso procedure di fallimento né di concordato o di amministrazione controllata, non trovarsi in stato di liquidazione, né essere oggetto di procedimenti di cui al Regio decreto 16-3-1942, n.267;
- 3) non risultare in gestione commissariale ai sensi dell'art.2543 del codice civile, né avere a carico domanda di commissariamento;
- 4) *(nel caso in cui il soggetto proponente sia un'impresa)* essere in regola con gli adempimenti in materia di contributi sociali e di oneri fiscali.
- 5) non trovarsi, in generale, nelle situazioni preclusive di cui all'art.38 del D. Lgs. n.163/2006.

#### **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE:**

Per la determinazione delle superfici complessive si farà riferimento ai criteri di cui all'art.6 del Decreto Min. Lavori Pubblici 5-8-1994, pubblicato sulla Gazz. Uff. 20-8-1994, n.194.

Per superficie *utile* si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Per superficie *non residenziale* si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile.

La superficie *parcheggi* dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile.

Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile dell'organismo abitativo.

La superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale (Snr) e della superficie parcheggi (Sp):  $Sc=Su+ 60\% (Snr+Sp)$ .

#### **PREZZO D'ACQUISTO:**

Il prezzo d'acquisto, da esprimersi in €/mq di superficie complessiva, verrà determinato, come stabilito dall'art.1, L.R. n.4/2002, sulla base del Decreto emanato dall'Assessore Regionale per i lavori pubblici nel rispetto delle direttive nazionali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, che stabilisce i limiti massimi di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata-agevolata nel territorio della Regione, sia attinenti le nuove edificazioni che l'acquisizione di edifici da recuperare, vigente alla data di presentazione dell'offerta di vendita al Comune.

Alla data odierna trova applicazione il massimale di costo fissato dal Decreto Assessoriale 8 agosto 2003, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n.40 del 12-9-2003 (**N.B.: Il criterio di determinazione del prezzo d'acquisto e' stato aggiornato sulla base del nuovo Decreto Assess. Lavori pubblici del 23-7-2007 (in Gazz. uff. Reg. Sic. n..36 del 10-8-07)**)

Richieste di prezzo superiori rispetto al massimale di legge potranno ammettersi esclusivamente per maggiori oneri derivanti dall'acquisizione dell'area, dagli oneri di urbanizzazione e dagli oneri per allacciamenti, purché sufficientemente documentati, come stabilito dal Decr. Assess. 23 luglio 1998, Titolo I, 6.2) in GURS 31-10-1998, n.56.

Per quanto concerne gli oneri concessori relativi agli alloggi in costruzione, potrà applicarsi l'art.42 della L.n 71/1978, con esenzione della quota di contributo concessorio commisurata al costo di costruzione (art.6 L. n.10/1977) e riduzione al 40% degli oneri di urbanizzazione (art. 5 L.10/1977).

### **MODALITA' D'INVIO DELLE PROPOSTE:**

Le proposte di vendita, debitamente sottoscritte e corredate della fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art.38 del D.P.R. n.445/2000, dovranno pervenire al seguente recapito: **Municipio di Messina, Dipartimento Politiche della Casa, Risanamento, Edilizia residenziale pubblica – via Trento n. 2/G – 98123 Messina**, e dovranno contenere:

1. i dati anagrafici e fiscali del soggetto proponente firmatario e/o del rappresentante della persona giuridica;
2. la descrizione sintetica delle caratteristiche localizzative e tipologiche e dei dati catastali identificativi dell'immobile o degli immobili offerti in vendita;
3. la quantificazione della superficie complessiva degli immobili offerti, con il dettaglio del calcolo effettuato utilizzando i parametri sopra indicati e la conseguente determinazione del prezzo di cessione documentando adeguatamente gli eventuali maggiori oneri sostenuti per acquisizione dell'area, urbanizzazioni e allacciamenti;
4. la documentazione o autocertificazione attestante la piena proprietà e disponibilità dell'immobile e che lo stesso non sia gravato da nessun vincolo;
5. la dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt.46 e 47 D.P.R. n.445/2000 in ordine al possesso dei *requisiti soggettivi* richiesti dal presente avviso;
6. la dichiarazione espressa che l'alloggio/gli alloggi sono dotati ( o lo saranno alla stipula dell'atto di vendita) di tutti i requisiti fondamentali richiesti specificamente dal presente avviso ai nn. da 1) a 12);
7. la dichiarazione di aver preso visione del contenuto del bando in tutte le sue parti e di essere consapevole che il Comune non è vincolato a dare seguito alla procedura di acquisto e potrà liberamente respingere l' offerta, ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.
8. una planimetria con indicata l'ubicazione degli immobili, la pianta di ogni unità immobiliare, e l'indicazione delle destinazioni e delle superfici di ogni singolo vano, nonché, per i complessi immobiliari, delle superfici delle parti comuni dell'immobile o degli immobili offerti in vendita;
9. la documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile;
10. una copia della concessione edilizia e di eventuali altre concessioni di variante;
11. l'indicazione dell'anno di ultimazione delle singole unità immobiliari con relativo certificato di abitabilità o, in alternativa, copia della richiesta di abitabilità presentata da almeno 30 giorni; per gli alloggi in complessi in corso di costruzione o di ristrutturazione dovrà essere indicata la data prevista per l'ultimazione dei lavori, non superiore a 24 mesi;
12. per gli alloggi in complessi in corso di realizzazione o ristrutturazione, dovrà anche essere indicata la data d'inizio dei lavori e le generalità del Direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice;
13. l'indirizzo ed il recapito telefonico del proponente.

Poiché tale procedura è volta essenzialmente ad individuare gli alloggi che sul territorio comunale possono essere acquistati per le finalità delle politiche abitative e del risanamento, e le relative parti contraenti, si precisa che le offerte pervenute **non saranno impegnative** per il Comune e che la scelta delle unità immobiliari da acquistare avverrà ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, che esaminerà tutte le offerte pervenute utilizzando i criteri di preferenza sopra specificati.

Tecnici del Comune eseguiranno gli eventuali sopralluoghi ed entro i successivi 30 giorni verrà data comunicazione ai proponenti sulla disponibilità ad aprire una trattativa finalizzata all'acquisto.

In ogni caso, nulla sarà dovuto ai soggetti proponenti nel caso il Comune non dia seguito alla procedura di acquisizione o respinga le offerte pervenute.

Le offerte di alloggi potranno essere presentate liberamente, senza termine di scadenza, fino alla concorrenza dell'interesse dell'Amministrazione Comunale all'acquisto di alloggi per le finalità del risanamento e della sussistenza dei finanziamenti regionali erogati ai sensi della L.R. n.10/1990.

Una prima valutazione delle offerte avrà ad oggetto tutte le proposte pervenute al Dipartimento entro 45 giorni dal giorno successivo alla pubblicazione del presente avviso presso l'Albo Pretorio del Comune. Le ulteriori proposte di vendita che perverranno saranno valutate, con periodicità, l'ultimo giorno di ciascun mese.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, ove ne ravvisasse l'opportunità, di annullare, revocare, reiterare o modificare il presente avviso.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al *Municipio di Messina – Dipartimento Politiche della Casa, Risanamento, Edilizia residenziale pubblica* – via Trento n. 2/G – Messina nei giorni lunedì e mercoledì dalle ore 10 alle 12 e giovedì dalle ore 15 alle 16.30, (tel.090/2983833).

Messina, 16 novembre 2006

Il Dirigente  
Ing. Giovanni Caminiti