

COMUNE DI RIETI

SETTORE III - Ufficio Patrimonio

AVVISO PUBBLICO RELATIVO ALL' ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO DA UTILIZZARE PER L'EMERGENZA ABITATIVA NEL COMUNE DI RIETI

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 529 del 18 dicembre 2008 nonché alle "Direttive e indirizzi per l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica fruente dei contributi previsti dall'art. 46 della legge regionale n. 27 del 28.12.2006 e dalla Deliberazione della G.R. n.° 710 del 25.09.2009, questa Amministrazione comunale, per fronteggiare la situazione di "Emergenza Abitativa" del proprio territorio, emana il presente Avviso pubblico di invito ad offrire unità immobiliari ad uso abitativo, libere e disponibili, sul libero mercato, da destinare alle finalità sociali dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Per quanto sopra si invitano tutti i soggetti interessati, sia persone fisiche che giuridiche, a presentare, secondo le modalità previste dal presente Avviso, le proprie proposte di propensione alla vendita.

L'acquisto degli alloggi, per l'importo complessivo di € 1.838.000,00, è finanziato con le risorse di cui all'art. 46 della legge regionale n. 27 del 28.12.2006, assegnate al Comune di Rieti dalla Regione Lazio, giusta Deliberazione della G.R. n.° 710 del 25.09.2009, per un importo di € 1.470.400,00 e per il 20% dell'intero ammontare, pari ad € 367.600,00, con risorse dirette del Comune.

REQUISITI CHE DEVONO POSSEDERE LE UNITA' IMMOBILIARI

A) Le proposte di vendita pervenute al Comune saranno considerate ammissibili unicamente qualora gli alloggi offerti abbiano buona finitura e posseggano i seguenti requisiti:

1. Ubicazione nel territorio del Comune di Rieti;
2. Non rientrare nelle categorie catastali A1, A5, A6, A7, A8 e A9 nè avere le caratteristiche di lusso di cui al D.M. LL.PP. del 2.08.1969;
3. Avere una superficie utile (come definita dall'art. 3 del D.M. 10/05/1977 n. 801) non superiore a 75 mq. ed altezza interna conforme alle norme igienico-sanitarie vigenti;
4. Conformità allo strumento urbanistico ed alle norme vigenti in materia di edilizia e sicurezza;
5. Conformità alle disposizioni sulle caratteristiche e tipologie degli alloggi contenute nella normativa sull'edilizia residenziale pubblica;
6. Dovranno essere stati realizzati in base a regolare permesso di costruzione con destinazione d'uso per edilizia residenziale;
7. Essere dislocati in aree provviste di opere di urbanizzazione primaria e possibilmente anche secondaria;
8. Non essere oggetto di abusi edilizi non condonati con rilascio del relativo provvedimento di concessione;
9. Liberi e non gravati da ipoteche, vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura (usufrutto, diritti reali di godimento, ecc.) entro la data dell'atto notarile di acquisto;
10. Non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;
11. Essere immediatamente assegnabili o divenire tali nei termini previsti dal presente Avviso pubblico comunque che non necessitino di interventi di manutenzione straordinaria che sono comunque a carico dell'offerente;
12. Essere situati in immobili privi di barriere architettoniche o comunque adattabili ai sensi della legge 13/89.
13. Essere situati in stabili dotati di impianti generali, elettrico, gas e di riscaldamento, conformi alle vigenti disposizioni di legge con fornitura dei relativi certificati attestanti;

Le offerte potranno riguardare interi immobili, porzioni di immobili o alloggi singoli, comprese eventuali pertinenze, purchè in misura realmente minimale o residuale rispetto all'entità di alloggi offerti.

Sarà data la priorità in ordine :

- 1) alle unità immobiliari immediatamente assegnabili;
- 2) alle unità immobiliari situate nello stesso edificio;
- 3) alle unità immobiliari che non richiedano interventi di manutenzione ;

Le offerte potranno riguardare anche alloggi ubicati in immobili in corso di realizzazione a condizione che l'offerta riguardi un gruppo di appartamenti compresi nello stesso stabile e che questi vengano ultimati e disponibili entro 3 mesi dalla data di adozione dell'atto di formale adesione all'acquisto da parte dell'Amministrazione e comunque alla stipula dell'atto notarile di acquisto.

B) Nel caso l'offerta provenga da Società intermediaria o Agenzia immobiliare, non è prevista a favore delle stesse alcuna provvigione da parte del Comune acquirente.

C) Nel caso che gli alloggi offerti non siano immediatamente disponibili e abitabili occorrerà indicare il termine per renderli tali tenuto conto che in caso questi necessitino, ad insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico del Comune, di interventi di manutenzione, gli stessi dovranno essere posti in essere a carico della parte offerente.

D) Nell'ipotesi di propensione all'acquisto ed al fine di consentire l'adozione di formale provvedimento da parte dell'organo deliberante, l'Amministrazione, in una fase successiva, ma comunque prima della stipula dell'atto di acquisto, potrà richiedere, a propria garanzia, documenti tecnico/amministrativi previsti dalla normativa vigente.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli interessati dovranno far pervenire le proposte di vendita, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 13/01/2011** con consegna a mezzo del servizio postale (posta celere compresa) o tramite agenzie di recapito autorizzate o a mano, all'interno di un plico debitamente sigillato con ceralacca e controfirmato ai lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente, al seguente indirizzo: COMUNE DI RIETI - Ufficio Patrimonio – Piazza Vittorio Emanuele II – RIETI.

A pena di esclusione, sul plico dovrà essere riportata la seguente dicitura:

“ INVITO AD OFFRIRE ALLOGGI DA DESTINARE ALL'E.R.P.”

Il plico dovrà contenere:

Busta A) – Proposta economica

La proposta dovrà essere posta in una apposita busta (a sua volta contenuta nel plico principale), debitamente sigillata e controfirmata ai lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e dovrà recare la seguente dicitura: “Proposta economica”.

La proposta economica dovrà contenere:

A1) Dichiarazione, con sottoscrizione autenticata o accompagnata **a pena di esclusione** da fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se trattasi di persona fisica, o del legale rappresentate del soggetto offerente, se trattasi di persona giuridica, resa ai sensi e con le forme di cui al D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci, nella quale si attesti:

- cognome, nome, città e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente, se trattasi di persona fisica, del legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, nonché in quest'ultimo caso denominazione società, ragione sociale, sede legale e iscrizione al Registro Imprese;

- tipo di titolo posseduto per il quale si formula la proposta;

- di esser nel pieno esercizio dei propri diritti;

- di non avere in corso procedure di fallimento, né di concordato o di amministrazione controllata e non trovarsi in stato di liquidazione;

- di non risultare in gestione commissariale ai sensi dell'art. 2543 del Codice Civile e che non è stata presentata domanda di commissariamento (solo per società cooperative);

- di avere adempiuto agli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali ed agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse secondo le leggi in vigore;

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che comportino, a norma di legge, l'impossibilità di trattare con la Pubblica Amministrazione;

- che l'immobile/i offerto è conforme allo strumento urbanistico vigente ed alle norme in materia di edilizia e sicurezza;

- che l'immobile/i sono stati realizzati in base a regolare permesso di costruzione con destinazione d'uso per edilizia residenziale;
- che l'immobile/i sono dislocati in aree provviste di opere di urbanizzazione primaria e possibilmente anche secondaria;
- che l'immobile/i non sono stati oggetto di abusi edilizi non condonati con rilascio del relativo provvedimento di concessione;
- che l'immobile/i è/sono libero/i e non gravato/i da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, pesi e vincoli di qualsiasi natura, e comunque entro la data della stipula dell'atto di acquisto;
- di farsi carico degli eventuali lavori di manutenzione degli alloggi che si rendessero necessari per consegnare gli stessi in buono stato;
- di aver preso integrale ed esatta conoscenza dell'avviso e di accettare incondizionatamente, e senza riserva alcuna, ogni condizione, indicazione, prescrizione e le successive determinazioni che in dipendenza dello stesso saranno adottate dal Comune di Rieti;
- la disponibilità a fornire al Comune di Rieti, a semplice richiesta, qualsiasi documentazione integrativa ritenuta utile e necessaria per l'analisi e la valutazione delle proposta formulata, nonché quella ulteriore e diversa prevista dalle leggi vigenti;
- di consentire, su semplice richiesta, l'accesso agli immobili ed alloggi oggetto della proposta formulata, per sopralluoghi ed ispezioni;
- di impegnarsi a mantenere la proposta avanzata irrevocabile e quindi vincolante per un periodo di sei mesi a decorrere dalla data di scadenza dell'Avviso e non avere nulla a pretendere qualora per eventi e circostanze sopravvenute l'Amministrazione non porti a compimento il programma di acquisto preventivato.

Inoltre dovrà dichiararsi che gli alloggi offerti posseggono i seguenti requisiti:

- Rientrare nelle categorie catastali A2, A3, A4 e non avere le caratteristiche di lusso di cui al D.M. LL.PP. del 2.08.1969;
- Avere una superficie utile (come definita dall'art. 3 del D.M. 10/05/1977 n. 801) non superiore a 75 mq. ed altezza interna conforme alle norme igienico-sanitarie vigenti;
- Essere conformi alle disposizioni contenute nella normativa sull'edilizia residenziale pubblica;
- Non essere oggetto di abusi edilizi non condonati con rilascio del relativo provvedimento di concessione;
- Non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici,
- Essere immediatamente assegnabili o divenire tali nei termini previsti dall'Avviso e comunque che non necessitino di interventi di manutenzione sostanziali, che sono comunque a carico dell'offerente;
- Essere situati in immobili privi di barriere architettoniche o comunque adattabili ai sensi della legge 13/89;
- Essere situati in stabili dotati di impianti generali, elettrico, gas e di riscaldamento, conformi alle vigenti disposizioni di legge.

A2) Proposta di vendita contenente l'elenco degli alloggi offerti con relativa ubicazione; indicazione del piano e l'interno; caratteristiche tecniche dell'alloggio e delle parti accessorie: superficie utile alloggio, superficie balcone e cantina (ove presenti), superficie posto auto coperto o box (ove presenti); anno di costruzione o di ristrutturazione o data di prevista disponibilità.

Per ciascun alloggio dovrà essere indicato il prezzo di vendita complessivo offerto, espresso sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza, sarà ritenuta valida l'offerta inferiore.

Il prezzo offerto per ciascun alloggio dovrà essere comprensivo degli oneri fiscali, delle spese notarili per la stipula dell'atto di compravendita, dei bolli e delle spese di registrazione e cioè dovrà essere onnicomprensivo di tutti gli oneri a carico dell'amministrazione comunale, facendo carico all'offerente ogni spesa accessoria.

La firma dell'offerente, in calce alla dichiarazione e all'elenco degli alloggi offerti, dovrà essere leggibile e per esteso.

La dichiarazione e la proposta di vendita dovranno essere redatti esclusivamente secondo gli schemi allegati al presente Bando (Allegati n. 1 e n. 2) e disponibili presso l'U. R. P. del Comune di Rieti e sul sito internet del Comune.

Busta B) – Documentazione tecnica

La documentazione tecnica dovrà essere posta in una apposita busta (a sua volta contenuta nel plico principale), debitamente sigillata e controfirmata ai lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e dovrà recare la seguente dicitura: "Documentazione tecnica".

La documentazione tecnica da produrre, riferita ad ogni alloggio offerto, è la seguente:

- Planimetria con ubicazione dell'immobile ove è ricompreso l'alloggio;
- Pianta dell'alloggio offerto e dei relativi accessori, ove presenti, in scala 1:100 o 1:200 ed eventuali prospetti e sezioni, se disponibili;
- Relazione contenente l'indicazione sommaria delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- Documentazione fotografica degli immobili ove sono ricompresi gli alloggi offerti.

L'Amministrazione, in sede di verifica delle proposte e/o prima dell'adozione di formale provvedimento da parte dell'organo deliberante e in ogni caso prima della stipula dell'atto di acquisto, potrà comunque richiedere ulteriore documentazione integrativa e, a propria garanzia, ogni altro documento tecnico/amministrativo previsto dalla normativa vigente, ritenuto utile.

Nel caso di alloggi nuovi o alloggi derivanti da intervento di ristrutturazione, la ulteriore documentazione sotto elencata dovrà essere prodotta nella fase propedeutica alla stipula dell'atto di acquisto e l'esibizione costituirà condizione sospensiva per la definizione dell'atto:

- Permesso a Costruire;
- Certificato di prevenzione incendi per le attività soggette al controllo VV.FF.;
- Certificato di collaudo impianti elevatori (se ed in quanto presenti);
- Certificato di agibilità (o abitabilità);
- Collaudo statico;
- Certificati e planimetrie catastali degli alloggi oggetto di compravendita;
- Dichiarazioni di conformità impianti tecnologici ex Legge 46/90;
- Tabelle millesimali relative alla proprietà, alla manutenzione degli ascensori e (se centralizzato) all'impianto di riscaldamento.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere integrazione e chiarimenti dei documenti presentati ai sensi della normativa vigente.

Gli offerenti non potranno vantare pretesa o diritto di sorta nei confronti del Comune in quanto il presente Avviso pubblico non può essere considerato in alcun modo vincolante per l'Amministrazione, ne può essere considerato, in nessun caso, promessa di acquisto.

Le proposte di vendita pervenute saranno sottoposte a valutazione da parte del Dirigente Responsabile dell'Ufficio Patrimonio del Comune, che per tale attività potrà avvalersi di tecnici appartenenti al Settore IV-Urbanistica, al Settore V – LL. PP. ed al Settore II – Socio Assistenziale. Il Dirigente di cui sopra sottoporrà a verifica di congruità il prezzo offerto per i singoli alloggi, in applicazione di quanto previsto dell'art. 13, comma 1 della Legge 30 aprile 1999 n. 136 e s.m.i., utilizzando le forme ritenute opportune e avendo a riferimento i prezzi medi di mercato per la tipologia e le caratteristiche degli alloggi richiesti con il presente Avviso pubblico, tenendo peraltro conto della onnicomprensività del pezzo offerto.

A tal fine potrà essere richiesta documentazione integrativa al proponente e potranno essere effettuati riscontri negli immobili.

Tale verifica sarà ritenuta dal Comune quale determinazione del prezzo massimo di acquisizione.

Per la verifica di congruità sarà presa a riferimento la superficie convenzionale dell'alloggio, così come definita dalla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica.

Il Comune di Rieti, indipendentemente dalle offerte di ogni singolo proponente stabilirà, a suo insindacabile giudizio, l'entità e la tipologia di alloggi da acquistare tra quelli offerti.

RISERVATEZZA

Tutti i dati personali di cui il Comune venga in possesso in occasione del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003. La presentazione dell'offerta implica il consenso al trattamento dei dati personali, compresi eventuali dati sensibili come dichiarati, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ad all'utilizzo degli stessi per lo svolgimento della presente procedura.

PENALITA'

Nell'ipotesi di ritardata consegna, rispetto ai tempi indicati, il Comune si riserva di applicare una penale nella misura dello 0,5 per mille dell'importo offerto, per ogni quindici giorni di ritardo.

Trascorso un periodo massimo di 90 giorni, il Comune si riserva la facoltà di risolvere il contratto.

AVVERTENZE ED ESCLUSIONI

I soggetti proponenti, attraverso la loro partecipazione, si impegnano implicitamente ed incondizionatamente a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per un periodo non inferiore a 8 (otto) mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di idoneità dell'offerta presentata, da comunicarsi con raccomandata A.R. e a non avere nulla a pretendere qualora la sopravvenienza di eventi e circostanze rendano il programma di acquisto non più attuabile.

Si precisa che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utili; faranno fede unicamente la data e l'ora di arrivo del plico all'Ufficio Protocollo del Comune di Rieti.

Si precisa altresì che, per i soggetti proponenti, la partecipazione al presente Avviso pubblico comporta l'implicita ed incondizionata accettazione di tutte le clausole in esso contenute.

PUBBLICITA'

Il presente Avviso sarà pubblicato, integralmente all'Albo Pretorio e sul sito del Comune di Rieti: www.comune.rieti.it, nonché per estratto o per avviso su due quotidiani a livello nazionale ed uno a carattere locale e tramite affissione manifesti sul territorio comunale.

Informazioni e/o chiarimenti potranno essere richiesti presso il Settore Finanziario-Ufficio Patrimonio tel. 0746/287277, Settore Socio-Assistenziale -Ufficio Casa tel. 0746/287271 ed il Settore Urbanistica tel. 0746/287427.

Rieti 10/12/2010

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO
(Dott. Antonio Preite)