



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina

PROVVEDIMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Provvedimento n. 12 del 23 marzo 2019

OGGETTO: AVVISO RICOGNITIVO PER L'ACQUISTO O LA LOCAZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.

L'anno duemiladiciannove il giorno 23 del mese di marzo nella sala delle adunanze dell'A.ris.Mè, a seguito di convocazione, si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

		Presenti	Assenti
1. SCURRIA MARCELLO	PRESIDENTE	☒	☐
2. GIORGIANNI ALESSIA	COMPONENTE	☒	☐
3. AVENI GIUSEPPE	COMPONENTE	☒	☐

Partecipano alla seduta i componenti del Collegio dei Revisori dei Conti:

1. LORIA SALVATORE	☒	☐
2. PASSARI ROSARIO	☒	☐
3. MILAZZO MARGHERITA	☒	☐

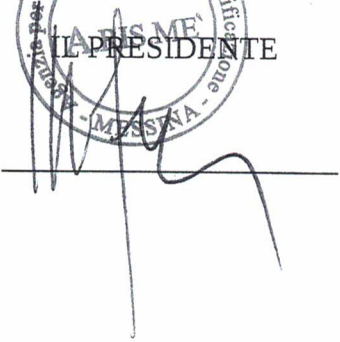
Partecipa per la sola verbalizzazione ai sensi della normativa vigente il segretario Andrea De Francesco

IL CDA

Vista la proposta di deliberazione prot. n. 96657 del 22/03/2019, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Dopo ampia discussione;

APPROVA


IL PRESIDENTE


I COMPONENTI
GIORGIANNI ALESSIA
ARENI GIUSEPPE

IL SEGRETARIO
VERBALIZZANTE


zia per il Risanamento



Agenzia Comunale per il Risanamento e la Riqualificazione Urbana della Città di Messina

Prot. n. 96657 del 22.03.2019

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ISTRUITA DA: A.RIS.ME' - SETTORE TECNICO

OGGETTO: Avviso ricognitivo per l'acquisto o la locazione di alloggi da destinare ad edilizia economica e popolare

IL RESPONSABILE

Premesso:

che con deliberazione del Consiglio Comunale n.46/C del 04/09/2018 è stata costituita l'Agenzia Comunale per il risanamento e la riqualificazione urbana della città di Messina così come stabilito dall'art.62 della L.R.8/2018;

che l'A.ris.Mè attraverso i finanziamenti regionali di cui alla Legge Regionale n. 10/90 e s.m.i., riguardante gli interventi di risanamento e con finanziamento PON METRO [Asse 3 - progetto SPAZIA 3.1.1.] intende acquisire in proprietà o in locazione alloggi singoli e loro pertinenze di proprietà privata, di persone fisiche e giuridiche, ubicati nel territorio cittadino;

che a tal fine occorre approvare l'avviso pubblico per l'acquisto o la locazione di alloggi da destinare ad edilizia economica e popolare;

Vista la proposta del servizio tecnico;

Vista la L.R. 8/2018, Art.62, comma 1 e 3;

Vista la Delibera di C.C. n.46/C del 04/09/2018;

Visto l'O. EE.LL. approvato con D. Lgs. 267/2000 e ss. mm. ii.;

PROPONE



Leggasi: PON METRO intervento 4.1.1.a e fondi regionali

Per i motivi espressi in narrativa, che qui si intendono integralmente riportati:

APPROVARE l'avviso pubblico per l'acquisto o la locazione di alloggi da destinare ad edilizia economica e popolare;

TRASMETTERE il presente provvedimento al responsabile del settore per i successivi adempimenti.

Il responsabile del settore tecnico

arch. Grazia Maria Marullo





CITTA' DI MESSINA

A.RIS.ME'

Avviso Ricognitivo per l'acquisto o la locazione di alloggi da destinare ad edilizia economica e popolare

L'A.ris.Mè - Agenzia per il risanamento e la riqualificazione urbana del Comune di Messina (di seguito, Agenzia) istituita con l'art.62 della legge regionale n.8/2018, attraverso i finanziamenti regionali di cui alla Legge Regionale n. 10/90 e s.m.i, riguardante gli interventi di risanamento e con finanziamento PON METRO [Asse 3 - progetto SPAZIA 3.1.1] intende acquisire in proprietà o in locazione alloggi singoli e loro pertinenze di proprietà privata, di persone fisiche e giuridiche, ubicati nel territorio cittadino, nell'ambito di complessi immobiliari privati, con eventuale autorimessa pertinenziale.

Tali alloggi verranno destinati a locazione abitativa di natura provvisoria, secondo le finalità dell'edilizia residenziale sovvenzionata, a favore dei nuclei familiari in possesso dei requisiti ed insediati nelle aree da risanare.

Tutti gli interessati possono presentare, secondo le modalità previste dal presente avviso, proposte di vendita o di locazione.

La proposta è intesa come manifestazione di interesse e pertanto non è impegnativa per il proponente né per la Civica Amministrazione.

REQUISITI DEGLI ALLOGGI

Le manifestazioni di disponibilità alla vendita e/o alla locazione, vanno inoltrate all'A.ris.Mè, eventualmente anche con il ricorso ad Agenzie di intermediazione immobiliare (in tal caso nessun onere potrà essere richiesto all'Agenzia in ordine al servizio di intermediazione prestato alla parte venditrice/locatrice), con inizialmente l'invio della sola autocertificazione del possesso dei requisiti necessari, il prezzo offerto e corredate da documentazione fotografica (n. 2 degli esterni e comunque di ogni fronte e una foto per ogni vano interno) identificate. Se trattasi di edificio multipiano, indicare sulla foto, con una freccia, l'immobile offerto in locazione/vendita.

La certificazione dei requisiti può essere prodotta anche dopo l'inoltro della proposta di vendita/locazione ed, in ogni caso, dovrà essere esibita prima della stipula del rogito o della locazione.

A seguito del primo esame sommario delle offerte ricevute, l'Agenzia richiederà per gli immobili che prime facie sembrano possedere le caratteristiche volute, tutta la documentazione necessaria al fine di accertare che l'alloggio offerto abbia i seguenti requisiti indispensabili:

sia ubicato nel territorio del Comune di Messina;

abbia una superficie utile abitativa, ovvero superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre, di norma non inferiore a mq. 45 e non superiore a mq. 95, ed altezza interna conforme alle norme igienico-edilizie vigenti. Gli alloggi con superficie superiore a mq.95 saranno computati, ai fini del corrispettivo, con superficie massima di mq 95.



Leggasi: PON METRO intervento 4.1.1.a e fondi regionali.
ARIS.ME'
MARULLO

L'Agenzia valuterà, eventualmente, anche l'opportunità dell'acquisto del box pertinenziale, in considerazione delle risorse disponibili e della priorità di acquisire il maggior numero di alloggi possibile;

non rientri nelle categorie catastali A/1, A/6, A/7, A/8, A/9, A/10;

sia dotato di conformità urbanistica ed edilizia e conformità ai requisiti in materia di igiene e sicurezza;

sia libero da cose persone al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita o del contratto di locazione;

sia non gravato da vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura (es. usufrutto, diritto di abitazione, vincoli di natura urbanistica e ambientale, ecc.);

sia situato in stabile dotato di impianti condominiali o generali elettrico e idrico sanitario di adduzione gas conformi alle vigenti norme e prescrizioni legislative;

sia immediatamente assegnabile dopo la consegna;

sia dotato di impianto elettrico conforme alla norma;

sia, solo per gli alloggi collocati alla quarta elevazione fuori terra o ai piani superiori, situato in stabile dotato di ascensore.

Ove l'immobile offerto:

sia non in possesso di regolare certificazione di agibilità, così come previsto dalla normativa vigente, il proponente avrà la possibilità di regolarizzare la sua posizione prima del rogito notarile ovvero della stipula della locazione attraverso la presentazione agli uffici competenti della "Segnalazione certificata di agibilità" (SCA);

sia oggetto di abusi edilizi non ancora condonati, ma sanabili, il proponente potrà perfezionare il procedimento di sanatoria prima della stipula del contratto di vendita ovvero di locazione;

rientri tra gli alloggi di edilizia sovvenzionata, nel caso di prima vendita e decorsi dieci anni dalla data del contratto di acquisto, il proponente dovrà allegare specifica dichiarazione dal proprio dante causa di non volere usufruire del diritto di prelazione;

rientri tra gli alloggi di edilizia residenziale convenzionata ex art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 o ex art. 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, il titolare dell'alloggio è obbligato al rispetto del prezzo massimo di cessione indicato nella convenzione.

L'AGENZIA SI RISERVA SEMPRE E COMUNQUE LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IN QUALUNQUE MOMENTO IDONEA GARANZIA ALL'OFFERENTE, NECESSARIA PER ASSICURARSI LA CERTEZZA E LA SOLIDITA' DELL'ACQUISTO.

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE

Dopo l'esame delle offerte, solo ai proprietari le cui proposte di vendita saranno ritenute ammissibili, l'Agenzia si riserva di chiedere tutta la documentazione necessaria al rogito e/o alla locazione quali: l'Atto di provenienza; l'Attestazione della Prestazione Energetica (APE) dell'alloggio offerto; il Certificato di abitabilità/agibilità o segnalazione certificata di agibilità; Certificato di prevenzione incendi (qualora attività ricorrente) nello stabile ove è ubicato; Dichiarazioni di conformità alle norme di sicurezza degli impianti: elettrico, di riscaldamento, di distribuzione del gas, idrico, di scarico, ecc (se installati).

REQUISITI DELL'OFFERENTE

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

- avere la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità dell'unità immobiliare offerta in vendita o in locazione;
- non avere conseguito condanne che comportino l'incapacità a contrarre con la P.A. ex art. 32 quater C.P.;

In caso di Società, l'Agenzia richiederà ulteriore certificazione attestante il possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge per procedere alla vendita/locazione.

L'AGENZIA SI RISERVA SEMPRE E COMUNQUE LA FACOLTA' DI RICHIEDERE IN QUALUNQUE MOMENTO IDONEA GARANZIA ALL'OFFERENTE, NECESSARIA PER ASSICURARSI LA CERTEZZA E LA SOLIDITA' DELL'ACQUISTO.

PREZZO DA OFFRIRE PER LA VENDITA E LA LOCAZIONE

A) Il prezzo verrà determinato distinguendo due diverse fattispecie:

1. **Immobili di nuova costruzione** (ex art.2 comma 1 bis della legge regionale n.10/1990), per questi immobili l'offerente dovrà formulare il prezzo richiesto in applicazione delle previsioni del D.A. 9.12.2015 per le nuove costruzioni.

L'Agenzia, in virtù della normativa applicabile, potrà corrispondere per gli immobili offerti un prezzo al mq di superficie commerciale che sia contenuto nei valori indicati nel DA, effettuati i riscontri sulla presenza o meno dei gradienti di prestazioni aggiuntive offerti, decurtati dei coefficienti di vetustà. Eventuali altre aggiunte o detrazioni verranno determinate a seguito degli accertamenti condotti dai tecnici dell'Agenzia per la determinazione della congruità delle offerte.

Il prezzo minimo è meramente indicativo in quanto verrà rapportato alle caratteristiche della zona ove è ubicato l'immobile oltre che dalle sue caratteristiche soggettive. A tal fine verranno utilizzati ove disponibili eventuali edifici comparabili, laddove ciò non sia per qualsivoglia motivo possibile si farà riferimento ai bollettini, borsini immobiliari e valutazioni di varia natura disponibili sul mercato.

2. **Immobili NON di nuova costruzione**, per questi immobili l'offerente dovrà formulare un'offerta tenendo in considerazione lo stato manutentivo dell'immobile secondo il sottoelencato criterio: €/mq inferiore o uguale e comunque non superiore ad a €/mq 1470,00

nuovo: costruito negli ultimi 5 anni;

seminuovo: costruito tra 5 e 10 anni;

usato: costruito oltre i 10 anni;

ristrutturato/restaurato: ristrutturato/restaurato negli ultimi 5 anni;

da ristrutturare/restaurare: immobile che richiede interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

B) Per gli immobili offerti in locazione, saranno stipulati i contratti di locazione a canone concordato previsti dall'art. 2, comma 3, L. n. 431/98.

L'unità locata dovrà obbligatoriamente essere corredata di attestazione di prestazione energetica (APE) prima della stipula del contratto di locazione.

Il canone di locazione annuale, da esprimere in €/ mq utile di superficie complessiva non potrà essere (nel suo valore annuo) superiore al 3,3% del valore di mercato dell'immobile stesso, calcolato secondo i criteri utilizzati per valutare il prezzo di acquisto di cui al presente avviso. In ogni caso l'Agenzia si riserva la facoltà di applicare delle variazioni in eccesso e/o in difetto in relazione alla caratteristica degli immobili ed alla loro ubicazione e vetustà.

PAGAMENTO DEL PREZZO

Il prezzo per l'acquisto verrà pagato contestualmente al rogito notarile a mezzo bonifico bancario. Il canone di locazione verrà versato mensilmente come da previsioni contrattuali.

VALUTAZIONE DELLE OFFERTE SIA DI VENDITA CHE DI LOCAZIONE

L'Agenzia si riserva di aprire una trattativa, a seguito di un primo esame documentale, fermo restando che ci si potrà avvalere del soccorso istruttorio in qualsiasi fase del procedimento, con coloro che offrono in acquisto/locazione alloggi dotati dei suddetti requisiti.

L'Agenzia comunicherà la data/e del sopralluogo tecnico al quale il proponente o suoi rappresentanti dovranno partecipare consentendo libero accesso ai luoghi, al fine di consentire tutti i controlli necessari. A tal fine i proponenti, a richiesta dei tecnici, dovranno mettere a disposizione il personale necessario per l'esecuzione di saggi, controlli e verifiche che non potranno essere condotte con strumentazioni non invasive.

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE RISPETTO ALLE ESIGENZE

L'Agenzia ha necessità di reperire sul mercato circa 2.300 unità abitative. Pertanto, ove dovessero pervenire manifestazioni di interesse superiori alle esigenze sarà predisposta una graduatoria.

Sarà nominata dall'Agenzia apposita commissione e verranno attribuiti i punteggi alle singole offerte, per stilare una graduatoria delle offerte, con l'applicazione di criteri analoghi alle "Linee guida attuative del Nuovo Codice degli Appalti Documento di Consultazione" dell'ANAC del 28/04/2016, che ai punti 5 e 6 fornisce i criteri di carattere generale per il calcolo dei singoli coefficienti e all'aggregazione dei punteggi ottenuti con il rinvio per maggiori approfondimenti alla pubblicazione del quaderno dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici dei lavori, servizi e forniture del dicembre 2011 di pari oggetto, secondo la ponderazione degli elementi di valutazione di seguito riportati:

ELEMENTI PER SINGOLI ALLOGGI

W1) Alloggio nei villaggi della città	W2 = 30
W2) Alloggio ubicato fino al secondo piano ma in edifici dotati di ascensore	W1 = 20
W3) Alloggio dotato di riscaldamento autonomo ad alta efficienza energetica	W3 = 15
W4) Prezzo di vendita a mq. della superficie complessiva economicamente più vantaggioso (percentuale di ribasso sul prezzo stimato fino al 10%)	W 4 = 35
	W Totale = 100

La graduatoria finale di sarà redatta per ciascuna tipologia di alloggio offerto in vendita o in locazione .

I punteggi verranno calcolati con l'applicazione del metodo aggregativo compensatore:

$$P_i = V_{ij} * W_j + V_{i2} * W_2 + V_{i3} * W_3 + V_{i4} * W_4$$

Dove

Pi = Punteggio della offerta i-esima

i = Offerta i-esima

Vij = coefficiente attribuito all'offerta del concorrente i-esimo per l'elemento di valutazione j variabile tra 0 e 1

Wj = Ponderazione dell'elemento di valutazione j

Il Vi4 coefficiente relativo alla valutazione del prezzo di vendita/canone mensile unitario di locazione, verrà determinato con applicazione della formula:

$$Vi4 = \frac{Ri}{R_{max}}$$

R max

Vi4 = Coefficiente dell'offerta i-esima $0 \leq Vi4 \leq 1$

Ri = Ribasso offerto rispetto :

A) Vendita : al prezzo massimo di cui alla tabella art. 1 D.A. del 09/12/2015;

B) Locazione: al canone unitario mensile massimo valutato in applicazione dell'Accordo Territoriale del Comune di Messina in attuazione della L. 9/12/1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, sottoscritto in data 4/08/2017.

R max = Ribasso massimo allo stesso prezzo/canone mensile tra tutte le offerte.

Per il calcolo degli altri coefficienti Vij trattandosi di elementi che caratterizzano la qualità del cespite, ci si avvarrà del metodo del "confronto a coppie" di cui al punto 4 – Metodo 1 della citata pubblicazione dell'Autorità del Dicembre 2011.

VALUTAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA/CANONE LOCAZIONE

La valutazione dovrà essere redatta secondo gli standards valutativi IVS-EVS-Codice italiano delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa.

Non saranno pertanto accettate valutazioni redatte in difformità a quanto anzi descritto.

Il prezzo di offerta verrà verificato da un valutatore qualificato o certificato secondo le vigenti disposizioni europee e nazionali appositamente incaricato dall'Agenzia.

L'esame della valutazione immobiliare effettuata dall'Agenzia, dovrà accertare che non vengano superati i valori massimi di acquisto e locazione indicati nella normativa vigente e nel presente avviso.

Il prezzo offerto, da esprimersi in €/mq, verrà verificato, nella sua congruità e meritevolezza, con l'utilizzo del metodo sintetico comparativo.

L'Agenzia, nella valutazione della congruità del prezzo offerto terrà conto delle caratteristiche dell'immobile estrinseche (ubicazione, servizi, accessibilità, etc.) ed intrinseche (stato di manutenzione esterna ed interna, ascensore, balconi, terrazzi, etc.).

L'Agenzia dovrà comunque tenere conto, quale prezzo massimo di acquisto, del limite massimo imposto dal Decreto Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità del 9 Dicembre 2015 "Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana n. 55 del 31/12/2015 e successiva Circolare esplicativa prot. n. 59590 del 13/12/2016 del Dipartimento Infrastrutture Mobilità e Trasporti-Servizio 5 dello stesso Assessorato.

L'Agenzia una volta effettuata e completata la fase di valutazione, proporrà all'offerente il prezzo che è disposta a pagare per l'immobile offerto. L'offerente qualora non ritenga il prezzo congruo potrà presentare una perizia tecnica-estimativa del bene, asseverata da professionista

certificato ISO, a tal punto l'Agenzia potrà ulteriormente rinegoziare l'acquisto, fermo restando che anche in questa fase non rimarrà vincolata in alcun modo.

MODALITA' D'INVIO DELLE OFFERTE

Le offerte di vendita/locazione, debitamente sottoscritte e corredate dalla fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 445/2000, dovranno essere presentate o **in busta chiusa e sigillata** a mano o a mezzo posta raccomandata al seguente recapito: A.RIS.ME' c/o **Municipio di Messina - Piazza Unione Europea- 98122 Messina**. Il termine di offerta resterà aperto sino al reperimento degli alloggi necessari. Le manifestazioni di disponibilità dovranno contenere la seguente dichiarazione/indicazione:

- Per la disponibilità alla vendita l'offerta economica deve essere formulata a mq di superficie complessiva, riportata in euro sia in cifre che in lettere arrotondata ai centesimi;
- Per la disponibilità alla locazione il canone mensile locativo proposto va indicato a metroquadro utile di superficie commerciale, riportato in euro sia in cifre che in lettere arrotondata ai centesimi.
- I dati anagrafici e fiscali del soggetto proponente firmatario e/o del rappresentante della persona giuridica;
- La descrizione sintetica delle caratteristiche localizzative e tipologiche e dei dati catastali identificativi dell'immobile o degli immobili offerti in vendita;
- La quantificazione della superficie complessiva degli immobili offerti e la conseguente determinazione del prezzo di vendita;
- L'autocertificazione attestante la piena proprietà e disponibilità dell'immobile e che lo stesso non sia gravato da nessun vincolo;
- La dichiarazione espressa che l'alloggio o gli alloggi sono dotati (o lo saranno alla stipula dell'atto di vendita/locazione) di tutti i requisiti fondamentali previsti dal presente Avviso;
- La dichiarazione di aver preso visione del contenuto dell'Avviso in tutte le sue parti e di essere consapevole che l'Agenzia non è vincolata a dare seguito alla procedura di acquisto/locazione e potrà liberamente respingere l'offerta, ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente;
Solo per le imprese dichiarazione dell'eventuale esistenza di contenziosi in corso con il Comune di Messina, indicandone gli estremi e le motivazioni;
- l'indirizzo ed il recapito telefonico del proponente.

Dovrà sempre essere consentito ai tecnici del Comune di eseguire eventuali sopralluoghi presso gli immobili. Verrà data comunicazione ai proponenti sulla disponibilità ad avviare una procedura finalizzata all'acquisto entro i medesimi 30 giorni dalla data di adozione dell'atto di erogazione del finanziamento.

Poiché tale procedura è volta essenzialmente ad individuare gli alloggi che possano rivestire interesse per l'Agenzia, in funzione di un eventuale acquisto per le finalità del risanamento, si precisa che le offerte pervenute non saranno impegnative per l'Agenzia e che la scelta delle unità immobiliari da acquistare avverrà ad insindacabile giudizio della stessa.

In ogni caso nulla sarà dovuto a nessun titolo ai soggetti proponenti nel caso in cui l'Agenzia respingesse le offerte pervenute o non desse seguito ad una procedura di acquisizione per carenza sopravvenuta dei fondi nazionali o per altre cause. Ugualmente nulla sarà dovuto ove l'Agenzia, per qualunque motivo, ritenesse di dovere annullare, revocare, reiterare o modificare il presente bando. Per ulteriori informazioni rivolgersi ad A.RIS.ME' con sede legale presso il Municipio di Messina nei giorni di martedì dalle 9,30 alle 12,30 e giovedì dalle ore 15,00 alle 16,00.

Il responsabile del procedimento è l'arch. Grazia Maria Marullo tel. 090/77222608 – arisme.messina@gmail.com – arisme@pec.it

IL PRESIDENTE



CITTA' DI MESSINA
A.RIS.ME'

Agenzia Risanamento Messina

Prot. **96657** del 22.03.2019

Al Sig. presidente del CDA

Sede

OGGETTO: Trasmissione proposta di deliberazione relativa a: **Avviso Ricognitivo per l'acquisto o la locazione di alloggi da destinare ad edilizia economica e popolare**

Si trasmette in allegato la proposta di deliberazione in oggetto per l'approvazione da parte del CDA.

Il RUP
arch. Grazia Marullo