



Commissario Straordinario del Governo
per il risanamento della baraccopoli della Città di Messina
(ex art. 11 ter D.L. 1 aprile 2021 n.44 convertito con modificazioni dalla L. 28 maggio 2021 n. 76)

IL SOGGETTO ATTUATORE

AVVISO RICOGNITIVO

Acquisto di alloggi per il ricollocamento abitativo delle persone residenti nelle baraccopoli

L'A.ris.Mè – Agenzia per il risanamento e la riqualificazione urbana della Città di Messina (di seguito Agenzia) Soggetto Attuatore, ex Ordinanza del Commissario Straordinario del Governo per il risanamento n.4/2021 del 16 settembre 2021, per l'espletamento delle procedure finalizzate all'acquisto, sul libero mercato, degli immobili da destinare al ricollocamento abitativo delle persone residenti nelle baraccopoli, intende acquisire in proprietà alloggi singoli e loro pertinenze di proprietà privata, di persone fisiche e giuridiche ubicati nel territorio cittadino.

Gli interessati possono presentare, secondo le modalità previste dal presente avviso, proposte di vendita. La proposta è intesa quale manifestazione di interesse e, pertanto, non è impegnativa per il proponente né per l'Agenzia.

Le manifestazioni di disponibilità alla vendita, vanno inoltrate ad **A.ris.Mè – Soggetto Attuatore**, (è facoltà del proponente avvalersi di Agenzie di intermediazione immobiliare. In tal caso, nessun onere potrà essere richiesto all'Agenzia in ordine al servizio di intermediazione prestato alla parte venditrice), corredate da:

- documentazione fotografica dettagliata di ciascun vano e degli esterni (se trattasi di edificio multipiano, evidenziare, sulla foto, l'immobile offerto);
- regolarità urbanistica (titolo abilitativo con il quale è stata autorizzata la realizzazione dell'immobile o dichiarazione realizzazione ante 1967 o certificato di stato legittimo rilasciato da tecnico abilitato);
- regolarità strutturale (art.37 L.1684/62 o art.28 L.64/74)
- autocertificazione del possesso dei requisiti richiesti (allegato A);
- dichiarazione di capacità a contrarre con la P.A. (allegato B).

REQUISITI DEL PROPONENTE

I proponenti gli alloggi in vendita, per le finalità del presente bando, devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

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

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

REQUISITI DEGLI ALLOGGI

1. **sia** ubicato nel territorio del Comune di Messina (preferita la localizzazione limitrofa alle aree da sbaraccare);
2. **abbia** una superficie utile abitativa, di norma, (superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre), non inferiore a mq. 45. E' consentita, in deroga, la proposta di vendita di immobili di superficie utile superiore a mq. 95, al fine di soddisfare esigenze abitative di nuclei familiari con oltre sei persone. Il corrispettivo degli alloggi con superficie superiore a mq.95, sarà comunque computato con riferimento alla superficie massima di mq 95.
3. **non** rientri nelle categorie catastali A/1, A/6, A/7, A/8, A/9, A/10;
4. **sia** dotato di conformità urbanistica (attestare la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo) – qualora lo stato di fatto non sia rispondente a quello del titolo abilitativo rilasciato, la parte venditrice dovrà provvedere a regolarizzare le difformità e aggiornare catastalmente prima dell'acquisto;
5. **sia** dotato di conformità ai requisiti igienico sanitari:
 - non presentare tracce di umidità o condensazione permanente;
 - avere un'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione pari 2.70 metri, riducibili a 2.40 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;
 - tutti i vani, ad eccezione di quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta;
 - bagno dotato di apertura all'esterno o impianto di aspirazione meccanica.
6. **sia** dotato di dichiarazione di conformità degli impianti (DICO - obbligatorio per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore della L.37/08 del 13 marzo 2008) o di rispondenza (DIRI) in sostituzione della DICO, degli impianti dell'immobile e dello stabile in cui è situato (per impianti installati tra l'entrata in vigore della L.46/90 del 13 marzo 1990 e la L.37/08 del 13 marzo 2008):
 - impianto elettrico
 - impianto radiotelevisivo
 - impianto di riscaldamento, condizionamento, climatizzazione (ove esistente)
 - impianto idrico e sanitario
 - impianto per la distribuzione e l'utilizzo del gas
 - impianto di sollevamento (ascensore)
 - impianto antincendio (ove esistente)
7. **sia** libero da cose e persone al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;
8. **sia** non gravato da vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura (es. usufrutto, diritto di abitazione, vincoli di natura urbanistica e ambientale, ipoteche e in generale oneri o diritti reali o personali);
9. **sia**, solo per gli alloggi collocati alla quarta elevazione fuori terra (terzo piano) o ai piani superiori, situato in stabile dotato di ascensore.

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

Ove l'immobile offerto:

- non sia in possesso di regolare certificazione di agibilità, il proponente dovrà regolarizzare la sua posizione prima del rogito notarile attraverso la presentazione agli uffici competenti della "Segnalazione certificata di agibilità" (SCA);
- presenti abusi edilizi sanabili, il proponente dovrà regolarizzare mediante l'istituto dell'accertamento di conformità prima della stipula del contratto di vendita;
- sia oggetto di istanza di condono edilizio ex L.47/85 724/93 e 326/03 non ancora definita, dovrà regolarizzare secondo il disposto dell'art.28 L.R.16/16 modificato dall'art.22 della L.R.23/21 prima della stipula del contratto di vendita;

- rientri tra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il proponente dovrà procedere all'estinzione del diritto di prelazione a favore dell'Ente cedente;
- 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 vincolo relativo al prezzo massimo di cessione può essere rimosso attraverso la procedura di affrancazione ex L.17 dicembre 2018, n. 136;
- **sia** oggetto di mutuo in corso, il proponente dovrà provvedere all'estinzione anticipata.

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE

Dopo l'esame delle offerte, i proprietari a cui verrà notificata la proposta di acquisto dovranno esibire ai fini del rogito:

1. Atto di provenienza (Rogito/Donazione/Decreto di trasferimento del Giudice/Dichiarazione di Successione);

N.B. Nel caso di immobile ereditato:

 - Dichiarazione di successione
 - Atto di provenienza precedente
 - Trascrizione dell'accettazione tacita di eredità
 - Certificato di morte del de cuius
 - Stato di famiglia degli eredi
2. Attestazione della Prestazione Energetica (APE) rilasciata da soggetto abilitato alla certificazione e riportante il codice univoco regionale identificativo.
3. Certificato di agibilità (obbligatorio per le nuove costruzioni o per gli immobili oggetto di recenti interventi manutentivi)
4. Visura e planimetria catastale aggiornata
5. Nel caso di immobili in condominio:
 - a. regolamento di condominio (documento obbligatorio in caso di presenza di almeno 11 condomini);
 - b. ultimi due verbali di assemblea consuntivo e preventivo di esercizio;
 - c. tabelle millesimali;
 - d. lettera avvenuto saldo spettanze rilasciata dall'Amministratore;
 - e. dichiarazione su eventuali lavori deliberati e non iniziati;
 - f. certificazione impianti del condominio
6. Copia documento di identità in corso di validità
7. Copia codice fiscale

L'Agenzia si riserva di chiedere eventuale altra documentazione utile al rogito.

PREZZO D'ACQUISTO

Il prezzo d'acquisto verrà determinato tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento di stima secondo gli standard internazionali, basato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto su mercato.

L'Agenzia comunicherà la data/e del sopralluogo tecnico al quale il proponente o suoi rappresentanti dovranno partecipare consentendo libero accesso ai luoghi dei tecnici incaricati.

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.

La eventuale proposta di acquisto da parte dell'Agenzia e l'accettazione formale del proponente e aventi causa, costituisce obbligazione giuridicamente vincolante.

TERMINI DI ACQUISTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

L'Agenzia, si riserva ampia discrezionalità in merito alla cronologia degli acquisti ed alla scelta degli immobili in relazione alla localizzazione, allo stato manutentivo, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e con riferimento alle priorità ed esigenze delle singole aree da sbaraccare.

Il prezzo per l'acquisto verrà corrisposto contestualmente al rogito notarile a mezzo assegno e/o bonifico bancario.

MODALITA' D'INVIO DELLE OFFERTE

Le offerte di vendita, debitamente sottoscritte e corredate dalla fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del DPR n. 445/2000, dovranno essere compilate, unicamente, secondo i modelli allegati e presentate **a mezzo portale telematico sul sito [www.arisme.org/avviso acquisto di alloggi per il ricollocamento abitativo delle persone residenti nelle baraccopoli o a mezzo pec: arisme@pec.it](http://www.arisme.org/avviso_acquisto_di_alloggi_per_il_ricollocamento_abitativo_delle_persone_residenti_nelle_baraccopoli_o_a_mezzo_pec)**

Il termine di offerta resterà aperto sino al reperimento degli alloggi necessari.

Le offerte pervenute non saranno impegnative per l'Agenzia/Soggetto Attuatore e la scelta delle unità immobiliari da acquistare avverrà ad insindacabile giudizio della stessa.

Nulla sarà dovuto a nessun titolo ai soggetti proponenti nel caso in cui l'Agenzia/Soggetto Attuatore respingesse le offerte pervenute.

Ugualmente nulla sarà dovuto ove l'Agenzia/Soggetto Attuatore, per qualunque motivo, ritenesse di dovere annullare, revocare, reiterare o modificare il presente avviso.

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 - g.marullo@arisme.org – arisme@pec.it

Il responsabile del procedimento

Grazia Maria Marullo

Il soggetto attuatore

Marcello Scurria

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)