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

IL SOGGETTO ATTUATORE

AVVISO RICOGNITIVO

Acquisto "terreni con permesso di costruire" e "immobili da costruire" 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 avviare un'indagine di mercato esplorativo-ricognitiva e non vincolante volta all'individuazione di "immobili da costruire" e di terreni con permesso di costruire già rilasciato.

Per immobili da costruire deve intendersi:
gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.
Per terreni con permesso di costruire deve intendersi:
terreni edificabili liberi, con permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo alla costruzione di immobili ad uso residenziale, rilasciato alla data di pubblicazione del presente avviso e valido ed efficace.
Il permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo alla costruzione degli immobili, a destinazione residenziale, dovrà essere, per entrambe le ipotesi, già rilasciato alla data di pubblicazione del presente avviso ed essere valido ed efficace.

Gli interessati possono presentare, secondo le modalità previste dal presente avviso, proposte di vendita, specificando la ragione sociale.
Si precisa che la proposta è intesa quale manifestazione di interesse e, pertanto, non è impegnativa per il proponente né per l'Agenzia, che si riserva, secondo la propria piena discrezionalità e qualora interessata, di procedere alla stima dell'immobile e chiedere il perfezionamento della documentazione a corredo, con successiva comunicazione.

Le manifestazioni di disponibilità alla vendita, vanno inoltrate ad **A.ris.Mè – Soggetto Attuatore**, corredate da:

- relazione descrittiva dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo con individuazione catastale e stato dell'immobile riportante gli estremi del titolo abilitativo corredato di attestazione di validità ed efficacia (anche in caso di titolo edilizio tacito) dal Dipartimento competente
- autorizzazione, nulla osta, assensi vari relativi ai vincoli gravanti sull'area
- estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti (es. convenzione di attuazione di un Piano di

lottizzazione di iniziativa privata, vincoli discendenti da convenzioni: obbligo di cessione di aree destinate a standards, vincoli o servitù di uso pubblico, divieti di destinazione d'uso, ecc.)

- documentazione fotografica e/o elaborati grafici
- relazione attinente alle caratteristiche tecniche, allo stato di fatto, ai termini di esecuzione (materiali, rifiniture, accessori) ove ricorra;
- prospetto indicante le superfici utili e le superfici accessorie (superficie non residenziale, superficie parcheggio) per ogni singolo alloggio e parti comuni.
- dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, a titolo personale o nella qualità dichiarata, di non trovarsi in una condizione di incapacità a contrattare con la P.A. (artt. 32 ter e 32 quater C.P.), né di avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la P.A., né di essere interdette o inabilitate e che a loro carico non sono in corso le procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, né che sussistono provvedimenti che comportano una delle cause ostative a contrattare di cui alla legislazione antimafia.

REQUISITI DEL PROPONENTE

I proponenti, 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;

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

REQUISITI DEI TERRENI E/O FABBRICATI

1. **sia** ubicato nel territorio del Comune di Messina (preferita la localizzazione limitrofa alle aree da sbaraccare);
2. **sia** a destinazione prevalente residenziale;
3. **sia** dotato di titolo abilitativo valido ed efficace;
4. **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).

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE

Dopo l'esame delle offerte e l'accettazione della proposta di acquisto verrà sottoscritto il preliminare di vendita.
Ai fini del rogito i proponenti dovranno esibire:

1. Atto di provenienza (Rogito/Donazione/Decreto di trasferimento del Giudice/Dichiarazione di Successione);
2. Attestazione di validità ed efficacia del titolo abilitativo o provvedimento espresso che attesti la validità dell'auto-qualificazione compiuta e la completezza o meno della documentazione, utili a formare il titolo edilizio tacito;
3. Visura e planimetria catastale;
4. Copia documento di identità in corso di validità;
5. Copia codice fiscale.

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

PREZZO D'ACQUISTO

Fabbricati in corso di costruzione/da ultimare

La stima del valore di mercato degli edifici in corso di costruzione o da ultimare sarà effettuata come differenza tra il valore di mercato dell'edificio ultimato ed i costi da sostenere per il suo completamento.
Con riferimento al valore di mercato del fabbricato ultimato, esso sarà essere determinato con procedimento di stima, quale l'MCA, legato al confronto di mercato (Market Approach) attraverso la comparazione di immobili simili ed appartenenti al medesimo segmento di mercato del cespite da valutare.
I costi da sostenere saranno stimati forfettariamente utilizzando parametri di costo unitari (€/mq) compatibili con le opere da realizzare per rendere l'immobile finito ed abitabile e legati al mercato edilizio di riferimento (edilizia residenziale pubblica).

Terreni edificabili
Per la stima del valore di mercato delle aree edificabili, con titolo edilizio rilasciato ed in corso di validità, si adotta il Metodo della Trasformazione che consente di ottenere il più probabile valore del suolo come differenza tra il valore di mercato dell'immobile realizzabile ed i costi legati alla trasformazione.
Riguardo il valore di mercato dell'immobile realizzabile, esso sarà ottenuto attraverso gli approcci di mercato quali l'MCA, andando a considerare, come comparabili, immobili nuovi o oggetto di recente ristrutturazione generale, appartenenti allo stesso segmento di mercato.
Con riferimento ai costi della trasformazione, essi contempleranno sia i costi diretti di costruzione (compresi eventuali imprevisti) determinati forfettariamente tramite parametri unitari €/mq che tutti gli altri cosiddetti costi indiretti quali oneri concessori comunali, oneri professionali ed eventuali opere di sistemazione esterna compresi allacciamenti, anch'essi calcolati forfettariamente sul costo diretto di costruzione.
Nel caso in cui alcuni dei suddetti oneri siano stati oggetto di parziale esborso da parte del soggetto proprietario, essi non dovranno essere considerati ai fini della stima dell'area.

TERMINI DI ACQUISTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

L'avviso è finalizzato ad un'indagine conoscitiva, in esito alla quale, l'Agenzia coerentemente alle disposizioni del Commissario Straordinario, si riserva ampia discrezionalità in merito all'eventuale acquisto, alla cronologia, alla scelta degli immobili da acquistare anche in relazione alla localizzazione, allo stato di avanzamento, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e con riferimento alle priorità ed esigenze delle singole aree da sbaraccare.
Il prezzo per l'acquisto verrà corrisposto in sede di rogito notarile a mezzo bonifico bancario.

MODALITA' D'INVIO DELLE OFFERTE

Le offerte, 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 a mezzo pec: **arisme@pec.it**
Il termine di offerta resterà aperto.
Le offerte pervenute non saranno impegnative per l'Agenzia/Soggetto Attuatore e la scelta degli immobili 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' – via Felice Bisazza n.60 nei giorni di martedì dalle 9,30 alle 12,30 e giovedì dalle ore 15,00 alle 16,00.

Il Soggetto Attuatore
Alessia Giorgianni
Alessia Giorgianni