



BANDO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI, ALLOGGI POSTI NEL COMUNE DI VALLECROSA

Il Dirigente di A.R.T.E. della Provincia di Imperia in esecuzione:

- Del Decreto dell'Amministratore Unico di A.R.T.E. n. 82/20 del 29/07/2020;
- Della deliberazione della G.C. del Comune di Vallecrosia n. 56/20 del 23/07/2020;

RENDE NOTO

Che il giorno **06/10/2020 alle ore 10,00 presso la sede dell'A.R.T.E di Imperia in Via ARMELIO, 70 - 18100 IMPERIA** si terrà una selezione per l'acquisto di alloggi con relative pertinenze, da destinare all'edilizia residenziale pubblica, siti nel Comune di VALLECROSA.

La selezione per l'acquisto viene indetta mediante procedura aperta ai sensi degli articoli 60 e 71 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i., con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa prevista dall'articolo 95, comma 2 dello stesso D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i..

ART. 1

E' aperto un Bando finalizzato all'acquisto di immobili/alloggi nel Comune di VALLECROSA al fine di destinarli ad alloggi ERP:

Gli alloggi dovranno essere posti all'interno dei confini amministrativi del Comune di VALLECROSA.

ART. 2

La proposta di vendita dovrà essere costituita con priorità di edifici o porzioni funzionali di edifici.

Le proposte verranno valutate da una commissione giudicatrice, presieduta dal Dirigente di A.R.T.E. di Imperia o da suo delegato e nominata da A.R.T.E. di Imperia e dal Comune di VALLECROSA, composta da n. 5 persone, compreso il presidente, oltre ad un segretario, senza diritto di voto, con il compito di redigere il verbale degli incontri e le graduatorie. Tra i componenti della commissione vi sarà personale appartenente al Comune di Vallecrosia (2 membri) ed a A.R.T.E. di Imperia (2 membri). La commissione potrà avvalersi di tecnici istruttori esterni alla commissione stessa.

Le offerte pervenute saranno impegnative per i proponenti per 6 mesi dalla data di scadenza del bando, entro i quali sarà stipulato il contratto preliminare di compravendita o, qualora possibile, l'atto di acquisto. Decorso tale periodo il proponente la vendita si potrà ritenere svincolato dal contenuto della proposta e nessuna pretesa potrà avanzare a qualsiasi titolo nei confronti di A.R.T.E. Imperia.

La commissione giudicatrice, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche delle proposte di vendita, predisporrà e pubblicherà una graduatoria definitiva delle offerte pervenute.

L'acquisto degli immobili deve essere approvato con Decreto dell'Amministratore Unico di A.R.T.E. Imperia e, con atto equipollente, dal Comune di VALLECROSA; solo successivamente si potrà procedere alla stipula dei preliminari di compravendita o dell'atto notarile di acquisto.

ART. 3

3.1 REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

- **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in carta semplice** ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, attestante tutto quanto segue, consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia:

se persona fisica

- dichiarazione di inesistenza a proprio carico di sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la P.A., di non esistenza dello stato di interdizione, inabilitazione, o fallimento, di inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416bis del C.P.

se persona giuridica

- dichiarazione resa dal legale rappresentante attestante gli estremi dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese della società o dei documenti legali atti comunque a comprovare la legittima esistenza, natura giuridica, denominazione sociale, sede, codice fiscale, della persona giuridica ed inoltre elencazione sia degli estremi dei documenti legali comprovanti la qualità di attuale rappresentante le gale del dichiarante, sia dei dati personali del medesimo (nome, cognome, luogo e data di nascita e residenza);
- dichiarazione di non avvenuto fallimento, concordato preventivo o di liquidazione coatta amministrativa nel periodo dei 5 anni antecedenti e di non esistenza di procedure in corso per la dichiarazione di tale stato alla data di presentazione dell'offerta;
- dichiarazione di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416bis del C.P.;
- nel caso di società cooperative dovrà altresì essere dichiarata l'iscrizione della società negli appositi registri istituiti presso ogni Prefettura o presso il Ministero del Lavoro.

Il soggetto proponente, in qualità di proprietario degli alloggi, alla data di trasferimento della proprietà non deve essere in posizione debitoria di qualsiasi natura riferibile agli alloggi oggetto della proposta.

3.2 REQUISITI DEGLI ALLOGGI

A) Gli alloggi proposti in vendita devono:

- essere dotati alla scadenza del bando di agibilità o richiesta di agibilità già inoltrata al Comune che si farà carico in ogni caso di verificare la regolarità urbanistica ed edilizia prima della stipula dell'atto;
- essere ubicati all'interno dei confini amministrativi del Comune di VALLECROSA;
- fare parte, preferibilmente, di uno stesso immobile con l'accesso da un unico vano scala;



- avere una superficie utile non inferiore a mq 40 e non superiore ai 90 mq., ovvero anche di superficie maggiore qualora sia dimostrata, attraverso idonei titoli edilizi, la possibilità di suddividere in più unità abitative distinte alloggi che dal punto di vista dimensionale eccedano la predetta superficie.
- avere una tipologia di almeno due locali abitabili oltre il bagno;
- essere non locati e liberi da persone e cose alla data di partecipazione al presente bando, così come dovranno esserlo alla data del trasferimento della proprietà;
- essere in possesso, al momento del trasferimento della proprietà, della prescritta certificazione energetica;
- essere allineati, al momento del trasferimento della proprietà, tra la consistenza catastale, quella reale riscontrata e lo stato legittimato;

Non saranno ammessi: monocali, miniappartamenti di superficie utile inferiore a mq. 40,00, alloggi compresi nelle categorie A/1, A/7, A/8, A/9.

3.3 PROPOSTA ECONOMICA ALLOGGI

- a. il proponente la vendita farà una valutazione complessiva degli alloggi con eventuali relative pertinenze in base alla superficie utile vendibile come specificato all'art. 7;
- b. Il valore a mq. di superficie utile vendibile offerto dovrà essere inferiore o uguale a:
 - a. €/mq. 1.300,00 per alloggi nuovi la cui fine lavori è stata dichiarata da non più di dieci anni;
 - b. €/mq. 1.200,00 per alloggi la cui fine lavori è superiore a 10 anni ma è stata dichiarata da non più di 20 anni;
 - c. €/mq. 1.100,00 per alloggi la cui fine lavori è superiore a 20 anni ma è stata dichiarata da non più di 30 anni;
 - d. €/mq 1.000 per alloggi la cui fine lavori è superiore a 30 anni.

ART. 4 - MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione al bando dovrà essere redatta compilando in ogni sua parte l'apposito modello "A".

La presentazione della domanda in modo difforme da quanto previsto nel presente bando e/o la mancanza dei documenti richiesti comporta l'automatica esclusione dell'offerta.

La domanda di partecipazione al bando potrà essere presentata secondo una delle seguenti modalità:

- invio a mezzo posta (raccomandata con ricevuta di ritorno): in questo caso farà fede la data e l'ora di arrivo e non la data di spedizione;
- invio mediante corriere: in questo caso farà fede la data e l'ora nella quale il corriere avrà rilasciato ad A.R.T.E. di Imperia la ricevuta dell'avvenuta consegna;
- consegnata a mano: in questo caso farà fede la data e l'ora di presentazione della domanda comprovata dalla ricevuta riportante il numero di protocollo di entrata rilasciata e firmata dal funzionario addetto.

Il plico chiuso dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a "A.R.T.E. di Imperia - Ufficio Protocollo - Via Armelio, 70 - 18100 IMPERIA" e dovrà pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 02/10/2020



All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura “BANDO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI ED ALLOGGI POSTI NEL COMUNE DI VALLECROSA”

ART. 5 - CONTENUTI DEL PLICO

Il plico dovrà contenere n. 2 buste, contraddistinte coi numeri 1 e 2.

5.1 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 1 – DOMANDA

La busta n. 1 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura “DOMANDA “ e contenere il Modello “A debitamente compilato in ogni sua parte.

5.2 CONTENUTO DELLA BUSTA N. 2 - DOCUMENTAZIONE

La busta n. 2 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura “DOCUMENTAZIONE “ e contenere, quali allegati, i documenti dettagliati indicati nel Modello A, a pena di esclusione dalla graduatoria.

ART. 6 – CONDIZIONI DI ESCLUSIONE

Non saranno ammesse domande:

- presentate da soggetti intermediari commerciali (mediatori);
- pervenute oltre il termine del bando;

La commissione potrà non ammettere le domande:

- non correttamente compilate e firmate;
- non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni;

ART. 7 – MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

a. Superficie Utile (S.U.)

Per superficie residenziale Utile (S.U.) s'intende la superficie netta calpestabile di ogni vano all'interno dell'alloggio, escluso le soglie delle porte e gli sguinci, al netto di logge, balconi, terrazzi, di vani destinati a soffitta, lavanderia;

La superficie dei vani accessori è calcolata in percentuale rispetto alla s.u. dell'alloggio nel seguente modo:

- 50% per logge e balconi;
 - 33% per terrazzi o lastrici solari di pertinenza dell'alloggio;
 - 50% per box auto;
 - 50% per cantine;
 - 30% per dei posti auto coperti in proprietà;
 - 20% per posti auto scoperti in proprietà;
 - 10% per aree a verde di pertinenza esclusiva di abitazioni poste al P.T.;
- le superfici di eventuali scale interne si intendono comprese nella superficie vuota per pieno dell'alloggio calcolata per tutti i piani interessati.

ART. 8 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE



L'istruttoria per la valutazione delle proposte sarà svolta in cinque fasi:

1° fase formale:

la commissione procede alla verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità:

- a. delle domande;
- b. dei proponenti sulla base delle dichiarazioni contenute nel "Modello A" al fine di escludere le domande ed i soggetti privi dei requisiti di ammissibilità;

2° fase formale:

le proposte ammesse alla seconda fase saranno sottoposte alla verifica dei requisiti degli alloggi, così come indicati nel "Modello A" e negli allegati cartacei con esclusione delle proposte prive dei requisiti di ammissibilità; la commissione si riserva la facoltà di richiesta chiarimenti ai soggetti proponenti la vendita.

Si precisa che la 1° e la 2° fase formale potranno, su decisione della Commissione, essere espletate senza soluzione di continuità nella medesima seduta di gara.

3° fase formale:

in questa fase tutti gli alloggi della graduatoria provvisoria, determinata al termine della 2° fase formale, saranno oggetto di sopralluogo. Saranno stilati verbali di visita per ogni alloggio e predisposta adeguata documentazione fotografica. Qualora, durante il sopralluogo, si riscontrasse la mancata conformità alla normativa vigente degli impianti, delle canne fumarie e degli scarichi, o si riscontrassero segni di degrado al fabbricato, agli alloggi e sue pertinenze, alle parti comuni, la commissione, riportato lo stato dell'immobile sul verbale, può chiedere il ripristino o disporre l'esclusione della domanda dalla graduatoria.

Sulla base della valutazione qualitativa dello stato di fatto effettuata da n. 1 Tecnico Istruttore esterno alla Commissione di gara nominato congiuntamente da A.R.T.E. Imperia e Comune di Vallecrosia e da due tecnici appartenenti, rispettivamente, uno ad A.R.T.E. Imperia ed uno al Comune di Vallecrosia;

4° fase formale:

le proposte ammesse alla quarta fase saranno sottoposte ai criteri di merito indicati nel successivo art. 9 per l'attribuzione dei punteggi validi alla formazione della graduatoria provvisoria:

5° fase formale :

Si procederà all'assegnazione del punteggio definitivo. Il punteggio di ogni singola offerta sarà ottenuto dalla somma dei punteggi ottenuti nella terza e quarta fase. Il punteggio finale della proposta (P) sarà calcolato quale sommatoria dei punteggi (p) di ogni singola proposta, diviso

per il numero di alloggi della medesima proposta (n):

$$P = \frac{\text{somma (p)}}{n}$$



Tale sarà il punteggio finale della proposta, che ne determinerà la posizione nella graduatoria definitiva, sottoposta all'approvazione dei competenti organi di A.R.T.E. di Imperia e del Comune di VALLECROSA.

ART. 9 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA

Per la formazione della graduatoria provvisoria (fase 3 di cui al precedente art. 8) la Commissione giudicatrice attribuisce un punteggio con i criteri riportati nella seguente tabella:

Categoria	Punti / alloggio
1. Consistenza della proprietà	
A. gli alloggi offerti costituiscono l'intera proprietà del fabbricato	15 punti / alloggio
B. gli alloggi offerti costituiscono l'intera proprietà della scala nel caso di fabbricati con più scale	10 punti / alloggio
2. Stato Manutentivo degli alloggi	
A. Alloggi nuovi la cui fine lavori è stata dichiarata da non più o uguale a 3 anni	15 punti / alloggio
B. Alloggi nuovi la cui fine lavori è superiore a 3 anni ma dichiarata da non più o uguale a 10 anni	10 punti / alloggio
C. Alloggi ristrutturati, in fabbricati completamente ristrutturati, la cui fine lavori è stata dichiarata da non più o uguale a 3 anni	10 punti / alloggio
D. Alloggi ristrutturati, in fabbricati completamente ristrutturati, la cui fine lavori è superiore a 3 ma dichiarata da non più o uguale a 10 anni	8 punti / alloggio
E. Alloggi la cui fine lavori è superiore a 10 anni ma dichiarata da non più o uguale a 15 anni.	5 punti / alloggio
F.1 Alloggi ante 1967 (per la porzione di territorio a monte della Via Romana), privi di dichiarazione di fine lavori in quanto non soggetti a interventi di ristrutturazione.	3 punti / alloggio
F.2 Alloggi ante 1933 (per la porzione di territorio a valle della Via Romana), privi di dichiarazione di fine lavori in quanto non soggetti a successivi interventi di ristrutturazione.	
3. Rispondenza alle norme antisismiche	
A. Alloggi con collaudo statico ai sensi della normativa tecnica allegata al D.M. 17/01/2018	10 punti / alloggio
B. Alloggi con collaudo statico ai sensi della normativa tecnica allegata al D.M. 14/01/2008	6 punti / alloggio
C. Alloggi con collaudo statico normativa previgente se necessaria	1 punto / alloggio
4. Rispondenza alle norme sul risparmio energetico	
A. Alloggi con certificazione energetica di classe "B" o superiore	10 punti / alloggio
B. Alloggi con certificazione energetica di classe "C"	7 punto / alloggio
C. Alloggi con certificazione energetica di classe "D" ed "E"	4 punti / alloggio
5. Caratteri generali della proposta	
A. Alloggi con autorimessa di pertinenza (non cumulabile con B)	2 punti / alloggio
B. Alloggi con posto auto coperto di pertinenza (non cumulabile con A)	1 punti / alloggio



Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Imperia

C. Alloggi con cantina o soffitta di pertinenza	1 punti / alloggio
D. Alloggi accessibili per disabili collocati al P.T. o ai piani superiori di fabbricato con ascensore che rispetti la normativa Legge 13/1989	15 punti / alloggio
E. Alloggi al P.T. o ai piani superiori se in edifici dotati di ascensore	10 punti / alloggio
F. Alloggi con S.U. fino a mq. 50 con una camera letto matrimoniale	8 punti / alloggio
G. Alloggi con S.U. compresa fra mq. 51 e mq. 65 con almeno una camera letto matrimoniale e una singola	12 punti / alloggio
H. Alloggi con S.U. compresa fra mq. 71 e mq. 80 con almeno una camera letto matrimoniali e due singole	10 punti / alloggio
I. Alloggi con S.U. superiore a mq. 81 con almeno 2 camere letto matrimoniale e una singola	6 punti / alloggio
L. Alloggi con cucina inserita in un proprio vano di almeno 6 mq. di S.U.	3 punti / alloggio
M. Alloggi dotati di riscaldamento autonomo	5 punti / alloggio
N. Alloggi dotati di contabilizzatori individuali su impianti centralizzati di riscaldamento	2 punti / alloggio
O. Alloggi con S.U. superiore a mq. 71 provvisti di n. 2 bagni	10 punti / alloggio
6. Offerta economica	
A. Offerta con riduzione del costo € / mq. di superficie utile sul prezzo a base d'asta.	3 punto per ogni 1% di riduzione

ART. 10 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA

Per la formazione della graduatoria definitiva (fase 4 di cui al precedente art. 8) i membri della Commissione giudicatrice eseguiranno sopralluoghi e verifiche degli alloggi inseriti nella graduatoria provvisoria e attribuiranno a seguito del sopralluogo e delle verifiche planimetriche effettuate, a proprio insindacabile giudizio un punteggio riportato in tabella:

Categoria		Punti / alloggio
1. Caratteristiche del fabbricato		
A	Stato di conservazione di fabbricato completamente ultimato	
	normale	8 punti / alloggio
	mediocre	4 punti / alloggio
	scadente	0 punti / alloggio
B	Fabbricato inserito nel tessuto della città (es. adiacente a parco, servito da mezzi pubblici, prospiciente ad una buona viabilità, ecc.)	
	buono	8 punti / alloggio
	mediocre	4 punti / alloggio
	scadente	0 punti / alloggio
C	Fabbricato nel suo insieme (qualità architettonica del fabbricato)	
	buona	8 punti / alloggio



	mediocre	4 punti / alloggio
	Scadente	0 punti / alloggio
D.	Presenza di spazi comuni (es. area cortiliva recintata, sala condominiale, stenditoio, ecc.)	1 punti / alloggio
1. Caratteristiche degli alloggi		
E	Alloggio con grado di finitura	
	buono	8 punti / alloggio
	mediocre	4 punti / alloggio
F	Disposizione dei locali e arredabilità dell'alloggio	
	Buona	8 punti / alloggio
	mediocre	4 punti / alloggio

ART. 11 – SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Si procederà all'acquisto degli alloggi sulla base della graduatoria definitiva.

Nel caso in cui:

- la commissione giudicatrice delle proposte di vendita non ritenga che le stesse siano accettabili per qualità del fabbricato, per situazioni intrinseche o estrinseche agli immobili e quindi non convenienti per l'Edilizia Residenziale Pubblica;
- l'A.R.T.E. di Imperia per proprie motivazioni non approvi l'acquisto degli alloggi proposti dalla commissione giudicatrice;

la procedura di acquisto si concluderà senza esito finale e gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo e rimborso spese nei confronti di A.R.T.E. di Imperia e del Comune di VALLECROSA.

Qualora si verificasse la situazione sopradescritta, il bando andasse deserto o le proposte economiche di vendita pervenute non consentissero di esaurire le somme a disposizione di A.R.T.E., il Comune di Vallecrosia, unitamente ad A.R.T.E. si riservano di procedere all'individuazione di ulteriori alloggi tramite trattativa privata sino alla copertura delle somme a disposizione.

ART. 12 – Informativa sul trattamento dei dati personali – Regolamento (UE) 2016/679 – GDPR

I dati personali forniti dai soggetti proponenti saranno raccolti e gestiti per le finalità indicate nell'informativa allegata al presente bando ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del parlamento europeo e del consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati).

ART. 13 – RISARCIMENTO DANNI

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, A.R.T.E. di Imperia, potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria, fatto salvo in ogni caso la possibilità di richiesta danni alla parte proponente inadempiente quantificabile a corpo in €. 10.000,00



ART. 14 – NORME FINALI

Il presente bando è visionabile sui siti Internet agli indirizzi www.arteim.it e www.comune.vallecrosia.im.it con la precisazione che lo stesso è pubblicato ai soli fini informativi, ed è inoltre possibile consultarlo e/o ritirarlo presso A.R.T.E. di Imperia –sita in Imperia, Via Armelio, 70 e presso il Comune di VALLECROSIA in Via O. Raimondo n. 73.

Imperia , lì 13/08/2020

Il RUP

Arch. Anna Gamanets