



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
“PIANO NAZIONALE PER LE CITTÀ”
“CONTRATTO DI VALORIZZAZIONE URBANA DELLA CITTÀ DI POTENZA”



CITTÀ DI POTENZA

Unità di Direzione

“Pianificazione – Edilizia Residenziale e Produttiva – Ricostruzione

AVVISO PUBBLICO

PER L’ACQUISTO DA PARTE DEL COMUNE DI POTENZA DI CIRCA 27 ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE GIÀ REALIZZATI DA PRIVATI

(Approvato con determinazione dirigenziale dell’U.D. “Pianificazione - Edilizia Residenziale e Produttiva – Ricostruzione” del 13-05-2015 n. 35)

IL DIRIGENTE

- Visto il “Piano Nazionale per le Città” previsto dall’art. 12 del decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012, n. 134, dedicato alla riqualificazione delle aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate, predisposto dalla cabina di regia del piano istituita con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- Vista la proposta di “Contratto di Valorizzazione Urbana della Città di Potenza”, redatta dall’Unità di Direzione “Edilizia e Pianificazione”, approvata con deliberazione della Giunta Comunale del 4 ottobre 2012 n. 142 selezionata dalla cabina di regia del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- Visto il Decreto Dipartimentale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 1105 dell’8 febbraio 2013 con il quale è stata approvata la destinazione delle risorse del Fondo per l’attuazione del “Piano Nazionale per le Città” ed in particolare al Comune di Potenza sono state assegnate le risorse per l’acquisto di n. 27 alloggi i quali, ai sensi della proposta di valorizzazione urbana, saranno destinati ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dall’edilizia residenziale sociale ed in particolare agli occupanti i prefabbricati della zona comunale di Bucaletto interessata a piano di Recupero;

- Vista la convenzione firmata in data 8 agosto 2013 tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il Comune di Potenza per il finanziamento e l’attuazione dell’intervento previsto dal Piano Nazionale delle Città;
- Vista la convenzione firmata in data 30 novembre 2013 tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il Comune di Potenza per il finanziamento e l’attuazione dell’intervento previsto dal Piano Nazionale delle Città;
- Visto l’avviso (pubblicato all’albo pretorio on-line e sul sito internet comunale dal 9 dicembre 2013 fino al giorno 10 gennaio 2014) per l’acquisto da parte del Comune di Potenza di n. 27 alloggi di nuova costruzione già realizzati da privati;
- Vista la determinazione n. 32 del 4 luglio 2014 con la quale il dirigente dell’U.D. Edilizia e Pianificazione ha dichiarato infruttuosa la procedura di gara finalizzata alla selezione e formazione di una graduatoria delle proposte formulate dai soggetti in grado di offrire alloggi in vendita;
- Vista la deliberazione del 14 ottobre 2014 n. 157 con la quale la Giunta Comunale ha dato mandato al dirigente dell’U.D. “Edilizia e Pianificazione” per l’approvazione e la pubblicazione di un nuovo avviso pubblico per l’acquisto da parte del Comune di Potenza di alloggi, di nuova costruzione realizzati da privati, finalizzato alla selezione e formazione di una graduatoria delle proposte formulate dai soggetti in grado di offrire alloggi in vendita;
- Visto che la delibera n. 157 ha disposto di prevedere nel nuovo avviso l’acquisto di un numero di alloggi inferiore o superiore a 27 al fine di comprendere nella somma finanziata, pari ad € 4.050.000, l’importo per l’acquisto degli alloggi, l’IVA, le spese notarili, le imposte di registro, ipotecaria e catastale;
- Vista la determinazione del dirigente dell’U.D. “Pianificazione - Edilizia Residenziale e Produttiva – Ricostruzione” del 13-05-2015 n. 35 di approvazione del presente bando;

RENDE NOTO

che il Comune di Potenza ricerca in acquisto sul territorio comunale circa 27 alloggi di nuova costruzione già realizzati da privati e che saranno destinati alla locazione ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dall’edilizia residenziale sociale ed in particolare agli occupanti i prefabbricati della zona comunale di Bucaletto interessata a Piano di Recupero.

ART. 1 FINALITA’

I seguenti articoli disciplinano la modalità di selezione e formazione di una graduatoria delle proposte formulate dai soggetti in grado di offrire alloggi in vendita.

ART. 2 REQUISITI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi offerti dovranno possedere i seguenti requisiti:

- essere localizzati nell’ambito urbano del Regolamento Urbanistico;
- minimo 4 alloggi per fabbricato (unico corpo o scala);
- avere una superficie utile non minore di 45 mq e non superiore a 95 mq, superficie massima consentita prevista dall’art. 16 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (*Norme per l’Edilizia Residenziale*) e successive modifiche ed integrazioni);
- essere non occupati e privi di qualsivoglia limitazione all’uso;
- essere dotati di regolare permesso di costruire e del relativo certificato di agibilità;
- non presentare alcun tipo di abuso edilizio, nemmeno in corso di sanatoria;
- non necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria o di qualsiasi intervento analogo e pertanto devono essere immediatamente utilizzabili;
- non essere compresi nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile) e A/8 (abitazioni in ville);
- essere in classe energetica A o B;
- il prezzo di cessione dell’alloggio dovrà essere uguale o inferiore al costo totale massimo per interventi di edilizia agevolata di nuova edificazione previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre 2011, n. 1942 (*Nuovi limiti di costo di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*) ed in particolare ad € **1.670,00** al mq di superficie complessiva al netto dell’IVA e di ogni altro onere fiscale (la superficie complessiva è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi ai sensi del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994);
- disporre degli accorgimenti necessari per consentire ed agevolare l’accesso all’alloggio ai soggetti diversamente abili ed in particolare con caratteristiche conformi alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13 (*Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati*) e successive modifiche ed integrazioni;

ART. 3

REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

I soggetti proponenti dichiareranno il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva in conformità alle previsioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

I soggetti che intendono presentare proposta di vendita possono essere persone fisiche e imprese.

Le **persone fisiche** devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- avere l’esclusiva titolarità del diritto di proprietà sugli alloggi oggetto di offerta;
- non presentare posizioni debitorie di qualsiasi natura riferibili agli alloggi oggetto della proposta;
- nei propri confronti non deve essere stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001

n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

- nei propri confronti non deve essere pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'*art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011* - non deve ricorrere alcuna delle cause ostative previste *art. 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011*;
- nei propri confronti non deve esserci pronuncia di sentenza di condanna passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio.

L'impresa deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- non presentare posizioni debitorie di qualsiasi natura riferibili agli alloggi oggetto della proposta;
- avere l'esclusiva titolarità del diritto di proprietà sugli alloggi oggetto di offerta;
- essere iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato;
- non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- nei confronti del titolare o del legale rappresentante assenza di pendenza di procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all' *art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011* ed assenza di cause ostative previste dall' *art. 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011*;
- nei confronti del titolare o del legale rappresentante assenza di pronuncia di sentenza di condanna passata in giudicato, o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- nei confronti del titolare o del legale rappresentante assenza di applicazione di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

ART. 4

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VENDITA

La proposta di vendita dovrà:

- essere pari o in ribasso sul prezzo base di Euro 1.670,00 al mq di superficie complessiva al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale pari al costo totale massimo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata di nuova edificazione previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 22 dicembre

2011, n. 1942 (*Nuovi limiti di costo di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata*);

- prevedere un numero minimo di alloggi pari a 4 tutti appartenenti alla medesima porzione di fabbricato accessibile da un unico ingresso con relativo numero civico e servito da un unico corpo scale.

ART. 5

DETERMINAZIONI DELLE SUPERFICIE E DEL PREZZO DI VENDITA DI OGNI SINGOLO ALLOGGIO

Ai fini della determinazione della superficie e del calcolo della superficie complessiva, da utilizzarsi esclusivamente per il presente avviso e per il calcolo del prezzo complessivo di vendita degli alloggi, valgono le seguenti definizioni.

Per **superficie utile abitabile (Su)** si intende la superficie del pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cavedi impianti.

Per **superficie non residenziale (Snr)** si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di logge, balconi, cantinole, soffitte, etc... misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Per **superficie parcheggi (Sp)** si intende la superficie destinata ad autorimessa o posto macchina coperto.

Per **superficie complessiva (Sc)** si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi
Sc= Su +60% (Snr + Sp).

Il prezzo complessivo di vendita (Pc) sarà pari al Prezzo offerto (Po) dal proponente (al mq di superficie complessiva) per la superficie complessiva (**Pc = Po X Sc**).

Si precisa che nel calcolo del prezzo complessivo di vendita degli alloggi non viene considerata la superficie non residenziale di pertinenza dell'organismo abitativo (Snr oa) ma la sola superficie non residenziale degli alloggi (Snr all).

Il prezzo complessivo così determinato si intende al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale.

ART. 6

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione, al quale deve essere allegato copia del documento di riconoscimento, dal redigere, sul modello A deve contenere:

- la dichiarazione, sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, del richiedente relativa:
 - alla corrispondenza della certificazione catastale alla situazione di fatto;
 - al possesso dei requisiti, previsti dall'art. 2 del presente avviso, da parte di ciascun alloggio;
 - alla mancanza delle situazioni che comportano divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - al possesso dei requisiti previsti dall'art. 3 del presente avviso;

Alla domanda di partecipazione vanno allegati:

- una relazione descrittiva degli alloggi riportante la descrizione delle caratteristiche degli alloggi ed il calcolo della superficie complessiva di ogni singolo alloggio prevista dall'art. 5;
- le planimetrie catastali degli alloggi;
- i certificati catastali degli alloggi;
- la documentazione fotografica del fabbricato.

ART. 7

OFFERTA DI VENDITA

L'offerta di vendita da riportare sul modello B allegato al presente avviso deve essere sottoscritta dal richiedente.

ART. 8

PRESENTAZIONE DEL PLICO

La domanda di partecipazione e l'offerta di vendita dovranno essere contenute in un plico chiuso.

I concorrenti dovranno presentare, entro 30 gg dalla data di pubblicazione del presente avviso all'Albo pretorio on line del Comune, a pena di inammissibilità, un plico chiuso controfirmato sui lembi di chiusura riportante il seguente indirizzo e dicitura completi, senza alcuna modifica o aggiunta:

NON APRIRE

AL COMUNE DI POTENZA

UNITA' DI DIREZIONE "PIANIFICAZIONE – EDILIZIA RESIDENZIALE E PRODUTTIVA – RICOSTRUZIONE"

C/DA S. ANTONIO LA MACCHIA - POTENZA

OGGETTO: OFFERTA DI VENDITA ALLOGGI

Il plico dovrà essere consegnato a mano o inviato tramite raccomandata postale A.R. a partire dal giorno di pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio online del Comune. In caso di spedizione tramite raccomandata A/R farà fede il timbro postale.

Il plico dovrà contenere due buste, contraddistinte con i numeri 1 e 2.

La busta n. 1 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "DOMANDA" e contenere il Modello A (in bollo da 16,00 €), allegato al presente bando debitamente compilato in ogni sua parte e la documentazione allegata alla domanda indicata nella stessa, pena l'esclusione dalla graduatoria.

La busta n. 2 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "OFFERTA"

ART. 9

COMMISSIONE GIUDICATRICE

L'apertura dei plichi, l'esame della documentazione, l'ammissione delle offerte e la formazione della graduatoria sarà effettuata da una Commissione interna composta dal Dirigente dell'U.D "Pianificazione – Edilizia Residenziale e Produttiva –

Ricostruzione” che la presiede e da personale appartenente alla stessa U.D. nominato dallo stesso dirigente.

La Commissione potrà chiedere agli offerenti chiarimenti ed integrazione della documentazione presentata.

ART. 10

ESAME DELLE ISTANZE E CRITERI PER LA FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA

Saranno ritenute non ammissibili le istanze che:

- risulteranno inoltrate prima della pubblicazione del presente avviso;
- risulteranno formulate su modelli diversi non riportanti tutti i dati dei modelli A e B;
- i cui modelli A e B non risulteranno firmati dall’offerente;
- risulteranno pervenute oltre il termine di scadenza.

Tra le proposte di acquisto pervenute risultanti in possesso di tutti i requisiti sopra detti, verrà predisposta una graduatoria, sulla base del **maggior ribasso del prezzo offerto** in riferimento al prezzo massimo sopra specificato.

Verranno selezionate la proposta o le proposte collocate in graduatoria fino al raggiungimento del numero di alloggi acquistabili con il finanziamento concesso.

In caso di parità di punteggio tra due o più soggetti, per individuare l’ordine di priorità in graduatoria, si procederà a selezionare gli alloggi appartenenti al **minor numero di fabbricati**.

In caso di parità di condizione tra due o più soggetti, per individuare l’ordine di priorità in graduatoria, si procederà a selezionare gli alloggi con **minore superficie parcheggi** (Sp).

In caso di parità di condizione tra due o più soggetti, per individuare l’ordine di priorità in graduatoria, si procederà a selezionare gli alloggi con **data di fine lavori più recente**.

Si procederà alla selezione delle offerte in ordine di graduatoria fino all’acquisto di tutti gli alloggi acquistabili con il finanziamento concesso.

Le domande ritenute non ammissibili saranno riportate nella lista degli esclusi con la relativa motivazione.

La graduatoria e la lista degli esclusi saranno approvate con determinazione del dirigente dell’U.D. “Pianificazione – Edilizia Residenziale e Produttiva – Ricostruzione “ la quale sarà pubblicata all’Albo Pretorio on-line del Comune. Prima della stipulazione degli atti di compravendita si procederà alla verifica dei requisiti e ad un sopralluogo tecnico per la verifica della rispondenza degli alloggi alle caratteristiche descritte nella domanda.

Qualora il presente bando andasse deserto o il numero di alloggi ammessi a graduatoria definitiva fosse inferiore alla soglia sopra indicata, il Comune di Potenza si riserva di procedere all’individuazione degli alloggi tramite trattativa privata.

ART. 11

ACQUISTO DEGLI ALLOGGI

Le modalità di acquisto degli alloggi saranno stabilite in fase successiva e seguiranno ad accordi tra il Comune ed il singolo selezionato nel rispetto dell'ordine di graduatoria.

In ogni caso l'acquisto sarà perfezionato in fase successiva all'erogazione del contributo previsto nella convenzione firmata in data 8 agosto 2013 tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il Comune di Potenza.

L'offerta rimane vincolata per un periodo di un anno dalla sua presentazione.

ART. 12

TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 si informa che i dati personali forniti dai richiedenti saranno raccolti presso il Comune di Potenza e trattati per le finalità connesse al presente avviso.

ART. 13

DISPOSIZIONI FINALI

Il Comune di Potenza si riserva, qualora lo ritenga opportuno, di modificare, prorogare o revocare il presente avviso a suo insindacabile giudizio, anche in dipendenza di disposizioni di legge.

Copia dell'Avviso completo, con gli allegati Modello A di domanda e modello B è disponibile presso:

- Unità di Direzione “Pianificazione – Edilizia Residenziale e Produttiva – Ricostruzione” – c.da S. Antonio La Macchia – Potenza, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.30, il martedì e il giovedì anche dalle ore 16.00 alle ore 17.30;
- Sito internet del Comune di Potenza: www.comune.potenza.it.

Potenza, lì 15-6-2015

IL DIRIGENTE
(Arch. Giancarlo Grano)