

COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA

Provincia di Livorno

SETTORE ASETTO DEL TERRITORIO

AVVISO PUBBLICO

BANDO DI GARA PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI DA DESTINARE AD EDILIZIA SOCIALE IN COABITAZIONE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE ASETTO DEL TERRITORIO

Presso il Settore Assetto del Territorio di questo Comune, in esecuzione della Delibera di Giunta Comunale n. 127 del 18 novembre 2015, è indetta la gara per l'acquisto di un bene immobile con destinazione residenziale, da destinare ad alloggio sociale in coabitazione. La gara sarà aggiudicata all'offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Il Comune di Campiglia Marittima intende acquistare sul libero mercato un complesso immobiliare residenziale al fine di implementare ed integrare le tipologie d'intervento che favoriscano le politiche abitative e l'implementazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica Sociale.

Il presente Bando viene emanato dopo aver espletato positivamente la procedura esplorativa d'interesse, di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 89 del 3 agosto 2015.

Art. 2 - TIPOLOGIE DI BENI IMMOBILI

Le tipologie di complessi immobiliari d'interesse sono:

- a) Complessi immobiliari residenziali nuovi o integralmente recuperati, immediatamente utilizzabili per la co-abitazione;
- b) Complessi immobiliari residenziali destinabili, attraverso limitate opere di riadattamento ed in tempi brevi, alla co-abitazione;

Non saranno presi in considerazione altre tipologie di immobili e le domande saranno automaticamente escluse.

Art. 3 - REQUISITI DEI PROPONENTI

Saranno ammesse alla gara d'acquisto le offerte presentate sia da persone fisiche che da persone giuridiche, in possesso, pena l'esclusione, dei seguenti requisiti:

- a) essere titolari del diritto di proprietà piena ed esclusiva degli immobili e della relativa area di pertinenza, se presente;

- b) essere nel pieno e libero esercizio dei propri diritti;
- c) non aver in corso procedure di fallimento, concordato o amministrazione controllata e non trovarsi in stato di liquidazione;
- d) non essere in gestione commissariale né essere stata presentata domanda di commissariamento;
- e) essere adempienti degli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali e obblighi relativi alla compensazione di imposte e tasse secondo le leggi vigenti.
- f) essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

Art. 4 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Le offerte di vendita dovranno essere inerenti a immobili che presentino, pena l'esclusione, le seguenti caratteristiche:

- a) siti nel territorio del Comune di Campiglia Marittima, limitatamente alle aree urbane di Venturina Terme, Cafaggio e Campiglia capoluogo;
- b) conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- c) dotati di almeno 3 camere matrimoniali per un totale minimo di 6 posti letto;
- d) dotati di un ampio spazio soggiorno/pranzo capace di ospitare contemporaneamente non meno di 8 persone;
- e) dotati di un ampio spazio cucina capace di ospitare contemporaneamente l'attività di cottura dei cibi di 3 nuclei familiari, corrispondente ad un piano cottura con almeno 6 fuochi a fiamma. Qualora l'offerta di co-abitazione avvenga per sommatoria di due o più alloggi esistenti, è sempre ammessa la possibilità di due o più spazi cottura distinti;
- f) essere dotati di almeno due blocchi di servizi igienici, funzionalmente indipendenti;
- g) completamente ultimati, liberi da persone, in possesso di agibilità o della relativa istanza in corso di istruttoria e dei certificati previsti dalla vigente normativa in materia impiantistica con impianti dotati di allacci alle reti pubbliche;
- h) se gli immobili sono in corso di ultimazione, ne dovrà essere garantita l'agibilità entro sei mesi dall'atto di aggiudicazione definitiva della gara, pena la revoca e lo slittamento della graduatoria alla seconda offerta classificata;
- i) non fruente in fase di realizzazione di contributi e/o finanziamenti a qualsiasi titolo, pubblici o comunitari, altrimenti offerti o previa rinuncia agli stessi e relativa restituzione anteriore all'atto di compravendita o con modalità di detrazione dal prezzo riconoscibile;
- l) non gravati da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori; eventuali vincoli o gravami esistenti alla data di presentazione della proposta saranno obbligatoriamente estinti entro la data della stipula dell'atto di compravendita;
- m) accatastati alla categoria catastale A2;

Per gli immobili nei quali si renda necessaria l'esecuzione di lavori di adeguamento funzionale per le specifiche richieste dal Comune, i lavori dovranno essere eseguiti direttamente dal proprietario dopo l'aggiudicazione definitiva della gara. Il costo per l'adeguamento sarà determinato preventivamente in contraddittorio tra le parti e cristallizzato con perizia di stima giurata da professionista, computato nel prezzo di cessione del bene. L'atto di aggiudicazione definitiva sarà inviato direttamente al proprietario e dalla data di ricevimento sarà calcolato il tempo per l'esecuzione dei lavori. Per i lavori di adeguamento l'aggiudicatario dovrà presentare al Comune tutti i permessi o atti di assenso comunque denominati necessari per regolarizzare l'immobile.

Art. 5 - PREZZO MASSIMO DI ACQUISTO

Il prezzo massimo di acquisto offerto in gara, comprensivo del costo di adeguamento, non potrà superare il valore massimo di riferimento individuato, per le singole zone territoriali, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, pena l'esclusione.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere al pagamento del prezzo d'acquisto con la seguente modalità:

- non meno del 50% del prezzo offerto in sede di gara, alla stipula dell'atto di acquisto;
- la parte rimanente in tre rate annuali di pari importo, maggiorate degli interessi legali;

Il finanziamento della spesa per l'acquisto dell'immobile oggetto di gara avverrà per effetto della vendita di altri beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune. Pertanto, l'aggiudicazione definitiva della presente gara è comunque condizionata alla positiva conclusione della procedura di vendita degli immobili comunali.

Art. 6 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I documenti, da inserire in due distinti plichi A e B, entrambi sigillati, controfirmati e timbrati sui lembi, dovranno contenere, pena l'esclusione:

PLICO A

- dichiarazione in ordine al possesso da parte dei proponenti dei requisiti di cui al precedente articolo 3, resa ai sensi del DPR n. 445/2000;
- dichiarazione in ordine alla situazione degli immobili riguardo i requisiti di cui al precedente articolo 4, resa ai sensi del DPR n. 445/2000;
- planimetria in scala 1:100 dell'immobile allo stato attuale, con l'indicazione delle superfici nette di ogni singolo vano;
- planimetria in scala 1:100 dell'immobile allo stato modificato (se oggetto di adeguamento successivo), con l'indicazione delle superfici nette di ogni singolo vano;
- report fotografico dell'immobile allo stato attuale, delle pertinenze esterne e dell'intorno urbano;
- identificativi catastali se già presenti e dichiarazione resa dal legale rappresentante circa la volontà di procedere alla fusione catastale in caso di aggiudicazione;
- attestazione di conformità urbanistica a firma di professionista abilitato;

PLICO B

- dichiarazione, resa ai sensi del DPR n. 445/2000, in ordine alla superficie lorda commerciale e alla superficie netta dell'immobile offerto in gara, espresse in metri quadri;
- dichiarazione del legale rappresentante contenente l'offerta economica, esplicitata nel seguente modo:
 - 1) prezzo €/mq offerto, calcolato in rapporto alla superficie lorda commerciale;
 - 2) prezzo complessivo espresso in euro (distinto in prezzo immobile allo stato attuale e prezzo per spese di adeguamento funzionale);
- dichiarazione di accettazione del pagamento rateizzato, resa ai sensi del DPR n. 445/2000.

Le offerte dovranno pervenire, pena l'esclusione, in forma cartacea, unitamente ad una versione su supporto digitale (CD o chiavetta USB), tradotte in lingua italiana, in un plico chiuso sigillato, controfirmato e timbrato sui lembi, contenente all'interno i plichi A e B. Il

plico deve riportare all'esterno, pena l'esclusione, gli estremi, la ragione sociale e l'indirizzo del mittente, nonché la seguente dicitura: **"BANDO DI GARA PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI DA DESTINARE AD EDILIZIA SOCIALE IN COABITAZIONE"** ed essere indirizzato a: COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA, via Roma 5, 57021 Campiglia M.ma (LI).

Art. 7 - TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte, complete di tutti i documenti e predisposte secondo quanto indicato al precedente articolo 6, dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno:

2 febbraio 2016

L'offerta, pena l'esclusione, dovrà pervenire esclusivamente a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito, ovvero mediante consegna a mano al protocollo generale del Comune di Campiglia Marittima da effettuarsi esclusivamente nei giorni di apertura al pubblico.

L'invio delle offerte tramite vettore rimane a totale responsabilità del mittente. Non saranno ammesse a valutazione le offerte giunte oltre il termine di scadenza.

Art. 8 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai fini della formazione di una graduatoria e della determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, la stazione appaltante applicherà i seguenti criteri di valutazione:

offerta tecnica (massimo 40 punti)

- ubicazione dell'immobile (fino a 8 punti)
- caratteristiche costruttive (fino a 7 punti)
- vetustà (fino a 10 punti)
- classe energetica dell'edificio (fino a 8 punti)
- qualità delle finiture (fino a 7 punti);

offerta economica (massimo 60 punti)

- sarà valutata e ponderata sia l'offerta unitaria espressa in €/mq sia il prezzo complessivo dell'intero immobile offerto per l'acquisto, in relazione alla capacità di spesa dell'ente;

La commissione valutatrice si riserva la facoltà, prima dell'apertura delle offerte, di precisare ulteriormente i criteri di valutazione per le voci incluse nell'offerta tecnica. Le ulteriori precisazioni saranno riportate nel verbale di seduta. La seduta per l'esame delle offerte tecniche è pubblica.

La commissione valutatrice si riserva altresì la facoltà, prima di concludere la fase valutativa, e comunque prima di procedere con l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, di effettuare uno o più sopralluoghi ispettivi negli immobili offerti in gara per una maggiore contezza delle caratteristiche dell'immobile e per la verifica di rispondenza alle dichiarazioni rese.

Nel sopralluogo ispettivo si procederà altresì alla misurazione degli ambienti per la verifica della superficie netta dell'immobile. In caso di non rispondenza tra quanto effettivamente misurato e quanto dichiarato in sede di gara, si procederà al ricalcolo d'ufficio dell'offerta di gara, se di maggior favore per l'Amministrazione.

Le operazioni di verifica delle caratteristiche quali-quantitative degli alloggi potranno avvenire anche successivamente all'atto di aggiudicazione provvisoria, ma comunque prima dell'atto di aggiudicazione definitiva. L'eventuale ricalcolo d'ufficio dell'offerta economica potrà dare luogo alla modifica della graduatoria finale.

Nel caso in cui fossero necessarie più sedute di gara per il completamento delle operazioni valutative delle offerte tecniche, in giorni diversi anche non consecutivi, tutti i documenti di gara, comprensivi delle buste contenenti le offerte economiche ancora integre, saranno inseriti all'interno di un nuovo plico generale, sigillato e controfirmato dai membri della commissione, il quale sarà custodito all'interno dell'ufficio del Presidente di Commissione. Le buste contenenti le offerte economiche saranno aperte in un'unica seduta di gara.

La commissione valutatrice si riserva la facoltà insindacabile di non procedere alla formazione di una graduatoria, senza per questo doverne dare conto o spiegazione, così come si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta. In caso di non aggiudicazione nulla è dovuto ai partecipanti per quanto sostenuto e speso.

La partecipazione alla presente gara non costituisce impegno di sorta per i partecipanti che prima dell'atto di aggiudicazione definitiva possono liberamente disporre dell'immobile offerto in gara.

Art. 9 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Settore comunale competente per informazioni nonché responsabile del procedimento è il Settore Assetto del Territorio, arch. Alessandro Grassi (0565 839236 mail: a-grassi@comune.campigliamarittima.li.it).

Art. 10 - RTRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del decreto legislativo 30 Giugno 2003, n. 196, si informa che i dati comunicati, contenuti nelle dichiarazioni rese in sede di gara, saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.

Dalla residenza comunale, 1 dicembre 2015.

Il Dirigente
del SETTORE Assetto del Territorio
arch. Alessandro Grassi
documento firmato digitalmente ai sensi di legge