



Unione Europea
REPUBBLICA ITALIANA
Regione Siciliana

Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento delle Infrastrutture e della Mobilità
e dei Trasporti

Unità di Staff – Monitoraggio e accertamento fondi per
l'edilizia, monitoraggio bilancio

Avviso pubblico per l'acquisto di alloggi da privati

1. Premessa

L'Assessorato delle infrastrutture e della mobilità, in considerazione della limitata disponibilità di aree edificabili da dedicare alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e, al contempo, allo scopo di migliorare l'offerta di alloggi immediatamente disponibili da destinare alle fasce sociali più deboli, è pervenuto alla decisione, condivisa dalla Giunta regionale, con la Deliberazione n. 116 del 21/04/2011, di favorire l'acquisto da parte di Comuni e degli Istituti Autonomi Case Popolari da privati – mediante avviso pubblico - di un parco alloggi già realizzati ed immediatamente utilizzabili, preferibilmente composto da tipologie e quadrature diverse, da destinare al soddisfacimento delle richieste di edilizia residenziale pubblica.

La dotazione finanziaria, assegnata con la Deliberazione di Giunta n. 116/2011 sopra citata, è pari a € 10.000.000,00, mediante utilizzo delle risorse appostate nel "Fondo globale" in giacenza presso la Cassa Depositi e Prestiti, secondo le modalità previste dalla convenzione vigente tra questo Assessorato e la stessa Cassa.

Successivamente, l'art. 3 della legge regionale n. 1/2012 ha previsto la riprogrammazione delle risorse residue afferenti l'edilizia residenziale di tutti gli interventi programmati per i quali non risultino adottati atti giuridicamente vincolanti, inserendo tra le linee di intervento anche "*l'acquisto di alloggi immediatamente abitabili da privati*".

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della legge regionale n. 1/2012, comma 2, il Dipartimento ha proposto il riparto delle somme disponibili all'Assessore delle infrastrutture e della mobilità e la Giunta di Governo ha apprezzato detto riparto con Deliberazione 208 del 21/06/2012. In detto riparto è stata prevista la conferma della somma già destinata alla linea di intervento "*acquisto di alloggi immediatamente abitabili da privati*"

Al finanziamento del programma in argomento, potranno essere destinate ulteriori risorse messe a disposizione dall'Assessorato Regionale delle infrastrutture e della mobilità, nonché dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o da altre fonti.

2. Soggetti

I soggetti ammessi a presentare proposte di acquisto di alloggi a questo Assessorato sono:

- i Comuni classificati ad alta tensione abitativa, ai sensi della Delibera CIPE del 13/11/2003;
- gli Istituti Autonomi Case Popolari, esclusivamente per alloggi ricadenti all'interno del territorio dei comuni ad alta tensione abitativa, così come individuati dalla Delibera CIPE del 13/11/2003.

Ciascun ente potrà presentare a questo Assessorato una unica richiesta che non potrà superare complessivamente il numero di quindici alloggi da acquistare.

Detti Enti devono dunque – a seguito del presente avviso – pubblicare un proprio bando attraverso il quale individuare i soggetti in grado di offrire gli alloggi necessari a migliorare l'offerta abitativa del proprio territorio, indicando le modalità di selezione degli alloggi proposti, da inserire nella richiesta in numero non superiore a quindici.

3. Elementi irrinunciabili

Gli elementi irrinunciabili degli alloggi offerti, che i bandi comunali e/o degli Istituti Autonomi Case Popolari devono obbligatoriamente ed espressamente richiedere, sono i seguenti :

- devono essere non occupati e privi di qualsivoglia limitazione all'uso;
- devono essere dotati di regolare concessione edilizia e del relativo certificato di abitabilità;
- non devono presentare alcun tipo di abuso urbanistico, nemmeno in corso di sanatoria;
- non devono necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria o di qualsiasi intervento analogo e pertanto devono essere immediatamente utilizzabili;
- non devono rientrare nelle categorie catastali di lusso e devono avere caratteristiche e superfici non superiori a quelle previste dalla legge 457/1978;

- il costo base di ciascun alloggio deve essere determinato applicando il costo per mq. di superficie calcolata secondo le modalità previste dalla legge 457/1978, applicando i massimali di costo per l'edilizia agevolata vigenti al momento di presentazione delle istanze da parte dei soggetti offerenti;
- devono disporre degli accorgimenti necessari per consentire ed agevolare l'accesso all'alloggio ai soggetti diversamente abili.

4. Modalità e termini per la presentazione delle richieste e documentazione necessaria

I Comuni classificati ad alta tensione abitativa, ai sensi della Delibera CIPE del 13/11/2003 e gli Istituti Autonomi Case Popolari (limitatamente a quanto previsto dal punto 2 del presente avviso), interessati all'acquisto, devono presentare apposita istanza all'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità – Dipartimento delle Infrastrutture e della mobilità e dei trasporti – Servizio 5 – Via Leonardo Da Vinci n. 161, 90145 PALERMO.

La predetta istanza – a pena esclusione – deve pervenire all'Assessorato in plico chiuso, recante la dicitura “Non aprire – Avviso pubblico per proposte di acquisto alloggi”, entro 180 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

A tal fine, fa fede la data di riceitura apposta sull'avviso di ricevimento, in caso di spedizione mediante raccomandata A/R da ufficio postale, o da altro soggetto autorizzato al recapito postale o, in caso di consegna a mano, la data di consegna risultante dal protocollo informatico del Dipartimento delle Infrastrutture e della mobilità e dei trasporti.

La riceitura o la consegna oltre tale data comporta l'esclusione della proposta.

L'istanza, sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente interessato, deve contenere la richiesta di cofinanziamento alla Regione Siciliana, Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità – Dipartimento delle Infrastrutture e della mobilità e dei trasporti, indicando il numero complessivo di alloggi, non superiore a quindici, selezionati attraverso il bando pubblico, che si intendono acquistare, facendo riferimento sia all'elenco complessivo allegato, sia alle singole schede, identificative di ciascun alloggio. L'istanza deve indicare il valore complessivo della spesa che si intende sostenere, il valore del cofinanziamento che si rende disponibile da parte dell'ente ed il corrispondente rapporto percentuale sulla spesa totale.

La documentazione da allegare alla istanza, a pena di esclusione, è la seguente :

- relazione sul fabbisogno abitativo, resa dal capo dell'ufficio tecnico del comune o dell'IACP interessato, da cui si evinca l'effettiva necessità di pervenire all'acquisto degli alloggi e le categorie di soggetti destinatari degli stessi, che, obbligatoriamente, dovranno essere quelle previste dall'art. 11 del decreto legge 112/2008 convertito dalla legge 133/2008;
- copia del bando predisposto dall'ente per l'acquisizione delle proposte da parte dei soggetti privati;
- elenco, sottoscritto dal capo dell'ufficio tecnico del comune o dell'IACP interessato, dei soggetti partecipanti al bando che lo stesso comune o IACP avranno cura di emanare;
- atto di approvazione della graduatoria delle offerte pervenute;
- proposta, sottoscritta dal capo dell'ufficio tecnico del comune o dell'IACP interessato, contenente i singoli alloggi selezionati dall'ente proponente per la formulazione della proposta stessa, con la indicazione delle relative specifiche tecniche;
- delibera di Giunta municipale oppure di Consiglio di Amministrazione e/o Commissariale, con la quale si garantisce l'eventuale cofinanziamento per l'acquisto degli alloggi contenuti nella proposta, specificando sia il valore assoluto del cofinanziamento che la percentuale di incidenza sul costo complessivo della proposta;
- copia della concessione edilizia e del certificato di abitabilità degli alloggi inseriti nella proposta;
- una scheda sintetica per ciascun immobile inserito nella proposta, contenente tutti i dati identificativi di riferimento dell'immobile nonché quelli riportati nella lettera a) della dichiarazione, di seguito indicata, resa dal capo dell'ufficio tecnico del comune o dell'IACP interessato;
- dichiarazione, resa dal capo dell'ufficio tecnico del comune o dell'IACP interessato, sotto la propria diretta e personale responsabilità, con la quale si dichiara e si attesta:
 - a) di essere in possesso, per ciascun alloggio inserito nell'elenco, della promessa di vendita, tra l'offerente e l'ente, nella quale siano riportate, le caratteristiche dell'alloggio offerto, necessarie ad individuare univocamente lo stesso, la quantificazione delle superfici, calcolate secondo le modalità previste dalla legge 457/1978 ed il relativo costo di acquisto, comprensivo di tutti gli oneri accessori, diretti ed indiretti; con allegate allo stesso atto le planimetrie catastali oggetto della transazione, debitamente sottoscritte dalle parti, nonché il relativo certificato catastale, avendone verificato la corrispondenza alla situazione di fatto;

- b) di essere in possesso, per ciascun alloggio inserito nell'elenco, della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale il proprietario dell'alloggio o degli alloggi proposti all'ente per l'acquisto, certifica l'assenza di ipoteche oppure si impegna a estinguere qualsiasi ipoteca o gravame prima della sottoscrizione dell'atto di vendita;
- c) di essere in possesso, per ciascun soggetto proponente gli alloggi in vendita inseriti nell'elenco – qualora impresa - del certificato della Camera di Commercio, completo di dicitura antimafia;
- d) di avere accertato il possesso dei requisiti di moralità da parte del soggetto proprietario, di cui all'art. 38, comma 1, del D. Lgs. N. 163/2006;
- e) che nella disponibilità del proprio ente non esistono altri alloggi inutilizzati o resi inutilizzabili dalla mancanza di interventi di manutenzione;
- f) che ciascun alloggio inserito nell'elenco è in possesso di tutti i requisiti ed elementi irrinunciabili indicati al punto 3 del presente avviso;

L'assenza anche di un singolo documento, tra quelli sopra riportati, comporta l'automatica esclusione della proposta.

5. Analisi e valutazione delle proposte

La selezione e la valutazione delle proposte sarà effettuata dal Servizio 5 "Edilizia varia – Gestione patrimonio abitativo" presso l'Assessorato Regionale delle infrastrutture e della mobilità.

L'ufficio potrà, nel corso dei lavori, richiedere all'ente proponente eventuali chiarimenti e precisazioni scritte, sulla documentazione già presentata, al fine di procedere ad una più precisa valutazione.

La valutazione delle proposte avverrà analizzando come unica la proposta dell'ente partecipante, mediante la attribuzione, all'intera proposta, di punteggi secondo gli indicatori di seguito riportati :

1. Cofinanziamento dell'ente proponente (0,5 punti per ogni punto percentuale di cofinanziamento, fino a un massimo di 40 punti);
2. Anno di costruzione: il punteggio, fino a un massimo di 20 punti, sarà assegnato con le seguenti modalità :
 - 1,5 punti per ciascun alloggio con certificato di abitabilità rilasciato in data non antecedente al 31/12/2005
 - 1 punto per ciascun alloggio con certificato di abitabilità rilasciato in data non antecedente al 31/12/2000
 - 0,5 punti per ciascun alloggio con certificato di abitabilità rilasciato in data non antecedente al 31/12/1995
 - Nessun punto di premialità verrà assegnato per gli alloggi con certificato di abitabilità rilasciato in data antecedente al 31/12/1995.
3. Ribasso sul prezzo base di ciascun alloggio individuato secondo le modalità di cui al punto 3 del presente avviso (costo per mq. di superficie calcolata secondo le modalità previste dalla legge 457/1978, applicando i massimali di costo per l'edilizia agevolata vigenti al momento di presentazione delle istanze al comune) : 0,2 punti per ogni punto percentuale di ribasso offerto sul costo del singolo alloggio, fino a 3 punti per alloggio, (fino ad un massimo complessivo di 20 punti);
4. Presenza di dispositivi per il risparmio energetico e idrico (fino a 2 punti per ciascun alloggio), fino ad un massimo complessivo di 20 punti:
il punteggio sarà assegnato per ciascun alloggio secondo le seguenti modalità:
 - Produzione di acqua calda mediante impianto a pannelli solari – punti 0,5
 - Produzione di elettricità mediante impianto ad energia rinnovabile fotovoltaica– punti 0,5
 - Presenza di vetri camera in tutti gli ambienti dell'alloggio – punti 0,5
 - Presenza di dispositivi per il risparmio idrico (raccolta e riuso acque piovane), punti 0,5.
 - Presenza di parcheggio pertinenziale (punti 0,5).

A parità di punteggio, sarà data, altresì, priorità alle istanze di acquisto contenenti maggior numero di alloggi, entro il limite previsto al punto 2. In caso di ulteriore parità sarà data priorità alla proposta che abbia un costo complessivo economicamente inferiore.

Al termine della selezione e valutazione delle proposte il Servizio competente provvederà alla elaborazione di una graduatoria delle proposte.

6. Entità del contributo e modalità di erogazione delle risorse

Successivamente alla pubblicazione della graduatoria definitiva delle proposte ammesse a contributo, sarà inviata apposita comunicazione agli enti beneficiari, con l'indicazione degli adempimenti a loro carico ai fini dell'erogazione del contributo concesso, che avverrà in due parti :

la prima, pari al 30% del contributo concesso, entro 30 giorni dalla pubblicazione, da parte di questo Dipartimento, del provvedimento di approvazione della graduatoria definitiva;

la seconda, a saldo, entro 60 giorni dalla trasmissione dell'atto di compravendita registrato di tutti gli alloggi facenti parte della proposta ammessa a contributo.

7. Verifiche

L'Assessorato delle infrastrutture e della mobilità effettuerà verifiche e controlli – mediante i tecnici degli Uffici del Genio Civile dell'isola - sugli immobili oggetto della contribuzione.

Fatte salve le responsabilità di natura civile, amministrativa, contabile e penale, da parte dei soggetti responsabili, in caso di riscontro di anomalie di qualsiasi genere, si procederà alla revoca del contributo ed al recupero coatto delle somme già erogate per la parte afferente ciascun soggetto partecipante.

F.to Il Dirigente Generale
Vincenzo Falgares