



Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

BANDO PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE VINCOLANTI RELATIVE ALLA CESSIONE DELLA PIENA PROPRIETA' AL COMUNE DI REGGIO EMILIA DI IMMOBILI DA DESTINARSI A ERP A SEGUITO DEL FINANZIAMENTO OTTENUTO DAL SOGGETTO ATTUATORE NELL'AMBITO DEL PROGRAMMA DENOMINATO "SICURO, VERDE E SOCIALE. RIQUALIFICAZIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" PARTE DEL PIANO NAZIONALE PER GLI INVESTIMENTI COMPLEMENTARI (EX DL 59/21, COME CONV. CON L. 101/2021 E D.P.C.M. 15 SETTEMBRE 2021)

Il Comune di Reggio Emilia

Premesso che:

- con che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29/03/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2022 - 2024 e la nota di aggiornamento al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione);
- con deliberazione di Giunta Comunale ID n.65 del 19/04/2022, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Delle Performance 2022-2024, Il Piano Esecutivo di Gestione 2022 (Art. 169 Del D.Lgs 267/2000) e relativi allegati;
- in data 29/06/2020 con atto PG 2020/106451 il Sindaco ha provveduto all'attribuzione dell'incarico dirigenziale al Dott. Alberto Prampolini per la direzione ad interim del Servizio Amministrativo Lavori pubblici e Gestione del Patrimonio, a decorrere dal 30/06/2020;
- con determinazione dirigenziale n. 24741 del 30/12/2021 la Regione Emilia-Romagna ha approvato l'elenco degli interventi ammessi a finanziamento nel quale, in particolare, risulta l'intervento di riqualificazione in Via Doberdò - 12 edifici ai civici pari tra 2 e 24 di proprietà del Comune di Reggio Emilia, CUP H89J21016170006, per un importo pari a € 7.042.222,00, di cui € 3.172.000,00 a copertura del 100% del costo per l'acquisizione in proprietà di nuovi alloggi per la sistemazione temporanea degli inquilini degli immobili oggetto di intervento di riqualificazione;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 28/07/2022 ha approvato lo schema di Bando per l'individuazione degli alloggi da acquistarsi in proprietà, dando mandato al Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio di adottarlo e pubblicarlo;

Visti:

- a) il vigente Regolamento del Comune di Reggio Emilia per la disciplina dei contratti;
- b) il vigente Rue (Regolamento urbanistico edilizio) del Comune di Reggio Emilia;

INVITA

i soggetti, pieni proprietari di immobili, aventi i requisiti come meglio specificati nei punti successivi, a presentare offerta per la cessione della piena proprietà di immobili, secondo le modalità e le condizioni specificate nel presente invito.



**Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

Il presente invito disciplina la modalità di partecipazione, la documentazione da presentare, le modalità di presentazione e compilazione dell'offerta e la procedura di aggiudicazione.

REQUISITI SOGGETTIVI:

Il proprietario non deve essere oggetto di alcun provvedimento antimafia ex D.Lgs. 159/2011 e non trovarsi in alcuna delle circostanze di cui all'art. 80 cc. 1 e 2 D.Lgs. 50/2016.

REQUISITI OGGETTIVI:

Gli immobili per i quali si presenta offerta alla vendita, devono possedere i seguenti requisiti alla data di presentazione dell'offerta:

- destinazione residenziale
- dotazione di autorimessa (o posto auto coperto)
- liberi da persone e cose
- piena proprietà libera da vincoli e trascrizioni pregiudizievoli
- non costituenti beni culturali
- localizzati all'interno dei perimetri individuati nel Piano di Comunità del PUG del Comune di Reggio Emilia – La Città dei 15 minuti (assunzione proposta PUG approvata con Delibera di Giunta ID n. 178 del 07/10/2021 Allegato denominato SQ_C1 - PIANO DI COMUNITA' PUG)

e i inoltre seguenti requisiti:

- certificazione classe energetica almeno E;
- classe sismica E DM 58/2017;
- soddisfacimento criteri abbattimento barriere architettoniche L. 13/1991;
- dotati di certificato di agibilità;

per i quali, diversamente dai requisiti dell'elenco precedente, se non ancora posseduti alla data di presentazione dell'offerta, l'offerente si impegna ottenerli a proprie cure e spese a seguito dell'eventuale aggiudicazione provvisoria, entro 6 mesi dalla ricezione della comunicazione di quest'ultima (prorogabili per ulteriore 3 mesi a discrezione dell'Amministrazione), al fine di poter addivenire all'aggiudicazione definitiva e quindi, successivamente, alla stipulazione del contratto di compravendita.

L'offerta deve avere come oggetto **fabbricati interi** con almeno **3 (tre) alloggi** offerti all'Amministrazione, **oppure** in numero inferiore se l'acquisto consente al Comune, in via prioritaria, di diventare intero proprietario di un fabbricato di almeno tre alloggi oppure detenerne la quota di maggioranza millesimale.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere presentata da soggetti (sia persone fisiche sia persone giuridiche) che possiedono la capacità contrattuale, ivi compresa la capacità di stipulare contratti con la pubblica amministrazione. Non sono ammesse offerte per persone da nominare, né la cessione dell'aggiudicazione.

Per partecipare alla procedura occorre far pervenire al Comune di Reggio Emilia un plico chiuso, sigillato (in modo idoneo a garantirne la segretezza del contenuto), controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a "Comune di Reggio Emilia, Archivio Generale, Via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia", con la dicitura "**NON APRIRE - CONTIENE OFFERTA PER LA CESSIONE DELLA PIENA PROPRIETA' AL COMUNE DI REGGIO EMILIA DI IMMOBILI DA DESTINARSI A ERP**" e l'indicazione del mittente.



**Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

Ogni plico deve contenere al suo interno due buste, che devono essere chiuse, idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura ed avere all'esterno la dicitura:

- a) "A – documentazione amministrativa e tecnica"
- b) "B – offerta economica".

La busta "A – documentazione amministrativa e tecnica" deve contenere a pena di esclusione:

1. la domanda di partecipazione (contenente anche la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ex artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.) sottoscritta con firma autografa e per esteso (nonché corredata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento di colui che la sottoscrive) e preferibilmente redatta in conformità al modulo Allegato_A della presente Lettera di invito (e sua parte integrante) e dovrà essere compilato in ogni parte necessaria a identificare inequivocabilmente gli immobili oggetto di disponibilità alla vendita.
2. dichiarazione in merito al possesso dei requisiti richiesti dal bando e, per quelli per i quali è possibile assumere l'impegno all'ottenimento entro i termini dello stesso, presentazione del relativo progetto di adeguamento.

La busta "B - offerta economica" deve contenere a pena di esclusione la comunicazione dell'offerta economica e quanto necessario secondo il seguente elenco:

1. OFFERTA ECONOMICA: L'offerta economica deve preferibilmente essere redatta in conformità al modulo Allegato_B della presente Lettera di invito (e sua parte integrante) e contenere:
 - Il prezzo di vendita di ciascun alloggio, indicato sia in cifre sia in lettere, in modo chiaro e preciso, senza alcuna correzione che comunque non potrà essere superiore ai valori OMI medi riferiti a edifici residenziali (abitazioni civili) in stato manutentivo ottimo maggiorati del 10%;
 - la sottoscrizione, con firma autografa e per esteso.
2. GARANZIA: ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale infruttifero di importo pari al 10% del prezzo complessivo offerto, con giorno di valuta di accredito non posteriore alla data di scadenza del presente bando.

La causale da specificare quando si effettua il pagamento è "deposito cauzionale per pratica immobiliare" e (nel campo note) "OFFERTA PER LA CESSIONE DELLA PIENA PROPRIETA' AL COMUNE DI REGGIO EMILIA DI IMMOBILI DA DESTINARSI A ERP". Il pagamento del deposito deve essere fatto secondo le modalità del nuovo sistema PAGOPA, come descritte nei seguenti link:

<https://www.comune.re.it/pagopa>

[https://www.comune.re.it/retecivica/urp/retecivi.nsf/PESIdDoc/9454419CFB31D081C125865E003F838E/\\$file/Come%20eseguire%20pagamento%20spontaneo%20su%20nodo%20PagoPA.pdf](https://www.comune.re.it/retecivica/urp/retecivi.nsf/PESIdDoc/9454419CFB31D081C125865E003F838E/$file/Come%20eseguire%20pagamento%20spontaneo%20su%20nodo%20PagoPA.pdf)

In caso di malfunzionamento del sistema PAGOPA, utilizzare il link <https://www.pagopa.gov.it/it/pagopa/helpdesk/> In alternativa al suddetto deposito, è possibile prestare cauzione inserendo nella busta A una fideiussione bancaria o assicurativa, che dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento ed ogni eccezione rimossa, validità fino ad espressa liberatoria del Comune.



**Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

L'apertura dei plichi contenenti la documentazione amministrativa tecnica avverrà in seduta pubblica, rimanendo sigillate le offerte economiche sino alla convocazione della successiva seduta per l'attribuzione dei punteggi qualitativi e successiva immediata apertura delle offerte economiche.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla procedura occorre far pervenire il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione all'Archivio generale del Comune di R.E., Via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13:00 del giorno 09/09/2022**

Gli orari di apertura dell'Archivio sono: dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,30 alle ore 13,00.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto, le offerte che arriveranno oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide. Farà fede il timbro di arrivo apposto sul plico dall'archivio comunale e non la sua data di spedizione.

Nel caso in cui nessun plico riferito alla procedura in oggetto pervenga al Comune di R.E. entro il suddetto termine, con provvedimento dirigenziale si prenderà atto della diserzione della stessa.

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

QUALITA' DELL'IMMOBILE

I criteri che saranno utilizzati nella successiva valutazione delle offerte saranno in conformità a quanto risultante nell'Allegato_C "Criteri di valutazione" parte integrante del presente avviso.

I criteri di valutazione riferiti agli alloggi saranno attribuiti per ogni singolo alloggio e il punteggio ottenuto dall'offerta nell'insieme di questi criteri sarà la media semplice del punteggio complessivo ottenuto da ciascun alloggio indipendentemente dalla dimensione degli stessi.

Dal punto di vista metodologico non sarà operata alcuna preferenza tra alloggi già in possesso di tutti i requisiti richiesti dal bando e alloggi per i quali vi sia un parziale impegno di questi all'acquisizione nei termini, dovendo la commissione compiere una valutazione che tenga conto degli adeguamenti ai quali l'offerente si è impegnato.

Parimenti non sarà accordata alcuna preferenza qualitativa oltre lo stato di fatto, relativa a migliorie proposte e non richieste in quanto non finalizzate al raggiungimento dei requisiti obbligatori richiesti dal bando.

La valutazione qualitativa sarà compiuta da una commissione nominata dal Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, e composta da questi in qualità di presidente, e da due tecnici in qualità di componenti esperti.

I componenti tecnici della commissione procederanno a un primo sopralluogo per prendere visione degli alloggi oggetti di offerta che pertanto, l'offerente deve impegnarsi a consentire entro 5 giorni lavorativi dalla richiesta della Commissione stessa, pena l'esclusione dell'offerta

La valutazione delle offerte sarà compiuta anche al fine di verificare la sussistenza dei requisiti del fabbricato e dei singoli alloggi; la mancanza di anche un solo requisito minimo obbligatorio per un solo alloggio determinerà l'esclusione dell'alloggio dall'elenco degli alloggi acquistabili, l'offerta verrà considerata ancora valida se il numero complessivo degli alloggi residui e la quota millesimale lo consentiranno, e comunque nel rispetto dei criteri di preferenza assoluta di cui al presente avviso.

La richiesta del sopralluogo da parte del Comune avverrà mediante PEC inviata all'indirizzo indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione



Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

La valutazione avverrà quindi in due fasi in due fasi successive:

VALUTAZIONE QUALITATIVA: che risulterà da apposito verbale sulla base della documentazione presentata e del sopralluogo che la proprietà dovrà consentire al Comune.

VALUTAZIONE ECONOMICA: a seguito di convocazione di seduta pubblica e di lettura dei punteggi di valutazione qualitativa attribuiti alle offerte, si procederà all'apertura delle offerte economiche per la definizione del prezzo al mq. sulla base della superficie determinata dalla Commissione secondo i criteri di calcolo del D.P.R. 23/03/1998 n. 138 sulla base delle risultanze delle visure catastali acquisite d'ufficio dall'Amministrazione integrate/sostituite dalla Commissione in caso di carenze o palesi difformità sulla base delle risultanze del sopralluogo.

Le offerte saranno valutate a corpo distintamente per alloggio e relative pertinenze, pertanto l'offerente accetta di cedere la proprietà anche solo per una parte degli alloggi offerti, purché comprensivi delle relative pertinenze, in ragione dello scorrimento della graduatoria e delle risorse finanziarie disponibili da parte dell'Amministrazione.

PREZZO

La valutazione sarà delegata dal Responsabile del Procedimento ad apposita Commissione nominata e presieduta dallo stesso Responsabile del Procedimento.

Il prezzo di vendita al mq non potrà essere superiore ai valori OMI medi riferiti a edifici residenziali (abitazioni civili) in stato manutentivo ottimo maggiorati del 10% e la valutazione qualitativa potrà preventivamente determinare l'esclusione delle offerte relative a immobili qualitativamente insoddisfacenti.

Tenuto presente che saranno prioritariamente osservati i seguenti criteri di PREFERENZA ASSOLUTA decrescente:

- 1) offerta di fabbricati interi a uso residenziale con almeno 3 alloggi ovvero offerta di alloggi in numero tale da consentire all'Amministrazione già proprietaria, di acquisire l'intera proprietà del fabbricato;
- 2) offerta di alloggi in fabbricati a uso residenziale che rappresentino la maggioranza millesimale della proprietà del fabbricato del fabbricato ovvero offerta di alloggi in numero tale da consentire all'Amministrazione già proprietaria, di acquisire la maggioranza millesimale della proprietà del fabbricato (tale possibilità solo a maggioranza millesimale è realizzabile con l'accettazione della singola offerta presentata, senza considerare eventuali altre offerte da parte di altri soggetti relativamente allo stesso fabbricato);

La graduatoria finale sarà determinata dalla normalizzazione del prezzo al mq in ragione del coefficiente correttivo di natura qualitativa che sarà stato preventivamente determinato, accordando preferenza alle proposte così risultanti più convenienti, ma tenendo presente che saranno in ogni caso osservati i criteri di preferenza assoluta sopra esposti, a prescindere dal parametro di valutazione.

Il coefficiente di normalizzazione sarà determinato attribuendo il valore 1 alla migliore offerta e agli altri offerenti un valore superiore a 1 in ragione del rapporto tra il punteggio dell'offerta migliore e l'offerta considerata.

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA DEFINITIVA

L'aggiudicazione provvisoria sarà determinata dall'esito della valutazione delle offerte sulla base di una graduatoria determinata come sopra in favore delle offerte per le quali il concorrente avrà dimostrato il



**Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

possesso di tutti i requisiti richiesti e per la parte per la quale l'Amministrazione avrà la necessaria copertura finanziaria.

Le risorse provenienti da finanziamento regionale ammontano complessivamente a € 3.172.000,00 e dovranno coprire integralmente il prezzo di acquisto e corrispondenti oneri fiscali e tributari che, al pari delle spese notarili, si intendono integralmente a carico dell'Amministrazione acquirente.

Sino all'aggiudicazione provvisoria il Comune si riserva totale discrezionalità nella scelta di non procedere all'aggiudicazione stessa, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti in caso di mancata aggiudicazione o revoca della procedura.

Gli aggiudicatari provvisori dovranno documentare il possesso dei requisiti dichiarati entro 30gg per i requisiti per i quali in sede di offerta è stato dichiarato il possesso ed entro 6 mesi (prorogabili per ulteriore 3 mesi a discrezione dell'Amministrazione) per i requisiti per i quali è stato dichiarato l'impegno all'ottenimento.

L'aggiudicazione definitiva opererà sulla base della graduatoria approvata in sede aggiudicazione provvisoria in favore delle sole offerte per le quali sarà stato integralmente riscontrato il possesso di tutti i requisiti e, nel caso anche solo uno dei requisiti richiesti dal bando non sia riscontrato, nulla sarà dovuto all'aggiudicatario provvisorio in caso di mancata aggiudicazione.

Il rogito di acquisto dovrà avvenire entro i successivi 30 giorni naturali consecutivi.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'Amministrazione si riserva il diritto:

- a) di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui l'offerta presentata non venga ritenuta idonea;
- b) di sospendere, reindire e/o non aggiudicare per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui tale procedura si fonda;

Si precisa che falsità in atti e le dichiarazioni mendaci comportano sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 D.P.R. n. 445/2000. In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia si riserva di procedere a verifiche d'ufficio.

Per informazioni contattare il Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio rif.:

Dott. Fabrizio Bigliardi

Tel. 0522 456597

mail: fabrizio.bigliardi@comune.re.it

Responsabile del procedimento è il dott. Alberto Prampolini.

Il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori pubblici e
Gestione del Patrimonio
Dott. Alberto Prampolini

Allegati alla Lettera di invito:





Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

- Allegato A – Domanda di partecipazione
- Allegato B – Offerta economica
- Allegato C – Criteri di valutazione