



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

### BANDO PUBBLICO ESPLORATIVO PER L'ACQUISTO DI N. 2 ALLOGGI UBICATI NEL COMUNE DI FRATTA TODINA PER LE ESIGENZE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

#### ART. 1 – OGGETTO DEL BANDO

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio comunale n. 54 del 10/11/2014 e dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 20/06/2022, si emana il presente bando pubblico per l'acquisto di 2 alloggi, da destinare all'edilizia residenziale pubblica, ubicati nel Comune di Fratta Todina, per finalità esclusivamente abitative e da destinare ad alloggi Edilizia Residenziale Sociale.

Le risorse per l'acquisto di tali immobili, ai sensi di quanto disposto dalla suddetta Deliberazione della Giunta Comunale n. 36 del 20/06/2022, derivano dall'utilizzo di parte dell'avanzo di Amministrazione disponibile.

#### ART. 2 – MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta di vendita dovrà essere costituita preferibilmente da edifici o porzioni funzionali di edifici (punti scala) e comunque da un numero minimo di n.1 alloggio con relative pertinenze.

La richiesta di ammissione alla selezione equivale a proposta di vendita.

Le proposte verranno valutate da una Commissione giudicatrice, formata da n. 3 persone, compreso il presidente.

La Commissione provvederà all'istruttoria amministrativa di tutte le offerte pervenute per la verifica dell'ammissibilità delle stesse. Successivamente procederà all'esame delle offerte ritenute ammissibili mediante l'attribuzione di un punteggio per ciascuno dei criteri di selezione di cui agli articoli 8 e 9.

La Commissione giudicatrice, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche delle proposte di vendita previste dalla procedura, predisporrà una graduatoria sottoponendola all'approvazione del Consiglio comunale e solo successivamente si potrà procedere alla stipula dei preliminari di compravendita o all'atto notarile di acquisto.

Le offerte pervenute **saranno impegnative per i proponenti per 6 mesi dalla data di scadenza del bando** e costituiranno proposta irrevocabile di vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 del Codice civile. Entro il detto termine di 6 mesi dovrà essere comunicata, da parte dell'Amministrazione comunale, l'accettazione della proposta. L'accettazione della proposta è subordinata all'autorizzazione della Giunta Regionale ai



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

sensi del 4° e 5° comma dell'art. 27 della L.R. n° 23/2003 e ss.mm.ii.

Il contratto preliminare di compravendita dovrà essere sottoscritto entro i successivi 60 giorni. Il contratto di compravendita dovrà essere sottoscritto entro 45 giorni dalla sottoscrizione del preliminare.

Qualora entro i termini sopra indicati non sia stato possibile, per qualsiasi motivo, pervenire alla stipula del preliminare di compravendita, il proponente si potrà ritenere svincolato dal contenuto della proposta di vendita e nessuna pretesa potrà avanzare, a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Fratta Todina.

### ART. 3 - REQUISITI

#### 3.1 Requisiti dei soggetti proponenti

I soggetti che intendono presentare proposta di vendita possono essere persone fisiche o persone giuridiche riconosciute.

I soggetti di cui al precedente paragrafo, devono sottoscrivere, mediante compilazione del modello "A" allegato, in bollo:

– 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 di contrarre, 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. 416 bis 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 legale del dichiarante, sia dei dati personali del medesimo (nome, cognome, luogo e data di



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

- 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. 416 bis 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.

Tutte le dichiarazioni, da redigere mediante compilazione del modello "A" allegato, in bollo, devono essere accompagnate da copia fotostatica, non autenticata, di un valido documento d'identità del sottoscrittore.

Il soggetto proponente, sia persona fisica che giuridica, in qualità di proprietario degli alloggi, non deve presentare alla data di trasferimento della proprietà, posizioni debitorie di natura fiscale o tributaria riferibili agli alloggi oggetto della proposta.

### 3.2 Requisiti degli alloggi

La proposta di vendita dovrà riguardare alloggi che rispecchino i seguenti criteri:

- a) essere ubicati nel Comune di Fratta Todina;
- b) essere costituiti da alloggi la cui superficie utile abitabile (S.U.), così come definita dall'art. 8 comma 1, lett. a), del Regolamento Regionale n° 2/2005, non sia inferiore a 45 mq e non superiore a 95 mq;
- c) avere finiture e caratteristiche corrispondenti alla normativa tecnica ed alle tipologie previste per l'edilizia residenziale sociale e, comunque, idonee per consentire l'utilizzazione degli alloggi per le finalità proprie della medesima;
- d) essere costituiti da alloggi con almeno due locali abitabili oltre il bagno;
- d) essere dotati ciascuno di proprio impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo;
- e) essere, prima della stipula del contratto di compravendita e quale condizione sospensiva alla definizione dell'atto traslativo, tutti liberi da persone e cose, da pesi, liti, pendenze, diritti di terzi, censi, canoni, vincoli ipotecari o altra trascrizione o iscrizione di qualunque natura e specie, ivi comprese le relative pertinenze; qualora il gravame si sostanzi in mutui ipotecari accesi per la costruzione della struttura, l'estinzione dovrà



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

- avvenire contestualmente alla sottoscrizione dell'atto traslativo;
- f) essere dotati, prima della stipulazione del contratto di compravendita e quale condizione essenziale della medesima, del certificato di agibilità ed essere accatastati nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5 e A/6, nonché dei certificati e collaudi, nessuno escluso, previsti dalle vigenti disposizioni in materia di sicurezza;
- g) essere in possesso, al momento del trasferimento della proprietà, dell'attestazione di qualificazione energetica;
- h) avere tutte le caratteristiche di adattabilità previste dalla L. n.13/1989 e dal D.M. 236 del 14/06/1989;
- i) non possono essere proposti in vendita alloggi realizzati con contributi pubblici in qualunque forma concessi;
- l) non sono ammesse in nessun caso intermediazioni immobiliari di qualsiasi tipo.

È altresì possibile l'acquisto di alloggi **che necessitano di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo**. In tal caso il proprietario, in sede di offerta dovrà impegnarsi a realizzare le suddette opere prima della stipula del preliminare di vendita ed una volta effettuati gli interventi, prima della stipula del preliminare di vendita, gli alloggi dovranno essere dotati di un nuovo certificato di agibilità.

*Nel caso in cui gli alloggi siano in corso di costruzione, e/o ampliamento, e/o ristrutturazione saranno acquistati purché i lavori vengano ultimati e gli alloggi siano agibili entro il 28/02/2023.*

### ART. 4 – PREZZO DI VENDITA

In sede di offerta, utilizzando l'allegato "C", il proprietario dovrà indicare il prezzo di vendita a metro quadro di superficie complessiva (Sc). Tale prezzo non potrà essere superiore a **€ 1.100,00 al mq** per gli alloggi di nuova costruzione o di recente ristrutturazione e ad **€ 600,00 al mq** per alloggi realizzati da più di 10 anni, pena l'esclusione.

Il proponente la vendita, dovrà valutare la superficie complessiva vendibile dell'alloggio (Sc) con le relative pertinenze, **con le modalità previste dall'art. 8 e dall' art. 10, comma 1, del Regolamento Regionale n. 2 del 9/02/2005**. Pertanto il valore totale di cessione a corpo del fabbricato sarà determinato moltiplicando il prezzo al metro quadrato offerto, per la superficie complessiva S.c. calcolata con le modalità di cui sopra.



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

Si rammenta che la superficie utile complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata del sessanta per cento della somma della superficie non residenziale (Snr) e della superficie parcheggi (Sp):

$$Sc = Su + 0,60 \times (Snr + Sp)..$$

**Ove:**

**Su** = superficie utile abitabile: la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto di muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

**Snr** = superficie non residenziale: la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (Snr all) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (Snr org), così determinate:

- Snr all. - logge, balconi, vano scala, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo;
- Snr org - androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, vano scala, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

**Sp** = superficie parcheggi: la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

### ART. 5 – MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

1. La domanda di partecipazione al bando dovrà essere redatta compilando in ogni sua parte l'apposito Allegato "A".
2. L'offerta tecnica dovrà essere redatta mediante l'utilizzo dell'allegato "B".
3. L'offerta economica dovrà essere redatta mediante l'utilizzo dell'allegato "C".
4. I tre allegati dovranno essere contenuti in tre buste separate, inserite in un unico plico.
5. La presentazione della domanda in modo difforme da quanto previsto nel presente bando e/o la mancanza dei documenti richiesti comporta l'automatica esclusione dalla graduatoria.
6. La domanda di partecipazione al bando potrà essere presentata secondo una delle seguenti modalità:
  - a) invio a mezzo posta (raccomandata con avviso di ricevimento). In questo caso farà



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

federe la data e l'ora di arrivo e non la data di spedizione;

b) invio mediante corriere. In questo caso farà fede la data e l'ora nella quale il corriere avrà dal Comune la ricevuta dell'avvenuta consegna e non la data di spedizione;

c) consegna 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.

7. Il plico chiuso dovrà essere controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà essere indirizzato al Comune di Fratta Todina - Ufficio Protocollo – Via Roma n° 1 – 06054 Fratta Todina e dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 31/05/2023 a pena di esclusione**.

8. Resta inteso che il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide.

9. Le offerte inviate o presentate possono essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione.

10. Non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti, non pervenute entro il suddetto termine.

11. le offerte non sigillate non saranno ammesse a concorrere.

12. All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura:

**“BANDO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI N. 2 ALLOGGI UBICATI NEL COMUNE DI FRATTA TODINA”.**

### ART. 6 - CONTENUTI DEL PLICO

Il plico, costituito da un'unica busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere a pena di esclusione dalla graduatoria, i seguenti documenti:

a) busta contenente:

- l'allegato “A”, debitamente compilato in ogni sua parte e redatto in bollo e sottoscritto dall'offerente avente titolo, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000;

- copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore;

b) busta contenente l'allegato “B”, riguardante l'offerta tecnica, anch'esso compilato in ogni sua parte e redatto in bollo e sottoscritto dall'offerente avente titolo, nonché la documentazione di seguito elencata:

- copia della planimetria catastale di ogni unità immobiliare oggetto dell'offerta;



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

- visura catastale di ogni unità immobiliare oggetto dell'offerta;
- elaborati grafici in scala 1:100 (piante – sezioni-prospetti) con indicazione della superficie netta di ogni vano utile e/o accessorio;
- tabella riepilogativa delle superfici utili (S.u.), non residenziali (S.n.r.) e di parcheggio (S.p.), sia di proprietà esclusiva che condominiale, nonché della superficie complessiva (S.c.) dell'organismo edilizio, debitamente compilata secondo quanto previsto dall'art. 8 e dall'art. 10, comma 1, del Regolamento Regionale n° 2/2005 e firmata da un tecnico abilitato;
- documentazione fotografica sia degli interni che dell'esterno dell'edificio;
- relazione tecnica descrittiva indicante l'anno di realizzazione dell'alloggio, le tipologie costruttive, le sue condizioni, compreso anche le finiture e gli impianti, nonché la situazione degli allacciamenti alle reti (gas, energia elettrica, fognatura, acquedotto ecc...) firmata da un tecnico abilitato;
- relazione tecnica delle eventuali lavorazioni di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo**, da eseguire prima della stipula del preliminare di vendita, firmata da un tecnico abilitato, con allegato il computo metrico estimativo.

c) busta contenente l'allegato "C", riguardante l'offerta economica debitamente compilata in ogni sua parte, redatta in bollo e sottoscritto dall'offerente avente titolo.

### ART. 7 – CONDIZIONI DI ESCLUSIONE

Non saranno ammesse le proposte di vendita:

- a) pervenute oltre il termine del bando;
- b) presentate da soggetti intermediari commerciali (mediatori);
- c) non firmate e/o non redatte sull'apposito allegato "A";
- d) presentate da soggetti che non risultano essere in possesso dei requisiti stabiliti al precedente articolo 3.1;
- e) che prevedono la vendita di alloggi che non presentano i requisiti prescritti al precedente articolo 3.2;
- f) che dichiarano un prezzo di vendita a metro quadrato di superficie complessiva superiore a quello stabilito al precedente art. 4;
- g) a cui non è stata allegata la documentazione prevista dal precedente articolo 6.

La Commissione inoltre potrà non ammettere le domande non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni, qualora tali anomalie dovessero rendere non chiara ed univoca la proposta di vendita.

Il Comune si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

autocertificazioni prodotte dall'offerente, anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.

### ART. 8 – CRITERI E PUNTEGGI PER LA VAUTAZIONE DELLE OFFERTE

#### 1. OFFERTA TECNICA

La Commissione, sulla base della documentazione contenuta nella busta “B - Offerta tecnica”, procederà alla valutazione delle offerte tecniche e all’attribuzione dei relativi punteggi secondo quanto sintetizzato nella tabella seguente.

<i>N.</i>	<i>CRITERIO</i>	<i>MAX PUNTI</i>
<i>1</i>	<i>Ubicazione dell'edificio</i>	<i>15</i>
<i>2</i>	<i>Numero degli alloggi offerti in vendita</i>	<i>20</i>
<i>3</i>	<i>Qualità architettonica e delle finiture rispetto alle esigenze dell'ERS</i>	<i>20</i>
<i>4</i>	<i>Superficie utile abitabile offerta</i>	<i>5</i>
	<i>TOTALE</i>	<i>60</i>

#### ***CRITERIO 1 - Ubicazione dell'edificio (massimo 15 punti)***

Il punteggio sarà attribuito tenendo conto della zona del P.R.G. in cui è ubicato l'alloggio che si intende vendere secondo quanto indicato di seguito:

- a) edificio ubicato in ex Zona A di P.R.G. (centro storico) punteggio 15 punti*
- b) edificio ubicato in ex Zona B o C di P.R.G. punteggio 10 punti*
- c) edificio ubicato in ex Zona E di P.R.G. punteggio 5 punti*

#### ***CRITERIO 2 - Numero degli alloggi offerti in vendita (massimo 20 punti)***

Il punteggio sarà attribuito sulla base del numero di alloggi offerti in vendita rispetto al totale che compongono l'edificio, valutato quale organismo dotato di autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni (ingresso, scale, coperture, ascensore,





# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

impianti, ecc.), tenendo conto che non può essere proposto in vendita un numero di alloggi inferiore al 30% del totale.

a) cessione di tutti gli alloggi facenti parte dell'edificio 20 punti (\*)

b) cessione del 70% degli alloggi facenti parte dell'edificio 8 punti

c) cessione del 50% degli alloggi facenti parte dell'edificio 2 punti

**(\*) alle proposte di cessione di singoli alloggi, da cielo a terra, sarà attribuito il punteggio massimo di 20 punti**

### **CRITERIO 3 - Qualità architettonica e delle finiture rispetto alle esigenze dell'ERS (massimo 20 punti)**

Ai fini dell'attribuzione del punteggio la Commissione valuterà i sotto riportati elementi attribuendo un punteggio massimo di 20 punti come segue:

a) il livello qualitativo/architettonico, anche in termini di bioarchitettura e sostenibilità ambientale, dell'edificio nel suo complesso, come desumibile dalla classe energetica di appartenenza **(scadente 0 punti, mediocre 2 punti, ottimo 4 punti);**

b) l'assenza di barriere architettoniche **(scadente 0 punti, sufficiente 4 punti, buono 6 punti, ottimo 8 punti);**

c) la presenza nella zona oggetto di intervento di servizi per i cittadini quali scuole, trasporti pubblici, ufficio postale, farmacie, ecc... **(scadente 0 punti, sufficiente 4 punti, buono 6 punti, ottimo 8 punti);**

### **CRITERIO 4 – Superficie utile abitabile offerta (massimo 5 punti)**

La Commissione attribuirà all'offerta caratterizzata dalla Superficie utile (S.u.) abitabile più ampia il punteggio massimo previsto di 5 punti e agli altri punteggi proporzionalmente inferiori sulla base della formula seguente:

$$X(i) = 6 \times Su(i) / Su(\max)$$

dove:

X(i): punteggio attribuito all'offerta del concorrente i-esimo;

Su(i): superficie utile offerta dal concorrente i-esimo;

Su(max): superficie utile massima offerta (inferiore o uguale a 95 mq e superiore o uguale a 45 mq).

## **2. OFFERTA ECONOMICA (massimo 40 punti)**

Il punteggio sarà attribuito in base alla percentuale di riduzione del prezzo di vendita a metro quadrato di superficie complessiva dichiarato in sede di offerta rispetto al prezzo



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

massimo consentito di € 1.100,00/mq e/o €. 600,00 secondo quanto indicato nel seguito:

- a) nessuna riduzione 0 punti;
- b) punteggio massimo 40 punti al prezzo più basso offerto;
- c) punteggio proporzionalmente inferiore alle altre offerte sulla base della seguente formula:

$$Y(i) = 40 \times P(\min) / P(i)$$

dove:

Y(i): punteggio attribuito all'offerta del concorrente i-esimo;

P(min): prezzo minimo offerto;

P(i): prezzo offerto dal concorrente i-esimo

Sulla base dei criteri e dei relativi punteggi del presente articolo verrà stilata la graduatoria degli alloggi proposti in vendita con le modalità di cui al successivo art. 9.

### **ART. 9 – PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA**

La Commissione redigerà la graduatoria delle offerte ritenute ammissibili sulla base del punteggio totale attribuito.

Verrà predisposta una graduatoria provvisoria e conseguentemente individuate le offerte provvisoriamente considerate valide.

Successivamente, dopo la fase di sopralluogo di cui al seguente articolo 11, la Commissione stilerà la graduatoria definitiva individuando le offerte accettate sulla base di quanto stabilito nel successivo articolo 10.

La graduatoria definitiva e la relativa individuazione delle proposte di vendita accettate sarà approvata dal Servizio Urbanistica-Edilizia, mentre, l'accettazione delle proposte di vendita verrà effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale.

### **ART. 10 – CRITERI E PROCEDURE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE PROPOSTE**

Saranno accettate le proposte di vendita che hanno conseguito il più alto punteggio in graduatoria fino alla concorrenza delle risorse disponibili.

In caso di ex equo di punteggio tra due o più offerte si procederà mediante sorteggio.

Resta comunque inteso che qualora la Commissione giudicatrice ritenga che le proposte di vendita non siano accettabili per la qualità del fabbricato, per situazioni intrinseche o estrinseche agli immobili e quindi non convenienti per l'Edilizia Residenziale Pubblica, la



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

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 del Comune di Fratta Todina.

### **ART. 11 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

La Commissione, ai fini della formazione della graduatoria, procede alla valutazione delle proposte secondo 4 fasi, di seguito descritte:

1<sup>a</sup> fase: verifica, in seduta pubblica, del possesso dei requisiti di ammissibilità delle domande, dei proponenti e degli alloggi sulla base delle dichiarazioni contenute nell'Allegato "A", con esclusione delle proposte di vendita prive dei requisiti prescritti.

2<sup>a</sup> fase: in seduta riservata, le proposte ritenute ammissibili saranno sottoposte alla valutazione di merito prendendo in considerazione prima l'offerta tecnica e poi quella economica, tramite l'attribuzione dei punteggi previsti al precedente articolo 8 ai fini della formazione della graduatoria provvisoria e dell'individuazione delle proposte provvisoriamente accettate tenendo conto delle risorse disponibili e di quanto stabilito al precedente articolo 10.

3<sup>a</sup> fase: gli alloggi facenti parte delle proposte provvisoriamente accettate saranno oggetto di sopralluogo da parte di almeno 2 componenti incaricati dalla Commissione giudicatrice che verrà concordato con il proprietario dell'alloggio/i medesimo/i. Saranno stilati verbali di visita per ogni edificio e predisposta adeguata documentazione fotografica. Tutti i verbali verranno notificati ai proprietari proponenti.

Qualora, durante il sopralluogo, si riscontrasse la mancata conformità alla normativa vigente degli impianti, delle canne fumarie e degli scarichi, ecc. o si riscontrassero segni di degrado al fabbricato, agli alloggi e sue pertinenze, alle parti comuni e cortili, la Commissione, può chiedere il ripristino del degrado riscontrato, entro il termine massimo di 3 mesi, con le indicazioni del tipo di intervento da eseguirsi o, qualora il degrado non fosse facilmente e/o rapidamente ripristinabile, disporre l'esclusione dell'offerta dalla graduatoria provvisoria.

L'offerta sarà comunque esclusa qualora il degrado non dovesse essere ripristinato entro il termine e nei modi richiesti dalla Commissione.

Sempre in sede di sopralluogo la Commissione effettuerà la verifica di tutte le superfici dichiarate in sede di offerta e qualora dovesse riscontrare errori di calcolo procederà alla



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

loro modifica o all'esclusione dell'offerta se la superficie utile ricalcolata non dovesse rispettare i limiti previsti dal precedente articolo 3.2 lettera c).

A seguito dell'eventuale esclusione di una proposta per le motivazioni di cui ai precedenti paragrafi, si procederà allo scorrimento della graduatoria provvisoria, al fine di individuare ulteriori proposte da sottoporre alla fase di sopralluogo di cui al presente punto.

Sulla base della valutazione qualitativa dello stato di fatto, eseguita in occasione del sopralluogo, la Commissione potrà aumentare o diminuire il punteggio attribuito a ciascun criterio di cui al precedente articolo 8 o, qualora quanto dichiarato in sede di domanda di partecipazione al bando non corrisponda allo stato di fatto, eliminare dalla graduatoria provvisoria l'offerta.

4<sup>a</sup> fase: formulazione della graduatoria definitiva, tenendo conto degli eventuali aggiornamenti disposti in fase di sopralluogo, e all'individuazione delle proposte di vendita accettate, sulla base di quanto disposto nel precedente articolo 10.

La graduatoria definitiva e l'individuazione delle proposte idonee sarà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale.

L'offerta non è in alcun modo impegnativa per l'Amministrazione. Dunque resta inteso che, qualora la Commissione giudicatrice ritenga che le proposte di vendita non siano accettabili per qualità del fabbricato, per situazioni intrinseche o estrinseche agli immobili e quindi non convenienti per l'Edilizia Residenziale Sociale, la procedura di valutazione si concluderà senza esito finale e gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo e rimborso spese nei confronti del Comune di Fratta Todina.

### ART. 12 – PROCEDURA DI ACQUISTO

L'acquisto degli immobili sarà approvato con atto di Consiglio Comunale e solo successivamente si potrà procedere alla stipula dei preliminari di compravendita o all'atto notarile di acquisto.

La comunicazione dell'accettazione della proposta di vendita, in cui sarà fissato anche il termine, non superiore a 60 giorni per la stipula del contratto di vendita, sarà inviata ai proponenti entro 30 giorni dalla data dell'atto deliberativo adottato dal Consiglio Comunale.

Il venditore, destinatario dell'aggiudicazione, sarà sottoposto al procedimento di verifica dei requisiti richiesti dalle normative di ordine pubblico in vigore.

Agli effetti della sottoscrizione dell'atto di compravendita il venditore dovrà mettere a



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

disposizione i sotto elencati documenti, salvo altri ritenuti necessari dall'ufficiale rogante:

- certificato di agibilità;
- planimetrie complete del progetto autorizzato;
- attestazione di regolarità edilizia ed urbanistica redatta da tecnico abilitato;
- visure catastali e relative planimetrie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate;
- regolamento di condominio e tabelle millesimali (eventuale);
- certificato di prevenzione incendi per le attività soggette;
- attestati di verifica presso gli enti preposti dell'impianto d'elevazione, se presente;
- attestati di verifica e libretti degli impianti termici singoli o centralizzato;
- piano di manutenzione del fabbricato, certificazione APE.

### ART. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si informa che i dati personali relativi ai partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici.

Titolare del trattamento è il Comune di Fratta Todina.

Si fa rinvio agli artt. 7 e 10 del D.Lgs n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Al fine di consentire la valutazione delle proposte di intervento, il conferimento dei dati richiesti da questo bando è obbligatorio, pena l'esclusione dalla selezione pubblica.

### ART. 14 – FORO COMPETENTE E NORMATIVA DI RINVIO

Il Foro di Spoleto sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente bando.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, sarà fatto riferimento al R.D. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827, al Regolamento dei contratti del Comune di Fratta Todina, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia, salvo quanto già precisato all'articolo 1 del presente bando.

### ART. 15 – NORME FINALI

In caso di mancata accettazione da parte del Comune della proposta nei termini di cui all'art. 2, la stessa dovrà considerarsi priva di efficacia.



# COMUNE DI FRATTA TODINA

## Provincia di Perugia

Il presente bando è visionabile sul sito Internet del Comune all' indirizzo [www.comune.frattatodina.pg.it](http://www.comune.frattatodina.pg.it) ed è inoltre possibile consultarlo e/o ritirarlo presso l'Ufficio Edilizia comunale.

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Silvia Piscini – Ufficio Tecnico del Comune di Fratta Todina – e-mail [tecnici@comune.frattatodina.pg.it](mailto:tecnici@comune.frattatodina.pg.it) - Tel. 075-8745358.

Fratta Todina, li \_\_\_\_ 2022

Il Responsabile Area Tecnica  
Ing. Silvia Piscini