

FINCASA S.p.A.

BANDO PUBBLICO PER ACQUISTO ALLOGGI SITI NEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

approvato con delibera assunta del Consiglio di Amministrazione di Fincasa del 15 dicembre 2011.

Art. 1 – OGGETTO DEL BANDO

Il presente bando è finalizzato alla individuazione di alloggi che FINCASA S.p.A. intende acquistare, al fine di destinarli alla locazione permanente in attuazione della deliberazione della Giunta comunale n. 1276/12 del 25.01.2011.

Le risorse per l'acquisto di tali alloggi derivano da contributi della Regione Emilia Romagna afferenti al Programma Speciale d'Area (L.R. 30/96) - "Riqualificazione Urbana di Reggio Emilia".

Gli alloggi dovranno essere collocati nei seguenti due ambiti:

Ambito A) - area stazione: questo ambito è suddiviso in due zone rispettivamente ad est e ad ovest della stazione ferroviaria e comprende gli immobili aventi almeno un numero civico posto in corrispondenza di un ingresso sulle seguenti vie:

- Zona1: Via Don G. Alai, via Mons. Tondelli, via Cesena, via U. Ceva, via Lama Goiese, v.le IV Novembre, via Eritrea;
- Zona 2: via L. Chiesi, via P. Gobetti, Via A. Paradisi, Via P. Pironi, via L. Ruscelloni, via G. Turri, Via G. Vecchi, via Sani, via Ritorni, via Cagnoli.

Le zone 1 e 2 sono ricomprese all'interno dell'area di intervento definita nel protocollo d'intesa relativo al progetto "Convivenza in area stazione", approvato con delibera di Giunta comunale n. 19545/233 del 24.09.2008 e successivamente stipulato tra Comune di Reggio Emilia e Regione Emilia Romagna;

Ambito B) - zona via Roma: questo ambito comprende gli immobili aventi almeno un numero civico in corrispondenza di un ingresso sulle seguenti vie: via Roma, via Secchi, via Filippo Re, via Bellaria, via Ferrari Bonini, via Orsi, piazza Scapinelli, vicolo Venezia, vicolo del Clemente, vicolo del Brolo, vicolo Villa.

Questo ambito è ricompreso all'interno dell'area interessata dal "Patto di via Roma", progetto finalizzato a migliorare la socialità, la vivibilità e la qualità del quartiere, da attuare attraverso un protocollo sottoscritto in data 05.06.2010 tra Amministrazione Comunale, commercianti, residenti e associazioni di cittadini.

FINCASA S.p.A. procederà all'acquisto degli alloggi che giungeranno in posizione utile in graduatoria definitiva, come specificato all'art.11, per un importo pari alla quota di finanziamento regionale di **€ 2.139.344,81**.

Qualora il presente bando andasse deserto o il numero di alloggi ammessi a graduatoria definitiva fosse inferiore alla soglia sopra indicata, FINCASA S.p.A. si riserva di procedere all'individuazione di ulteriori alloggi tramite trattativa privata.

ART. 2 – OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VENDITA

La proposta di vendita dovrà essere costituita da un **numero minimo di alloggi pari a 3 e massimo pari a 12** e loro pertinenze dirette e indirette, tutti appartenenti alla medesima porzione di fabbricato accessibile da un unico ingresso con relativo numero civico e servito da un unico corpo scale. E' possibile proporre un numero di alloggi maggiore di 12 nella limitata ipotesi che tutti gli alloggi offerti costituiscano un' intera porzione di fabbricato come sopra descritto¹.

Le proposte verranno valutate da una commissione giudicatrice, che stilerà una graduatoria definitiva in base ai punteggi e alle verifiche di cui ai successivi artt. 10 e 11. La sottoscrizione dei contratti di compravendita avverrà compatibilmente con i tempi di erogazione del finanziamento regionale, così come meglio precisato nel successivo art.13 e, comunque, entro e non oltre 12 mesi dalla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente bando.

In caso di mancata sottoscrizione nei termini di cui sopra per causa attribuibile alla società FINCASA S.p.A., il proponente dovrà ritenersi svincolato dal contenuto della proposta di vendita e nessuna pretesa potrà avanzare a qualsiasi titolo.

ART. 3 – CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

3.1. REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

I soggetti che intendono presentare proposta di vendita possono essere persone fisiche o persone giuridiche riconosciute. E' ammessa la presentazione di una proposta cumulativa relativa ad alloggi collocati in unico fabbricato anche se di proprietà di soggetti diversi.

Ai fini dell'ammissione alla graduatoria i soggetti proponenti devono essere in possesso dei requisiti indicati negli apposti quadri del Modello A, allegato al presente bando.

Il soggetto proponente, in qualità di proprietario dell'alloggio, non deve presentare alla data di trasferimento della proprietà posizioni debitorie di qualsiasi natura riferibili agli alloggi oggetto della proposta.

3.2 REQUISITI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi oggetto della proposta di vendita, pena la non ammissibilità alla graduatoria della intera offerta, devono:

- a) essere localizzati nel Comune di Reggio Emilia, all'interno degli ambiti A e B, così come definiti all'art.1;
- b) essere conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale;
- c) avere ciascuno una superficie commerciale superiore a 42 mq e inferiore a 115 mq;

¹ Si specifica che viene considerato "intera porzione di fabbricato" anche nel caso in cui siano presenti altri spazi adibiti a commerciale e terziario o altre destinazioni diversa residenziale.

- d) essere dotati di autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni (ingresso, scale, coperture, ecc.);
- e) essere non locati e liberi da persone e cose alla data di partecipazione al presente bando, così come dovranno esserlo alla data del trasferimento della proprietà;
- f) non essere compresi nelle categorie catastali A/1 (*Abitazioni di tipo signorile*), A/8 (*Abitazioni in ville*), A/9 (*Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici*).

Per gli ulteriori requisiti della proposta si rinvia agli appositi quadri del Modello A.

ART. 4 – MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione al bando dovrà essere redatta compilando in ogni sua parte l' apposito Modello A. Nel caso di proposta cumulativa (relativa ad alloggi di proprietà di soggetti diversi, ma collocati in unico fabbricato) le domande di partecipazione al presente bando dovranno essere compilate singolarmente da ciascun proprietario e raccolte in un'unica busta da presentare secondo le modalità sotto specificate.

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.

La domanda di partecipazione al bando potrà essere presentata secondo una delle seguenti modalità:

- invio a mezzo posta (raccomandata con ricevuta di ritorno). In questo caso, farà fede la data di arrivo e non la data di spedizione;
- invio mediante corriere. In questo caso, farà fede la data e l' ora nella quale il corriere avrà rilasciato la ricevuta dell' avvenuta consegna;
- consegna a mano. In questo caso, la data e l' ora di presentazione della domanda sarà comprovata dalla ricevuta riportante il numero di protocollo di entrata, datata e firmata dal funzionario addetto, al quale sarà consegnata la domanda.

L' indirizzo a cui inviare o consegnare la domanda e ogni suo allegato è il seguente:

FINCASA S.p.A.
Via San Pietro Martire, 3
42121 Reggio Emilia

Il plico dovrà pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 29 febbraio 2012.

Fincasa S.p.A. è aperta:

dalle ore 10,00 alle ore 12,00 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì;

dalle ore 15,00 alle ore 17,00 nei giorni di martedì e giovedì.

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.

Le offerte inviate o presentate possono essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione. Inoltre, non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti.

Le offerte pervenute e ogni documentazione a esse allegata non saranno restituite.

Indipendentemente dal metodo di consegna prescelto i concorrenti dovranno far pervenire a FINCASA S.p.A. un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura (nel caso di offerta cumulativa la firma dovrà essere di uno dei partecipanti), riportante il seguente indirizzo e dicitura completi, senza alcuna modifica o aggiunta:

**FINCASA S.p.A.
Via San Pietro Martire, 3
42121 Reggio Emilia**

BANDO ACQUISTO ALLOGGI

**NON DEVE ESSERE APERTO DAL SERVIZIO
POSTALE INTERNO O DALLA SEGRETERIA**

ART. 5. – CONTENUTI DEL PLICO

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

ART. 5.1. CONTENUTI DELLA BUSTA n.1 - DOMANDA

La busta n. 1 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "DOMANDA" e contenere il Modello A, debitamente compilato in ogni sua parte.

ART. 5.2. CONTENUTI DELLA BUSTA N.2 – DOCUMENTAZIONE

La busta n. 2 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE" e contenere, quali allegati alla domanda, i documenti dettagliati indicati nel Modello A, pena l'esclusione dalla graduatoria.

Art. 6 - CONDIZIONI DI ESCLUSIONE

Non saranno ammesse le domande:

- pervenute oltre al termine indicato all'art. 4;
- che presentano incompletezze nella compilazione del Modello A e allegato 1 al Modello A o documentazione incompleta;
- redatte su moduli differenti dal Modello A e allegato 1 al Modello A;
- non firmate e/o debitamente autenticate con le modalità indicate nei modelli medesimi.
- non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni.

ART. 7 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)

Ai fini della predisposizione della documentazione richiesta e, in particolare, per la compilazione del quadro H del modello A, è necessario procedere alla determinazione della superficie commerciale come di seguito indicato.

La superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

A) VANI PRINCIPALI (soggiorno, cucina, camere da letto ecc.) e ACCESSORI DIRETTI (bagni, ingressi, disimpegni, ripostigli, corridoi e simili)

Nel conteggio della superficie di questi vani vengono considerati tutti i muri interni e perimetrali per uno spessore massimo fino a 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del **50%** fino a uno spessore massimo di 25 cm..

B) VANI ACCESSORI INDIRETTI (cantine, soffitte e simili ad uso esclusivo)

La superficie di questi vani è da conteggiarsi nella misura del **50%** nel caso siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A) e nella misura del **25%** qualora non siano comunicanti.

C) VANI ACCESSORI INDIRETTI (balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare)

La superficie di questi vani è da conteggiarsi:

- nel caso siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A), nella misura del **30%** fino a una superficie di mq 25 e nella misura del **10%** per la quota eccedente.
- nel caso NON siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A), nella misura del **25%** fino ad una superficie di mq 25 e nella misura del **5%** per la quota eccedente.

D) AREE SCOPERTE (cortile di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare)

La superficie di queste aree è da conteggiarsi nella misura del **10%**, fino alla misura della superficie dei vani di cui alla lettera A), e nella misura del **2%** per la quota eccedente.

Si fa presente inoltre che:

- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

ART. 7.1 - DEFINIZIONE DEL COSTO PARAMETRICO OFFERTO PER GLI ALLOGGI

Il costo unitario massimo di vendita degli alloggi (Cpu) da candidare dovrà essere pari ai valori di seguito riportati, che tengono conto della localizzazione degli stessi e del loro stato manutentivo.

Vengono indicati di seguito i valori massimi di vendita relativi all'alloggio e, separatamente, il prezzo massimo di vendita a corpo, relativo all'autorimessa/posto auto di pertinenza esclusiva dello stesso. E' consentita l'offerta di una sola autorimessa/posto auto per ogni alloggio oggetto della proposta di vendita.

Il prezzo unitario complessivo relativo all'alloggio e all'autorimessa/posto auto sarà costituito dalla somma dei due valori, come dettagliato al successivo art. 7.2.

Cpu relativo all'alloggio:

Ambito A) - Area stazione:

Zona 1

- a) Cpu=1.600 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi nuovi o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è inferiore a 10 anni;
- b) Cpu= 1.400 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi realizzati o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è superiore a 10 anni ma inferiore a 20 anni;
- c) Cpu= 1.200 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi realizzati o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è superiore a 20 anni.

Zona 2

- a) Cpu=1.400 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi nuovi o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è inferiore a 10 anni;
- b) Cpu= 1.200 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi realizzati o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è superiore a 10 anni ma inferiore a 20 anni;
- d) Cpu= 1.000 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi realizzati o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è superiore a 20 anni.

Ambito B) - Zona via Roma:

- a) Cpu=2.150 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi nuovi o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è inferiore a 10 anni;
- b) Cpu= 1.950 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi realizzati o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è superiore a 10 anni ma inferiore a 20 anni;
- e) Cpu= 1.750 Euro/mq di SC, nel caso di alloggi realizzati o ristrutturati la cui data di ultimazione dei lavori è superiore a 20 anni.

Prezzo relativo all'autorimessa:

Il prezzo complessivo offerto per le autorimesse, che costituiscono unità immobiliari a sé stanti, viene stabilito nei valori massimi a corpo, che seguono:

Ambito A) - Area stazione:

Zona 1

- a) 16.000 € nel caso di autorimessa/box auto ad uso esclusivo;
- b) 9.500 € nel caso di posto auto coperto ad uso esclusivo;
- c) 4.600 € nel caso di posto auto scoperto ad uso esclusivo.

Zona 2

- a) 15.000 € nel caso di autorimessa/box auto ad uso esclusivo;
- b) 8.500 € nel caso di posto auto coperto ad uso esclusivo;
- c) 3.600 € nel caso di posto auto scoperto ad uso esclusivo.

Ambito B) - Zona via Roma:

- a) 35.000 € nel caso di autorimessa/box auto ad uso esclusivo;
- b) 26.000 € nel caso di posto auto coperto ad uso esclusivo;
- c) 10.000 € nel caso di posto auto scoperto ad uso esclusivo.

ART. 7.2 – CALCOLO DEL COSTO COMPLESSIVO DELL’ALLOGGIO E DELL’ AUTORIZZAZIONE /POSTO AUTO AD USO ESCLUSIVO

Il prezzo offerto complessivo (CPC) dell'alloggio è pari al prodotto tra la superficie commerciale (SC) di cui al precedente articolo e il costo parametrico unitario (Cpu):

$$\text{CPC} = \text{Cpu} \times \text{SC}$$

A tale valore dovrà essere sommato il prezzo a corpo dell'autorimessa/ posto auto coperto/scoperto ad uso esclusivo per ottenere il prezzo complessivamente offerto:

$$\text{CPC max} = \text{CPC} + \text{prezzo autorimessa o posto auto ad uso esclusivo}$$

ART . 8 – COMMISSIONE GIUDICATRICE

Ai fini della formazione della graduatoria, FINCASA S.p.A. nominerà un'apposita Commissione giudicatrice, che provvederà alla valutazione delle domande. Detta Commissione sarà formata da n. 5 componenti, compreso il Presidente, oltre a un Segretario, senza diritto di voto, con il compito di redigere il verbale e la relazione finale del bando. Tra i componenti vi sarà personale appartenente al Comune di Reggio Emilia e ad ACER - Reggio Emilia.

Art. 9 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'istruttoria per la valutazione delle proposte sarà svolta in cinque fasi:

1^ fase, formale: la Commissione procede alla verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità:

- a) delle domande;
- b) dei proponenti sulla base delle dichiarazioni contenute nel Modello A;

al fine di escludere le domande e i soggetti privi dei requisiti di ammissibilità;

2^ fase, formale: le proposte ammesse alla seconda fase saranno sottoposte alla verifica dei requisiti degli alloggi, così come indicati nel Modello A e negli allegati cartacei con esclusione delle proposte prive dei requisiti di ammissibilità;

3^ fase, di merito: le proposte ammesse alla terza fase saranno sottoposte ai criteri di merito indicati nel successivo art.10 per l'attribuzione dei punteggi validi alla formazione della graduatoria provvisoria. Sulla base dei risultati di questa fase istruttoria, la Commissione predisporrà una prima

graduatoria delle proposte ammissibili a finanziamento e procederà a segnalare ai relativi proponenti l'avvenuta ammissione alla graduatoria provvisoria.

4^ fase, sopralluogo: in questa fase verranno concordate coi proponenti ammessi, anche per le vie brevi, le date e le modalità dei sopralluoghi, che saranno effettuati dai soli membri tecnici della Commissione giudicatrice. Tutti gli alloggi della graduatoria provvisoria saranno oggetto dei sopralluoghi. Saranno stilati verbali di visita per ogni alloggio e predisposta adeguata documentazione fotografica. Tutti i verbali verranno notificati alle parti proponenti. Qualora, durante il sopralluogo, si riscontrasse la mancata conformità alla normativa vigente degli impianti (impianto elettrico, impianto di riscaldamento e a gas per uso domestico) o si evidenziassero segni di degrado alle pareti, rivestimenti ecc., nei verbali di sopralluogo verrà esplicitata la richiesta di adeguamento degli impianti alle norme e il ripristino del degrado riscontrato con le indicazioni del tipo di intervento da eseguirsi e il termine perentorio entro cui realizzarli. Tali interventi dovranno essere eseguiti da imprese o soggetti qualificati, che possano rilasciare la certificazione di conformità dell'impianto al termine dei lavori.

Decorso il termine indicato nel verbale senza che le lavorazioni siano state effettuate, FINCASA S.p.A. procederà all'esclusione della domanda dalla graduatoria definitiva.

A seguito dell'eventuale esclusione di una proposta per le motivazioni indicate nel bando, FINCASA S.p.A. 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 degli stati di fatto, eseguita secondo i criteri del successivo art.11, potrà essere:

- a) aumentato il punteggio della domanda nella graduatoria provvisoria;
- b) diminuito il punteggio della domanda nella graduatoria provvisoria;
- c) eliminata dalla graduatoria ogni posizione per la quale quanto asserito nella domanda di partecipazione al bando non corrisponda allo stato di fatto;

5^ fase: il punteggio di ogni singola offerta sarà ottenuto dalla somma dei punteggi ottenuti in fase 3 e 4 da ogni singolo alloggio appartenente alla medesima proposta. Il punteggio finale della proposta (P) sarà calcolato quale sommatoria dei punteggi (p) ottenuti per ogni singolo alloggio della proposta, diviso per il numero degli alloggi della proposta medesima (n):

$$P = \frac{\sum (p)}{n}$$

Tale sarà il punteggio finale attribuito alla proposta, che ne determinerà la posizione in graduatoria definitiva. Provveduto all'aggiornamento della graduatoria provvisoria, la Commissione giudicatrice stilerà la graduatoria definitiva, che sarà proposta all'approvazione dei competenti organi.

Art. 10 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA

Per la formazione della graduatoria provvisoria (fase 3 di cui al precedente art. 9) la Commissione giudicatrice attribuisce un punteggio con i criteri riportati nella seguente tabella:

| Categoria | Punti/alloggio |
|---|---|
| 1. Localizzazione degli alloggi | |
| A - Alloggi ricadenti nella Ambito A, zona 1 e 2 così come definita all'art.1 del presente bando | 6 punti/alloggio |
| B - Alloggi ricadenti nella Ambito B così come definita all'art.1 del presente bando | 4 punti/alloggio |
| 2. Stato manutentivo degli alloggi | |
| A - Alloggi nuovi/ ristrutturati la cui fine lavori è inferiore a 10 anni | 10 punti/alloggio |
| B - Alloggi realizzati/ristrutturati da più di 10 anni ma entro 20 anni | 5 punti/alloggio |
| C - Alloggi realizzati/ristrutturati da più di 20 anni | 2,5 punti/alloggio |
| 3. Caratteri generali della proposta | |
| A - Tutti gli alloggi candidati costituiscono un'intera porzione di fabbricato accessibile da un unico ingresso con relativo numero civico e servito da un unico corpo scale ² . | 5 punti/alloggio |
| B - Offerta comprensiva di box auto/autorimessa ad uso esclusivo per alloggio | 5 punti/alloggio |
| C - Offerta comprensiva di posto auto coperto ad uso esclusivo per alloggio | 3 punti/alloggio |
| D - Offerta comprensiva di posto auto scoperto ad uso esclusivo per alloggio | 1 punti/alloggio |
| E- Alloggio con cantina e/o soffitta pertinenziale | 2 punti/alloggio |
| F - Alloggio con cucina abitabile separata da pranzo-soggiorno | 0,5 punto/alloggio |
| G - Alloggio con doppio bagno | 0,5 punto/alloggio |
| H – Alloggio con camera matrimoniale e camera singola | 1,5 punto/alloggio |
| I – Alloggio con una sola camera matrimoniale e nessuna camera singola | 1 punto/alloggio |
| J- Alloggio con due camere matrimoniali o più | 0,5 punto/alloggio |
| K- Caratteristiche spaziali e distributive dell'alloggio | da -2 punti a + 2 punti/alloggio |
| L- Alloggio accessibile per disabili | 1,5 punti/alloggio |
| M - Alloggio collocato in fabbricato con ascensore e privo di barriere architettoniche nelle parti comuni | 3 punti/alloggio |
| N- Alloggi dotati di contabilizzazione individuale su impianti centralizzati di riscaldamento o dotati di riscaldamento autonomo | 1 punti/alloggio |
| O- Alloggi dotati di contabilizzazione individuale su impianti idrico | 1 punti/alloggio |
| 3.1 offerta economica | |
| A - Offerta con riduzione del valore del costo parametrico /mq di SC (Cpu) pari arispetto al valore massimo di nell'ambito e nella zona di riferimento come definito all'art.7 | 10 punti ogni 10% di riduzione per alloggio |
| B - Offerta con riduzione pari a.....del prezzo complessivo fissato per l'autorimessa/posto auto all'art.7 | 3 punti ogni 10 % di riduzione per alloggio |

² Si specifica che viene considerato “ intera porzione di fabbricato” anche nel caso in cui siano presenti altri spazi adibiti a commerciale e terziario o altre destinazioni diversa residenziale.

Art. 11 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA

Per la formazione della graduatoria definitiva (fase 4 di cui al precedente art. 9) i tecnici della Commissione giudicatrice attribuiranno, a seguito di sopralluogo e verifiche planimetriche, un punteggio sulla base dei criteri riportati nella seguente tabella:

| 1. Caratteristiche del fabbricato | PUNTI/ALLOGGIO |
|---|---|
| A_ Caratteristiche dell'area cortiliva comune o di pertinenza attrezzata a verde | da 0,5 a 1,5 punto/alloggio |
| B_ Fabbricati che presentano segni di degrado nelle pareti esterne e/o nelle parti comuni: (recinzioni divelte o rotte; tracce di umidità o muffe sui muri, murature ammalorate, scrostamenti di intonaco, aree cortilive degradate ecc.). | da -5 a -20 punti alloggio |
| 2. Caratteristiche degli alloggi | |
| A – Alloggio collocato in un fabbricato realizzato antecedentemente al 1967, sul quale sono state eseguite opere e lavori successivamente a tale data e per essi non si dispone del titolo abitativo previsto dalla normativa in materia di attività edilizia (del titolo abitativo, conformità edilizia/agibilità, regolarizzazione di eventuali abusi commessi sulle parti comuni mediante condono edilizio ecc.) | esclusione dalla graduatoria definitiva dell'alloggio (nel caso in cui ciò determini una proposta con un numero di alloggi inferiore a 4 , questa verrà esclusa) |
| B – Alloggio collocato in un fabbricato realizzato dopo il 1967 che non dispone del titolo abitativo previsto dalla normativa in materia di attività edilizia (del titolo abitativo, conformità edilizia/agibilità, regolarizzazione di eventuali abusi commessi sulle parti comuni mediante condono edilizio ecc.) | esclusione dalla graduatoria definitiva dell'alloggio (nel caso in cui ciò determini una proposta con un numero di alloggi inferiore a 4 , questa verrà esclusa) |
| C – Situazione di fatto non corrispondente alle denunce catastali | - 5 punti con obbligo di regolarizzazione della situazione entro l'approvazione della graduatoria definitiva |
| D –impianti tecnologici dell'alloggio non rispondenti alla normativa vigente | da -5 a -10 punti/alloggio con obbligo di regolarizzazione della situazione entro l'approvazione della graduatoria definitiva |
| E – Presenza di alloggi con segni di degrado nelle pareti, pavimenti, rivestimenti o altre finiture; finiture scadenti o assenti, problemi strutturali: (scarsa tenuta serramenti; tracce di umidità o muffe su muri o solai, scrostamenti di intonaco, murature ammalorate, scollamento di pavimenti o rivestimenti, sanitari non presenti in tutto o in parte, ecc.) | Esclusione dalla graduatoria definitiva per casi particolarmente gravi oppure da -5 a -10 punti / alloggio con obbligo di sanare la situazione entro l'approvazione della graduatoria definitiva |
| F– Finiture mediocri | - 1 punto/alloggio |
| G - Buona qualità delle finiture (serramenti, pavimenti, sanitari) | da 0,5 a 1,5 punti/alloggio |

Art. 12 – SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Sulla base della graduatoria definitiva (fase 5 di cui al precedente art.9), resa pubblica e comunicata agli interessati, si procederà alla richiesta del contributo alla Regione Emilia Romagna per un importo pari all'ammontare delle proposte utilmente collocate nella graduatoria definitiva e, comunque, fino a un massimo pari alla quota di finanziamento regionale di **€ 2.139.344,81**.

I soggetti collocati in posizione utile nella graduatoria si impegnano a fornire ogni dato necessario finalizzato all'effettiva erogazione del contributo regionale entro un termine perentorio, che sarà fissato dalla parte acquirente.

Ad avvenuta erogazione delle risorse da parte della Regione Emilia Romagna, FINCASA S.p.A. provvederà a comunicare la data di stipula del contratto di compravendita alla/e parte/i proponente/i, che risulterà/ranno utilmente collocata/e nella graduatoria medesima.

Almeno entro dieci giorni lavorativi prima del rogito, i venditori come sopra individuati dovranno dimostrare la sussistenza di tutti i requisiti indicati nel Modello A, come meglio sarà dettagliato nella comunicazione.

Il pagamento del prezzo di acquisto verrà effettuato quanto al 50% dell'importo, oltre all'IVA se dovuta, all'atto della stipula del contratto di compravendita, quanto al 50% dell'importo, oltre all'IVA se dovuta, entro 3 mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita. Rimangono a carico della parte venditrice eventuali posizioni debitorie afferenti all'alloggio/alloggi oggetto dell'offerta, anche relative alla posizione condominiale, maturate antecedentemente all'atto di compravendita e non ancora conosciute al momento della stipula del contratto.

Le spese contrattuali tutte sono a carico di FINCASA S.p.A., comprese quelle di registrazione, trascrizione e voltura del contratto di compravendita, a eccezione delle spese necessarie a dotare gli immobili dei requisiti di cui infra, comprese quelle relative alla certificazione energetica, che saranno a carico della parte venditrice.

A intervenuta stipula del/i contratto/i di compravendita FINCASA S.p.A. procederà a dare tempestiva comunicazione alle parti offerenti non utilmente collocate in graduatoria di aver concluso il procedimento di acquisto.

Art. 13 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 30.06.2003, n.196 - Codice in materia di protezione dei dati personali, si informa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza e nella piena tutela dei diritti dei partecipanti. I dati forniti dai proponenti saranno raccolti e trattati anche con strumenti informatici, presso FINCASA S.p.A. esclusivamente nell'ambito del procedimento finalizzato alla richiesta dei contributi regionali afferenti al Programma Speciale d'Area "Riqualificazione Urbana di Reggio Emilia" (L.R.30/96).

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 – RISARCIMENTO DANNI

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, FINCASA S.p.A. potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria, fatto salvo in ogni caso la richiesta di danni alla parte proponente inadempiente.

ART. 15 – NORME FINALI

Il presente bando e relativa modulistica possono essere consultati nel sito web di FINCASA S.p.A. al seguente indirizzo <http://www.fincasa.re.it/> e/o presso gli Uffici di Fincasa S.p.A. (Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia).

Del suddetto bando è data pubblicità mediante pubblicazione su giornali a rilevanza nazionale e locale, nonché sul sito internet del Comune di Reggio Emilia agli indirizzi <http://www.municipio.re.it/AlboPretorio> e <http://www.municipio.re.it/gare>

Anteriormente alla presentazione della domanda i contatti fra FINCASA S.p.A. e gli interessati alla partecipazione al bando sono autorizzati su iniziativa dei medesimi unicamente per iscritto:

- mediante lettera inviata all'indirizzo postale in precedenza indicato;
- via fax al numero 0522-456696;
- per posta elettronica all'indirizzo e-mail: fincasa@municipio.re.it

Non sarà data risposta a eventuali quesiti pervenuti dopo il giorno 20 febbraio 2012.

Il MODELLO A ,allegato al presente bando, ne costituisce parte integrante e sostanziale a ogni effetto di legge.

ALLEGATO:

MODELLO A: Domanda di partecipazione al bando.

Il Presidente di FINCASA S.p.A.

dott.ssa Mara Grotti