



# COMUNE DI ALBINEA

Provincia di Reggio Emilia  
P.zza Cavicchioni, 8

AREA LAVORI PUBBLICI – PATRIMONIO E AMBIENTE

Tel. **0522/590211**  
Fax **0522/590243**  
e-mail: [urp@comune.albinea.re.it](mailto:urp@comune.albinea.re.it)  
[albinea@cert.provincia.re.it](mailto:albinea@cert.provincia.re.it)  
[www.comune.albinea.re.it](http://www.comune.albinea.re.it)  
P.IVA: **00441130358**

## INDAGINE PRELIMINARE DI MERCATO FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DI N. 2 IMMOBILI DA DESTINARE AD ALLOGGI SOCIALI

### AVVISO PUBBLICO

IL RESPONSABILE DELL'AREA LL.PP. PATRIMONIO E AMBIENTE

in esecuzione della deliberazione di C.C. n. 30 del 04.07.2022 esecutiva ai sensi di legge,

### RENDE NOTO

che con propria determinazione n. 119 del 06/07/2022 ha avviato una ricerca di mercato allo scopo di individuare n. 2 immobili da acquisire nella proprietà del Comune con finalità sociali (locazione a canone calmierato o progetti specifici – appartamento di autonomia).

Il presente avviso riveste esclusivamente il carattere di indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione di soggetti da consultare nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza dell'azione amministrativa.

Al presente avviso non si applicano le disposizioni di cui al D.lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii. (Codice degli Appalti), ai sensi dell'art. 17 comma 1 dello stesso Codice, non costituendo il predetto avviso né una procedura di gara pubblica né proposta contrattuale e pertanto le proposte di offerta che perverranno non saranno in alcun modo vincolanti per il Comune di Albinea, che rimane libero, a suo insindacabile giudizio, di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura ed avviare altra procedura, di non selezionare alcuna offerta, ovvero di modificare o revocare l'avviso medesimo. Nessun diritto sorge conseguentemente, in capo all'offerente relativamente alla presentazione della proposta di offerta.

#### Art. 1 – AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

L'Amministrazione procedente è: COMUNE DI ALBINEA, P.zza Cavicchioni, n. 8, 42020 Albinea (RE) P.I.: 00441130358 - indirizzo posta elettronica certificata: [Albinea@cert.provincia.re.it](mailto:Albinea@cert.provincia.re.it)

Il Responsabile Unico del Procedimento è: Ing. Fabio Garlassi, Responsabile Area Lavori Pubblici, Patrimonio e Ambiente, in esecuzione del decreto sindacale di nomina n.17 del 01-07-2022.

#### Art. 2 – OGGETTO DELL'INDAGINE

L'Amministrazione comunale, in ottemperanza di quanto disposto dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42 lettera l) del D.Lgs 267/2000, ha ravvisato la necessità di avviare un'indagine di mercato al fine di individuare l'esistenza e il relativo corrispettivo per l'acquisto di immobili siti in Albinea i cui proprietari siano interessati alla relativa cessione.

La ricerca è rivolta a immobili che rispondano alle seguenti **caratteristiche generali**:

- ✓ essere già edificati all'atto della partecipazione alla presente manifestazione d'interesse, in conformità alle norme urbanistico - edilizie;
- ✓ risultare conformi allo stato di fatto legittimato e dotati di abitabilità/agibilità e idonei all'utilizzo senza la necessità di interventi di ristrutturazione;
- ✓ essere ubicati nel centro capoluogo di Albinea ad una ragionevole distanza dal centro;
- ✓ essere liberi da persone e cose e disponibili ad un eventuale trasferimento di proprietà a far data dal 30 novembre 2022;

- ✓ essere collocati sul mercato ad un prezzo non superiore a:
  - Euro 135.000 imposte escluse per l’Immobile 1 “Miniappartamento”;
  - Euro 150.000 imposte escluse per l’Immobile 2 “Appartamento 2 camere”;

### Art. 3 – CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI IMMOBILI

Gli immobili proposti dovranno possedere i requisiti essenziali di seguito elencati, pena l’esclusione dall’indagine di mercato.

Detti requisiti dovranno essere posseduti al momento della partecipazione al presente avviso pubblico.

#### Immobile 1 “Miniappartamento”

- 1) Localizzazione urbana:** essere ubicato nel centro capoluogo di Albinea in prossimità del centro abitato di Albinea e con accesso diretto alla viabilità comunale;
- 2) Struttura e utilizzo dell’immobile:**
  - Privo di barriere architettoniche;
  - Conformazione e distribuzione che preveda almeno n.1 sala, n.1 cucina (anche all’interno della sala come angolo cottura), n.1 camera matrimoniale per 2 persone, n.1 bagno con aerazione diretta, n.1 spazio accessorio cantina/ripostiglio; non è tassativamente richiesta la dotazione di autorimessa ad uso esclusivo;
- 3) Stato di uso, conservazione e manutenzione:**
  - risultare libero da persone e cose ed essere disponibile ad un eventuale trasferimento di proprietà a far data dal 30 novembre 2022;
  - risultare immediatamente idoneo all’utilizzo senza la necessità di interventi di ristrutturazione o manutenzione significativi;
  - risultare dotato di impianti elettrici, termici ed idraulici conformi alle norme e dotati di specifiche certificazioni di conformità;

#### Immobile n. 2 “Appartamento 2 camere”

- 1) Localizzazione urbana:** essere ubicato nel centro capoluogo di Albinea in prossimità del centro abitato di Albinea e con accesso diretto alla viabilità comunale;
- 2) Struttura e utilizzo dell’immobile:**
  - Privo di barriere architettoniche;
  - Conformazione e distribuzione che preveda almeno n.1 sala, n.1 cucina (anche all’interno della sala come angolo cottura), n.1 camera matrimoniale per 2 persone, n.1 camera aggiuntiva per 1 o 2 persone, n.1 bagno con aerazione diretta, n.1 spazio accessorio cantina/ripostiglio; non è tassativamente richiesta la dotazione di autorimessa ad uso esclusivo;
- 3) Stato di uso, conservazione e manutenzione:**
  - risultare libero da persone e cose ed essere disponibile ad un eventuale trasferimento di proprietà a far data dal 30 novembre 2022;
  - risultare immediatamente idoneo all’utilizzo senza la necessità di interventi di ristrutturazione o manutenzione significativi;
  - risultare dotato di impianti elettrici, termici ed idraulici conformi alle norme e dotati di specifiche certificazioni di conformità.

Per le proposte che rispondono a tutti i requisiti sopra indicati saranno valutati, oltre al prezzo, quali **elementi preferenziali** i seguenti aspetti:

- a) età del fabbricato e/o condizioni di conservazione dell’immobile;
- b) caratteristiche costruttive e distributive che possano garantire una buona fruibilità degli spazi interni;
- c) estrema vicinanza al centro capoluogo identificato come Piazza Cavicchioni;
- d) disponibilità o meno di altri spazi accessori quali autorimessa, ripostigli, ecc.;
- e) eventuali altri specifici elementi di funzionalità per il patrimonio comunale.

La proposta formulata resterà valida e vincolante per il proponente per 4 (quattro) mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse.

I proprietari interessati possono partecipare alla presente indagine di mercato per uno dei due immobili o per entrambi.

Il Comune ha facoltà di procedere alla successiva fase negoziale anche solo per uno dei due immobili oggetto della presente indagine di mercato.

#### **Art. 4 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA**

La domanda di partecipazione, redatta utilizzando lo schema allegato al presente avviso (Allegato A), dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile (nel caso di persona giuridica dovrà essere firmata dal legale rappresentante), ovvero da soggetto munito dei necessari poteri risultanti da procura notarile che, in copia conforme, dovrà essere allegata alla domanda.

I soggetti di cui sopra, ai sensi e per gli effetti del DPR n. 445/2000 e s.m.i., dovranno dichiarare espressamente:

- 1) di aver preso visione del presente avviso e di accettarne integralmente i contenuti e le condizioni ivi indicate;
- 2) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona fisica o giuridica), né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionarsi della eventuale compravendita;
- 3) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione e sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- 4) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 5) nel caso in cui il proponente sia una persona giuridica, di essere in possesso del certificato di iscrizione alla Camera di commercio;
- 6) che la proprietà è in regola con il pagamento delle imposte e delle tasse (dichiarazione di regolarità della posizione fiscale);
- 7) che si è preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e si è consapevoli che l'Amministrazione Comunale non è vincolata a dare seguito alla procedura e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente;
- 8) che la proposta è vincolante per il proponente per 4 mesi dal termine di scadenza fissato per la ricezione della manifestazione di interesse;
- 9) che il fabbricato ha una destinazione urbanistica compatibile con l'uso richiesto e sarà disponibile ad un eventuale trasferimento di proprietà a far data dal 30 novembre 2022 libero da persone e cose;
- 10) che, relativamente al fabbricato, non risultano pendenze a carico dell'immobile (costi per utenze; spese condominiali, IMU, TARI o oltre imposte e/o tasse) o che, in caso di pendenze, il proprietario si impegna alla loro estinzione entro la data fissata per la compravendita;
- 11) che si è preso visione di tutte le eventuali integrazioni ai documenti relativi all'indagine di mercato pubblicati sul sito del Comune di Albinea.

La domanda di partecipazione dovrà obbligatoriamente essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) fotocopia del documento di identità del partecipante munito dei necessari poteri a presentare la proposta;
- b) dati identificativi del bene offerto (dati catastali e toponomastici);
- c) situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi e passivi e l'indicazione dell'eventuale esistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004;
- d) copia del titolo di proprietà o di legittimazione alla vendita;
- e) planimetria dell'area di pertinenza dell'immobile in scala adeguata, con indicazione degli accessi e degli eventuali parcheggi pertinenziali presenti;

- f) elaborati planimetrici, sezioni e prospetti, quotati in scala 1:100 o inferiore dell'immobile offerto;
- g) dettagliata relazione illustrativa attestante la sussistenza dei requisiti essenziali, corredata dalla descrizione degli eventuali elementi preferenziali di cui l'immobile offerto fosse dotato;
- h) documentazione fotografica e ogni eventuale ulteriore documentazione integrativa, a giudizio del proponente, atta a fornire ogni altro elemento ritenuto utile per una migliore comprensione della proposta in sede di valutazione.

Si precisa che l'Amministrazione Comunale non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo, ai partecipanti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Unitamente alla domanda di partecipazione dovrà essere presentata la proposta economica redatta conformemente all'allegato B e sottoscritta dal soggetto munito dei necessari titoli o poteri di rappresentanza. In generale non saranno prese in considerazione proposte superiori ad euro 135.000,00 imposte escluse per l'immobile n.1 e proposte superiori ad euro 150.000,00 imposte escluse per l'immobile n. 2 (entrambe al netto di IVA ove dovuta).

**La presentazione della domanda in modo difforme da quanto previsto nel presente avviso pubblico e/o la mancanza dei documenti richiesti ne comporta l'automatica esclusione.**

#### **Art. 5 - MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA**

La domanda di partecipazione, corredata dalla documentazione sopra riportata e dall'offerta economica, dovrà pervenire, a pena di esclusione, al protocollo del Comune di Albinea con oggetto "Indagine di preliminare di mercato finalizzato all'acquisto di n. 2 immobili da destinare ad alloggi sociali", entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **24 agosto 2022** mediante:

- posta elettronica certificata**, all'indirizzo pec del Comune di Albinea [albinea@cert.provincia.re.it](mailto:albinea@cert.provincia.re.it)  
Si specifica che l'inoltro a mezzo pec dovrà avvenire da altra casella PEC di proprietà del mittente e che tutta la documentazione inviata dovrà essere costituita da diversi file informato pdf, debitamente denominati per identificarli con esattezza, obbligatoriamente accompagnati da una nota di trasmissione, recante anch'essa la dicitura "Indagine preliminare di mercato finalizzata all'acquisto di n. 2 immobili da destinare ad alloggio sociale", che indichi i documenti trasmessi e rechi le informazioni relative al proponente (nome e cognome, codice fiscale, indirizzo di posta elettronica/PEC);  
**ovvero**
- a mezzo posta** (raccomandata con ricevuta di ritorno), farà fede la data e l'ora di arrivo al protocollo del Comune di Albinea e non la data di spedizione;  
**ovvero**
- mediante corriere**, farà fede la data e l'ora nella quale il corriere avrà rilasciato al Comune di Albinea la ricevuta dell'avvenuta consegna;  
**ovvero**
- consegna a mano**, farà fede la data e l'ora di presentazione della domanda comprovata dalla ricevuta appositamente predisposta dal proponente, riportante la data di consegna rilasciata e firmata dal funzionario addetto.

Si precisa che in caso di consegna a mezzo posta, mediante corriere o a mano, il plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura e indirizzato a "Comune di Albinea - Piazza Cavicchioni n. 8 - 42020 Albinea (RE)" dovrà riportare all'esterno la dicitura "indagine preliminare di mercato finalizzata all'acquisto di n. 2 immobili da destinare ad alloggi sociali".

Il Comune non assume alcuna responsabilità per disguidi e ritardi del servizio postale o mancato recapito della proposta entro il termine previsto.

#### **ART. 6 - SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA**

Successivamente alla scadenza del termine previsto per la presentazione delle manifestazioni d'interesse di cui al presente Avviso, l'Ente nominerà un'apposita Commissione incaricata di effettuare una valutazione

preliminare delle offerte pervenute. Successivamente potranno essere presi contatti con i proprietari degli immobili ritenuti più aderenti alle esigenze dell'Amministrazione, che provvederà quindi a trattare direttamente con i proprietari, per verificare la possibilità concreta di addivenire ad un accordo. Nel caso in cui l'Amministrazione, all'esito delle trattative, individui uno o più beni rispondenti alle proprie esigenze, si procederà alla stipula di apposito contratto nelle forme e nei modi previsti dalla legge.

Si precisa che il prezzo d'acquisto proposto dal proprietario dell'immobile verrà sottoposto a valutazione di congruità da parte del Responsabile dell'Area LL.PP. – Patrimonio e Ambiente che, a seguito di sopralluogo in loco, redigerà apposita perizia di stima dell'immobile; solo successivamente, superata positivamente tale fase, la proposta contrattuale potrà essere sottoposta all'autorizzazione degli organi amministrativi dell'Ente. Il Responsabile del procedimento potrà a tal fine disporre lo svolgimento di sopralluoghi presso gli immobili proposti.

Non saranno riconosciute commissioni e/o compensi a qualunque titolo richiesti da eventuali intermediari e/o agenzie di intermediazione immobiliare.

## **ART. 7 – INFORMAZIONI**

Per informazioni sulla presente procedura rivolgersi ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

- ing. Fabio Garlassi [f.garlassi@comune.albinea.re.it](mailto:f.garlassi@comune.albinea.re.it)
- dott.ssa Lisa Sassi [l.sassi@comune.albinea.re.it](mailto:l.sassi@comune.albinea.re.it)

Le richieste di informazioni dovranno pervenire entro il **06 AGOSTO 2022** e verranno riscontrate tempestivamente, comunque, entro 3 (tre) giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle proposte; non saranno prese in considerazione richieste di chiarimenti trasmesse in altra forma o oltre il termine. L'Amministrazione si riserva la possibilità, fino a 3 giorni prima del termine di scadenza di presentazione delle proposte, di fornire chiarimenti e/o rendere pubbliche le risposte ai quesiti di interesse generale mediante pubblicazione sul sito internet istituzionale.

## **ART. 8 - ULTERIORI DISPOSIZIONI**

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non sono impegnative per l'Amministrazione Comunale.

Nessun diritto sorge in capo al proponente per il semplice fatto della presentazione della proposta.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nella dichiarazione di partecipazione, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, sarà motivo di esclusione dall'eventuale procedimento di acquisizione dell'immobile.

L'Amministrazione comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di:

- non selezionare alcuna proposta, ovvero di selezionare la proposta che riterrà preferibile, nonché la facoltà di recedere dalle eventuali trattative senza obbligo di motivazione, qualsiasi sia il grado di avanzamento;
- procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta validamente presentata, sempre che sia ritenuta congrua, conveniente e confacente alle esigenze dell'Ente;
- effettuare un sopralluogo al fine di verificare lo stato degli immobili proposti;
- di procedere, per motivi di pubblico interesse, alla revoca del procedimento definitivamente concluso.

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio on line dell'Ente e sul sito internet istituzionale all'indirizzo [www.comune.albinea.re.it](http://www.comune.albinea.re.it)

## **ART. 9 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi degli artt.13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), il Comune di Albinea, nella qualità di titolare del trattamento dei dati personali, informa che i dati personali saranno oggetto di trattamento mediante

elaborazioni manuali o strumenti elettronici o comunque automatizzati, informatici o telematici, con logiche correlate strettamente alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati. L'Ente si obbliga ad effettuare i trattamenti di dati personali acquisiti e trattati in connessione con l'esecuzione del presente avviso in conformità alle disposizioni del Regolamento UE 2016/679 sulla protezione dei dati personali ("GDPR") ed alla normativa applicabile in materia di protezione dei dati personali.

A tal proposito si invita a consultare l'informativa completa all'indirizzo web <https://www.comune.albinea.re.it/servizio-segnalazioni-informativa-privacy/>

**Allegati:**

- Allegato A - Domanda di partecipazione e dichiarazione unica sostitutiva;
- Allegato B – Proposta economica

Albinea, li 06.07.2022

Il Responsabile del procedimento  
Ing. Fabio Garlassi

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)*