



REGIONE UMBRIA

Direzione regionale governo del territorio e paesaggio. protezione civile. infrastrutture e mobilità

BOZZA AVVISO

per la presentazione di

PROPOSTA DI VENDITA DI UNA O PIU' UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 14 del decreto legge n. 8 del 9 febbraio 2017

FINALITA' DELL'INTERVENTO

In attuazione di quanto disposto dall'articolo 14 del decreto legge 9 febbraio 2017, n. 8 sono destinatari dell'intervento i proprietari di immobili ad uso residenziale che intendono proporre la vendita di alloggi da destinare ad ospitare temporaneamente i soggetti residenti in edifici danneggiati e dichiarati inagibili a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e seguenti che hanno fatto richiesta di assegnazione di Soluzioni Abitative Emergenziali (SAE).

a) LOCALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI DA ACQUISTARE

Gli alloggi da acquistare devono essere localizzati esclusivamente nei Comuni di cui agli allegati 1 e 2 della legge 229/2016 e precisamente:

Arrone, Cascia, Cerreto di Spoleto, Ferentillo, Montefranco, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Polino, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano, Vallo di Nera, Spoleto.

Viene data priorità alle proposte di vendita di alloggi ubicati nel capoluogo e nelle frazioni territorialmente adiacenti dei comuni in cui sono previste le SAE di Cascia, Norcia e Preci. A seguire altri comuni del cratere in base alle scelte effettuate dai cittadini residenti e dimoranti abituali nei comuni di Cascia, Norcia e Preci.

b) CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI DA ACQUISTARE

Gli alloggi da acquistare devono avere le seguenti caratteristiche:

- agibilità o in alternativa conseguire l'agibilità entro 60 giorni dalla promessa di acquisto;
- non essere locati;
- non necessitare di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione;
- essere accatastati in una delle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6;
- non aver fruito di alcun contributo pubblico per la costruzione e/o recupero, salvo fondi relativi a ricostruzione post-sisma '97;
- essere stati costruiti o ristrutturati successivamente al 1996.

c) PREZZO DI VENDITA

In sede di offerta il proprietario deve indicare il prezzo di vendita a metro quadrato di superficie complessiva.

La superficie complessiva deve essere calcolata secondo le definizioni di cui all'articolo 8 e con le modalità previste dall'articolo 10, comma 1, del regolamento regionale 9 febbraio 2005, n. 2 (pubblicato nel Supplemento ordinario n. 2 al BUR n. 9 del 02.03.2005)ⁱ.

d) CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Al fine della formazione dell'elenco di proposte redatto per ciascun Comune da sottoporre all'approvazione da parte del Capo del Dipartimento della Protezione Civile vengono fissati i seguenti criteri di priorità:

- acquisizione di interi edifici rispetto ad unità immobiliari ubicate in edifici con presenza di altre proprietà;
- rispetto della normativa tecnica sulle costruzioni per l'edificio costruito, migliorato o adeguato similmente applicando le Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 (NTC 2008) e relativa Circolare applicativa 6 febbraio 2009, n. 617;
- rispetto della normativa tecnica sulle costruzioni per l'edificio costruito, migliorato o adeguato similmente in base alle Norme Tecniche sulle Costruzioni di cui all'Opcm n. 3274 del 20 marzo 2003 (NTC 2003) o al D.M. 14.09.2005 (NTC 2005);
- rispetto della normativa tecnica sulle costruzioni per edificio costruito, migliorato o adeguato similmente applicando le Norme Tecniche sulle Costruzioni di cui al D.M. Min. LL.PP. 16.01.1996 sulla base della nuova classificazione sismica (ovvero dei nuovi valori di accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico) dell'Opcm n. 3274 del 20 marzo 2003;
- rispetto della normativa tecnica sulle costruzioni per edificio non ricompreso tra quelli di cui ai punti precedente e comunque costruito, migliorato o adeguato similmente in base alle norme tecniche di cui al DM Min. LL.PP. 16.01.1996;
- a parità del rispetto della normativa tecnica sulle costruzioni, come indicato in precedenza, si terrà conto del minor prezzo al metro quadrato di superficie complessiva proposto;
- a parità di prezzo la presenza e il numero di pertinenze dell'alloggio.

In caso di ulteriore parità si terrà conto dell'ubicazione dell'immobile proposto in vendita rispetto alla distanza dal capoluogo.

e) PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DELL'ELENCO

L'avviso è rivolto ai proprietari di alloggi che intendono alienare l'immobile di proprietà ubicato in uno dei Comuni di cui al precedente punto a).

Entro il termine del 31 marzo 2017 i soggetti interessati sono tenuti a trasmettere alla Regione Umbria – Servizio Politiche della casa e riqualificazione urbana la proposta di vendita redatta sul modello appositamente predisposto, compilato e sottoscritto, nel quale devono essere obbligatoriamente dichiarati:

- i dati anagrafici del proprietario (persona fisica o persona giuridica);
- l'ubicazione e i riferimenti catastali dell'immobile proposto per la vendita;
- la categoria catastale dell'immobile proposto;
- il numero di alloggi;
- la superficie complessiva di ciascun alloggio calcolata secondo le definizioni di cui all'articolo 8 e con le modalità previste dall'articolo 10, comma 1, del regolamento regionale 9 febbraio 2005, n. 2 (pubblicato nel Supplemento ordinario n. 2 al BUR n. 9 del 02.03.2005);
- il prezzo di vendita al metro quadro di superficie complessiva.

Alla domanda deve essere allegata la documentazione di seguito indicata:

- 1) copia del documento di riconoscimento in corso di validità del proponente la vendita;
- 2) autocertificazione attestante l'agibilità o in alternativa l'impegno ad assicurare l'agibilità dell'edificio entro sessanta giorni dalla promessa di acquisto, la conformità degli impianti;
- 3) relazione con la descrizione sintetica dell'immobile:
 - tipologia dell'immobile (edificio intero o in alternativa singolo/i alloggio/i). Per alloggi ricompresi in un condominio devono essere indicate le caratteristiche dell'edificio (numero di piani, il numero complessivo di alloggi nonché i servizi ad uso condominiale presenti);
 - anno di costruzione e/o anno di realizzazione degli interventi di miglioramento o adeguamento sismico con riferimento alla normativa tecnica sulle costruzioni vigente e applicata per l'intervento stesso;
 - descrizione della/e unità immobiliare/i e delle pertinenze ad essa/e collegata/e;
 - pianta dell'edificio e della/e unità immobiliare/i in scala 1:100 oggetto di proposta di vendita, con indicata la superficie utile di ciascun locale ad uso abitativo e non (compresa l'eventuale autorimessa).

Le domande, pervenute entro i termini fissati nell'avviso, vengono valutate congiuntamente dal Servizio regionale incaricato e dall'ATER Umbria anche per gli aspetti riguardanti la congruità del prezzo proposto rispetto ai parametri dell'edilizia residenziale pubblica ed alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Sulle base dei criteri di priorità di cui al precedente punto d) viene redatto un elenco, suddiviso per Comune di tutte le proposte di vendita ammissibili.

Tale elenco viene messo in relazione con il fabbisogno di unità immobiliari rilevato dal Servizio regionale "Organizzazione e Sviluppo del Sistema di Protezione Civile" per la redazione della proposta di acquisizione da inviare, per la necessaria approvazione e autorizzazione all'acquisto, al Capo del Dipartimento della Protezione Civile.

La mancata disponibilità delle popolazioni colpite dagli eventi sismici dell'agosto 2016 e successivi a trasferirsi temporaneamente negli alloggi di cui al presente avviso comporta la rinuncia da parte della Regione all'acquisto, gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo e rimborso spese nei confronti dall'Amministrazione regionale.

f) MOTIVI DI ESCLUSIONE DELLE PROPOSTE DI VENDITA

Non vanno a formare l'elenco di cui al precedente punto e) le proposte:

- trasmesse o consegnate oltre il termine di scadenza dell'avviso;
- non redatte sull'apposito modulo predisposto dalla Regione;
- redatte in maniera incompleta;
- non sottoscritte dal richiedente;
- per immobili non ubicati nei Comuni indicati al precedente punto a);
- per immobili costruiti o recuperati prima dell'anno 1996;
- per immobili il cui prezzo di vendita risulta non congruo.

ⁱ Articolo 8 (Definizione della superficie) del regolamento regionale 9 febbraio 2005, n. 2 pubblicato nel Supplemento ordinario n. 2 al BUR n. 9 del 02.03.2005

1. Ai fini del presente regolamento si definisce:

- a) *superficie utile abitabile - Su*: 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;
- b) *superficie non residenziale – Snr*: la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - Snr all., quali logge, balconi, vano scala, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - Snr org., quali 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;
- c) *superficie parcheggi – Sp*: la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Articolo 10, comma 1, (Determinazione della superficie complessiva) del regolamento regionale 9 febbraio 2005, n. 2 pubblicato nel Supplemento ordinario n. 2 al BUR n. 9 del 02.03.2005

1. Per gli interventi di nuova costruzione la superficie complessiva - Sc è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del sessanta per cento della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi; $Sc = Su + 0,60 \times (Snr + Sp)$.