



COMUNE DI MEDOLLA

(Provincia di Modena)

Piazza della Repubblica n.1 - 41036 MEDOLLA Tel. 0535/53811
C/C 14772412 - C.F. 00263540361

UFFICIO TECNICO

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI, ALLOGGI POSTI NEL COMUNE DI MEDOLLA DA DESTINARE A NUCLEI FAMILIARI IL CUI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E' DIVENUTO INAGIBILE A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012

VERBALE DI GARA - REDAZIONE GRADUATORIA DEFINITIVA

L'anno 2022 il giorno 27 (ventisette) del mese di ottobre alle ore 9.00 nella sede municipale presso l'ufficio del Responsabile dell'area Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzione, Protezione Civile e Ambiente, si è riunita la Commissione nominata con Determina n. 238 del 22/10/2022, e così composta:

- Presidente: geom. Guagliumi Lorenzo, responsabile dell'area Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzione, Protezione Civile e Ambiente;
- Membro: geom. Annovi Alberto, Responsabile dell'area Edilizia Privata, MUDE, Urbanistica,
- Membro: geom. Stefano Mantovani, Tecnico di ACER Modena;
- ing. Elisa Rebecchi, con funzione di segretario verbalizzante

al fine di effettuare il sopralluogo previsto dalla Fase 4 e procedere con l'attribuzione del punteggio finale.

Premesso che:

- Con Delibera di Giunta Regionale n. 1621/2012 avente ad oggetto: "*Programma di attività dell'intervento regionale per le zone del territorio regionale colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012 con i finanziamenti propri*" e successiva Delibera di Giunta Regionale n. 1932/2012 avente ad oggetto: "*Delibera 1621/2012. "Programma di attività dell'intervento regionale per le zone colpite dagli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012 con i finanziamenti propri". Approvazione elenco manifestazioni di interesse pervenute e integrazioni ad alcune disposizioni relative alla gestione del programma*" la Regione Emilia Romagna approvava l'elenco delle manifestazioni di interesse ammissibili e non ammissibili, riformulava la ripartizione delle risorse da assegnare ai Comuni interessati dal sisma del 20 e 29 Maggio fra i quali quello di Medolla, la cui quota parte ammonta a € 1.555.944,00, approvava la modulistica che deve essere utilizzata dai Comuni interessati per la richiesta e la rendicontazione delle spese sostenute e stabiliva che i Comuni, nell'attivare tutte le operazioni necessarie per procedere all'acquisto degli alloggi, adottassero specifici criteri di priorità:

- a) ribasso del prezzo base massimo di acquisto indicato nella citata Delibera regionale 1621 pari a € 1.850,00 a mq di SC di almeno il 10%;
- b) acquisto di alloggi già disponibili, pronti per l'immediato utilizzo, che non necessitano di alcun intervento per la immediata messa a disposizione, con prestazione energetica almeno di tipo B e realizzati sulla base della normativa antisismica vigente;
- c) acquisto di interi edifici o complessi unitari;

- Con delibera di giunta n. 83 del 26/09/2019 avente ad oggetto: "*Presenza d'atto della determina TMS n° 164 del 18/09/2019 avente ad oggetto: "Chiusura procedimento avviato con determina n° 9 del 05/03/2015 avente ad oggetto : approvazione bando pubblico per Acquisizione alloggi da destinare a nuclei familiari il cui alloggio di edilizia residenziale pubblica è divenuto inagibile a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 -assunzione impegno di spesa pubblicazione avviso CIG: ZE31343A8F"* e indizione nuova procedura a evidenza pubblica per l'acquisto di immobili, alloggi esistenti posti nel comune di Medolla indizione nuovo bando pubblico per l'acquisto di immobili, alloggi posti nel Comune di Medolla" si è deliberato di procedere, con le economie accertate derivanti dalla selezione delle manifestazioni di interesse ammissibili , tab. 3 dell'allegato C, alla selezione di

ulteriori immobili/alloggi da parte del Comune, come deliberato dalla giunta Regione Emilia Romagna tramite le deliberazioni n. 1621/2012 e 1932/2012;

- Con determina tecnica n. 175 del 30/09/2019 avente ad oggetto: "Approvazione bando pubblico per l'acquisto di immobili, alloggi esistenti posti nel Comune di Medolla (Mo) da destinare a edilizia residenziale popolare - assunzione impegno di spesa per pubblicazione avviso su quotidiano locale - CIG: Z0D29EE641", veniva approvato il bando pubblico per l'acquisto di immobili, alloggi esistenti posti nel Comune di Medolla;
- Con Determina n. 290 del 29/12/2021 avente ad oggetto: "Annullamento pubblicazione bando relativo al procedimento avviato con determina n. 175 del 30/09/2019 avente ad oggetto: "approvazione bando pubblico per l'acquisto di immobili, alloggi esistenti posti del comune di Medolla (MO) da destinare a edilizia residenziale popolare - assunzione impegno di spesa per pubblicazione avviso su quotidiano locale - CIG: Z0D29EE641", ripubblicazione del bando di gara approvato" si è proceduto alla ripubblicazione del bando, attivando così una nuova procedura ad evidenza pubblica per l'acquisto di immobili/alloggi esistenti posti nel Comune di Medolla da destinare alle famiglie in difficoltà;
- Le risorse per l'acquisto di immobili/alloggi e per le spese connesse relative a IVA, spese notarili, registrazione, ipotecarie, catastali e di trascrizione al competente ufficio si trovano al capitolo 10870.00.03, all'impegno 2022/282 "Acquisizione alloggi bando 2019" e sono pari a complessivi € 802.273,05;
- La somma di € 802.273,05 sarà accertata al capitolo 3121.00.01, all'impegno 2020/53 "accertamento entrata D.L. 74/2012 per acquisto di alloggi di edilizia pubblica";

Richiamato integralmente il *Bando Pubblico per l'acquisto di immobili, alloggi esistenti posti nel Comune di Medolla*, dando atto che si è provveduto a pubblicare il bando:

- per estratto su due quotidiano a diffusione locale (sulla Gazzetta di Modena in data 16/02/2022 e sul Resto del Carlino il 17/02/2022);
- integralmente sull'Albo Pretorio on line del Comune di Medolla dal 20/01/2022 al 31/05/2022 (certificato di pubblicazione n. reg. 000050 / 2022 del 20/01/2022);
- integralmente sul sito del comune di Medolla a far data dal 21/01/2022;

Richiamato il **VERBALE DI GARA-REDAZIONE GRADUATORI PROVVISORIA**, del 24/10/2022 con il quale si è proceduto alla valutazione delle proposte pervenute ed in particolare alle seguenti 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 formale: le proposte ammesse alla terza fase saranno sottoposte ai criteri di merito indicati nel successivo art. 9 per l'attribuzione dei punteggi validi alla formazione della graduatoria provvisoria:

- a) alloggi ultimati, provvisti di agibilità o con richiesta inoltrata al Comune.

Considerato che nel sopracitato verbale veniva redatta la seguente graduatoria provvisoria:

OFFERENTE	PUNTEGGIO TOTALE
Reami Enrica (offerta Prot.n. 5472 del 25/05/2022)	26

TUTTO CIO' PREMESSO

La Commissione procede alla 4° fase formale: in questa fase tutti gli alloggi (3 fase punto a)) della graduatoria provvisoria, saranno oggetto di sopralluogo. Saranno stilati verbali di visita per ogni alloggio e predisposta adeguata documentazione fotografica. Qualora, durante il sopralluogo, si riscontrasse la mancata conformità alla normativa vigente, degli impianti, delle canne fumarie e degli scarichi, o si riscontrassero segni di degrado al fabbricato, agli alloggi e sue pertinenze, alle parti comuni e all'area cortiliva, la commissione, riportato lo stato dell'immobile sul verbale, può chiedere il ripristino o disporre l'esclusione della domanda dalla graduatoria.

4° FASE FORMALE

La Commissione di reca a Medolla in Via Galeazza 13 per effettuare il sopralluogo presso l'alloggio in graduatoria provvisoria.

Viene redatto il *Verbale di Visita*, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale.

La Commissione, effettuato il sopralluogo, che si conclude alle ore 10.30, si riunisce in sede riservata al fine dell'attribuzione dei punteggi nella tabella riportata all' ART. 10 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA

Categoria	Punti / alloggio
1. Caratteristiche del fabbricato	
A. fabbricato completamente ultimato con pareti tinteggiate o a faccia vista, area cortiliva pavimentata e zona verde attrezzata, recinzioni e cancellate ultimate, ecc .	1 punto / alloggio
2. Caratteristiche degli alloggi	
A. finiture mediocri	0 punto / alloggio
B. buona qualità delle finiture	0 punto / alloggio
3. Consistenza della proprietà	
A. gli alloggi offerti costituiscono l'intera proprietà del fabbricato	6 punti / alloggio
B. gli alloggi offerti costituiscono l'intera proprietà della scala	0 punti / alloggio
C. gli alloggi offerti non hanno le caratteristiche del punto A e B	0 punto / alloggio
Totale punteggio	7

5° FASE FORMALE

Si procede quindi alla fase successiva:

In prima istanza sulla graduatoria a), alloggi ultimati, il punteggio di ogni singola offerta sarà ottenuto dalla somma dei punteggi ottenuti in fase 3a e 4a. Il punteggio finale della proposta (P) sarà calcolato quale sommatoria dei punteggi (p) di ogni singola proposta, diviso per il numero di alloggi della medesima proposta (n):

$$P = \frac{\text{somma (p)}}{N}$$

Tale sarà il punteggio finale della proposta, che ne determinerà la posizione nella graduatoria definitiva, che sarà sottoposta all'approvazione dei competenti organi.

OFFERENTE	PUNTEGGIO FASE 3°	PUNTEGGIO FASE 4°	PUNTEGGIO DEFINITIVO
Reami Enrica (offerta Prot.n. 5472 del 25/05/2022)	26	7	33

Si da atto che l'unica offerta in graduatoria è quella presentata da Reami Enrica (offerta Prot.n. 5472 del 25/05/2022).

Il presidente e la commissione dichiarano di approvare la graduatoria definitiva sopra riportata.

L'offerta non riduce l'importo del costo €/mq di superficie complessiva rispetto al valore massimo di 1.665,00 €/mq riportato all'art. 3.3 del bando. Il costo €/mq di superficie complessiva è pari a 1.665,00 €/mq ;

Visto il "quadro H", sommando le voci di costo degli immobili (rapportate ai parametri di superficie utile e di superficie complessiva presentato in sede di offerta) si otteneva il seguente risultato:
€/mq 1.665,00 x S.C. mq 162,30 = € 270.229,50

Il presidente e la commissione propongono l'acquisto del fabbricato oggetto delle proposta di vendita dell' Avv. Enrica Reami e aggiudica definitivamente la gara all' Avv. Enrica Reami per un importo totale lordo di € 270.229,50.

Conclusi i lavori di approvazione della graduatoria definitiva, la commissione dichiara conclusa la seduta alle ore 11:30, dando atto che il responsabile del Procedimento geom. Lorenzo Guagliumi provvederà tra gli altri ai seguenti adempimenti:

- approvazione del seguente verbale tramite determina;
- pubblicazione della graduatoria definitiva secondo le modalità previste dalla legge;
- invio di comunicazione di non ammissibilità a seguito della verifica dei requisiti degli alloggi nella 2° fase formale al Sig. Solieri Paolo
- invio comunicazione di aggiudicazione definitiva alla 1° classificata all' Avv. Enrica Reami

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente:
Geom. Lorenzo Guagliumi

Il Tecnico di ACER Modena:
geom. Stefano Mantovani

Responsabile dell'area Edilizia Privata, MUDE, Urbanistica:
Geom. Alberto Annovi

Il Segretario-verbalizzante:
ing. Elisa Rebecchi



The image shows four handwritten signatures, each on a horizontal line. From top to bottom: 1. A stylized signature in black ink. 2. A signature in black ink that appears to read 'Stefano Mantovani'. 3. A signature in black ink that appears to read 'Alberto Annovi'. 4. A signature in blue ink that appears to read 'Elisa Rebecchi'.



COMUNE DI MEDOLLA

(Provincia di Modena)

Piazza della Repubblica n.1 - 41036 MEDOLLA Tel. 0535/53811
C/C 14772412 - C.F. 00263540361

UFFICIO TECNICO

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI, ALLOGGI POSTI NEL COMUNE DI MEDOLLA DA DESTINARE A NUCLEI FAMILIARI IL CUI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E' DIVENUTO INAGIBILE A SEGUITO DEGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012

VERBALE DI VISITA

L'anno 2022 il giorno 27 (ventisette) del mese di ottobre alle ore 9.00, i componenti della Commissione nominata con Determina n. 238 del 22/10/2022, così composta:

- Presidente: geom. Guagliumi Lorenzo, responsabile dell'area Lavori Pubblici, Patrimonio, Manutenzione, Protezione Civile e Ambiente;
- Membro: geom. Annovi Alberto, Responsabile dell'area Edilizia Privata, MUDE, Urbanistica,
- Membro: geom. Stefano Mantovani, Tecnico di ACER Modena;
- ing. Elisa Rebecchi, con funzione di segretario verbalizzante

si sono recati nell'unico edificio presente in graduatoria provvisoria, sito in via Galezza n.13 e redigono il presente verbale con allegata documentazione fotografica

Si premette che da ricerca della documentazione agli atti del comune di Medolla il fabbricato in oggetto:

- è stato demolito e ricostruito a seguito del sisma 2012 con il seguente titolo edilizio: SCIA prot. n. 9537 del 06/08/2014 corredata da *Deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture*,
- è stata redatta *Relazione a strutture ultimate* in data 30/03/2016 e successivamente *Certificato di collaudo statico* redatto in data 12/04/2016, entrambe assunti agli atti del comune di Medolla in data 20/04/2016 con prot.n. 5559
- è stata presentata *RICHIESTA DI CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ* con prot.n. 6588 del 12/05/2016, corredata da catasto, certificato degli impianti
- il fabbricato è censito al catasto come segue:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	MEDOLLA(MO) VIA GALEAZZA n. 13 Piano T	9	185	1	Cat.A/2	03	6,5 vani	Euro: 553,90
F	MEDOLLA(MO) VIA GALEAZZA n. 13 Piano T-1	9	185	2	Cat.C/2	03	360 m ²	Euro: 446,22

Si tratta di un unico edificio allungato di due piani fuori terra. A Nord l'edificio è in aderenza ad un complesso abitativo di altra proprietà, con accesso dal civico 15.

Si accede da un cancello metallico carrabile.

L'area cortiliva è completamente recintata: a ovest e nord con recinzione lignea, mentre verso est con recinzione metallica sostenuta da cordolo in c.a. Sul fronte strada invece è presente una recinzione che sembra provvisoria, realizzata con pannelli di cantiere.

L'area cortiliva è per la maggior parte realizzata in calcestruzzo ed è in pessimo stato manutentivo, con erbe molto alte che sono cresciute in molti punti.

Il fabbricato si presenta completamente intonacato, con scuri in legno, circondato su tutti i lati (tranne quello in aderenza) da marciapiede rivestito in gres. Il tetto è a 2 falde rifinito in coppi, sono presenti pluviali e discendenti in rame.

Esternamente le condizioni delle finiture si presentano buone, non si notano segni di degrado o di umidità.

Unità abitativa foglio 9, mappale 185, sub.1

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

Si tratta di una unità immobiliare che si sviluppa completamente al piano terra, con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, studio/vano tecnico, 2 camere e 2 bagni.

I pavimenti sono in gres, gli infissi interni sono in legno, le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è blindata. Sono presenti i sanitari dei bagni.

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto fotovoltaico da 3 kW (12 pannelli) con relativo inverter installato nello studio, l'impianto di riscaldamento è realizzato con pannelli radianti a pavimento e termosifoni nei bagni, con pompa di calore esterna marca ARISTON NIMBUS e produzione di ACS con bollitore 180 litri integrato marca ARISTON NIMBUS collocato nello studio.

L'unità immobiliare non è mai stata abitata, e gli impianti pertanto non sono mai stati accesi. Occorre attivare tutte le utenze.

A causa del fatto che l'abitazione è stata chiusa e inabitata dal 2016 (data di fine lavori) sono presenti molte ragnatele e nidi di insetti, in particolare nelle finestre, nella zona tra l'infisso interno e lo scuro esterno.

Inoltre in alcuni punti i muri perimetrali presentano qualche macchia dovuta alla risalita dell'umidità, problema che probabilmente si risolverà areando i locali e all'accensione del riscaldamento.

Unità accessoria foglio 9, mappale 185, sub.2

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria catastale.

L'edificio dispone di una grande quantità di superficie accessoria: si tratta in particolare di altre 3 potenziali unità abitative ognuna con accesso indipendente dalla corte comune.

La prima è composta al piano terra da garage/cantina e da un ingresso con scala di accesso al piano primo, dove sono presenti 7 vani. Il garage dispone di portone basculante. Tra garage e ingresso è presente una porta REI.

Tutti i vani sono intonacati, pavimentati con gres, dotati di porte interne in legno, di infissi di legno e scuri in legno e impianto elettrico di illuminazione. Sono inoltre presenti tutte le predisposizioni per scarico di bagni e cucine e impianto idro-termosanitario.

Le finiture sono buone, al piano primo non si rilevano problemi di umidità. Solo il pavimento del garage al piano terra risulta sporco a causa probabilmente dell'ingresso di acqua durante eventi temporaleschi.

La seconda è composta al piano terra da garage/cantina e da due vani con scala di accesso al piano primo, dove sono presenti 3 vani e un ripostiglio, oltre a una terrazza. Il garage dispone di portone basculante.

Tutti i vani sono intonacati, pavimentati con gres, dotati di porte interne in legno, di infissi di legno e scuri in legno e impianto elettrico di illuminazione. Sono inoltre presenti tutte le predisposizioni per scarico di bagni e cucine e impianto idro-termosanitario.

Le finiture sono buone, non si rilevano problemi di umidità.

Nel garage invece si rileva presenza di risalita di umidità dalle pareti, con parti di intonaco scrostato e il pavimento risulta sporco a causa probabilmente dell'ingresso di acqua e foglie durante eventi temporaleschi.

La terza è composta al piano terra da garage/cantina e da due vani con scala di accesso al piano primo, dove sono presenti disimpegno, 2 vani e un ripostiglio, oltre a una terrazza (comune a quella della seconda unità immobiliare potenziale). Il garage dispone di portone basculante. Tra garage e ingresso è presente una porta REI.

Tutti i vani sono intonacati, pavimentati con gres, dotati di porte interne in legno, di infissi di legno dotati di oscuramento interno, lucernaio in legno e impianto elettrico di illuminazione. Sono inoltre presenti tutte le predisposizioni per scarico di bagni e cucine e impianto idro-termosanitario.

In questa porzione si rileva anche al piano primo qualche macchia di umidità sui muri e in qualche punto scrostamento di intonaco.

Nel garage si rileva presenza di ragnatele, risalita di umidità e il pavimento risulta sporco a causa probabilmente dell'ingresso di acqua e foglie durante eventi temporaleschi.

Facendo riferimento alla tabella prevista all'art.10 del bando si può riassumere che:

- il fabbricato è completamente ultimato con pareti tinteggiate, sanitari, impianti (ma ovviamente vanno attivate le utenze di acqua luce e gas.)
- l'area cortiliva non risulta in buono stato, richiede sfalcio dell'erba



- la recinzione è completa sulla maggior parte dei lati, ad eccezione di 3 metri sul lato strada dove sono presenti pannelli provvisori
- nell'alloggio (**mappale 185, sub.1**) la qualità delle finiture è buona, in quanto trattasi di immobile nuovo, mai utilizzato, tuttavia a causa della chiusura del fabbricato per molti anni si rende necessario areare i locali e pulirli da ragnatele e insetti
- l'alloggio è sito in immobile indipendente e dispone di una grande quantità di superficie accessoria
- la superficie accessoria (**mappale 185, sub.2**) è disposta in modo da poter ricavare altre 3 unità immobiliari indipendenti con accesso dalla corte comune e dispongono già di infissi, pavimenti, muri intonacati e tinteggiati, impianto di illuminazione e predisposizione per impianto idrotermosanitario.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente:

Geom. Lorenzo Guagliumi

Il Tecnico di ACER Modena:


geom. Stefano Mantovani

Responsabile dell'area Edilizia Privata, MUDE, Urbanistica:

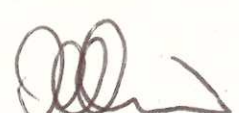
Geom. Alberto Annovi

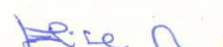
Il Segretario-verbalizzante:

ing. Elisa Rebecchi



Stefano Mantovani







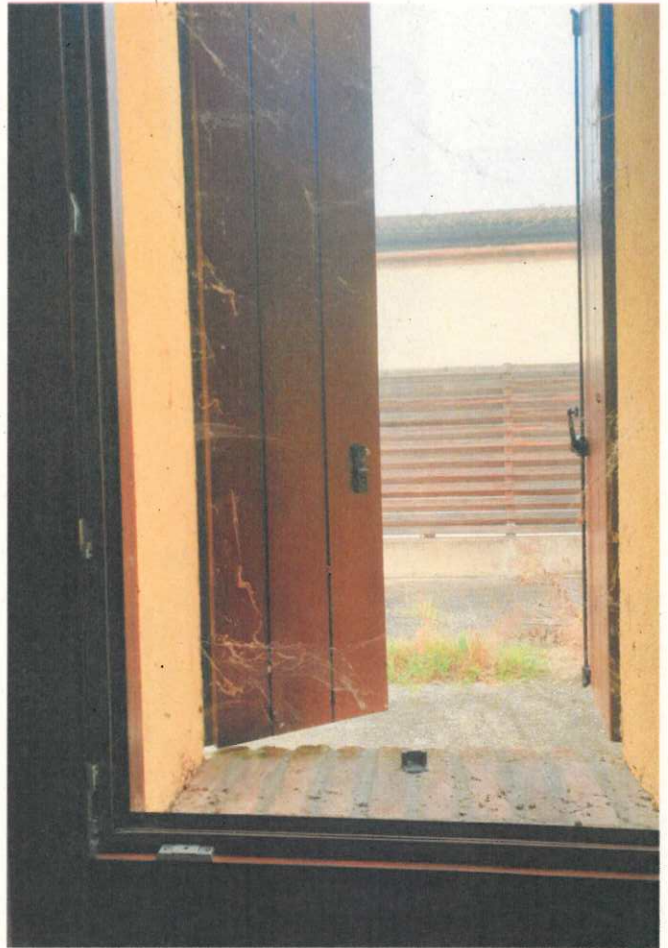
Handwritten signatures and initials in black and blue ink.





Handwritten signatures and text in blue ink, including the name "Rico" and other illegible scribbles.





Handwritten signatures and markings at the bottom right of the page, including a stylized signature and the number '2'.





8/11/11

Foto 2.

A handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several loops and lines.





Handwritten signatures and a date: 14. 7.

