

AVVISO PUBBLICO

DI INVITO A MANIFESTARE INTERESSE ALLA CESSIONE DI IMMOBILI AVENTI DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE IN REGIME DI E.R.P., UBICATI NEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA NELLA COMPETENZA DELL'ATER DELLA PROVINCIA DI FROSINONE

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Frosinone ("ATER"), in esecuzione della Delibera del Commissario Straordinario Antonio Ciotoli n 37 del 17 novembre 2015 intende espletare un'indagine di mercato al fine di valutare la possibilità di procedere all'acquisto di immobili con esclusiva destinazione residenziale, da destinare alla locazione in regime di E.R.P., ubicati nei Comuni ad Alta Tensione Abitativa di cui alla Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 e s.m.i., compresi nell'ambito territoriale di propria competenza.

L'ATER procederà eventualmente all'acquisto degli immobili che saranno proposti subordinatamente alla ricezione dei finanziamenti regionali in attuazione e nel rispetto della Delibera della Giunta Regionale del Lazio 15 gennaio 2014 n. 18 " Piano Straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio" e dei successivi correlati provvedimenti attuativi, finalizzati ad incrementare il patrimonio alloggiativo e ridurre l'emergenza abitativa.

Il presente Avviso Pubblico ha carattere meramente esplorativo, non costituisce proposta contrattuale di acquisto al pubblico, non può essere considerato promessa di acquisto, e non vincola in alcun modo l'ATER. Con il presente Avviso Pubblico, l'ATER intende solamente sollecitare la manifestazione di interesse al fine di identificare le migliori condizioni negoziali e di individuare il miglior percorso operativo per realizzare i propri obiettivi istituzionali.

Gli immobili, dei quali si intende proporre l'acquisto, dovranno essere conformi alle disposizioni contenute nella normativa sull'Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, Agevolata e Convenzionata e nel D.M. 22-4-2008 "definizione di alloggio sociale", rispettando le tipologie previste dalle stesse.

Nel caso, l'acquisto riguarderà intere strutture immobiliari o comunque costituenti porzioni autonomamente fruibili. Non potranno essere prese in considerazione unità immobiliari in condominio.

I complessi edilizi offerti dovranno presentare le seguenti caratteristiche :

1. avere una superficie abitativa utile non inferiore a metri quadrati 38 e non superiore a metri quadrati 95, altezza interna conforme alle norme igienico-edilizie vigenti. L'offerta potrà comprendere anche altri locali, o pertinenze, purché in misura residuale rispetto al totale degli alloggi offerti;
2. rientrare nelle categorie catastali A2, A3, A4;
3. Regolarità edilizia ed urbanistica;
4. Per le eventuali opere realizzate in assenza dei permessi di cui al D.P.R. n.380/2001, per le quali sia stata richiesta la concessione in sanatoria di cui alle leggi n.47/1985 n.724/1994 e n.326/2003 è necessario aver ottenuto il rilascio del titolo abilitativo ;
5. Non siano stati acquistati, costruiti o recuperati con alcun tipo di contributo o finanziamento pubblico;
6. Gli immobili devono essere corredati di tutta la documentazione e di tutti requisiti previsti dalla vigente normativa per il trasferimento della proprietà, ed in particolare devono avere ottenuto le autorizzazioni di cui al D.P.R. n.380/2001 artt. 10 e 22 e aver ottenuto l'agibilità (D.P.R. n.380/2001 artt. 24 e 25) o, per gli immobili in corso di realizzazione, ottenerla prima del trasferimento della proprietà.
7. Tutti gli spazi esterni connessi all'edificio, unitamente all'area di sedime, possono essere di proprietà dell'offerente o concessi a quest'ultimo in diritto di superficie.
8. Gli immobili e le unità abitative che li compongono, comprese le pertinenze e gli accessori, dovranno essere, al momento dell'acquisto, ultimati, agibili e immediatamente disponibili e godibili in ogni loro parte, nonché liberi da persone e cose, da pesi, gravami, liti, pendenze, diritti di terzi, censi, canoni, vincoli ipotecari o altra trascrizione e iscrizione di qualunque natura e specie.
9. Tutti gli impianti dovranno essere adeguati e conformi alle normative vigenti e dotati di allacci alle reti pubbliche, in modo da garantire il loro immediato funzionamento.
10. Qualora l'offerta riguardi immobili in fase di costruzione o di ristrutturazione, l'ultimazione degli stessi dovrà avvenire entro il 30.06.2016.

Gli alloggi dovranno corrispondere alla normativa vigente tecnica, antisismica, energetica ed acustica e dovranno essere coperti da polizza decennale postuma a garanzia di strutture, coperture, impermeabilizzazioni, impianti, intonaci.

Modalità e termini di presentazione delle proposte

Possono presentare offerta esclusivamente i proprietari degli immobili ai quali non sia applicata la sanzione dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione. Non sono ammesse offerte presentate da intermediari.

I proprietari, persone fisiche e giuridiche, che intendono vendere all'ATER interi fabbricati ad uso abitativo, edificati o in corso di realizzazione, aventi le caratteristiche su indicate, devono far pervenire le proposte all'ATER della Provincia di Frosinone, Via Marittima, 394, 03100 Frosinone, **entro, e non oltre, le ore 16.00 del 14 dicembre 2015**, tramite busta chiusa riportante all'esterno: i dati del mittente e la dicitura "AVVISO DI SELEZIONE DI PROPOSTE PER L'ACQUISIZIONE DI IMMOBILI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SITI NEL COMUNE DI.....(indicare il Comune).

Il plico potrà essere inviato a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate; potrà essere altresì consegnato a mano da un incaricato del concorrente - soltanto in quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna - nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,30, ed il lunedì, mercoledì, anche dalle ore 15,00 alle 16,00 fino al termine di scadenza sopra indicato.

L'invio del plico contenente l'offerta e la documentazione è a totale ed esclusivo rischio dei mittenti, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Azienda ove per disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga entro il previsto termine di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non si terrà conto delle offerte pervenute oltre il termine indicato. Non sono ammessi reclami per i plichi che non siano pervenuti, o siano pervenuti in ritardo.

La busta, sigillata con ceralacca o nastro adesivo per assicurare l'integrità dello stesso, deve contenere al suo interno n. 2 buste separate, chiuse e identificate rispettivamente dalle seguenti dizioni:

- Busta A: DOCUMENTI;
- Busta B: OFFERTA.

La Busta A "DOCUMENTI" deve contenere:

1. una **dichiarazione**, resa ai sensi del D.P.R. d. 445/2000 redatta in bollo, in lingua italiana, corredata di copia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, avente titolo, contenente quanto segue:
 - a) nome e cognome ovvero denominazione sociale dell'offerente, Codice Fiscale e/o Partita IVA;
 - b) nel caso, iscrizione al Registro delle imprese;
 - c) data di nascita e residenza per le persone fisiche;
 - d) ubicazione della sede sociale;
 - e) capitale sociale per le società;
 - f) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni;
 - g) di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006 (testo vigente);
 - h) l'accettazione integrale e senza riserve del contenuto del presente avviso e di essere consapevole che l'ATER non è vincolata in alcun modo a dare seguito alla procedura di acquisto, riservandosi la facoltà di annullare in qualsiasi momento la procedura oggetto dell'Avviso senza nulla ad alcun titolo e/o ragione sia dall'ATER dovuto;
 - i) attestazione che per l'acquisto e/o la realizzazione/ristrutturazione del complesso immobiliare non siano stati fruiti contributi o finanziamenti nazionali o comunitari;
 - j) l'impegno a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per un periodo non inferiore ad un anno dalla presentazione della proposta di vendita;
 - k) il nominativo e numero di fax o l'indirizzo di posta elettronica certificata cui inviare tutte le comunicazioni inerenti il presente avviso.

2. Certificazione di iscrizione alla C.C.I.A.A. con nulla osta reso ai sensi dell'art. 10 L. 575 del 31/05/1965 in originale o in copia conforme ai sensi del D.P.R. n. 445/2000;

3. **Documentazione Tecnica:** la proposta deve indicare tutti gli elementi tecnici che consentano l'individuazione, la conoscenza e l'analisi degli immobili proposti a tal fine il proponente rilascia una dichiarazione, resa ai sensi del DPR n. 445/2000 dalla quale risulti:
 - a) Numero delle unità immobiliari suddivise in classi dimensionali;
 - b) Dotazione di pertinenze delle singole unità e specifica degli eventuali accessori aggiuntivi riferiti all'intero fabbricato o compendio;
 - c) Anno di costruzione e/o di ristrutturazione dell'immobile;
 - d) Termine di disponibilità degli immobili;
 - e) Titolo di proprietà dell'immobile offerto in acquisto;

- f) L'inesistenza o dell'eventuale esistenza sul complesso edilizio di ipoteche, privilegi, vincoli o altri pesi o diritti reali a favore di terzi, con allegata dichiarazione attestante la cancellazione delle eventuali ipoteche o privilegi a favore di terzi entro la data di stipula del contratto di vendita;
- g) Possesso del permesso a costruire o DIA e relative varianti;
- h) Data del collaudo statico e tecnico amministrativo delle opere;
- i) Dichiarazione di conformità impianti tecnologici secondo D.M. n. 37/2008 o in caso di immobili in costruzione impegno a produrla prima del trasferimento della proprietà;
- j) Eventuale possesso documentazione presentata al Comune sul rispetto della normativa sull'isolamento termico degli edifici legge n. 10/91 e s.m.i. per gli edifici di nuova costruzione;
- k) L'impegno a fornire il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di competenza ed ogni altra certificazione necessaria per l'utilizzo e le finalità dell'acquisto;
- l) Estremi licenza di esercizio degli impianti elevatori;
- m) Estremi del certificato di prevenzione incendi per le attività soggette al controllo dei VV.FF.;
- n) Possesso delle planimetrie dei fabbricati;
- o) Possesso della certificazione energetica del fabbricato D.lgs. n. 192/2005 - DM 26 giugno 2009. Come modificato dal D.L. n. 63 del 4 giugno 2013 convertito con modifiche dalla legge 3 agosto 2013 n.90;
- p) L'impegno a fornire polizza postuma decennale a garanzia delle strutture, delle coperture, delle impermeabilizzazioni, degli impianti, degli intonaci esterni dei pavimenti e rivestimenti;
- q) Che il complesso immobiliare è inserito in un area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- r) Che il complesso immobiliare è stato realizzato in conformità alla normativa in materia antisismica e di opere in cemento armato, legge n. 1089/1971 e successive modifiche e integrazioni e delle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge n. 13/1989 e s.m.i.

4. Documentazione fotografica dell'immobile (esterni ed interni dell'edificio).

La Busta B "Offerta" deve contenere l'offerta economica riportante il prezzo complessivo del compendio o delle singole unità immobiliari e l'indicazione del prezzo al mq di superficie complessiva, calcolata in aderenza alla Delibera della Giunta della Regione Lazio n.93/1997, che dovrà essere pari o inferiore ai prezzi massimi fissati dagli Uffici Tecnici dei Comuni (legge n.136/1999 art. 13), nel cui territorio sono ubicati gli immobili, per la

cessione degli alloggi di edilizia residenziale agevolata e convenzionata, vigenti alla data di presentazione dell'offerta di vendita e comunque, per il caso in specie, inferiore a € 1.300,00 (milletrecento/00) al metro quadrato di superficie complessiva.

Criteri di scelta per l'eventuale futuro acquisto

Gli immobili da acquistare nello stato di fatto e di diritto, in cui si trovano al momento dell'offerta, dovranno rientrare in ogni caso nei limiti di prezzo fissati dagli Uffici Tecnici dei Comuni, in attuazione della legge n.136/1999 art. 13, per la cessione degli alloggi di edilizia residenziale agevolata e convenzionata, vigenti alla data di presentazione dell'offerta di vendita.

Comunque, il valore di € 1.300,00 al mq di superficie complessiva, sarà infatti ritenuto dall'ATER prezzo massimo di acquisizione.

L'eventuale futuro acquisto delle unità immobiliari ubicate nei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 e s.m.i. sarà effettuato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità, fissati dall'art. 27 del D.lgs. n. 163/2006, sulla base dei seguenti criteri di individuazione degli immobili, da applicare in base al seguente ordine di priorità:

- 1) percentuale di ribasso sul prezzo unitario €/mq. di superficie complessiva, determinata in aderenza alla Delibera di Giunta Regionale 21 gennaio 1997 n. 93, espresso dall'Ufficio Tecnico del comune in cui sono ubicati gli immobili per la cessione degli alloggi di edilizia residenziale agevolata e convenzionata;
- 2) verifica e valutazione, della tipologia, dello stato e degli elementi qualitativi degli immobili ;
- 3) costruzioni progettate e realizzate in aderenza ai principi di sostenibilità energetica nei quali siano state adottate modalità tecniche dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, nelle quali siano presenti impianti per la riduzione e la copertura di una parte del fabbisogno energetico annuo;
- 4) ubicazione degli immobili nell'ambito del territorio comunale con riferimento anche alla vicinanza ai servizi e alla rete di trasporto pubblico;
- 5) localizzazione degli immobili nelle aree che presentano situazioni di maggiore emergenza abitativa;

L'ATER, rispetto agli immobili selezionati per l'eventuale acquisto secondo tali criteri, si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti, approfondimenti e documentazione integrativa, nonché di effettuare sopralluoghi per la valutazione delle proposte presentate, al fine di verificare e valutare la corrispondenza sostanziale tra i prezzi offerti e lo stato degli

immobili, in relazione alla tipologia delle unità immobiliari facenti parte degli stessi ed alla loro ubicazione, all'esito dei quali, nel rispetto dei principi di imparzialità, si riserva in ogni caso per motivi di convenienza e opportunità, di chiedere attraverso una fase negoziale conclusiva, comunque non vincolante per l'ATER che rimane sempre libera di non procedere all'acquisto, eventuali ulteriori ribassi sull'offerta formulata.

Le offerte presentate saranno valutate da una commissione composta da tecnici dell'ATER di Frosinone e da un dipendente della Regione nominato dall'Assessorato competente.

Norme Generali

Il presente Avviso Pubblico non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'ATER.

L'ATER si riserva in ogni caso, a suo insindacabile giudizio, di non dare seguito alla presente indagine di mercato, e quindi non procedere all'acquisto delle unità immobiliari senza che, in virtù di ciò, alcuno possa vantare pretese o diritti di sorta

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n° 196 i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento in argomento.

In merito agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010, si fa presente che tutti i pagamenti saranno effettuati dall'ATER sui conti correnti dedicati, dei quali il soggetto offerente dovrà fornire gli estremi identificativi, prima della eventuale futura stipula dei contratti di compravendita.

Pubblicità

Il presente avviso sarà pubblicato sul sito www.ater.frosinone.it, e affisso all'albo dei Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003, interessati all'indagine. Sarà inoltre data la massima diffusione del presente Avviso Pubblico attraverso la pubblicazione su organi di informazione cartacei e www.

Informazioni relative al presente avviso potranno essere chieste all'Ufficio Programmazione e Innovazione dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle 12,30 telefonando al numero 0775259283-0775259214 email: claudio.secondini@ater.frosinone.it – sandro.grussu@ater.frosinone.it

Responsabile del Procedimento Arch. Riccardo Verrelli

**Il Direttore Generale
Avv. Nicoletta Paniccia**

