

## **AVVISO PUBBLICO**

### **PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITAZIONE E RELATIVE PERTINENZE IN COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA**

In esecuzione alla delibera consiliare n. 3/16715 del 24.01.2019 l'ATER di Verona con sede in Verona, Piazza Pozza 1/c-e, emana il presente avviso pubblico finalizzato alla selezione di alloggi da acquistare e destinare ad edilizia residenziale pubblica.

Gli immobili saranno acquistati con fondi regionali e/o statali

### **CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'**

a) **SOGGETTI** che possono presentare la proposta di vendita di immobili: proprietari privati di immobili.

Non è ammessa la proposta da parte di intermediari, in nome e per conto di terzi e per persona/e da nominare.

b) **REQUISITI MINIMI DEGLI IMMOBILI** da proporre in vendita.

Gli alloggi oggetto della proposta di vendita devono possedere i seguenti requisiti fondamentali:

- I. essere ubicati nei seguenti Comuni della provincia di Verona considerati ad alta tensione abitativa e/o con popolazione superiore a 20.000 abitanti: Verona, Bussolengo, Legnago, San Bonifacio, San Giovanni Lupatoto, San Martino Buon Albergo, Villafranca di Verona;
- II. immobili o porzioni di immobili comprendenti almeno n. 12 (dodici) e non oltre 24 (ventiquattro) alloggi, con presenza di almeno n.1 (uno) garage o posto auto per ciascun alloggio oggetto dell'offerta; in ogni caso gli alloggi devono corrispondere ad un intero fabbricato o alla porzione di un fabbricato corrispondente ad un'intera scala;
- III. appartenere a categoria residenziale non di lusso, restando comunque escluse le categorie catastali A/1, A/8, A/9, e rientrare nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4;
- IV. essere integralmente liberi da pesi, ipoteche, gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria (salvo eventuale impegno all'estinzione dei vincoli entro la data dell'acquisto);
- V. le superfici dovranno essere conformi a quanto previsto dal punto 7 del Provvedimento di Consiglio Regionale del Veneto n° 72 prot. 12953 del 28/10/2008, con riferimento all'edilizia agevolata; ciascun alloggio facente parte del complesso immobiliare, oggetto della proposta di vendita, dovrà essere comprensivo della relativa autorimessa, che non dovrà avere superficie superiore a 25 m<sup>2</sup>.;
- VI. essere liberi da persone e cose alla stipula del contratto di compravendita;
- VII. essere edificati in conformità allo strumento urbanistico ed alle norme in materia di edilizia e sicurezza;
- VIII. essere provvisti di idoneo e valido titolo edilizio;

- IX. essere inseriti in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- X. essere dotati d'impianti idraulici, elettrici e di adduzione gas conformi alle vigenti prescrizioni legislative accompagnati dalle prescritte certificazioni di cui al D.M. 37/08;
- XI. rispettare il D. Lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni;
- XII. essere forniti dell'attestato di certificazione energetica;
- XIII. essere dotati, in ottemperanza alle norme vigenti, d'impianto di riscaldamento autonomo oppure d'impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa;
- XIV. essere situati in stabile privo di barriere architettoniche e a norma, ai sensi della Legge n. 13/1989 e della D.G.R. Veneto n. 1428 del 6/09/2011 e con almeno il 15% degli alloggi accessibile;
- XV. essere forniti di tutte le certificazioni necessarie relative ai materiali impiegati;
- XVI. essere coperti da polizza postuma decennale a garanzia di strutture, copertura, impermeabilizzazione, impianti, intonaci esterni, pavimenti e rivestimenti;
- XVII. qualora ultimati, essere allacciati ai servizi (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognatura);
- XVIII. gli alloggi, dovranno corrispondere alla normativa vigente antisismica, tecnica ed acustica di cui alla legge n. 1086 del 5/11/1971 succ. modd. ed al D.P.C.M. 5/12/1997 succ. modd. qualora siano in corso di costruzione o se realizzati, necessitano di lavori di ristrutturazione e/o finitura e/o adeguamento impianti dovranno essere ultimati ed in possesso di agibilità ovvero di abitabilità entro il tempo massimo di dodici mesi dall'accettazione dell'offerta.

#### c) PREZZO

Il prezzo massimo di vendita, comprensivo di tutte le spese ed oneri (oneri di urbanizzazione, contributi di allacciamento alle società erogatrici, costo di costruzione, pratiche catastali, altri eventuali oneri) dovrà essere ricompreso entro i limiti previsti dalla Legge Regionale Veneto 9 settembre 1999, n.42 e s.m.i..

#### d) GARANZIE

L'aggiudicatario dovrà produrre al rogito: polizza assicurativa indennitaria decennale ai sensi dell'art. 1669 cc, vincolata a favore dell'ATER di Verona, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, con massimali di risarcimento tali da coprire l'intero costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile; garanzie ex d.lgs n.122/2005 con durata di anni uno.

### **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI VENDITA**

Gli interessati dovranno far pervenire il plico contenente la documentazione sotto elencata in busta chiusa e sigillata con almeno un sigillo di ceramica o nastro adesivo idoneo ad evitare la manomissione dello stesso controfirmato sul lembo di chiusura, entro e non oltre **le ore 12:00 del giorno 30 aprile 2019** all'Ater di Verona in 37123 Verona, Piazza Pozza n.1 c/e.

Il termine è perentorio.

I plichi che perverranno in ritardo rispetto al termine fissato non saranno tenuti in considerazione.

Gli uffici sono aperti nei seguenti orari: lunedì e venerdì dalle ore 8.00 alle ore 14.00; martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 8.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.40.

Sul plico deve essere indicato oltre al nominativo e recapito del mittente la seguente dicitura "**proposta immobili in vendita ad ATER di Verona a seguito avviso pubblico in data 14 febbraio 2019**".

Il plico deve contenere la seguente documentazione:

- **Busta A – Istanza di ammissione alla procedura**, utilizzando preferibilmente il modulo predisposto dall'Azienda (**Modulo A**) redatta in lingua italiana, e su carta resa legale (marca da bollo da € 16.00), deve contenere, gli estremi di

identificazione dell'operatore economico concorrente, compreso numero di Codice Fiscale e/o Partita Iva, sede legale e, se diverso, il domicilio eletto per le comunicazioni, estremi di iscrizione al REA e Codice Attività, telefono, fax, indirizzo di posta elettronica certificata (se posseduta). Detta istanza deve altresì contenere la dichiarazione resa dal proponente, con sottoscrizione non autentica, ma con allegata copia fotostatica non autenticata di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 comma 3 del DPR 445/2000 e s.m.i, successivamente verificabili, in cui consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del medesimo DPR, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attesta:

- a. di non essere incorso in cause o condanne che, ai sensi di legge, comportino l'impossibilità a contrarre o che ne limitino le capacità giuridiche;

oppure nel caso di persona giuridica:

- a. di non essere incorso in cause o condanne che, ai sensi di legge, comportino l'impossibilità a contrarre o che ne limitino le capacità giuridiche e che tali circostanze non si sono verificate neppure per gli altri amministratori e soci; che nei confronti del soggetto giuridico concorrente non ricorrono le cause ostative previste dal D.Lgs 159/2011 e s.m.i e che tali circostanze non ricorrono neppure nei confronti degli altri legali rappresentanti nonché (per le società di capitali) degli eventuali altri componenti l'organo di amministrazione;
- b. di non trovarsi in stato fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo e che negli ultimi 5 (cinque) anni non è stata avviata e non è attualmente in corso un procedimento per la dichiarazione di una tale condizione;
- c. che gli immobili proposti in vendita sono liberi e non gravano di ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, pesi e vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali e/o obbligatori;

OPPURE qualora sussistano vincoli:

- d. che gli immobili proposti in vendita sono gravati dai seguenti vincoli: (segue descrizione dei vincoli) e che tali vincoli esistenti saranno estinti entro la data di acquisto;
- e. di aver preso integrale conoscenza del presente avviso e di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni, i criteri e i termini contenuti nello stesso;
- f. di autorizzare ATER di Verona alla raccolta e trattamento dei dati, ai sensi del d.lgs 163/2006 e s.m.i, compresi i dati sensibili e giudiziari, qualora emergano dalla documentazione prodotta o siano necessari al fine degli accertamenti che l'Azienda si riserva di effettuare ai sensi e per gli effetti del presente avviso;
- g. che gli immobili sono dotati (o lo saranno alla stipula dell'atto di vendita) di tutti i requisiti fondamentali richiesti specificatamente dal presente avviso;
- h. di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e di essere consapevole che l'Ater di Verona non è vincolata a dare seguito alla procedura di acquisto e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente.

- **Busta B - Descrizione degli immobili e prezzo proposto** utilizzando preferibilmente il modulo predisposto dall'Azienda (**Modulo B**)

Per immobili proposti la descrizione, deve contenere:

- l'ubicazione, il numero di alloggi,
- se trattasi di un intero fabbricato o porzione di esso,
- se l'immobile è di nuova costruzione completamente ultimato oppure lo stato di avanzamento lavori in percentuale;
- la quantificazione della superficie complessiva degli immobili offerti con il dettaglio del calcolo effettuato utilizzando i parametri di cui al punto V della lettera b) "requisiti minimi degli immobili";

- il prezzo complessivamente proposto e il prezzo unitario a metro quadrato calcolato utilizzando i parametri di cui al punto V della lettera b) “requisiti minimi degli immobili”;

la busta dovrà inoltre contenere:

- copia del permesso di costruire o di altro equipollente titolo edilizio (con le eventuali varianti debitamente approvate dalla competente Autorità Comunale), e copia dei relativi progetti debitamente approvati da quest’ultima (inclusi gli eventuali atti d’obbligo afferenti il titolo edilizio);
- descrizione degli elementi costruttivi degli immobili, delle finiture e degli impianti, completi di documentazione fotografica atta a dimostrarne adeguatamente lo stato;
- certificazione energetica e dichiarazione in merito all’eventuale utilizzo di pannelli solari e/o fotovoltaici;
- valido ed incontestato titolo di esclusiva e piena proprietà;
  - a) in caso di costruzione ultimata: la documentazione comprovante l’ultimazione dei lavori o la copia del certificato di agibilità, il certificato di collaudo, una relazione che specifichi il volume e le superfici utili e complessive, le caratteristiche edilizie ed impiantistiche di finitura, il numero degli alloggi e dei locali accessori, le planimetrie catastali;
  - b) in caso di immobili da ultimare, ovvero in avanzato stato di realizzazione: l’estratto dello strumento urbanistico vigente, con indicata l’area di intervento e la normativa tecnica; una dichiarazione della competente Autorità Comunale circa la conformità delle opere allo strumento urbanistico generale ed attuativo, l’indicazione del volume, delle superfici utili e complessive, delle caratteristiche edilizie ed impiantistiche di finitura, del numero degli alloggi e dei locali accessori, la data d’inizio dei lavori, la data presunta di fine lavori e le generalità del Direttore dei Lavori e dell’Impresa costruttrice;
- certificato di destinazione urbanistica dell’area sulla quale insistono gli immobili, rilasciato dalla competente Autorità Comunale;
- certificato con data contemporanea a quella della proposta, rilasciato dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, da cui risulti che i beni oggetto della proposta stessa sono liberi da pesi, ipoteche, gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, anche derivanti da sequestro e/o pignoramento, oltre che da ogni altra iscrizione o trascrizione pregiudizievole;

***Parametri di valutazione complessiva delle proposte, nel rispetto dei limiti e condizioni di cui al presente avviso.***

Fatto salvo quanto disposto al punto **NORME FINALI**, le offerte verranno valutate mediante assegnazione di punteggi attribuiti sulla base dei seguenti parametri:

	PUNTEGGIO MASSIMO
Parametro relativo alla proposta economica offerta	55
Parametro relativo all’ubicazione degli immobili	20
Parametro relativo alla tipologia costruttiva	15
TOTALE	<b>90</b>

***Parametro relativo alla proposta economica offerta:***

Il punteggio relativo alla proposta economica, è attribuito con la seguente formula:

$$POi = (Opc/Oi)X55$$

dove:

*POi*= punteggio attribuito al concorrente *i*-esimo;

*Opc*= prezzo unitario a metro quadrato offerto risultante più conveniente.

*Oi*= prezzo unitario a metro quadrato offerto dal concorrente *i*-esimo;

*55*= punteggio massimo ottenibile

**Parametro relativo al Comune di ubicazione degli immobili proposti:**

Il punteggio relativo all'ubicazione degli immobili proposti, è attribuito come segue:

Comune di Verona	punti	20
Comune di Bussolengo	punti	10
Comune di Legnago	punti	10
Comune di San Bonifacio	punti	14
Comune di San Giovanni Lup.	punti	6
Comune di San Martino B. A.	punti	14
Comune di Villafranca	punti	12

**Parametro relativo alla tipologia costruttiva:**

Il punteggio relativo al parametro della tipologia costruttiva verrà attribuito con riferimento alle seguenti caratteristiche dell'immobile proposto:

- immobili costruiti secondo i criteri dello sviluppo sostenibile in termini di gestione globale dell'energia e delle risorse
- classe energetica
- curabilità dei materiali e confort
- finiture degli immobili
- dotazione ascensore
- certificazioni costruttive
- dislocazione dell'immobile rispetto ai servizi pubblici

**NORME FINALI**

La pubblicazione del presente avviso (costituendo semplicemente e puramente un invito a manifestare interesse e non un invito ad offrire) e la ricezione delle proposte di vendita di immobili, non vincolano in alcun modo l'Azienda, rimanendo la stessa libera di procedere alla revoca oppure alla proroga dei termini di scadenza dello stesso nonché di non procedere qualora sussistano ragioni prevalenti di pubblico interesse in tal senso.

Non è previsto alcun riconoscimento di somme, danno o indennizzo o altri titoli per gli elaborati prodotti: qualora l'istanza provenga da Agenzia immobiliare non è prevista a favore della stessa alcuna provvigione da parte dell'ATER di Verona.

Sono causa di automatica esclusione: l'incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, la non integrità del plico contenente le buste A e B, l'incompletezza, la mancanza o l'irregolarità della documentazione e delle dichiarazioni.

Non sono ammesse istanze e/o documentazione condizionate, incomplete, indeterminate, non sottoscritte, prive della fotocopia del documento valido di identità.

La proposta sarà irrevocabile per i proponenti per giorni 180 dalla presentazione della stessa; lo sarà per l'Azienda con l'autorizzazione consiliare all'acquisto.

La valutazione delle proposte di vendita sarà comunque ad insindacabile giudizio dell'ATER in relazione ai propri obiettivi ed esigenze aziendali.

**L'accoglimento delle proposte e il conseguente acquisto di immobili è, comunque, soggetto alla preventiva ammissione a finanziamento regionale e/o statale.**

**In particolare si evidenzia che si potrà procedere con l'acquisto degli immobili relativi alla proposta che verrà prescelta, soltanto dopo l'autorizzazione regionale**

**alla rilocalizzazione dell'intervento di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2004 del 06.12.2017.**

Tutte le controversie che non si siano potute definire con l'accordo bonario saranno deferite all'esclusiva competenza del Foro di Verona.

Ai sensi dell'art. 8 della legge n. 241/1990 e s.m.i. si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è il Rag. Stefano Valentini (tel. 045 8062414).

Informazioni presso l'Ater di Verona: Ufficio patrimonio (tel. n.ri 045-8062414 e 045-8062415; centralino 045/8062411); mail PEC [protocolloatervr@legalmail.it](mailto:protocolloatervr@legalmail.it).

Il presente avviso d'asta, completo dei moduli per presentare la proposta è pubblicato all'Albo della sede dell'A.T.E.R. e sul sito internet aziendale [www.ater.vr.it](http://www.ater.vr.it) nella sezione "amministrazione trasparente".

**Privacy**

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13 e 14 del Regolamento Europeo sul trattamento dei dati personali (Regolamento UE 2016/679 – "GDPR")

Per questa A.T.E.R.: titolare del trattamento dei dati è il Presidente dell'A.T.E.R. di Verona; incaricati del trattamento dei dati sono i dipendenti A.T.E.R. nel rispetto e limiti delle singole competenze. I predetti signori sono tutti domiciliati presso l'A.T.E.R. di Verona, in Verona, Piazza Pozza 1/c-e.

IL DIRETTORE  
(Ing. Luca Mozzini)

Il Responsabile del procedimento  
Rag. Stefano Valentini