
AVVISO PUBBLICO

CUP _____

Data pubblicazione 28.02.2025

Data scadenza 20.04.2025

RICERCA DI IMMOBILI IN VENDITA DA DESTINARE A RESIDENZA

“ IMMOBILI MUNITI DI ABITABILITA’/AGIBILITA’ ”

Codice avviso: “UIA3”

L’Azienda territoriale per l’Edilizia Residenziale Pubblica Regionale (ATERP Calabria), d’ora in poi anche “ATERP”, impegnata quale azienda strumentale della regione Calabria, nel progetto di "Superamento delle condizioni di degrado del campo ROM di Scordovillo ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ)" con copertura finanziaria sull’Azione 4.3.1 del PR Calabria FESR FSE+ 2021/2027, ha l’esigenza di individuare immobili da acquistare (ai sensi dell’art. 12, commi 1, 1 bis, 1 ter, 1 quinquies del decreto-legge 98/2011), al fine di adibirli a residenza.

L’ATERP ha, in particolare, la necessità, di individuare immobili da acquistare ai sensi della normativa vigente e adibire a residenza nel territorio del Comune di Lamezia Terme e nei paesi vicini, Curinga (fraz. Acconia), Gizzeria, Platania, Feroletto Antico, Maida, Pianopoli, San Pietro a Maida, collegati mediante il servizio di trasporto pubblico, in modo da consentire agli assegnatari di raggiungere agevolmente la città di Lamezia Terme e le relative strutture di collegamento (aeroporto, stazione ferroviaria, stazione pulman, ecc...). Il presente avviso è pubblicato contestualmente sui siti dell’ATERP www.aterpcalabria.it e nell’apposita sezione “Amministrazione trasparente”.

ART. 1 - REQUISITI

Art. 1.1 - Requisiti dell’offerta

L’offerente, persona fisica o giuridica, al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita, deve essere proprietario dell’immobile offerto.

L’offerente deve, altresì, dichiarare la sussistenza di eventuali rapporti contrattuali diretti e/o indiretti con l’ATERP al fine di consentire alla medesima di valutare la presenza di possibili situazioni di conflitto di interesse.

Art. 1.2 - Ubicazione dell’immobile

-
- Lamezia Terme e comuni dell'hinterland, ubicazione in aree non isolate – in particolare per gli immobili presenti nei comuni dell'hinterland lametino;
 - collegamento con le principali vie di comunicazione e adeguata presenza di collegamenti con i mezzi pubblici;
 - presenza e agevole fruibilità di aree parcheggio pubbliche o private, in particolare per gli immobili presenti nella città di Lamezia Terme.

Art. 1.3 - Funzionalità dell'immobile

L'immobile deve essere stato già edificato al momento di pubblicazione del presente avviso nonché essere conforme alla vigente normativa edilizia e urbanistica e libero al momento della consegna.

Saranno preferiti immobili costituenti un'unità immobiliare autonoma "cielo terra", sebbene non sono escluse le unità immobiliari in complessi condominiali.

Non saranno accettati fabbricati composti da più di 4 unità immobiliari.

L'offerente, con la partecipazione all'avviso, si impegna ad effettuare, a propria cura e spese, eventuali ristrutturazioni/adequamenti necessari a rendere l'immobile conforme alla normativa edilizia e urbanistica e ai requisiti richiesti dal bando, entro un ragionevole lasso di tempo, che dovrà essere specificatamente indicato nell'offerta, unitamente alla tipologia di adeguamento necessario.

Gli adeguamenti/lavori necessari devono comunque essere completati entro 3 mesi dalla comunicazione dell'ATERP di accettazione dell'offerta

Qualora di interesse dell'ATERP, nell'arco temporale necessario alla realizzazione dei lavori di adeguamento, saranno ammissibili anche acquisizioni di unità immobiliari per le quali non siano necessari lavori di adeguamento.

L'ATERP non prenderà in considerazione l'offerta di edifici non ancora realizzati o in iniziale fase di realizzazione alla data di pubblicazione del presente avviso.

Requisiti tecnici specifici

- 1) categoria catastale (cat. A3, A4, A5) compatibile con la destinazione d'uso residenziale;
- 2) essere provvisto della conformità urbanistica, edilizia e catastale e della certificazione energetica alla data del rogito;
- 3) conformità degli impianti alle norme vigenti alla data del rogito;

-
- 4) essere in possesso del certificato di agibilità o essere dotato della segnalazione certificata di agibilità ai sensi del D. Lgs. 222/2016, alla data del rogito;
 - 5) essere esente da elementi inquinanti (radon, amianto ecc.);
 - 6) conformità dell'immobile alla normativa vigente in materia di:
 - a) abbattimento delle barriere architettoniche;
 - b) normativa antincendio;
 - c) normativa antisismica;

Con riferimento al precedente punto c), sarà necessario produrre il documento di analisi di vulnerabilità sismica.

Qualora l'immobile offerto non dovesse avere, al momento della proposta, i requisiti richiesti, l'offerente dovrà impegnarsi a eseguire, a propria cura e spese, tutti i necessari interventi di adeguamento, ferma restando la necessità che i già menzionati adeguamenti/lavori siano comunque effettuati entro 3 mesi dalla comunicazione dell'ATERP di accettazione dell'offerta.

ART. 2 - PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dalla persona fisica e/o giuridica **dovrà pervenire, entro e non oltre il 20.04.2025 alle ore 23:59, a mezzo PEC, all'indirizzo PEC aterpcalabria@pec.aterpcalabria.it, indicando nell'oggetto "RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE AD ALLOGGI ERP – Cod.: UIA3"**. In alternativa, in caso di mancato possesso di indirizzo PEC, a mezzo email, sempre entro i termini sopra indicati, all'indirizzo distretto.catanzaro@aterpcalabria.it, **indicando nell'oggetto "RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE AD ALLOGGI ERP – Cod.: UIA3"**

Nell'offerta dovranno essere chiaramente indicati i dati dell'offerente (nominativo/ragione sociale del mittente, domicilio, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica e di posta elettronica certificata).

L'invio dell'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente ed è esclusa ogni responsabilità dell'ATERP ove, per qualsiasi motivo, non pervenga, entro il previsto termine di scadenza, all'indirizzo di destinazione. Il termine di presentazione dell'offerta è perentorio e faranno fede la data e l'orario indicati dal sistema di posta elettronica certificata.

Nel caso di:

- persona giuridica, sarà necessario allegare i documenti comprovanti la rappresentanza legale;
- ditta individuale o società, sarà necessario allegare il certificato di iscrizione alla camera di

commercio;

- offerta presentata tramite procuratore o institore (e, quindi, sottoscritta da quest'ultimo per conto dell'offerente), sarà necessario allegare la procura in originale o in copia autentica.

Per tutte le sottoscrizioni effettuate in forma analogica, occorre inoltre allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma digitale.

Non saranno riconosciuti compensi e/o commissioni, a qualunque titolo, richiesti da eventuali intermediari/agenzie. Tutta la documentazione prodotta deve essere presentata in lingua italiana.

ART. 3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le offerte dovranno essere così strutturate:

- 1) Domanda di partecipazione, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub A.1);
- 2) Dichiarazione redatta mediante compilazione dell'allegato sub A.2);
- 3) Offerta economica, con l'indicazione del prezzo di vendita al netto dell'IVA, ove dovuta, redatta secondo il modello allegato sub A.3) per la vendita.

L'offerta dovrà essere formulata in conformità agli indici OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la zona di riferimento, disponibili sul sito dell'Agenzia delle entrate; qualora l'offerta dovesse discostarsi per eccesso dal valore derivante dall'applicazione dei suddetti indici, l'ATERP richiederà la valutazione di congruità sul prezzo di acquisto all'Agenzia del demanio ovvero ad un valutatore qualificato indipendente come indicato alla lettera c), comma 1, dell'articolo 17, del DPR 22 del 5 febbraio 2018. L'offerta economica è, quindi, accompagnata dalla dichiarazione secondo cui l'offerente si rende disponibile a negoziare il prezzo di vendita ritenuto congruo secondo i criteri dell'OMI, ovvero dall'Agenzia del demanio ovvero in alternativa, da un valutatore qualificato come indicato alla lettera c), comma 1, dell'articolo 17 del DPR 22/2018,

In allegato all'offerta dovrà essere trasmessa, in formato digitale, una relazione descrittiva e la relativa documentazione¹ attestante i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile:

- identificativi catastali (visure catastali) e titoli di proprietà dell'immobile o dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 e smi;

¹ Anche in dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 e smi.

- situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc. (visura ipotecaria);
- dichiarazione avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile e/o sugli immobili o porzioni di immobili ovvero, in alternativa, impegno dell'offerente a riacquisirne il possesso entro la data fissata per la stipula dell'eventuale contratto di compravendita;
- copia del titolo edilizio da cui emerga la destinazione d'uso dell'immobile o degli immobili e relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico-edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto.
- descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana, l'indicazione dei servizi, dei collegamenti, delle principali vie di comunicazione ed infrastrutture, mezzi di trasporto pubblico urbani ed extraurbani;
- conformità dell'immobile ai requisiti minimi obbligatori. A titolo non esaustivo conformità impiantistica (impianto idrico, fognario, elettrico, ascensori, ecc.), il superamento delle barriere architettoniche (se previsto), la staticità, la prevenzione incendi (se previsto), la certificazione energetica e l'agibilità, qualora già se ne sia in possesso, ovvero la documentazione che attesti l'avvio della procedura per acquisirla che dovrà essere presentata in versione completa alla data del rogito;
- conformità allo strumento urbanistico per la destinazione d'uso richiesta;
- attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica;
- indicazione della superficie commerciale, della superficie totale lorda (superfici complessive al lordo delle murature perimetrali) e netta;
- descrizione circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali, la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti (reti informatiche, climatizzazione, elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, etc...);

-
- indicazione del numero di piani, della superficie lorda e utile dell'immobile, distinta per piani e per le diverse destinazioni d'uso (residenziale, magazzini, box auto, cantine, etc...);
 - elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, etc... in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa tale da permettere una comprensione il più possibile esaustiva dell'immobile o di porzione di esso oggetto di proposta (preferibilmente sia in formato .pdf sia in formato DWG);
 - documentazione fotografica;
 - ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto e per una migliore comprensione dell'offerta;
 - che l'immobile² non abbia fruito, nel corso dei dieci anni precedenti, di un finanziamento pubblico, nazionale o europeo;

L'Ente si riserva di verificare i requisiti dichiarati, anche effettuando un sopralluogo previa indicazione del Direttore Generale che potrà avvalersi anche di tecnici specializzati iscritti ai relativi albi professionali esterni all'Ente.

ART. 4 - SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI SELEZIONE DELLE OFFERTE

Verranno prese in considerazione solo proposte relative ad immobili da acquistare in proprietà, fermo restando che l'eventuale acquisto degli immobili è stato già oggetto di verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi del Decreto Legge del 6 luglio 2011 n. 98 e successive modifiche e integrazioni.

L'ATERP nominerà una commissione di valutazione composta da personale dipendente e da esperti di comprovata competenza e professionalità tecnica nello specifico settore oggetto del presente avviso.

La commissione, verificata la regolarità formale della documentazione, procederà alla "valutazione tecnica" e alla conseguente preventiva ammissibilità della domanda. La commissione, tramite il RUP, potrà richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata, nonché effettuare appositi sopralluoghi presso l'immobile oggetto di valutazione. Il prezzo di vendita dell'offerta selezionata sarà poi sottoposto alla valutazione di congruità, per come indicato al precedente articolo 3.

Eventuali chiarimenti potranno essere chiesti a mezzo pec: aterpcalabria@pec.aterpcalabria.it o in alternativa, alla email del distretto di Catanzaro e-mail: distretto.catanzaro@aterpcalabria.it; l'uso della e-mail in alternativa alla PEC comporterà l'assunzione di responsabilità del richiedente rispetto alla ricezione

² In forma di dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000 e smi.

della richiesta di informazioni e parallelamente rispetto al recapito della risposta.

ART. 5 – CRITERI DI ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

Nel caso in cui saranno presentate candidature in numero superiore al fabbisogno da soddisfare, la commissione di valutazione, sulla scorta delle informazioni presenti nella relazione di cui all'art.3 predisporrà una griglia per l'attribuzione dei punteggi secondo la tabella di seguito indicata.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Max 30 punti
Lamezia Terme (zona centrale)	30 punti
Lamezia Terme (zona periferica)	20 punti
Hinterland lametino (entro 5 Km dal confine della città)	10 punti
Hinterland lametino (oltre 5 Km dal confine della città)	0 punti
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	Max 35 punti
Fabbricato indipendente (Unità immobiliare autonoma) "cielo terra"	20 punti
<u>Unità immobiliari costituenti il fabbricato (se offerto l'intero fabbricato e quindi tutte le unità immobiliari costituenti lo stesso).</u>	<u>Max 15 Punti</u>
N° 2 Unità Immobiliari (costituenti il fabbricato)	15 Punti
N° 1 Unità Immobiliari (costituenti il fabbricato)	10 Punti
N° 3 Unità Immobiliari (costituenti il fabbricato)	5 Punti
N° 4 Unità Immobiliari (costituenti il fabbricato)	0 Punti
CLASSE ENERGETICA DEL FABBRICATO E/O DELLE UNITA' IMMOBILIARI	Max 15 punti
Classe "A+++"	15 Punti
Classe "A++"	10 Punti
Classe "A" ed "A+"	5 Punti
Altro	0 Punti
DIMENSIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI	Max 20 punti
Unità immobiliari con S.L. minore o uguale a 95 mq	20 Punti

Unità immobiliari con S.L. maggiore di 95 mq e minore di 150 mq	10 Punti
Unità immobiliari con S.L. maggiore di 150 mq	5 Punti

Nel caso di candidature provenienti solo dall'hinterland lametino, sarà facoltà di ATERP decidere di non procedere alla stipula dei relativi contratti di acquisto qualora gli immobili proposti siano eccessivamente periferici e, quindi, non di interesse.

Redatto l'elenco degli immobili di cui alle offerte pervenute, lo stesso sarà sottoposto all'organismo competente (cabina di regia) per il rilascio del proprio parere circa l'effettiva fruibilità degli stessi per le finalità del progetto.

ART. 6 - STIPULA DEL CONTRATTO

All'esito della selezione e delle attività di cui agli artt. 3, 4, 5 potrà essere stipulato un contratto di compravendita, eventualmente preceduto da un contratto preliminare ad effetti anticipati. La spesa troverà copertura finanziaria sull'Azione 4.3.1 del PR Calabria FESR FSE+ 2021/2027. La stipula del contratto di compravendita sarà, inoltre, subordinata alla verifica di ammissibilità della spesa ed all'esito positivo della valutazione di congruità, per come indicato al precedente articolo 3.

ART. 7 - PRECISAZIONI CONCLUSIVE

L'ATERP potrà procedere alla valutazione di acquisto anche in presenza di una sola proposta valida, sempre se ritenuta rispondente ai requisiti di cui al presente avviso. L'ATERP si riserva, inoltre, nell'ambito della discrezionalità propria della Pubblica Amministrazione, la facoltà di non procedere con la procedura in questione, senza che ciò possa determinare l'insorgere di una specifica pretesa da parte degli eventuali offerenti.

Il presente avviso non vincola in alcun modo l'ATERP e nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della presentazione della domanda di partecipazione.

L'offerente si impegna a tener ferma la proposta per il termine di **8 mesi**, prorogabile, decorrente dalla scadenza del presente avviso pubblico.

In ogni caso l'Amministrazione non corrisponderà rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, per la documentazione presentata che sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

L'Amministrazione potrà effettuare uno o più sopralluoghi, concordati con uno o più offerenti, sull'immobile proposto al fine di verificarne l'idoneità rispetto alle finalità della presente indagine immobiliare, il cui esito verrà pubblicato sul sito dell'ATERP .

Nel caso in cui, in qualsiasi fase della procedura, venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità urbanistica e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo intervenuto tra le parti ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dalla pubblica amministrazione sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita, per fatto addebitabile alla parte proponente, l'ATERP si riserva la facoltà di procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria redatta, fatto salvo in ogni caso il diritto per l'ATERP di richiesta danni alla parte proponente inadempiente.

Il procedimento di ricezione delle offerte è demandato al servizio tecnico del distretto di Catanzaro nella persona del dirigente l'Ing. Antonio Nisticò che, con proprio atto, dovrà individuare il responsabile del procedimento.

ART. 8 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali raccolti dall'ATERP a seguito e per effetto della pubblicazione del presente Avviso saranno trattati, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati personali, e del D.lgs. 10 agosto 2018, n. 101, esclusivamente per finalità connesse alla presente ricerca immobiliare.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Avv. G. Maria Carmela IANNINI