



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE

Cittadella Regionale - viale Europa loc. Germaneto - 88100 CATANZARO - P.Iva / C.F. 03479720793

DISTRETTO DI CATANZARO

"Manifestazione d'interesse per l'acquisto di immobili da utilizzare per edilizia residenziale pubblica. PR Calabria FESR FSE+ 2021/2027 - D.G.R. n. 109 del 25/03/2024 "Superamento delle condizioni di degrado del campo ROM di Scordovillo ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ)"

FAQ N° 3 del 08/04/2025

Domanda 1. Posso presentare direttamente la mia offerta per la vendita dell'immobile all'ATERP, pur essendo l'immobile contestualmente in vendita tramite un'agenzia immobiliare?

Risposta 1:

Sì, è possibile presentare direttamente la propria offerta per la vendita dell'immobile all'ATERP, anche se l'immobile è contestualmente in vendita tramite un'agenzia immobiliare, purché l'offerente sia il legittimo proprietario al momento della stipula del contratto di compravendita, come previsto dall'Art. 1.1 dell'Avviso Pubblico.

È importante tuttavia evidenziare che l'ATERP non riconosce alcun compenso o commissione ad eventuali intermediari o agenzie, come espressamente indicato all'Art. 2 dello stesso avviso.

Qualora la compravendita con l'ATERP dovesse andare a buon fine, si precisa che l'Azienda non è in alcun modo coinvolta nei rapporti contrattuali tra l'offerente e l'agenzia immobiliare, né può essere ritenuta responsabile per eventuali ripercussioni legali, contestazioni o pretese economiche che l'agenzia potrebbe avanzare nei confronti dell'offerente. L'offerente, in tal caso, si assume piena responsabilità e manleva espressamente l'ATERP da ogni onere o conseguenza derivante da tali rapporti privatistici.

L'offerente si impegna, altresì, a mantenere valida e ferma la propria proposta per un periodo minimo di otto mesi decorrenti dalla data di scadenza dell'Avviso Pubblico, come previsto all'Art. 7. Tale termine potrà eventualmente essere prorogato su richiesta dell'Amministrazione.

Domanda 2. Nel caso in cui un cittadino presenti istanza di vendita di un immobile che necessita di un intervento di manutenzione di modesta entità e l'ATERP accolga l'offerta subordinando l'effettivo acquisto alla realizzazione delle opere di adeguamento entro tre mesi dalla comunicazione di accettazione dell'offerta stessa, quali sono le forme di tutela previste o attivabili a favore del cittadino per garantire l'effettivo perfezionamento dell'acquisto da parte dell'ATERP, una volta realizzati i lavori richiesti? In particolare, si richiede di conoscere se siano previste garanzie contrattuali o strumenti giuridici che evitino un'eventuale revoca unilaterale da parte dell'Ente dopo l'esecuzione delle opere, con conseguente danno per l'offerente.

Risposta 2 :

Nel caso in cui un cittadino presenti un'istanza di vendita di un immobile che richiede interventi di manutenzione di modesta entità, e l'ATERP accolga l'offerta subordinandone l'effettivo acquisto alla

realizzazione di tali opere entro tre mesi dalla comunicazione di accettazione, le tutele a favore del cittadino-offerente sono limitate e devono essere valutate con attenzione.

L'avviso specifica che la presentazione della proposta da parte del cittadino non vincola in alcun modo l'ATERP, e che nessun diritto sorge in capo all'offerente per effetto della semplice accettazione della proposta (Art. 7). In altre parole, anche dopo l'accettazione formale, l'ATERP si riserva il diritto di non procedere all'acquisto, senza che ciò generi responsabilità o obblighi risarcitori. Questa rappresenta una clausola che garantisce ATERP rispetto a sopravvenienze successive alla prima valutazione, non certo una clausola di ripensamento improvviso ed immotivato. Inoltre, se l'immobile risultasse non conforme, anche dopo l'intervento, l'ATERP può revocare l'accordo e non procedere alla stipula, riservandosi la possibilità di chiedere il risarcimento delle spese sostenute (Art. 7).

Considerando la limitata vincolatività per ATERP, l'unica forma concreta di tutela per il cittadino è rappresentata dalla stipula di un contratto preliminare di compravendita ad effetti anticipati, previsto all'art. 6 dell'avviso. Questo strumento, se adottato, conferisce certezza giuridica all'impegno reciproco delle parti, stabilendo le condizioni, i tempi e le conseguenze dell'inadempimento.

Tuttavia, l'avviso non obbliga l'ATERP a ricorrere al contratto preliminare, che quindi può essere richiesto espressamente dal cittadino nella proposta o negoziato a tutela dei propri interessi.

Il Responsabile del Procedimento

f.to arch. Salvatore Rotella