



AVVISO PUBBLICO

Approvato con decreto del Direttore Generale n. 489 del 31.12.2020

INDAGINE DI MERCATO PER LA CESSIONE DI IMMOBILI AVENTI DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE, DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE IN REGIME DI E.R.P., UBICATI NEL TERRITORIO PROVINCIALE

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti

Premesso che:

Pervengono all'Azienda comunicazioni da parte di Amministrazioni comunali che segnalano problematiche di emergenza abitativa e la necessità di mettere a disposizione dei cittadini con condizioni economico-sociali svantaggiate immobili da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica;

Al fine di incrementare il proprio patrimonio abitativo e fornire una prima risposta alle richieste di alloggi di E.R.P., l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti (di seguito ATER di Rieti), in esecuzione della delibera del Commissario Straordinario n.7 del 27.04.2020, si è posta l'obiettivo prioritario di predisporre un Programma di acquisto di immobili, aventi destinazione d'uso residenziale, ricadenti nei Comuni di tutto il territorio provinciale;

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 di Rieti, ma ha il solo scopo di sollecitare eventuali manifestazioni di interesse da parte di terzi proprietari, da valutare singolarmente in relazione al perseguimento dei propri scopi ed obiettivi istituzionali;

La formulazione di eventuali manifestazioni di interesse implica l'accettazione incondizionata da parte del/i proprietario/i interessati della piena libertà dell'ATER di Rieti di non prendere in considerazione la manifestazione di interesse stessa, rinunciando, gli interessati, sin dalla manifestazione medesima, a formulare qualsivoglia pretesa di qualunque natura nei confronti dell'ATER di Rieti; implica altresì la conoscenza, da parte dei partecipanti, non solo di tutte le norme generali, ma anche delle norme particolari che regolano il presente avviso, con particolare riferimento ai requisiti essenziali degli immobili da acquisire;

L'eventuale acquisto riguarderà prioritariamente intere strutture immobiliari ovvero fabbricati cielo terra e non saranno prese in considerazione manifestazioni di interesse relative alla cessione di singole unità immobiliari in condominio;

Al presente Avviso possono rispondere anche i Comuni e gli altri Enti pubblici che vogliano cedere a titolo non oneroso immobili di cui siano proprietari e che non rivestano più una utilità istituzionale o strumentale per la stessa amministrazione secondo quanto indicato nello specifico paragrafo.



AVVISA

i proprietari interessati, sia persone fisiche che giuridiche, che l'ATER di Rieti, con il presente Avviso, intende espletare un'indagine di mercato/manifestazione di interesse al fine di valutare la possibilità di procedere all'acquisto di immobili da destinare alla locazione in regime di E.R.P., ubicati nei Comuni della Provincia di Rieti.

L'ATER di Rieti, al fine di incrementare il patrimonio abitativo e fornire un valido contrasto al fenomeno dell'emergenza abitativa nell'ambito provinciale, che va acuendosi anche per via dell'attuale fase di emergenza epidemiologica e delle conseguenze che inevitabilmente si risconteranno sulle condizioni economiche delle fasce più deboli della popolazione, intende avviare la presente procedura al fine di conseguire offerte, da valutare senza vincoli di sorta, per la cessione di immobili aventi destinazione d'uso residenziale, da destinare alla locazione in regime di E.R.P., ubicati nei Comuni di della Provincia di Rieti.

Le risorse finanziarie necessarie agli acquisti derivano dai proventi:

- delle alienazioni derivanti dai vigenti programmi di alienazione e reinvestimento che sono in fase di attuazione, di cui il più recente approvato con Delibera del Commissario Straordinario arch. Giancarlo Cricchi n.15 del 1/07/2019;
- dai finanziamenti regionali già assentiti con la D.G.R. Lazio n.655/2016 o da assentire.

Si evidenzia che l'art.17 del D.L.vo n.50/2016 esclude l'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti Pubblici per l'acquisto o la locazione, quali siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri immobili riguardanti diritti reali su tali beni. Pertanto, alla presente procedura non si applica la normativa su richiamata.

Delle offerte pervenute non verrà redatta alcuna graduatoria essendo l'ATER di Rieti libera di scegliere anche una sola (o nessuna) tra le singole offerte pervenute, ciò anche eventualmente all'esito della valutazione che di tali offerte potrà essere svolta da una Commissione tecnico-amministrativa all'uopo nominata.

Caratteristiche degli Immobili Offerti

Gli immobili proposti in cessione dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- siano compatibili (o potenzialmente compatibili) alla normativa di edilizia residenziale pubblica vigente al momento del rilascio del titolo urbanistico-edilizio ed al D.M. 22.04.2008 recante "definizione di alloggio sociale" nel rispetto delle tipologie edilizie ivi previste;
- siano conformi alla normativa tecnica, antisismica, energetica ed acustica vigente alla data del rilascio del titolo urbanistico-edilizio;
- siano dotati, o possano essere dotati, di copertura da polizza decennale postuma a garanzia di strutture, coperture, impermeabilizzazioni, impianti, intonaci esterni, pavimenti e rivestimenti;
- siano appartenenti a categorie residenziali non di lusso, restando comunque escluse le categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9;
- siano legittimamente realizzati in conformità agli strumenti urbanistici ed alle norme in materia edilizia e siano dotati di idoneo titolo edilizio abilitativo;
- siano stati oggetto di collaudo statico delle strutture;
- siano dotati, ove previsto per legge, di progetto degli impianti tecnologici;



- siano dotati di certificazione di conformità degli impianti tecnologici di cui al D.M. n.37/2008 con riferimento allo stato attuale dell'immobile e corredata dai relativi allegati previsti dalla legge;
- siano rispettosi della normativa sull'isolamento termico degli edifici di cui alla Legge n. 10/1991 e ss.mm.ii ed ai requisiti prestazionali vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio;
- siano stati oggetto di Certificato di Agibilità;
- siano stati rilasciati ed in corso di validità gli Attestati di Prestazione Energetica di cui alla Legge n.63/2013 – n.90/2013 e successivo D.M. 26.06.2015 e ss.mm.ii.;
- siano ubicati in una area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- siano rispondenti alle disposizioni volte a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge n. 13/1989 e ss.mm.ii.);
- siano dotati di licenza di esercizio e relativa certificazione di conformità degli impianti elevatori se presenti.

I proprietari interessati, sia persone fisiche che giuridiche dovranno allegare apposite e separate dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445 recanti:

- la sussistenza o meno di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli a favore di terzi;
- il fatto che si sia in presenza o meno di immobili derivanti da acquisto, costruzione e/o recupero in assenza di contributi o finanziamenti pubblici nazionali o comunitari.

Modalità e Termini di Presentazione delle Proposte

Gli interessati, persone fisiche e giuridiche proprietari o aventi titolo, dovranno presentare la propria manifestazione di interesse secondo le modalità indicate nell'ultimo capoverso delle Norme Generali del presente Avviso **entro la prima scadenza del 31.03.2021.**

Si precisa che il presente Avviso è di natura aperta e gli interessati possono sempre presentare le proprie offerte anche successivamente alla data di prima scadenza e sempre secondo i contenuti del presente Avviso. In tali casi l'Azienda si riserva di valutare i plichi pervenuti con cadenza trimestrale (31.03 – 30.06 – 30.09 – 31.12). Oltre alla copia del documento d'identità del sottoscrittore, tale manifestazione di interesse dovrà essere completa dei seguenti dati, dichiarazioni ed allegati da inserire in nelle seguenti Buste:

BUSTA A

DATI AMMINISTRATIVI (**Allegato A.1** al presente avviso)

Dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, recante:

- nome e cognome ovvero denominazione sociale dell'offerente, Codice Fiscale e/o Partita IVA;
- data di nascita e residenza per le persone fisiche;
- per le persone giuridiche, iscrizione al Registro delle Imprese e di iscrizione alla C.C.I.A.A. data di nascita e residenza del Legale rappresentante oltre che ubicazione della sede sociale ed indirizzo di posta elettronica certificata;
- nominativo, indirizzo e P.E.C. cui inviare eventuali successive comunicazioni;
- per le persone fisiche sprovviste di pec potrà essere indicato indirizzo P.E.C. di professionista di propria fiducia appositamente incaricato dall'offerente alla ricezione di comunicazioni da parte dell'ATER di Rieti;



- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione per contrarre con l'ATER di Rieti (analoghe a quelle di cui all'art. 80 del D. L.vo n.50 del 18/04/2016);
- attestante la sussistenza o meno di trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli a favore di terzi;
- attestante di non aver usufruito di contributi o finanziamenti pubblici nazionali o comunitari per l'acquisto, la costruzione e/o il recupero dell'immobile;
- la manifestazione di interesse alla cessione dell'immobile, la tipologia e la descrizione dello stesso;
- l'accettazione integrale e senza riserve del contenuto del presente avviso e di essere consapevole che l'ATER di Rieti 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 o la valutazione dell'offerta senza nulla ad alcun titolo e/o ragione sia dall'A.T.E.R. dovuto;

DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE (**Allegato A.2** al presente avviso)

L'offerente dovrà rilasciare una dichiarazione ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 445/2000 inerente i principali dati dell'immobile.

BUSTA B

DATI TECNICI (**Allegato B.1** al presente avviso)

Per gli immobili offerti in vendita, il proponente dovrà esplicitare, secondo l'impostazione dell'Allegato B al presente avviso, le caratteristiche generali interne ed esterne del fabbricato e delle singole unità abitative, anno di costruzione, numero degli alloggi, del loro livello di adattabilità o di accessibilità di cui alla legge n.13/1989 ed ogni altro elemento ritenuto utile al fine di una più efficace valutazione. **Gli immobili da acquistare dovranno avere, a pena di esclusione, le caratteristiche ERP stabilite dalla vigente normativa statale e della Regione Lazio, con particolare riferimento alla D.G.R.L. n° 93 del 21 gennaio 1997.**

L'offerente dovrà inoltre esplicitare i principali dati dell'immobile offerto secondo l'allegato C al presente avviso ed in particolare:

- i dati dell'immobile quali: ubicazione, dati e planimetrie catastali, anno di costruzione (inizio e fine lavori), numero e categoria delle unità immobiliari indicandone superficie utile abitabile, superficie utile non residenziale quali pertinenze degli alloggi (cantine, garages, balconi, ecc.) e pertinenze del fabbricato (androni di ingresso, vano scala, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, ecc);
- calcolo della superficie complessiva (Sc.) dell'intero complesso edilizio offerto determinata in conformità alla Delibera di Giunta Regionale 21 gennaio 1997 n.93;
- estremi ed eventuale copia di tutti gli atti, titoli edilizi, autorizzazioni sovracomunali ove previste con i relativi elaborati grafici, certificazioni e collaudi previste dalle norme vigenti ed attestanti le conformità delle strutture e degli impianti certificazione di abitabilità. Per i collaudi, le certificazioni degli impianti e di abilità eventualmente non ancora acquisiti dovrà essere indicata la data entro la quale potranno essere resi disponibili all'Azienda; Per l'eventuale non disponibilità della copia dei predetti atti l'offerente deve indicare la data entro la quale potranno essere resi disponibili all'ATER di Rieti;



- dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti la completa legittimità dell'immobile elencando in ordine di data e riportando tutte le autorizzazioni previste dalle norme vigenti con gli estremi di ognuna (richiedente, protocolli e date);
- documentazione fotografica dello stabile;

BUSTA C

OFFERTA ECONOMICA (**Allegato C.1** al presente avviso)

L'offerente dovrà rilasciare la propria Offerta economica sulla base del modello D allegato al presente Avviso.

L'offerta dovrà contenere:

- il **prezzo unitario al metro quadrato** di superficie complessiva (superficie complessiva – Sc-determinata in conformità alla DGRL 21.01.1997 n. 93) per l'immobile offerto, congruente con il valore OMI, come ricavabile al momento in cui si presenta l'offerta, relativo alle abitazioni di simili caratteristiche dal sito:
<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>;
- la **percentuale di ribasso offerta** sul suddetto prezzo unitario euro/mq. di superficie complessiva (Sc);
- il conseguente **costo complessivo** di acquisizione dell'intero fabbricato.

L'offerente ha facoltà di aggiungere ogni altro dato tecnico-amministrativo utile in calce ad ogni modello allegato al presente Avviso.

L'Ater di Rieti, una volta acquisite le manifestazioni di interesse, al fine di valutare la congruità del prezzo offerto, si riserva di:

- Richiedere all'Ufficio tecnico del Comune nel cui territorio l'immobile è ubicato il prezzo medio di mercato come previsto dalla legge n.136/1999 art.13, così come stabilito dalle DD.G.R.L. n.710/2009 e n.85/2012 alla data di presentazione dell'offerta di vendita;
- In alternativa potrà interpellare l'Agenzia del Territorio al fine di ottenere il valore di mercato mediante apposita relazione di stima. Gli oneri che potranno essere richiesti dalla Agenzia del Territorio per il servizio di stima immobiliare rimangono comunque a carico dell'offerente in caso di perfezionamento della cessione. L'importo di detti oneri richiesti dall'AdE, che variano in funzione della consistenza del compendio immobiliare, presuntivamente potranno aggirarsi tra i 1.000 ed i 2.500 euro.

Criteri di Valutazione delle Proposte

Ricevuta l'offerta l'ATER di Rieti, ove le verifiche amministrative diano esito positivo, provvederà a nominare una Commissione la quale provvederà ad una valutazione qualitativa dei cespiti in base ai seguenti criteri/requisiti:

- 1) qualità architettonica e caratteristiche prestazionali del manufatto con particolare riferimento alla classificazione energetica dell'edificio derivante dall'APE;
- 2) presenza di sistemi di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- 3) qualità dei materiali utilizzati nella costruzione dell'edificio ai fini di una valutazione degli aspetti manutentivi attesi dal fabbricato;
- 4) disponibilità dell'entrata in possesso del fabbricato (consegna immediata o prevista a data successiva all'offerta in numero di mesi)



Procedura

Ricevuta l'offerta, l'ATER di Rieti provvederà a convocare la Commissione appositamente nominata la quale, secondo il calendario dalla stessa prescelto, procederà, in seduta pubblica alla apertura dei plichi redigendo un verbale riportante i riferimenti dell'offerente, del comune di ubicazione dell'immobile, in numero degli alloggi ed il complessivo prezzo offerto. Il verbale così redatto sarà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito istituzionale.

A seguire si procederà alle verifiche amministrative in ordine alla rispondenza del contenuto del plico inviato da ciascun offerente ripartendo le offerte per Comune di ubicazione dell'immobile operando una verifica sulla rispondenza del contenuto della documentazione richiesta dal presente Avviso e, riservatamente, alla valutazione delle proposte rispetto ai requisiti richiesti dall'Azienda.

Al fine di una più efficace valutazione, la Commissione si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e documentazione integrativa, e potrà avvalersi anche dell'esito di eventuali sopralluoghi per meglio verificare le caratteristiche tecnico-qualitative degli immobili e la congruità dei prezzi offerti.

Effettuate le valutazioni richieste la Commissione redige una breve relazione in merito alla:

- Rispondenza o meno dell'offerta ai requisiti del presente Avviso: (SI/NO);
- Qualità della proposta rispetto ai Criteri di Valutazione delle Proposte: (Insufficiente-Sufficiente-Buona-Ottima);

In sede di Relazione potranno essere riportate specificazioni sulle offerte che potranno essere utili all'Azienda ai fini delle possibili decisioni in merito all'acquisto. Dovrà essere specificato in particolare se l'immobile è immediatamente utilizzabile o meno e le condizioni e la eventuale tempistica di consegna dell'immobile come dichiarata dall'offerente.

Gli esiti delle attività della Commissione non obbligano in alcun modo l'Azienda a dare corso all'acquisto, ma costituiscono solo una valutazione che, in qualsiasi momento, può essere liberamente sindacata dall'Azienda in funzione delle esigenze e dei fabbisogni cui la stessa intende dare risposta.

AVVISA ALTRESI'

I **legali rappresentanti** delle **Amministrazioni Comunali** e degli altri **Enti pubblici della Provincia di Rieti**, proprietari di immobili non più utilizzati o utilizzabili ai fini istituzionali e strumentali dell'ente, che l'ATER di Rieti, con il presente Avviso, intende espletare una manifestazione di interesse al fine di valutare la acquisizione di immobili senza oneri da parte della Azienda da destinare alla locazione in regime di E.R.P.

Anche in tal caso requisito essenziale è la legittimità dell'edificio che si propone in cessione. L'Azienda si riserva di valutare il proprio interesse alla acquisizione in considerazione dei seguenti aspetti:

- Fabbisogno di alloggi di E.R.P. come derivante da eventuali graduatorie esistenti o come derivante dai dati in possesso dei Comuni e a cui si intenda dare risposta;
- Stato di conservazione e manutenzione;



- Eventuali interventi edilizi di rafforzamento strutturale, adeguamento impiantistico o di efficientamento energetico effettuati, in corso o non completati;
- Necessità di effettuare interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro o Ristrutturazione Edilizia secondo le definizioni del T.U. di cui al d.P.R. n.380/2001;
- Ubicazione nelle zone urbanistiche qualificate/assimilate come zone A – Centro Storico (DM 1444/1968);
- Eventuale interesse storico-artistico dell'immobile;
- La sussistenza di eventuali titoli urbanistico-edilizi legittimanti gli eventuali interventi edilizi effettuati, con particolare riferimento alla esistenza di collaudo statico per le opere strutturali ove richiesto dalla normativa tecnica.

I soggetti pubblici interessati dovranno inviare **via P.e.c.** una manifestazione di interesse secondo il **Modello D** di cui al presente Avviso. L'Azienda in questi casi si riserva di effettuare le proprie insindacabili valutazioni in merito alla opportunità di acquisire gli immobili pubblici proposti e per gli aspetti tecnici potrà avvalersi anche del parere non vincolante della Commissione in precedenza citata.

Norme Generali

L'istanza e tutte le dichiarazioni allegate sono rese nella forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445.

Saranno prese in considerazione solo le manifestazioni di interesse complete e nelle forme sopra riportate con le notizie ed allegati e solo quelle ritenute idonee saranno prese in considerazione ai fini dell'eventuale compravendita.

Si specifica sin d'ora che rimarranno a carico del venditore i costi sostenuti dall'Azienda afferenti la verifica di congruità del prezzo offerto che potranno essere richiesti dai Comuni o dall'Agenzia delle Entrate in relazione agli edifici ritenuti di interesse dall'Azienda.

L'Azienda si riserva la facoltà di interrompere il procedimento avviato con il presente Avviso in qualsiasi momento anche senza pervenire ad alcuna acquisto.

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'A.T.E.R. sui conti correnti dedicati, dei quali il soggetto offerente dovrà fornire gli estremi identificativi, prima della eventuale futura stipula dei contratti di compravendita.

I dati personali raccolti dall'A.T.E.R. della Provincia di Rieti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità connesse al procedimento in argomento ed ai sensi e per gli effetti di cui al Reg. UE n. 679/16 ed eventualmente del D. Lgs. 30 giugno 2003, n.196, come integrato e modificato dal D.L.vo 101/18 e s.m.i.

Il responsabile dei dati personali per la presente procedura è il Direttore Generale Dr. Stefano Beccarini.

Le manifestazioni di interesse devono essere consegnate preferibilmente via P.e.c.; in alternativa, in considerazione della consistenza della documentazione da presentare, a mano, mediante plico chiuso e sigillato, presso l'Ufficio Protocollo dell'Azienda o con raccomandata A/R all'ATER di Rieti – Via degli Olivi, n.20 – 02100 RIETI alla attenzione del Direttore Generale ogni altra comunicazione potrà avvenire via p.e.c. al seguente indirizzo: aterrieti@pec.it.

Il presente Avviso Pubblico sarà pubblicato sul sito aziendale www.aterrieti.it.

