
AVVISO PUBBLICO

CUP D94F25000590006

Data pubblicazione _____

Data scadenza 15/06/2025

**RICERCA DI IMMOBILI IN VENDITA DA DESTINARE A RESIDENZA
“IMMOBILI PRIVI DI ABITABILITA’/AGIBILITA’ O IN CORSO DI COSTRUZIONE”**

Codice avviso: “**UIF3**”

L’Azienda territoriale per l’Edilizia Residenziale Pubblica Regionale (ATERP Calabria), d’ora in poi anche “**ATERP**”, ha l’esigenza di individuare uno o più immobili da acquistare (ai sensi dell’art. 12, commi 1, 1 bis, 1 ter del decreto-legge 98/2011), al fine di adibirli a residenza.

L’Aterp ha, in particolare, la necessità, di individuare uno o più 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, Feroleto Antico, Maida, Pianopoli, San Pietro a Maida, collegati mediante il servizio di trasporto pubblico, in modo da consentire agli assegnatari di raggiungere tempestivamente e agevolmente la città di Lamezia Terme e le relative strutture di collegamento (aeroporto, stazione ferroviaria, stazione pulman, ecc...). Il presente avviso è pubblicato sul sito dell’Aterp www.aterpcalabria.it.

ART. 1 - REQUISITI

Art. 1.1 - Requisiti dell’offerta

L’offerente, persona fisica o giuridica, pena l’inammissibilità dell’offerta e/o l’impossibilità di sottoscrivere il relativo 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, sebbene non completato funzionalmente, munito di regolare concessione edilizia nonché essere conforme alla vigente normativa edilizia e urbanistica. Relativamente alle opere strutturali, il fabbricato dovrà essere munito di collaudo statico regolarmente depositato presso il servizio tecnico regionale.

Saranno accettati immobili costituenti un'unità immobiliare autonoma "cielo terra", sebbene non sono escluse le unità immobiliare costituenti parte di un condominio.

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 collaudi delle opere strutturali che ne dovessero essere privi, rinnovare i permessi a costruire eventualmente scaduti, fornire eventuale proroga per i permessi in scadenza.

La documentazione di cui sopra dovrà essere resa disponibile, entro un ragionevole lasso di tempo, che dovrà essere specificatamente indicato nell'offerta, comunque non superiore a mesi 3 dalla comunicazione dell'ATERP di accettazione dell'offerta.

Art.1.4 - Requisiti tecnici specifici

- ✓ categoria catastale (cat. A3, A4, A5, F4, F3) compatibile con la destinazione d'uso residenziale;
- ✓ essere provvisto, dove previsto, della conformità urbanistica, edilizia e catastale;
- ✓ essere munito di regolare concessione edilizia in corso di validità, salvo la deroga concessa all'art.1.3, che dovrà essere risolta comunque prima del rogito;
- ✓ essere esente da elementi inquinanti (radon, amianto ecc.);
- ✓ conformità dell'immobile (anche della sola struttura) alla normativa antisismica (collaudo strutture realizzate);

Qualora l'immobile offerto non dovesse avere, al momento della proposta, i requisiti richiesti, l'offerente dovrà impegnarsi ad adeguarsi entro 3 mesi dalla comunicazione dell'ATERP di

accettazione dell'offerta, pena l'inammissibilità. Il mancato rispetto dell'impegno assunto entro i termini indicati comporterà la decadenza da qualsivoglia impegno assunto, svincolando parimenti la stessa ATERP senza che l'offerente possa avere nulla a pretendere, neanche in caso di successive proroghe dell'avviso pubblico.

ART. 2 - PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta sottoscritta dalla persona fisica e/o giuridica dovrà pervenire, entro e non oltre **il 15.06.2025_alle ore 23:59, a mezzo PEC, all'indirizzo aterpcalabria@pec.aterpcalabria.it** indicando nell'oggetto **“RICERCA IMMOBILE DA DESTINARE AD ALLOGGI ERP Cod.: UIF3”**.

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.

L'offerta, unitamente all'ulteriore relativa documentazione, dovrà essere sottoscritta digitalmente dal soggetto (persona fisica o giuridica) che presenta l'offerta e che ha la piena proprietà dell'immobile ovvero che ne ha la disponibilità, giuridica e materiale, per poterlo vendere.

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;
- di offerta presentata tramite procuratore o istitore (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 o di un documento di riconoscimento equipollente in corso di validità, mentre non è necessario allegare alcun documento in caso di sottoscrizione con firma

digitale.

Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione sopraindicato.

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 B.1)**;
- 2. Dichiarazione** redatta mediante compilazione dell'**allegato sub B.2)**;
- 3. Offerta economica**, con l'indicazione del prezzo di vendita al netto dell'IVA redatta secondo il modello allegato **sub B.3)** per la vendita.

3.1. È facoltà dell'Aterp richiedere la valutazione di congruità sul prezzo di acquisto da parte dell'agenzia del demanio o agenzia delle entrate. L'offerta economica è, quindi, accompagnata dalla dichiarazione secondo cui l'offerente si rende disponibile a negoziare il prezzo di vendita ritenuto congruo dall'agenzia del demanio o agenzia delle entrate, in tal caso, la stipula del contratto di compravendita potrà avvenire solo a seguito di acquisizione della valutazione di congruità dell'offerta e di nulla osta alla stipula da parte dell'agenzia del demanio o agenzia delle entrate secondo le disposizioni di legge vigenti.

3.2. Nell'ipotesi in cui non venga esercitata la facoltà di cui all'art. 3.1 che precede, l'Aterp, all'esito della procedura di selezione delle offerte di cui all'art. 4 da parte della Commissione e in un'ottica di verifica, controllo e contenimento della spesa pubblica, dovrà comunque richiedere una perizia a un terzo soggetto qualificato, anche istituzionale, per stimare il valore di mercato immobiliare. L'offerta è, quindi, accompagnata dalla dichiarazione secondo cui l'offerente si rende disponibile a negoziare il prezzo di vendita stimato.

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

3.3.1. identificativi catastali (visure catastali) e titoli di proprietà dell'immobile e del terreno su

cui è costruito (per gli immobili in corso di costruzione);

- 3.3.2. situazione giuridica dell'immobile con riferimento a gravami, pesi, diritti attivi o passivi, etc. (visura ipotecaria);
- 3.3.3. 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;
- 3.3.4. 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. In caso di titolo edilizio non più in corso di validità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento dello stesso prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto.
- 3.3.5. descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione;
- 3.3.6. 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;
- 3.3.7. conformità allo strumento urbanistico per la destinazione d'uso richiesta, nonché del rispetto dei vincoli insistenti sulla particella di terreno dove risulta in corso di costruzione e/o di completamento l'immobile oggetto di vendita, che ne possa impedire il rilascio del certificato di agibilità oggi SCIA;
- 3.3.8. documento di Analisi della Vulnerabilità Sismica (a semplice richiesta dell'azienda);
- 3.3.9. indicazione della superficie commerciale, della superficie totale lorda (superfici complessive al lordo delle murature perimetrali) e netta, distinta per ogni piano costituente l'immobile proposto e per le diverse destinazioni d'uso (abitazione, magazzini, box auto, cantine, etc...);

-
- 3.3.10. descrizione circa le caratteristiche dell'immobile: la struttura, la distribuzione dei locali (anche in ragione del rispetto delle norme igieniche), la dotazione impiantistica, con particolare riguardo alla descrizione delle caratteristiche degli impianti esistenti;
- 3.3.11. 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);
- 3.3.12. documentazione fotografica;
- 3.3.13. ogni altra documentazione ritenuta utile dall'offerente per descrivere al meglio le caratteristiche essenziali dell'immobile proposto e per una migliore comprensione dell'offerta;

L'Ente si riserva la possibilità 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 dell'immobile 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 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 accettabilità. 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 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><i>Unità immobiliari costituenti il fabbricato (se offerto l'intero fabbricato e quindi tutte le unità immobiliari costituenti lo stesso).</i></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
LIVELLO DI COMPLETAMENTO DEL FABBRICATO E/O DELLE UNITA' IMMOBILIARI	Max 15 punti
Completo e regolarmente accatastato, che necessita di interventi di ristrutturazione (CAT. A3, A4, A5)	15 Punti
Non completato ed accatastato in categoria F4, che necessita di interventi di completamento delle finiture e/o degli infissi.	10 Punti

Non completato ed accatastato in categoria F3, che necessita di interventi di completamento delle finiture, degli impianti, degli infissi.	5 Punti
Non completato ed accatastato in categoria F3, che necessita di interventi di completamento (non strutturali).	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.

A parità di condizione, saranno preferiti gli immobili offerti al minor prezzo, intendendo uno scostamento significativo di almeno il 5% del prezzo a mq.

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 e 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 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 decidere di non procedere in

qualsiasi momento 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 **12 mesi**, eventualmente 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 venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nella proposta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto ed il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute 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, 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

F.to Avv. G. Maria Carmela IANNINI