

ENTE REGIONALE PER L'ABITAZIONE PUBBLICA
DELLE MARCHE

* * *

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI DA UTILIZZARE PER L'EMERGENZA ABITATIVA DEL TERREMOTO 2016 NELLE MARCHE

* * *

In esecuzione della deliberazione n° 158 del 24.02.2017 della Giunta Regione Marche e del Decreto Legge 9 febbraio 2017 n. 8 per fronteggiare la situazione di "Emergenza Abitativa" del territorio della Regione Marche a seguito del terremoto del 2016, l'Erap Marche con decreto del Direttore n° 82/DIR del 02.03.2017 provvede ad emanare il presente Avviso Pubblico di invito ad offrire unità immobiliari ad uso abitativo, libere e disponibili, sul libero mercato, per le finalità sociali dell'Edilizia Residenziale Pubblica da destinare temporaneamente a soggetti residenti in edifici danneggiati o distrutti dagli eventi sismici per costituire una graduatoria, distinta per Comuni, cui fare riferimento per l'eventuale acquisto di alloggi per la finalità predetta. La proposta di vendita e l'iscrizione alla graduatoria non determinano per i soggetti ivi ricompresi, alcun diritto in ordine all'acquisto da parte dell'ERAP Marche.

Per quanto sopra si invitano tutti gli interessati a presentare, secondo le modalità previste dal presente Avviso, le proprie proposte di vendita.

REQUISITI CHE DEVONO POSSEDERE LE UNITA' IMMOBILIARI

Le proposte di vendita pervenute all'ERAP Marche (di seguito ERAP) saranno considerate ammissibili unicamente qualora gli alloggi offerti - mai abitati - abbiano buona finitura e posseggano i seguenti requisiti:

1. Ubicazione nel territorio dei comuni della Regione Marche che hanno avuto edifici distrutti o danneggiati dagli eventi sismici occorsi a partire dal 24 agosto 2016, risultati inagibili o ricadenti nelle c.d. "zone rosse";
2. Appartenenza alle categorie catastali A2, A3 o A4;
3. Superficie utile (come definita dall'art. 3 del D.M. 10/05/1977 n. 801) non superiore a 95 mq. e non inferiore a 30 mq., oltre ad un'altezza interna conforme alle norme igienico-sanitarie vigenti;
4. Conformità allo strumento urbanistico ed alle norme vigenti in materia di edilizia e sicurezza;
5. Conformità alle disposizioni contenute nella normativa sull'edilizia residenziale pubblica;
6. Possesso di regolare permesso di costruzione (anche in sanatoria) e conformità allo stesso;
7. Libertà da ipoteche, vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura (usufrutto, diritti reali di godimento, ecc.) entro la data dell'atto notarile di acquisto;

8. Realizzazione senza contributi o finanziamenti pubblici, ovvero rinuncia agli stessi (e relativa restituzione) prima della stipula dell'atto notarile di acquisto;
9. Assegnabilità immediata, ovvero entro i termini previsti dal presente Avviso e comunque senza necessità di interventi di completamento sostanziali, che sarebbero in ogni caso a carico dell'offerente;
10. Localizzazione in immobili privi di barriere architettoniche o comunque adattabili ai sensi della legge 13/89;
11. Localizzazione in stabili dotati di impianti generali, elettrico, gas e di riscaldamento, conformi alle vigenti disposizioni di legge con fornitura dei relativi certificati attestanti;
12. Non essere mai stati abitati;
13. Essere stati costruiti in conformità alle vigenti norme tecniche per le zone sismiche;
14. Essere in possesso della classificazione di efficienza energetica di cui al D.M. 26.06.2009 non inferiore a B.
15. Essere conformi alle vigenti norme tecniche per le zone sismiche;
16. Non avere subito danni a seguito del terremoto del 2016.

Le offerte potranno riguardare interi immobili, porzioni di immobili o alloggi singoli, comprese eventuali pertinenze, purché in misura realmente minimale o residuale rispetto all'entità di alloggi offerti, e comunque nei limiti delle S.N.R. stabiliti dalla D.G.R.M. n. 1499/2006.

Le offerte potranno riguardare anche alloggi ubicati in immobili in corso di realizzazione, a condizione che l'offerta riguardi un gruppo di alloggi compresi nello stesso stabile e che questi vengano ultimati e resi disponibili entro 3 mesi dalla data di adozione dell'atto di formale di adesione all'acquisto da parte dell'ERAP, e comunque alla stipula dell'atto notarile di acquisto.

Nel caso l'offerta provenga da Società intermediaria o Agenzia immobiliare non è prevista a favore delle stesse alcuna provvigione da parte dell'Ente acquirente.

Nel caso che gli alloggi offerti non siano immediatamente disponibili e abitabili occorrerà indicare il termine presunto per renderli tali, tenuto conto che, qualora questi necessitino di interventi di completamento, gli stessi dovranno essere posti in essere a carico della parte offerente entro la data di stipula dell'atto.

Nell'ipotesi di propensione all'acquisto ed al fine di consentire l'adozione di formale provvedimento, l'ERAP, in una fase successiva, ma comunque prima della stipula dell'atto di acquisto, potrà richiedere, a propria garanzia, i documenti tecnico/amministrativi previsti dalla normativa vigente.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Gli interessati dovranno far pervenire le proposte di vendita, entro e non oltre le **ore 13,00 del giorno 03.04.2017, a pena di esclusione**, esclusivamente con consegna a mezzo del servizio postale (posta celere compresa) o tramite agenzie di recapito autorizzate o a mano, all'interno di un plico

debitamente sigillato e controfirmato ai lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente, al seguente indirizzo: ERAP Marche Piazza Salvo D'acquisto n. 40 – 60131 ANCONA. A fini del rispetto del termine di cui sopra farà fede il timbro postale di spedizione. Si precisa che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

A pena di esclusione, sul plico dovrà essere riportata la seguente dicitura:

**“INVITO AD OFFRIRE ALLOGGI DA DESTINARE ALL’E.R.P. PER L’EMERGENZA SISMICA NEL
TERRITORIO DELLA REGIONE MARCHE
COMUNE DI**”

Il plico dovrà contenere:

Busta A) – Proposta economica

La proposta dovrà essere posta in una apposita busta (a sua volta contenuta nel plico principale), debitamente sigillata e controfirmata ai lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e dovrà recare la seguente dicitura: “Proposta economica”.

La proposta economica dovrà contenere:

A1) Dichiarazione (Allegato A1) accompagnata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente, se trattasi di persona fisica, o del legale rappresentate del soggetto offerente, se trattasi di persona giuridica, resa ai sensi e con le forme di cui all'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, nella quale si attesti tutto quanto segue:

Il proponente, **se persona fisica**, deve dichiarare :

- 1) di essere maggiorenne;
- 2) di agire per proprio conto e non per persona da nominare;
- 3) di essere titolare del diritto di proprietà sulle unità immobiliari e sulle relative aree di pertinenza:
 - in modo pieno ed esclusivo,
 - in comproprietà perché in regime di comunione dei beni insieme al soggetto indicato in calce alla presente domanda e cofirmatario della proposta,
 - in comproprietà insieme ai soggetti cofirmatari indicati in calce alla presente domanda, indicando la quota percentuale della comproprietà;
- 4) di essere in possesso della piena capacità di agire e di non essere stato interdetto o inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- 5) di essere in regola con le vigenti disposizioni fiscali;
- 6) di non incorrere in nessuna delle cause di divieto e sospensione di cui al D.

Lgs.08.08.1994, n. 490 e s.m.i e al D. Lgs. 6.09.2011, n. 159;

- 7) di non avere a proprio carico sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D. Lgs. 08.06.2001, n.231;
- 8) l'insussistenza, a proprio carico, di condanne penali passate in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per reati che incidono sulla moralità professionale e per delitti finanziari;
- 9) l'insussistenza, a proprio carico, di condanne penali con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- 10) non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art 416 bis del codice penale.

Il proponente, **se persona giuridica**, deve dichiarare (la dichiarazione deve essere resa dal legale rappresentante o persona autorizzata a contrarre con la Pubblica Amministrazione):

1) L'iscrizione:

- Nel caso di Cooperative di abitazione:

Che la società è iscritta dal nell'apposito registro presso:

- la Prefettura di
- il Ministero del Lavoro

- L'iscrizione all'Albo Nazionale degli enti cooperativi art.15 D. Lgs.220/02 e art.223 sexadecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del C.C.;

- L'iscrizione all'Albo delle Società Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi di cui all'art.13 della L.n.59/92;

- 2) l'iscrizione al Registro delle Imprese al numero R.E.A.;
- 3) l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di al n°
- 4) di essere in regola con le vigenti disposizioni in materia fiscale;
- 5) di non essere in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, commissariamento o analoga situazione, né essere sottoposta a procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- 6) la non ricorrenza di alcuna delle cause di divieto e sospensione disciplinate dal D. Lgs. 8.08.1994, n. 490 e dal D. Lgs. 6.09.2011, n. 159;
- 7) l'insussistenza, a carico di titolari, legali rappresentanti, soci, amministratori aventi potere di impegnare e rappresentare l'impresa, di condanne penali con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, che comportano la perdita o

la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D. Lgs. 08.06.2001 n. 231 ;

- 8) l'insussistenza, a carico di titolari, legali rappresentanti, soci, amministratori aventi potere di impegnare e rappresentare l'impresa, di condanne con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per reati che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- 9) l'insussistenza, a carico di titolari, legali rappresentanti, soci, amministratori aventi potere di impegnare e rappresentare l'impresa, di condanne penali con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- 10) l'assenza di cause di ineleggibilità e di decadenza ex art. 2382 C.C.;
- 11) l'insussistenza di rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 C.C. con altri possibili partecipanti al bando nonché l'inesistenza di forme di collegamento sostanziale;
- 12) nel caso di Consorzi e altre persone giuridiche costituite da Cooperative di abitazione e/o dalle imprese di costruzione o altri soggetti, che tutti i consorziati o soci siano in possesso dei rispettivi requisiti indicati nei punti precedenti;
- 13) di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art. 416 bis del Codice Penale.

Il proponente sia persona fisica che persona giuridica deve anche dichiarare:

1. che l'immobile offerto è conforme allo strumento urbanistico vigente ed alle norme in materia di edilizia e sicurezza;
2. che l'immobile è libero e non gravato da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, pesi e vincoli di qualsiasi natura, e che comunque sarà libero entro la data della stipula dell'atto di acquisto;
3. di farsi carico degli eventuali lavori di completamento degli alloggi che si sono resi necessari per consegnare gli stessi finiti ed agibili;
4. di aver preso integrale ed esatta conoscenza dell'avviso e di accettare incondizionatamente, e senza riserva alcuna, ogni condizione, indicazione, prescrizione e le successive determinazioni che in dipendenza dello stesso saranno adottate dall'ERAP;
5. la disponibilità a fornire all'ERAP, a semplice richiesta, qualsiasi documentazione integrativa ritenuta utile e necessaria per l'analisi e la valutazione della proposta formulata, nonché quella ulteriore e diversa prevista dalle leggi vigenti;
6. di consentire, su semplice richiesta, l'accesso agli immobili ed alloggi oggetto della proposta formulata, per sopralluoghi ed ispezioni;
7. di impegnarsi a mantenere la proposta avanzata irrevocabile, e quindi vincolante, per un periodo di sei mesi a decorrere dalla data di scadenza dell'Avviso e di non avere nulla a

pretendere qualora per eventi e circostanze sopravvenute l'Amministrazione non porti a compimento il programma di acquisto preventivato.

Inoltre il proponente persona fisica o giuridica dovrà dichiarare che gli alloggi offerti posseggono i seguenti requisiti:

1. rientrare nelle categorie catastali A2, A3, A4;
2. avere una superficie utile (come definita dall'art. 3 del D.M. 10/05/1977 n. 801) non superiore a 95 mq. e non inferiore a 30 mq. ed altezza interna conforme alle norme igienico-sanitarie vigenti e a quelle regolamentari del Comune in cui sono ubicate;
3. essere conformi alle disposizioni contenute nella normativa sull'edilizia residenziale pubblica;
4. non essere oggetto di abusi edilizi non condonati con rilascio del relativo provvedimento di concessione;
5. non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici/ovvero di aver rinunciato al contributo (con relativa restituzione) prima della stipula dell'atto notarile di compravendita;
6. essere immediatamente assegnabili o divenire tali nei termini previsti dall'Avviso e che comunque non necessitano di interventi di completamento sostanziali, che sono comunque a carico dell'offerente;
7. essere situati in immobili privi di barriere architettoniche o comunque adattabili ai sensi della legge 13/89 e succ. mod. ed int.;
8. essere situati in stabili dotati di impianti generali, elettrico, gas e di riscaldamento, conformi alle vigenti disposizioni di legge e dotati di apposita certificazione di conformità;
9. non essere mai stati abitati;
10. essere stati costruiti in conformità alle vigenti norme tecniche per le zone sismiche;
11. essere in possesso della classificazione di efficienza energetica di cui al D.M. 26.06.2009 non inferiore a B;
12. essere conformi alle vigenti normative sulle caratteristiche acustiche degli edifici;
13. non avere subito danni a seguito del sisma del 2016.

A2) Proposta di vendita (Allegato A2) contenente l'elenco degli alloggi offerti con relativa ubicazione; indicazione del piano e l'interno; caratteristiche tecniche dell'alloggio e delle parti accessorie: superficie utile alloggio, superficie balcone e cantina (ove presenti), superficie posto auto coperto o box (ove presenti); anno di costruzione o di ristrutturazione o data di prevista disponibilità. Alla proposta di vendita dovrà essere allegata la scheda tecnica (allegato B) con la quale il proponente attesta quanto in essa contenuto ed in particolare le superfici proposte, l'ERAP effettuerà appositi sopralluoghi, al fine di verificare la veridicità

dell'attestazione fornita.

L'offerta economica dovrà indicare il prezzo al mq. convenzionale, determinato tassativamente ai sensi della delibera di Giunta Regione Marche n° 1499 del 28.12.2006 sulla "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata", nonché la superficie complessiva degli immobili offerti o quella delle singole unità immobiliari, suddivise per classi tipologiche determinato secondo quanto stabilito dalla suddetta D.G.R.M. n° 1499/2006. Si precisa che la superficie convenzionale dell'alloggio è così costituita: superficie utile dell'alloggio, più il 60% della superficie non residenziale di pertinenza dell'alloggio (balcone, cantina ed eventualmente posto auto coperto o box), più il 60% della quota di pertinenza dell'alloggio della superficie non residenziale dell'organismo abitativo (parti condominiali quali: scale valutate una sola volta, androni, disimpegni e corridoi comuni, locali servizi, locali condominiali, volumi tecnici, ecc.).

L'offerta economica dovrà altresì indicare il prezzo delle singole unità immobiliari ed il prezzo complessivo del complesso edilizio immobiliare, determinato come sopra.

Per ciascun alloggio dovrà essere indicato il prezzo di vendita complessivo offerto, espresso sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza, sarà ritenuta valida l'offerta espressa in lettere.

Il prezzo offerto per ciascun alloggio dovrà essere comprensivo degli oneri fiscali, delle spese notarili per la stipula dell'atto di compravendita, dei bolli e delle spese di registrazione e cioè dovrà essere onnicomprensivo di tutti gli oneri a carico dell'Amministrazione, facendo carico all'offerente ogni spesa accessoria.

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata ad una Commissione giudicatrice nominata presso l'ERAP con decreto del Direttore. La Commissione di cui sopra dovrà accertare la rispondenza tecnica delle offerte ai contenuti di cui al presente avviso, nonché la convenienza economica della stessa sulla base del minor prezzo dell'offerta economica richiesta al mq di superficie, calcolata come sopra indicato, previa valutazione di congruità sul prezzo con riferimento ai parametri di costo dell'Edilizia Residenziale Pubblica ed alle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La Commissione dovrà procedere all'esame delle offerte validamente pervenute ed alla predisposizione di apposite graduatorie degli offerenti distinte per ogni comune, che tenga conto degli elementi predetti. La graduatoria sarà stilata sulla base del prezzo più basso offerto e sarà definitiva solo dopo il sopralluogo degli alloggi da parte di tecnici incaricati dall'ERAP per verificare sul posto la veridicità della proposta e lo stato effettivo degli alloggi.

Qualora gli acquisti degli alloggi in graduatoria siano finanziati, nei 90 giorni successivi alla comunicazione agli interessati della volontà dell'acquisto da parte dell'ERAP dovrà essere stipulato

l'atto di compravendita.

Alla stipula dell'atto, il venditore dovrà presentare apposita polizza fideiussoria del valore del 10% del prezzo, di validità biennale dalla stipula dell'atto, a garanzia di eventuali danni o inconvenienti che dovessero manifestarsi entro tale periodo.

La firma dell'offerente, in calce alla dichiarazione e all'elenco degli alloggi offerti, dovrà essere leggibile e per esteso.

La dichiarazione e la proposta di vendita dovranno essere redatti esclusivamente secondo gli schemi allegati al presente Avviso (Allegati n. A1 e A2).

Busta B) – Documentazione tecnica

La documentazione tecnica dovrà essere posta in una apposita busta (a sua volta contenuta nel plico principale), debitamente sigillata e controfirmata ai lembi di chiusura, e dovrà recare la seguente dicitura: "Documentazione tecnica".

La documentazione tecnica da produrre, riferita ad ogni alloggio offerto, sia singolo, sia che ubicato in immobili diversi è la seguente:

- Scheda tecnica "ALLEGATO B";
- Q.T.E. "ALLEGATO C";
- Planimetria con ubicazione dell'immobile ove è ricompreso l'alloggio;
- Pianta dell'alloggio offerto e dei relativi accessori, ove presenti, in scala 1:100 o 1:200 ed eventuali prospetti e sezioni, se disponibili;
- relazione contenente l'indicazione sommaria delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- Documentazione fotografica degli immobili ove sono ricompresi gli alloggi offerti e delle stanze di ogni singolo appartamento.

L'ERAP, in sede di verifica delle proposte e/o prima dell'adozione di formale provvedimento e in ogni caso prima della eventuale stipula dell'atto di acquisto, potrà comunque richiedere ulteriore documentazione integrativa e, a propria garanzia, ogni altro documento tecnico/amministrativo previsto dalla normativa vigente, ritenuto utile.

L'ulteriore documentazione sotto elencata dovrà essere prodotta nella fase propedeutica alla eventuale stipula dell'atto di acquisto e la mancata esibizione costituirà condizione sospensiva per la definizione dell'atto:

- Permesso a Costruire;
- Certificato di prevenzione incendi per le attività soggette al controllo, VV.F.;
- Certificato di collaudo impianti elevatori (se ed in quanto presenti);
- Certificato di agibilità (o abitabilità);
- Collaudo statico;
- Certificati e planimetrie catastali degli alloggi oggetto di compravendita;

- Certificato di conformità acustica;
- Dichiarazioni di conformità impianti tecnologici ex Legge 46/90;
- Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. D.M. 26.06.2009 e succ. mod. ed int.;
- Tabelle millesimali relative alla proprietà, alla manutenzione degli ascensori e (se centralizzato) all'impianto di riscaldamento.

RISERVATEZZA

Tutti i dati di cui l'ERAP venga in possesso in occasione del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del D. Lgs.196/2003. La presentazione dell'offerta implica il consenso al trattamento dei dati personali, compresi eventuali dati sensibili come dichiarati, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle domande ad all'utilizzo degli stessi per lo svolgimento della presente procedura. Titolare del trattamento dei dati è l'ERAP Marche.

PENALITA'

Nell'ipotesi di ritardata consegna, rispetto ai tempi indicati, l'ERAP si riserva di applicare una penale nella misura dell'1 per mille dell'importo offerto, per ogni quindici giorni di ritardo.

Trascorso un periodo massimo di 90 giorni, l'ERAP si riserva la facoltà di risolvere il contratto.

AVVERTENZE ED ESCLUSIONI

I soggetti proponenti, attraverso la loro partecipazione, si impegnano implicitamente ed incondizionatamente a mantenere la proposta avanzata irrevocabile per un ulteriore periodo non inferiore a 6 (sei) mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di idoneità dell'offerta presentata, da comunicarsi con raccomandata A.R..

Si precisa che, per i soggetti proponenti, la partecipazione all'Avviso comporta l'implicita ed incondizionata accettazione di tutte le clausole in esso contenute.

Il presente Avviso non può essere considerato in alcun modo vincolante per l'ERAP, ne può essere considerato, in nessun caso, promessa di acquisto. Pertanto gli offerenti non potranno vantare pretese o diritto di sorta qualora l'acquisto degli alloggi non venga effettuato.

PUBBLICITA'

Il presente Avviso sarà pubblicato integralmente sul sito dell'ERAP www.erap.marche.it.

Il Responsabile del Procedimento è il dirigente Responsabile del Presidio di Ancona: Dott. Ing. Maurizio Urbinati – mail: lavorian@erap.marche.it

Ancona, lì 03.03.2017

Allegati:

- modelli A1 - Istanza
- modello A2 - Proposta di vendita
- modello B – Scheda tecnica
- modello C - Q.T.E.