

## Immobili Residenziali

### Disciplinare per la vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di proprietà di Poste Italiane S.p.A.

#### 1 – Oggetto.

Con la presente gara si intende procedere alla vendita di alloggio/i di proprietà di Poste Italiane S.p.A., attualmente libero/i, mediante asta pubblica ad offerta segreta in aumento, da confrontarsi con il prezzo/i posto/i a base di gara per ciascun alloggio come rilevabile dal bando pubblicato.

La vendita viene effettuata in base al comma 9 - articolo unico - Legge 24 dicembre 1993, n°560, le cui disposizioni, in quanto applicabili, si intendono richiamate a favore del migliore offerente, con priorità, a parità di prezzo offerto, alle società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'art. 13 della Legge 31 gennaio 1992, n°59.

Gli impianti relativi all'immobile sono stati realizzati nel periodo antecedente all'entrata in vigore della Legge 46/90.

L'immobile è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze e accessioni manifeste e non manifeste, oneri, regolamenti di condominio, vincoli esistenti e/o imposti dalle leggi vigenti e così come spettano a Poste Italiane S.p.A. in forza dei titoli e del possesso.

Ai sensi del comma 20 – articolo unico - Legge 24 dicembre 1993, n°560, gli alloggi compravenduti non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.

#### 2 – Disciplina di Gara.

La procedura di gara è regolata dal bando di gara e dal presente disciplinare.

#### 3 – Soggetti che possono partecipare alla gara.

a) Persone fisiche in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ed in particolare:

- cittadinanza italiana o di Stato aderente alla Comunità Europea; i cittadini di Stato non aderente alla Comunità Europea possono partecipare alla gara qualora siano muniti di permesso di soggiorno almeno biennale ed esercitino una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ;
- residenza nel Comune o in uno dei comuni compresi nell'ambito provinciale in cui insiste l'alloggio;
- mancanza di titolarità di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione nello stesso ambito provinciale su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti Pubblici;
- reddito annuo complessivo del nucleo familiare, ovvero indicatore ISEE/ISE – ove tale parametro sia previsto dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica – non superiore al limite stabilito dalla Regione di competenza, per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione dell'alloggio ERP.

b) Società cooperative edilizie iscritte nell'albo nazionale di cui all'articolo 13, Legge 31 gennaio 1992, n°59, che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni gli alloggi acquistati con la presente procedura.

La Società ritiene di integrare i sopraindicati requisiti per la partecipazione alla gara con quelli ulteriori previsti dalla normativa regionale.

#### 4 – Presentazione dell'offerta.

Per ciascun immobile dovrà essere presentata una specifica offerta ed effettuato il relativo deposito cauzionale di cui al successivo punto 5.1.

Ciascun partecipante di cui alla lettera a) del precedente punto 3, ha la facoltà di presentare l'offerta per più immobili, fermo restando il fatto che potrà successivamente acquistarne solo uno.

Le società cooperative di cui alla lettera b) del precedente punto 3 possono presentare l'offerta per più immobili, con facoltà di acquisto di tutti gli alloggi di cui dovessero risultare aggiudicatarie, secondo le modalità indicate al comma 9 dell'articolo unico - Legge 24 dicembre 1993, n°560.

È data comunque facoltà ai partecipanti di allegare un unico esemplare di documentazione, che avrà validità per tutte le offerte presentate.

I partecipanti alla gara dovranno far pervenire, nei termini indicati al punto 7, i plachi contenenti la documentazione di ammissione e le offerte economiche tramite posta (in piego raccomandato), ovvero personalmente, a mezzo incaricato o agenzia di recapito.

Nel caso in cui il plico sia consegnato a mano o a mezzo agenzia l'ufficio ricevente rilascerà ricevuta dell'avvenuta consegna; farà fede la data di avvenuta consegna a cura dell'Ufficio Protocollo.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

I plichi dovranno essere inviati o consegnati al seguente indirizzo:

**Poste Italiane S.p.A. – RURES Immobiliare – stanza D1048 - Viale Europa 190 – 00144 ROMA.**

Le offerte con qualsiasi altro mezzo inviate o presentate successivamente al termine indicato al punto 7 non saranno ritenute valide.

La documentazione costituente l'offerta dovrà essere prodotta nel seguente modo:

- busta "A": tale busta dovrà contenere la domanda di partecipazione alla gara, i documenti richiesti, come successivamente riportato nel punto 5, e la ricevuta in originale del deposito cauzionale; dovrà essere chiusa ermeticamente e controfirmata sui lembi di chiusura.

- busta "B": tale busta, dovrà contenere soltanto l'offerta economica, redatta secondo le modalità appresso richiamate; dovrà essere chiusa ermeticamente, controfirmata sui lembi di chiusura ed inserita nella busta "A".

Le buste "A" e "B" dovranno recare sul frontespizio, ben visibile in alto, oltre alla denominazione del partecipante, la dicitura : **"offerta relativa al bando del XXXXX per la vendita dell'alloggio sito in XXXXX Via/Piazza XXXXX scala X – piano X – interno X di proprietà di Poste Italiane S.p.A."**

Nel caso di gara per la vendita di più alloggi, qualora il concorrente intenda presentare offerta per più alloggi, la documentazione dovrà essere articolata come segue:

- busta "A" (unica) contenente:

1) tante domande di partecipazione per quanti sono gli alloggi per cui si intende partecipare con allegata la ricevuta in originale del versamento del deposito cauzionale riferito a ciascun alloggio;

2) documenti di cui agli articoli 5.2 (persone fisiche) e 5.3 (società cooperative);

- buste "B" (tante per quanti sono gli alloggi per cui si intende partecipare) contenenti ciascuna la proposta di acquisto relativa a ciascun alloggio interessato.

## 5 – Busta "A" - Documentazione.

I partecipanti alla gara dovranno inserire nel plico contraddistinto dalla lettera "A" la seguente documentazione.

**5.0 – Domanda di partecipazione** compilata dall'interessato secondo il predisposto schema che si allega in carta libera datata e sottoscritta in ogni pagina, con firma autografa non autenticata dell'offerente o del legale rappresentante se trattasi di società cooperativa o da altra persona avente i poteri per impegnare l'offerente.

Tale domanda dovrà indicare per le persone fisiche il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente; per le Società cooperative, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante o della persona dotata dei poteri di firma.

La domanda, tenuto conto delle condizioni generali e particolari dell'immobile nonché della possibile non conformità di ciascun impianto, o parte di esso, includendo gli impianti delle parti comuni, alle norme di sicurezza ad esso applicabili, dovrà contenere in calce la seguente dichiarazione:

**"Dichiara di aver attentamente esaminato e valutato e di accettare senza riserve le norme prescritte da Poste Italiane S.p.A. riportate nel disciplinare d'asta. Il sottoscritto, in proprio o nella qualità, dichiara ad ogni effetto di legge e di contratto di essersi recato sul luogo, di aver preso conoscenza dell'immobile, della situazione edilizia ed urbanistica dello stesso e di accettarla integralmente. Dichiara altresì di aver preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione del prezzo, e di aver trovato l'immobile utile e conforme all'uso cui intende destinarlo, nonché di accettarlo nello stato di fatto e diritto per come si trova, anche se non conforme alle norme sanitarie, d'igiene e di sicurezza, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste, oneri, vigenti regolamenti di condominio, vincoli esistenti e/o imposti dalle Leggi vigenti così come spettano a Poste Italiane S.p.A., in forza dei titoli e del possesso, di aver acquisito cognizione degli atti di provenienza per i quali non ha motivo di muovere eccezione o riserva di sorta, sollevando la parte venditrice da ogni responsabilità e danno. La su estesa dichiarazione è richiesta sotto forma di inammissibilità dell'offerta".**

### 5.1 – Deposito cauzionale.

I partecipanti dovranno effettuare a favore di Poste Italiane S.p.A. un deposito cauzionale pari al 5% (cinque per cento) dell'importo di ciascun alloggio posto a base di gara, mediante :

- versamento sul c/c postale 83476036 intestato a Poste Italiane S.p.A. - Incassi Depositi Cauzionali Gare Vendita Alloggi - Viale Europa 190 - 00144 Roma, la cui ricevuta in originale va allegata alla domanda di partecipazione;

- bonifico postale o bancario (IBAN : IT84 X 07601 03200 000083476036) intestato a Poste Italiane S.p.A. - Incassi Depositi Cauzionali Gare Vendita Alloggi, la cui ricevuta in originale va allegata alla domanda di partecipazione.

Il predetto deposito cauzionale sarà restituito, in caso di mancata aggiudicazione, entro i 60 giorni successivi al ricevimento della specifica comunicazione da parte di Poste, mediante assegno postale inviato all'indirizzo indicato nella proposta di acquisto.

In alternativa, l'importo potrà essere restituito mediante bonifico postale o bancario; in tale caso, nella proposta di acquisto dovrà essere espressamente indicato il codice IBAN, l'esatta denominazione dell'Istituto di Credito, l'indirizzo dello stesso ed il nominativo dell'intestatario del conto.

### 5.2 – Documentazione richiesta per le persone fisiche:

Documentazione di attestazione del possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza del diritto all'assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica, costituita in particolare da:

1. copia fotostatica di un documento d'identità, in corso di validità;

2. certificato di cittadinanza italiana o di Stato aderente alla Comunità Europea oppure, per i cittadini extracomunitari, permesso di soggiorno e documentazione comprovante l'esercizio regolare di un'attività di lavoro autonomo o subordinato (contratto di lavoro, certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, partita IVA o altro);
3. certificato di residenza;
4. certificato di stato di famiglia per assegni familiari;
5. atto di notorietà attestante la mancanza di titolarità di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione nello stesso ambito provinciale su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
6. atto di notorietà attestante l'assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici o finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti Pubblici;
7. autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 avente ad oggetto – l'ultimo reddito complessivo imponibile del nucleo familiare, dichiarato ai fini fiscali, ovvero – l'indicatore ISEE/ISE, ove previsto dalla normativa regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, e che lo stesso è inferiore al limite stabilito dalle norme della Regione di competenza, per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione di alloggi ERP;
8. ricevuta in originale del bollettino di versamento e/o del bonifico postale o bancario del deposito cauzionale di cui all'art.5.1.

Considerato che la procedura di gara è regolata dalla Legge 24 dicembre 1993, n°560, prima della stipula del contratto di compravendita Poste Italiane procederà a verificare presso la Regione di competenza i limiti stabiliti per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Dichiarazione in carta libera che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione dalla capacità a contrarre. Se si partecipa per conto di altre persone fisiche è necessaria anche la procura speciale o generale in originale o copia autenticata

**I requisiti richiesti ai punti 5) e 6) debbono essere posseduti sia da parte del soggetto offerente (unico autorizzato a formulare l'offerta) che da parte degli altri componenti il nucleo familiare.**

Quanto alla attestazione della cittadinanza, della residenza e dello stato di famiglia, può in alternativa essere prodotto un certificato cumulativo rilasciato dal Comune di competenza.

Quanto alla restante documentazione può essere presentato modello di autocertificazione rilasciato da questa Azienda. I sopraindicati documenti da presentare per la partecipazione alla gara sono da ritenere integrati da quelli ulteriori previsti dalla normativa regionale.

### **5.3 – Documentazione richiesta per le società cooperative edilizie:**

1. atto costitutivo della Cooperativa;
2. certificato di iscrizione all'Albo Nazionale di cui all'articolo 13 della Legge 31 gennaio 1992, n°59;
3. atto d'obbligo a concedere l'alloggio in locazione a canone convenzionale per un periodo non inferiore a otto anni;
4. copia della deliberazione assembleare di approvazione dell'acquisto dello/degli alloggio/i;
5. procura generale o speciale in originale o copia autentica;
6. fotocopia del documento d'identità del delegato.

L'attestazione del possesso dei requisiti, per le persone fisiche e per le Società Cooperative, può avvenire sia mediante presentazione della certificazione indicata, sia mediante dichiarazione sostitutiva dei dati richiesti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n°445.

In ogni caso, prima della stipula dell'atto dovranno essere prodotte dal promittente acquirente tutte le certificazioni richieste, ove non presentate con l'offerta di acquisto.

### **6 – Busta “B” – Proposta di acquisto.**

La proposta di acquisto, da redigere secondo lo schema predisposto, composto di una pagina, dovrà pervenire completa, datata e sottoscritta e dovrà indicare espressamente, a pena di nullità, il corrispettivo offerto in cifre ed in lettere.

Qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse discordanza si intenderà valida l'offerta più vantaggiosa per Poste Italiane S.p.A.

La proposta dovrà essere datata e sottoscritta con nome e cognome, per esteso e leggibile, dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società Cooperative Edilizie, secondo le indicazioni riportate nello schema.

Non saranno ritenute valide le proposte di acquisto non presentate secondo lo schema predisposto, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo a base di gara.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né il subentro di terzi nella proposta ad acquistare.

### **7 – Termini per la presentazione delle offerte.**

Le offerte dovranno pervenire, improrogabilmente, entro la data e l'ora indicata sull'avviso di gara, a Poste Italiane S.p.A. all'indirizzo di cui al precedente punto 4; non sarà ritenuta valida alcuna offerta pervenuta oltre tale termine.

La data per l'espletamento delle procedure di gara è indicata sull'avviso di vendita (bando di gara).

All'apertura delle offerte potranno presenziare gli offerenti o i loro incaricati o procuratori, muniti di apposita delega.

### **8 – Periodo di validità dell'offerta.**

L'offerta ha validità di 120 (centoventi) giorni dalla data di scadenza del termine fissato per la relativa presentazione.

## **9 – Richiesta di informazioni.**

Eventuali informazioni potranno essere assunte, telefonicamente o direttamente, entro e non oltre la data stabilita come termine ultimo per il ricevimento delle offerte, presso Poste Italiane S.p.A. – RURES Immobiliare - Viale Europa, 190 - 00144 Roma - telefono 06/59586506.

## **10 – Procedure di gara, scelta dell'acquirente e formalizzazione del contratto.**

La gara sarà tenuta nei termini e con le modalità indicate nel precedente punto 7.

La scelta avverrà, dopo aver esperito la verifica della documentazione prodotta e l'apertura delle offerte dei concorrenti non esclusi, a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta valida più vantaggiosa rispetto al prezzo fissato a base di gara.

Nel caso di aggiudicazione di più alloggi al medesimo partecipante, l'Azienda si riserva il diritto dell'attribuzione, salvo quanto previsto nel caso di aggiudicazione a Società Cooperative Edilizie (art. 4 del presente Disciplinare).

Si procederà alla scelta dell'acquirente anche in caso di presentazione di una sola offerta valida, purché il relativo importo sia superiore a quello posto a base di gara.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale e ne sarà data comunicazione scritta a tutti gli offerenti entro 30 (trenta) giorni dall'espletamento della stessa.

Detta comunicazione vincola il prescelto fin dal momento della sua ricezione, ma non impegna Poste Italiane S.p.A. se non dopo la stipula del contratto di compravendita.

Con l'aggiudicatario verrà stipulato contratto notarile di compravendita, che dovrà essere formalizzato non oltre 90 (novanta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'esito della gara, presso uno studio notarile di fiducia del promittente acquirente, previa comunicazione a cura dello stesso.

Al momento della stipula dell'atto, il deposito cauzionale versato in sede di offerta sarà imputato a titolo d'acconto.

La mancata stipula del contratto entro il termine di cui sopra, per motivi non imputabili a Poste Italiane S.p.A., comporterà l'annullamento della promessa di vendita e l'incameramento del deposito cauzionale versato, fermo restando il risarcimento degli ulteriori danni.

### **10.1 – Esclusione dalla gara.**

I concorrenti sono esclusi dalla gara nei casi seguenti:

- a) mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti nel Disciplinare di Gara;
- b) eventuali difformità rispetto a quanto richiesto nel Disciplinare di Gara.

### **10.2 – Riserva di non dare corso alla gara.**

Poste Italiane S.p.A. si riserva in qualsiasi momento e fino alla stipula del contratto la facoltà di recedere dalla gara senza obbligo di indicarne i motivi e senza che ciò dia titolo a qualsivoglia pretesa da parte degli aspiranti acquirenti.

Qualora Poste Italiane S.p.A. non intenda addivenire alla stipulazione del contratto di compravendita, ne darà comunicazione all'aspirante acquirente attivando le procedure per lo svincolo del deposito cauzionale. Sarà esclusa la corresponsione di qualsiasi altro indennizzo.

### **10.3 – Recesso del promittente acquirente.**

Nel caso in cui il promittente acquirente dichiari di voler revocare la propria proposta all'acquisto ovvero non proceda alla formalizzazione dell'atto nel termine indicato:

a) perde il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta;

b) è tenuto al risarcimento di qualsiasi danno dovesse derivare alla Società per effetto della sua inadempienza.

La mancata stipulazione del contratto di compravendita da parte del promittente acquirente attribuirà alle Poste Italiane S.p.A. la facoltà di utilizzare la graduatoria di gara interpellando il successivo miglior offerente per poi stipulare, previa apposita comunicazione e presentazione della documentazione, un contratto di compravendita alle medesime condizioni economiche già proposte in sede di offerta, indipendentemente dal tempo trascorso dalla presentazione dell'offerta.

## **11 – Prezzo di vendita e modalità di versamento.**

Il prezzo di vendita, dedotto l'importo del deposito cauzionale, dovrà essere versato per intero ed in unica soluzione con bonifico postale/bancario su c.c.p. 60125002 con coordinate IBAN IT 90Q07 60103 20000 00601 25002, con consegna della ricevuta al Procuratore incaricato di Poste Italiane contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita.

## **12 – Spese.**

Sono a totale carico dell'acquirente, da corrispondere al momento della stipulazione dell'atto, tutte le spese e le competenze notarili e gli oneri consequenziali, anche fiscali, conseguenti all'acquisto.