



**ID n 509595 del 18/07/19**

**PRESIDIO DI ANCONA - Piazza Salvo d'Acquisto n° 40 – 60131 ANCONA  
codice AUSA : 0000350660**

Tel 071/28531 – Fax 071/2867028 – [www.erap.an.it](http://www.erap.an.it)  
e-mail: [presidioan@erapmarche.it](mailto:presidioan@erapmarche.it) – pec: [erap.marche.an@emarche.it](mailto:erap.marche.an@emarche.it)

**AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DA PARTE DI ERAP MARCHE PRESIDIO  
DI ANCONA DI UNITA' IMMOBILIARI DA UTILIZZARE PER L'EDILIZIA  
RESIDENZIALE PUBBLICA E UBICATI NELLA PROVINCIA DI ANCONA**

In esecuzione della deliberazione amministrativa dell'assemblea legislativa delle Marche n 45 del 27/12/16, così come modificata con deliberazione amministrativa dell'assemblea legislativa delle Marche n 47 del 14/02/17, per fronteggiare la situazione di emergenza abitativa del territorio della regione Marche il presidio provinciale di Ancona di Erap Marche (di seguito denominato per semplicità Erap Marche), nell'ambito delle disposizioni di cui alla linea d'intervento "B2" intende procedere all'acquisto di immobili con priorità per quelli invenduti, ultimati o ultimabili entro 12 mesi dalla data di adozione dell'atto formale di adesione all'acquisto, da destinare a soggetti utilmente collocati nella graduatoria comunale (o d'ambito) finalizzata all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata nei territori della provincia di Ancona.

Le risorse economiche disponibili per le finalità di cui al presente avviso, con riferimento alla provincia di Ancona, sono le seguenti: euro 2.584.912,42.

Erap Marche si riserva di apportare ulteriori somme da aggiungere a quelle sopra indicate ed eventuali ulteriori risorse derivanti dalla alienazione del proprio patrimonio immobiliare, previa autorizzazione regionale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

A tal fine, in conformità e ai sensi della delibera n 10 del 04/07/19 del consiglio di amministrazione dell'Erap Marche e delle determine n 90/RPAN del 15/07/19 e n 94/RPAN del 18/07/19, viene emanato il presente avviso pubblico di invito ad offrire unità immobiliari ad uso abitativo, libere e disponibili, sul libero mercato, per le suddette finalità sociali dell'edilizia residenziale pubblica.

La proposta di vendita e l'iscrizione alla graduatoria derivante dall'esito della procedura di cui trattasi non determinano per i soggetti, ivi ricompresi, alcun diritto in ordine all'acquisto da parte di 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 che perverranno all'Erap Marche saranno considerate ammissibili unicamente qualora gli alloggi offerti abbiano buone finiture e posseggano, **a pena di esclusione**, i seguenti requisiti:

- 1)** ubicazione nel territorio dei comuni della provincia di Ancona e, più precisamente:
  - a)** nei comuni ad alta tensione abitativa (ATA) o capoluogo di provincia;
  - b)** nei comuni con popolazione superiore a 25.000 abitanti;
  - c)** negli ambiti sociali istituiti con DGR 13 febbraio 2001 n.337 e ss.mm., a condizione che i comuni dell'ambito, ad esclusione di quelli aventi le caratteristiche dei due punti che precedono, si accordino sulla localizzazione dell'intervento e sulla formazione di una graduatoria unitaria degli aspiranti all'assegnazione degli alloggi oggetto d'acquisto;
- 2)** localizzazione in zona territoriale omogenea di tipo A), B) o C) di cui all'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444;
- 3)** conformità allo strumento urbanistico ed alle norme vigenti in materia di edilizia e sicurezza;
- 4)** possesso di regolare permesso di costruzione e conformità degli immobili allo stesso;
- 5)** non essere accatastati nelle categorie A/1, A/7 (salva la possibilità, per la categoria A/7 di acquistare immobili appartenenti alla tipologia delle "villette a schiera"), A/8 e A/9;
- 6)** superficie netta, ad esclusione di quella non residenziale, compresa tra 65 mq e 95 mq, oltre ad una altezza interna conforme alle norme igienico-sanitarie vigenti; eventuali unità immobiliari di superfici maggiori rispetto a quelle massime indicate, potranno essere comunque offerti, fermo restando che le superfici sopra indicate saranno considerate come misure massime ai fini della determinazione del relativo prezzo di vendita;
- 7)** che siano liberi da persone e cose al momento della manifestazione di interesse;

- 8)** conformità alle disposizioni contenute nella normativa sull'edilizia residenziale pubblica;
- 9)** essere liberi da ipoteche, vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura (usufrutto, diritti reali di godimento, ecc.) e non essere oggetto di procedure esecutive immobiliari, entro la data dell'atto notarile di acquisto;
- 10)** non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;
- 11)** 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;
- 12)** localizzazione in immobili privi di barriere architettoniche o comunque adattabili ai sensi della Parte II, capo III, del DPR 380/2001;
- 13)** localizzazione in stabili dotati di impianti generali, elettrico, gas e di riscaldamento, conformi alle vigenti disposizioni di legge con fornitura dei relativi certificati attestanti;
- 14)** essere stati costruiti in conformità alle norme tecniche per le zone sismiche contenute nel DM.LL.PP. del 16/01/96 o nel DM del 14/01/08;
- 15)** essere in possesso della classificazione di efficienza energetica di cui al D.M. 26/06/09 non inferiore a B;
- 16)** non essere mai stati utilizzati.

Le offerte potranno riguardare interi immobili, porzioni di immobili o alloggi singoli, comprese eventuali pertinenze, purché queste ultime siano presenti in misura realmente minimale o residuale rispetto all'entità di alloggi offerti, e comunque nei limiti previsti per le superfici non residenziali (S.N.R.) stabiliti dalla D.G.R.M. n. 1499/06.

All'esame delle istanze sarà preposta una apposita commissione nominata da Erap Marche.

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 possano essere ultimati e resi disponibili entro 12 mesi dalla data di adozione dell'atto di formale di adesione all'acquisto da parte di Erap Marche, previa acquisizione del certificato di agibilità; in questo caso, occorrerà indicare il termine presunto per l'ultimazione degli immobili.

Non saranno prese in considerazione le proposte relative agli alloggi per i quali non risulta completata la realizzazione delle opere strutturali (orizzontali e verticali).

Gli immobili da ultimare vengono completati direttamente dalla parte venditrice, se esercente attività di impresa edile; in questo caso il contratto di compravendita deve

intervenire entro 12 mesi dalla determinazione di Erap Marche di acquisto dell'immobile. In assenza dell'ultimazione dei lavori di completamento, non si procederà in alcun caso al pagamento del prezzo e alla stipula dell'atto notarile di acquisto.

È facoltà di Erap Marche valutare in qualsiasi momento l'opportunità di concedere limitate e motivate proroghe al predetto termine di 12 mesi. Qualora non sussistano le motivazioni per concedere le proroghe, Erap Marche può rinunciare all'acquisto ovvero provvederà ad applicare una penale di importo pari all'1‰ (per mille) del prezzo di vendita offerto per ogni giorno di ritardo sul termine stabilito, salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Se la parte venditrice dell'immobile da ultimare è un soggetto che non esercita l'attività di impresa edile, Erap Marche può comunque valutare di procedere all'acquisto provvedendo ai lavori di completamento dell'immobile con oneri a proprio carico. Per valutare la congruità del prezzo di compravendita Erap Marche confronterà il prezzo offerto dal venditore con quello risultante dalla stima dell'immobile finito dedotto il costo dei lavori di ultimazione dell'immobile. Per la stima del valore dell'immobile finito Erap Marche può avvalersi dell'U.T.E. Ai fini della determinazione dei costi per i lavori di ultimazione dell'immobile Erap Marche procede mediante computo metrico estimativo dei lavori medesimi.

Il costo complessivo degli immobili offerti, sia ultimati che da ultimare a carico di Erap Marche (in questo caso come risultante dalla somma del prezzo di compravendita e degli oneri a carico di Erap Marche per l'ultimazione), non può comunque superare i massimali di costo previsti dalla DGR 1499/06 e ss.mm.

Nella ipotesi di propensione all'acquisto ed al fine di consentire l'adozione di formale provvedimento, Erap Marche potrà richiedere in qualsiasi momento, a propria garanzia, i documenti tecnico/amministrativi previsti dalla normativa vigente relativi agli immobili offerti.

## **MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Gli interessati, **a pena di esclusione**, dovranno far pervenire le proprie manifestazioni di interesse, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 16/09/19**, esclusivamente in forma cartacea, con consegna a mezzo del servizio postale 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 - presidio di Ancona, piazza Salvo D'Acquisto n 40 – CAP 60131.

**Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti; ne deriva che non saranno ammessi i plichi pervenuti oltre il termine e l'orario perentori indicati nel presente invito, anche se spediti, in qualsiasi modo, anticipatamente al predetto termine.**

**A pena di esclusione**, sul plico dovrà essere riportata la seguente dicitura: "INVITO AD OFFRIRE ALLOGGI DA DESTINARE ALL'E.R.P. UBICATI NEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI ANCONA".

Il plico dovrà contenere n 3 buste, tra cui:

**busta A) – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA;**

**busta B) – DOCUMENTAZIONE E OFFERTA TECNICA;**

**busta C) – DOCUMENTAZIONE E OFFERTA ECONOMICA;**

**nel rispetto delle seguenti rispettive prescrizioni:**

**busta A) – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

**La busta A, debitamente sigillata, nella cui parte esterna dovrà essere impressa la dicitura "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà contenere:**

- **Dichiarazione sostitutiva di atto notorio (allegato 1)**, 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, e completa della dichiarazione circa la consapevolezza 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 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 (barrare la rispettiva fattispecie):

- 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 né procedure per nessuno di tali stati, né procedure esecutive immobiliari in relazione ai beni oggetto della compravendita;

**5)** di essere in regola con le vigenti disposizioni fiscali;

*(al riguardo si specifica che la regolarità con le vigenti disposizioni fiscali comporta la assenza, in capo al dichiarante, della commissione di violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello stato da cui si proviene; costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602; costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione; costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostantive al rilascio delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale.*

*Tali prescrizioni non si applicano quando il dichiarante ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe, ovvero quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande; in questo ultimo caso, il dichiarante è tenuto a produrre idonea documentazione a comprova della avvenuta regolarizzazione della propria posizione ai sensi di quanto sopra);*

**6)** di non incorrere in nessuna delle cause di divieto e sospensione di cui al dlgs 08/08/1994, n. 490 e s.m.i e al dlgs 06/09/2011, n. 159 (normativa antimafia);

**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;

**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 (*diversamente, si chiede di indicare qualsiasi sentenza penale di condanna passata in giudicato, indipendentemente dalla sua componente temporale, che sia stata emessa a carico del dichiarante al fine di consentire alla amministrazione di valutarne la gravità; al riguardo, si specifica che la omessa o la mendace dichiarazione in merito, comporta la perdita del beneficio da parte del dichiarante titolare del diritto con riferimento alla compravendita oggetto del bando e, quindi, la*

*esclusione di questo ultimo dalle graduatorie, nonché la segnalazione della circostanza alle competenti sedi giudiziarie);*

**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)** di non avere procedimenti in corso (avviso di garanzia e/o rinvio a giudizio) ai sensi dell'art 416 bis del codice penale.

**11)** di non incorrere nella situazione di conflitto, anche potenziale, di cui all'art. 53, comma 16 – ter del dlgs 165/2001 e ss.mm;

- **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 dlgs 220/02 e art.223 sexiesdecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del cc;

- l'iscrizione all'albo delle società cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi di cui all'art13 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;

*(al riguardo si specifica che la regolarità con le vigenti disposizioni fiscali comporta la assenza, in capo al dichiarante, della commissione di violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello stato da cui si proviene; costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602; costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione; costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostantive al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui al articolo 8 del decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 1° giugno 2015,*

*ovvero delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale.*

*Tali prescrizioni non si applicano quando il dichiarante ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe, ovvero quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine per la presentazione delle domande; in questo ultimo caso, il dichiarante è tenuto a produrre idonea documentazione a comprova della avvenuta regolarizzazione della propria posizione ai sensi di quanto sopra);*

**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 né di essere sottoposto a procedure esecutive immobiliari in relazione agli immobili oggetto di compravendita;

**6)** la non ricorrenza di alcuna delle cause di divieto e sospensione disciplinate dal dlgs 08/08/1994, n 490 e dal dlgs 06/09/2011, n 159 (normativa antimafia);

**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 dlgs 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; *(diversamente, si chiede di indicare qualsiasi sentenza penale di condanna passata in giudicato, indipendentemente dalla sua componente temporale, che sia stata emessa a carico dei soggetti sopra indicati al fine di consentire alla amministrazione di valutarne la gravità; al riguardo, si specifica che la omessa o la mendace dichiarazione in merito, comporta la perdita del beneficio da parte della persona giuridica titolare le diritto con riferimento alla compravendita oggetto del bando e, quindi, la esclusione di questa ultima dalle graduatorie, nonché la segnalazione della circostanza alle competenti sedi giudiziarie);*

**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 in capo ai soggetti di cui sopra, di cause di ineleggibilità e di decadenza ex art. 2382 cc;

**11)** 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;

**12)** di non avere procedimenti in corso (avviso di garanzia e/o rinvio a giudizio) ai sensi dell'art 416 bis del cp.

**13)** di non incorrere nella situazione di conflitto, anche potenziale, di cui all'art 53, comma 16 – ter del dlgs 165/2001 e ss.mm.

**- 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 Marche;

**5)** la disponibilità a fornire all'Erap Marche, 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;

**8)** che la ubicazione dell'immobile/degli immobili rispetta le specifiche prescrizioni di cui al n 1) del capitolo "requisiti che devono possedere le unità immobiliari" del presente avviso pubblico.

**- il proponente, sia persona fisica che giuridica, dovrà, inoltre, dichiarare che gli alloggi offerti posseggono i seguenti requisiti:**

- 1)** rientrare nelle categorie catastali A2, A3, A4 e A7 nei limiti in cui rientrano nella categoria villette a schiera;
- 2)** avere una superficie netta ad esclusione di quella non residenziale compresa tra 65 mq e 95 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)** essere liberi da persone e cose al momento dell'invio della proposta;
- 10)** essere stati costruiti in conformità alle norme tecniche per le zone sismiche contenute nel DM.LL.PP. del 16/01/96 o nel DM del 14/01/08;
- 11)** essere in possesso della classificazione di efficienza energetica di cui al D.M. 26/06/09 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;
- 14)** non essere mai stati utilizzati.

**busta B) – DOCUMENTAZIONE E OFFERTA TECNICA**

**La busta B, debitamente sigillata, nella cui parte esterna dovrà essere impressa la dicitura “BUSTA B – DOCUMENTAZIONE E OFFERTA TECNICA” dovrà contenere la seguente documentazione:**

- **scheda tecnica** da predisporre ed implementare (**allegato 2**);
- **Q.T.E.** da predisporre ed implementare (**allegato 3**);
- 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.

Erap Marche, 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.

La 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.

### **busta C) – DOCUMENTAZIONE E OFFERTA ECONOMICA**

**La busta C, debitamente sigillata, nella cui parte esterna dovrà essere impressa la dicitura “BUSTA C – DOCUMENTAZIONE E OFFERTA ECONOMICA” dovrà contenere:**

- **proposta di vendita (allegato 4)** 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.

Erap Marche effettuerà appositi sopralluoghi, al fine di verificare la veridicità dell'attestazione fornita.

La offerta economica dovrà indicare il prezzo al mq convenzionale, determinato tassativamente ai sensi della delibera di giunta regione Marche n 1499 del 28/12/06 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 (a carico dell'offerente) 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, sollevando quindi da ogni eventuale onere Erap Marche.

## **COMUNICAZIONI**

Tutte le comunicazioni tra Erap Marche e i proponenti, anche riguardanti eventuali richieste da parte dell'ente di integrazione documentale sia con riferimento alla documentazione amministrativa che a quella tecnica, saranno effettuate utilizzando gli indirizzi e i recapiti (anche pec – mail – telefonici) come indicati dai proponenti nell'allegato 1.

## **COMMISSIONE GIUDICATRICE E CRITERIO DI VALUTAZIONE**

La valutazione della documentazione amministrativa, della documentazione e offerta tecnica e della documentazione e offerta economica sarà affidata ad una commissione giudicatrice nominata da Erap Marche con determina del responsabile del presidio di Ancona. 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 in considerazione del prezzo al mq, utilizzando il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa, conferendo un punteggio di 80/100 alla offerta tecnica e di 20/100 alla offerta economica, come meglio di seguito indicato.

**OFFERTA TECNICA – valore da attribuire ai fini della valutazione: 80/100 – sub-criteri di valutazione con relativo punteggio:**

La valutazione della offerta tecnica sarà effettuata sulla base dei seguenti sub-criteri e relativi punteggi:

A1) norme sismiche:

- immobile costruito secondo le norme sismiche di cui al dm del 2008 o successivo: **20 punti**;

- immobile costruito secondo le norme di cui al dm del 1996: **10 punti**;

A2) classe ed efficienza energetica:

- immobile di tipo A: **20 punti**;

- immobile di tipo B: **10 punti**;

A3) tipologia immobile:

- immobile di nuova realizzazione (tra cui ristrutturazione con demolizione e ricostruzione): **20 punti**;

- immobile esistente riqualificato: **10 punti**;

A4) stato immobile:

- immobile ultimato: **20 punti**;

- immobile da ultimare (comunque entro 12 mesi): **10 punti**;

- immobile da ultimare a spese dell'ente: **0 punti**.

Il valore di ogni offerta tecnica sarà determinato dalla sommatoria dei singoli punteggi di cui ai sub-criteri sopradescritti. Il valore massimo che sarà ottenuto dalla predetta sommatoria, anche se inferiore ad 80 punti come previsto, verrà comunque rideterminato e quantificato in 80 punti; gli altri valori ottenuti, poi, verranno riparametrati di conseguenza.

**OFFERTA ECONOMICA – valore da attribuire ai fini della valutazione: 20/100**

La valutazione della offerta economica sarà effettuata con riferimento ai parametri di costo dell'edilizia residenziale pubblica ed alle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, ove presente; qualora l'offerta economica proposta superi i parametri di costo sopradescritti, la commissione attribuirà, d'ufficio, a tali offerte il valore del parametro di costo minimo ottenuto tra ai parametri di costo dell'edilizia residenziale pubblica e le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, ove presente.

L'attribuzione del punteggio delle offerte economiche seguirà il criterio della interpolazione lineare tra 10 punti (punteggio minimo) e 20 punti (punteggio massimo) che saranno conferiti in base alla graduatoria delle stesse offerte come ordinate in senso crescente per valore al mq e, quindi, dal valore offerto più basso al valore offerto più alto; ne deriva che:

- la offerta economica al mq che sarà individuata come la più bassa per valore rispetto alle altre otterrà un punteggio pari a 20;
- la offerta economica al mq che sarà individuata come la più alta per valore rispetto alle altre otterrà un punteggio pari a 10;
- le offerte economiche al mq che saranno individuate per un valore compreso tra quello più basso e quello più alto, come sopra descritto, otterranno un punteggio tra 10 e 20 a seconda del loro rispettivo valore; detti rispettivi punteggi saranno determinati mediante l'utilizzo della seguente formula matematica di interpolazione lineare:

$$\text{Valutazione economica} = \left\{ \left[ \frac{(B_{max} - B_i)}{(B_{max} - B_{min})} \right] \times 10 \right\} + 10$$

dove:

**$B_i$**  = *iesima offerta economica*

**$B_{max}$**  = *massima offerta economica pervenuta*

**$B_{min}$**  = *minima offerta economica pervenuta*

#### **VALORE OFFERTA TECNICA E OFFERTA ECONOMICA**

La sommatoria del punteggio ottenuto sulla base della valutazione della offerta tecnica e della offerta economica, riparametrata con i 100 punti (80 offerta tecnica + 20 offerta economica), determinerà la formulazione della graduatoria.

#### **FORMULAZIONE GRADUATORIA**

La commissione, successivamente alla apertura delle buste A, B e C, alla verifica e alla valutazione dei contenuti delle stesse, provvederà a predisporre la graduatoria

provvisoria per la provincia di Ancona che, poi, diventerà definitiva solo all'esito delle verifiche, previo sopralluogo, circa la veridicità delle caratteristiche tecniche degli immobili.

La graduatoria definitiva verrà pubblicata sul sito di Erap Marche; trascorsi 15 giorni dalla pubblicazione i prezzi ivi stabiliti a seguito delle verifiche di congruità, saranno ritenuti accettati dalla parte proponente la vendita.

Qualora gli acquisti degli alloggi in graduatoria siano finanziati, nei 90 giorni successivi alla comunicazione agli interessati della volontà dell'acquisto da parte della Regione e di Erap Marche dovrà essere stipulato il rogito; qualora ciò non avvenisse per responsabilità del venditore Erap Marche potrà recedere dalla proposta di acquisto.

Alla stipula del rogito, 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.

## **PROCEDURA**

La commissione procederà a valutare le offerte come pervenute secondo le seguenti modalità:

- 1) apertura del plico e verifica della presenza all'interno dello stesso della busta A contenente la documentazione amministrativa, della busta B contenente la documentazione e la offerta tecnica e della busta C contenente la documentazione e la offerta economica;
- 2) apertura busta A contenente la documentazione amministrativa e presa d'atto del possesso dei requisiti come dichiarati nelle autocertificazioni rese ai sensi del dpr 445/00 di cui all'allegato 1, provvedendo a procrastinare le verifiche circa la veridicità e la conformità di quanto specificamente dichiarato nelle predette autocertificazioni alla fase antecedente alla stipula del rogito;
- 3) apertura busta B contenente la documentazione e la offerta tecnica di cui agli allegati 2 e 3 con conseguente verifica e valutazione delle stesse;
- 4) apertura busta C contenente la documentazione e la offerta economica di cui all'allegato 4 con conseguente verifica e valutazione delle stesse;
- 5) formulazione, previa esclusione dei soggetti carenti dei requisiti richiesti, delle graduatorie che diventeranno definitive solo all'esito delle verifiche circa la veridicità delle caratteristiche tecniche degli immobili;
- 6) verifica circa la veridicità e la conformità dei requisiti di legge come specificamente dichiarati nelle autocertificazioni rese ai sensi del dpr 445/00 di cui all'allegato 1, prima della stipula del rogito.

## **RISERVATEZZA**

Tutti i dati di cui Erap Marche venga in possesso in occasione del presente procedimento verranno trattati nel rispetto del GDPR (Regolamento Generale Protezione Dati Personali). 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, Erap Marche 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, Erap Marche 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 a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. 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 Erap Marche, né 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.

I soggetti sottoscrittori delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio ex dpr 445/00 di cui all'allegato 1, siano essi persone fisiche che giuridiche, saranno esclusi dalla procedura di compravendita, non potendosi procedere alla stipula del rogito, oltre nei casi di carenza dei requisiti come specificamente richiesti, anche nel caso in cui le predette dichiarazioni, in sede di verifica, dovessero risultare mendaci e/o viziate da omissioni, per cui l'ente procederà nelle competenti sedi giudiziarie.

## **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato integralmente sul sito di Erap Marche [www.erapmarche.it](http://www.erapmarche.it). Il Responsabile del Procedimento è il dirigente responsabile del presidio Erap Marche di Ancona: Dott. Ing. Maurizio Urbinati.

Ancona, lì 18/07/19

IL RESPONSABILE DEL PRESIDIO  
ERAP DI ANCONA E RUP  
(Dott. Ing. Maurizio Urbinati)

Allegati:

- 1 – istanza;
- 2 – documentazione ed offerta tecnica;
- 3 – QTE;
- 4 – documentazione ed offerta economica.