

Disciplinare di Gara

per la vendita ai sensi della L.n.560/1993 degli alloggi residenziali e relative pertinenze di proprietà di Poste Italiane S.p.A.

1 – Oggetto.

Poste Italiane S.p.A. (di seguito, per brevità, Poste) intende procedere alla vendita degli alloggi residenziali di proprietà, attualmente liberi, di cui alla L. n. 560 del 1993, mediante gara pubblica con offerta in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara per ciascun alloggio per cui si intende presentare offerta di acquisto.

La vendita, effettuata ai sensi del comma 9 - articolo unico - Legge 24 dicembre 1993, n°560, avverrà in 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 antecedentemente alla data del 13 marzo 1990.

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 ordinari e straordinari, regolamenti di condominio, vincoli esistenti e/o imposti dalle leggi vigenti e così come spettano a Poste 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 dell'atto di compravendita.

2 – Disciplina di Gara.

La procedura di gara è regolata dall'avviso di vendita 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 ovvero la dimostrazione di un lavoro stabile 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.

In ogni caso si precisa che non è preclusa la partecipazione nei seguenti **casi particolari**:

- a) possesso di diritti reali su immobile, da parte dell'intero nucleo familiare, per una quota complessiva inferiore al 100%;
 - b) nuda proprietà di un alloggio, anche del 100%;
 - c) diritto di proprietà su alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione giudiziale o di accordo omologato in caso di separazione consensuale.
- 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 non superiore al limite stabilito dalla Regione di competenza, per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Per le Regioni che applichino indicatori specifici (es.: ISEE, ISE) il partecipante dovrà fare riferimento al medesimo indicatore.

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.

Le persone fisiche di cui alla lettera a) del precedente punto 3, hanno la facoltà di presentare l'offerta per più immobili, fermo restando che potranno successivamente acquistarne solo uno, secondo quanto stabilito al punto 10) del presente Disciplinare.

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.

I partecipanti alla gara dovranno far pervenire, nei termini indicati al punto 7, il plico contenente la documentazione di ammissione e l'offerta economica tramite posta (in piego raccomandato) o agenzia di recapito. In quest'ultimo caso il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente.

I plichi dovranno pervenire al seguente indirizzo:

Poste Italiane S.p.A. CA/IM/P/Patrimonio Residenziale - Viale Europa 190 – 00144 Roma

Le offerte 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, la ricevuta in originale del deposito cauzionale, i documenti richiesti, come successivamente riportato nel punto 5.2 (persone fisiche) o 5.3 (società cooperative), e la busta "B". La busta "A" dovrà essere chiusa, opportunamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura;

- **busta "B"**: tale busta, dovrà contenere soltanto la Proposta di Acquisto (Allegato 3), redatta secondo le modalità appresso richiamate; dovrà essere chiusa, opportunamente sigillata, e 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 seguente, compilata con i dati riportati nell'avviso di vendita:

"Gara per l'acquisto dell'immobile di proprietà di Poste Italiane S.p.A. sito nel Comune di _____ in Via/Piazza _____ n. ____ scala ____ interno ____ . Scadenza presentazione offerta il _____"

5 – Busta "A" - Documentazione.

Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione, formulata compilando il modulo "Allegato 1" del presente Disciplinare, deve essere 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:**
 - nome e cognome;
 - luogo e data di nascita;
 - residenza e, se differente, domicilio;
 - codice fiscale dell'offerente;
 - recapito telefonico;
 - email;
- **per le Società cooperative:**
 - denominazione o ragione sociale;
 - sede legale;
 - codice fiscale e partita IVA;
 - generalità del legale rappresentante o della persona dotata dei poteri di firma.

La domanda, tenuto conto delle condizioni generali e particolari, incluse le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile e dei relativi impianti, o parte di essi, includendo gli impianti delle parti comuni, di cui al precedente articolo "Oggetto", dovrà contenere altresì la sottoscrizione, con le modalità stabilite nel presente disciplinare, della dichiarazione relativa allo stato e condizioni dell'immobile ivi contenuta, previo sopralluogo da parte dell'offerente e dell'accettazione integrale delle condizioni previste nel disciplinare di gara, a pena di inammissibilità della domanda di partecipazione e 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 dell'alloggio fissato 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;

oppure

- 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.

La ricevuta del predetto versamento, **da allegarsi a pena di esclusione dalla gara**, deve essere inserita all'interno della Busta A (contenente la documentazione amministrativa). Tale deposito cauzionale sarà restituito, in caso di mancata aggiudicazione, entro i 90 giorni successivi al ricevimento della specifica comunicazione da parte di Poste secondo la modalità indicata nella domanda di partecipazione

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 almeno biennale 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 (n.b.: nel caso si concorra per alloggio ubicato nella provincia ove si svolge attività lavorativa, si richiede relativa attestazione del datore di lavoro. Il lavoratore autonomo potrà rilasciare dichiarazione sostitutiva di Certificazione ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000);
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, ovvero che ricorre uno (o più) dei **casi particolari** specificati al precedente punto 3;
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. documentazione attestante il reddito complessivo del nucleo familiare (o modello ISEE/ISE del nucleo familiare), ai fini della verifica che il reddito complessivo sia inferiore al limite stabilito dalle norme della Regione di competenza per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
8. atto di notorietà attestante 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 e di non avere alcun procedimento pendente per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui agli artt. 4 e ss. del D.Lgs.159/2011 e s.m.i. né cause ostative previste dal D.Lgs. innanzidetto
9. ricevuta in originale del bollettino di versamento e/o del bonifico postale o bancario del deposito cauzionale di cui al punto 5.1.

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, risultanti dal certificato dello stato di famiglia.

Ad ogni modo, ai fini della partecipazione alla gara, la documentazione citata dal punto 2) al punto 8) può essere sostituita con la compilazione di dichiarazione sostitutiva di Certificazione resa ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000, il cui modello è unito al presente Disciplinare di gara (Allegato 2).

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

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

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.

Se si partecipa per conto di altra persona fisica è necessaria anche la procura speciale o generale in originale o copia autenticata

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 alloggi/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 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 caso di aggiudicazione, prima della stipula dell'atto dovranno essere prodotte dal promittente acquirente tutte le certificazioni richieste, ove non presentate con la proposta di acquisto.

6 – Busta “B” – Proposta di acquisto ed offerta economica

La proposta di acquisto, da redigere sull'apposito modulo già predisposto (Allegato 3), composto di una pagina, dovrà pervenire completa, datata e sottoscritta e dovrà indicare espressamente, a pena di nullità, il corrispettivo offerto, indicato sia in cifre che in lettere.

Qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse discordanza si intenderà valido quello più vantaggioso 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 o pari 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, entro e non oltre il termine perentorio indicato nell'avviso di vendita, 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.

La gara si terrà in seduta riservata stante le restrizioni emanate dalle Pubbliche Autorità, nonché da Poste Italiane S.p.A. per le proprie attività, al fine di prevenire la diffusione del Covid-19.

8 – Periodo di validità dell'offerta.

L'offerta ha validità di 180 (centottanta) giorni dalla data di scadenza del termine fissato per la relativa presentazione.

9 – Richiesta di informazioni.

Eventuali informazioni sulla procedura di gara potranno essere richieste alla mail-box PATRIMONIORESIDENZIALE@POSTEITALIANE.IT, entro e non oltre il giorno precedente il termine di presentazione delle offerte. Nel mail dovrà essere contenuto lo specifico quesito sul punto del Disciplinare per il quale si chiede chiarimento, nonché essere fornito un recapito telefonico per eventuale contatto diretto. Per richiedere informazioni specifiche sull'alloggio in gara o fissare una visita si dovrà far riferimento al nominativo indicato nell'avviso.

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 regolarità e completezza 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.

In caso di presentazione da parte di due o più concorrenti di offerte di pari importo, si procederà nella medesima seduta ad ulteriore richiesta di miglioramento dell'offerta fra essi, se presenti. Se assente anche uno solo di loro, tutti i concorrenti con pari offerta verranno invitati con comunicazione formale a presentare nuova offerta in rialzo.

Nel caso in cui il singolo partecipante abbia presentato offerta per più alloggi e sia risultato miglior offerente per più alloggi, Poste si riserva la facoltà di individuare l'immobile oggetto dell'aggiudicazione a proprio insindacabile giudizio, fatto salvo quanto previsto nel caso di aggiudicazione a Società Cooperative Edilizie (art. 4 del presente Disciplinare).

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

Verrà redatto verbale delle operazioni di gara e si procederà a comunicare l'esito delle operazioni a tutti gli offerenti entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di conclusione delle stesse.

La comunicazione di aggiudicazione obbliga l'offerente all'acquisto dal momento della sua ricezione, ma non impegna Poste Italiane S.p.A. alla 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 a Poste.

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

La mancata stipula del contratto entro il termine di cui sopra, per motivi non imputabili a Poste, comporterà l'annullamento della promessa di vendita e l'incameramento del deposito cauzionale versato, fermo restando il diritto di Poste al 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 a pena di esclusione nel Disciplinare di Gara;
- b) eventuali difformità rispetto a quanto richiesto nel Disciplinare di Gara.

10.2 – Riserva di annullamento.

Poste si riserva in qualsiasi momento e fino alla data di stipula dell'atto di compravendita la facoltà di non completare la procedura di compravendita, senza che l'aspirante acquirente possa avere nulla a pretendere a qualsivoglia titolo.

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 indennizzo.

10.3 – Recesso del promittente acquirente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler revocare la propria proposta all'acquisto ovvero non proceda alla formalizzazione dell'atto nel termine indicato, Poste procederà all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta, fermo restando il diritto al risarcimento di tutti e qualsiasi danno subito e subendo.

Fermo restando quanto sopra stabilito, qualora non si addivenisse alla stipula del contratto per volontà o inadempimento dell'aggiudicatario, Poste si riserva la facoltà, ma non l'obbligo, di interpellare il successivo miglior offerente al fine di procedere all'aggiudicazione dell'immobile alle medesime condizioni economiche da quest'ultimo già offerte in sede di gara, previa eventuale richiesta di conferma della validità dell'offerta in caso di decorso dei termini di validità della stessa, nonché versamento del deposito qualora già restituito .

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 oneri, anche fiscali, conseguenti all'acquisto.