

The logo for Posteitaliane, featuring the word "Posteitaliane" in a bold, blue, sans-serif font, centered within a bright yellow rectangular background.

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, nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nella L. n. 560 del 1993, mediante gara pubblica con offerta uguale o migliore rispetto al prezzo posto a base di gara, in conformità con quanto stabilito dalla Legge innanzi detta, 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:

- 1) 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;
- 2) residenza anagrafica oppure la dimostrazione di un lavoro stabile nell'ambito provinciale in cui insiste l'alloggio;
- 3) 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**:

- 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.
- 4) 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;
- 5) reddito annuo complessivo del nucleo familiare, **come risultante dal certificato di stato di famiglia**, 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.

Si precisa che i requisiti richiesti ai punti 3) e 4) 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.

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 applicabile.

4 – Presentazione dell'offerta.

Per la partecipazione alla gara, fermo restando il possesso dei requisiti ivi richiesti, a pena di esclusione, è necessario presentare:

- Domanda di partecipazione (Allegato 1);
- Dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2) con copia del documento di identità;
- Proposta di Acquisto-Offerta economica (Allegato 3);
- ricevuta di versamento del 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 uno o più immobili, fermo restando il limite massimo di acquisto consentito che è fissato in n.1 (uno) immobile, 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, nel termine perentorio indicato al successivo punto 7, dovranno far pervenire, a **pena di esclusione**, il plico contenente la documentazione di ammissione e l'offerta economica

esclusivamente tramite posta (in plico raccomandato) oppure agenzia di recapito abilitata. Il recapito del plico è in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente.

Non è ammessa la consegna a mano del plico.

Il plico dovrà pervenire al seguente indirizzo:

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

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

- **busta "A" (da utilizzare per la spedizione)**: tale busta dovrà contenere la domanda di partecipazione alla gara (Allegato 1), copie fotostatiche di un documento di identità in corso di validità e della tessera sanitaria o del codice fiscale, la ricevuta in originale del deposito cauzionale, la Dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2), 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 e opportunamente sigillata;

- **busta "B"**: tale busta, dovrà contenere soltanto la Proposta di Acquisto (Allegato 3), redatta secondo le modalità appresso richiamate; dovrà essere chiusa e opportunamente sigillata ed essere inserita nella busta "A". Nel caso il partecipante intenda presentare l'offerta per più immobili, dovrà inserire nella busta "A", una busta "B" con rispettiva Proposta di Acquisto (Allegato 3) per ogni singolo immobile **fatto salvo in ogni caso il possesso dei relativi requisiti di partecipazione**.

La busta "A" dovrà recare sul frontespizio, ben visibile in alto, oltre alla denominazione del partecipante, la dicitura seguente:

"Gara per l'acquisto di immobili residenziali di proprietà di Poste Italiane S.p.A. nel Comune di _____ - scadenza presentazione offerta il _____".

La busta "B" dovrà recare sul frontespizio, ben visibile in alto, oltre alla denominazione del partecipante, la dicitura seguente, compilata con i dati riportati nell'avviso di vendita:

"Offerta per l'acquisto dell'immobile di proprietà di Poste Italiane S.p.A. sito nel Comune di _____ in Via/Piazza _____ n. _____ scala _____ interno _____".

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 al quale inviare eventuali comunicazioni inerenti alla gara;
- codice fiscale dell'offerente;
- recapito telefonico;
- indirizzo e-mail;

– **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 un deposito cauzionale a favore di Poste Italiane S.p.A. di € 3.000,00 (Euro Tremila/00) mediante:

- versamento sul c/c postale 83476036 intestato a Poste Italiane S.p.A. – Incassi Depositi Cauzionali Gare Vendita Alloggi;

oppure

- bonifico postale o bancario (IBAN IT84 X 07601 03200 000083476036) intestato a Poste Italiane S.p.A. – Incassi Depositi Cauzionali Gare Vendita Alloggi.

Il partecipante, anche nel caso di presentazione di offerte per più immobili, dovrà effettuare un unico deposito cauzionale.

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 di Poste dell'esito della gara.

In caso di aggiudicazione il deposito cauzionale versato verrà considerato, all'atto della stipula del contratto di compravendita, parte del corrispettivo a titolo di acconto sul prezzo di acquisto del bene immobile, salvo quanto stabilito al punto 10 del presente Disciplinare

Il partecipante dovrà conservare copia della ricevuta di versamento da fornire al notaio rogante.

5.2 – Documentazione richiesta per le persone fisiche:

- 1) Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità;
- 2) Copia fotostatica della tessera sanitaria o del codice fiscale;
- 3) Dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi del D.P.R. 445 del 28/12/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente punto 3 lettera a), mediante compilazione dell'Allegato 2 del presente Disciplinare;
- 4) ricevuta in originale del bollettino di versamento o del bonifico postale o bancario del deposito cauzionale di cui al punto 5.1.

Opzionale:

- 5) 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);
- 6) Certificato di residenza o, nel caso sia presentata offerta per un alloggio ubicato nella provincia ove si svolge attività lavorativa, la 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);
- 7) Certificato di stato di famiglia;
- 8) documentazione attestante il reddito complessivo del nucleo familiare cioè la somma dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti del nucleo stesso (o modello ISEE/ISE del nucleo familiare, ove previsto dalla normativa regionale di riferimento), ai fini della verifica del possesso del requisito del reddito complessivo non superiore al limite stabilito dalle norme della Regione di competenza per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

In caso di aggiudicazione, prima della stipula dell'atto dovranno essere prodotte dall'aggiudicatario in originale, tutte le certificazioni suddette, ove non presentate in sede di offerta.

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

In caso di partecipazione in nome e per conto di altra persona fisica è inoltre necessaria la procura speciale o generale in originale o copia autenticata

Si precisa che, 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.

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.
7. ricevuta in originale del bollettino di versamento o del bonifico postale o bancario del deposito cauzionale di cui al punto 5.1.

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 esclusione, 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 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 all'indirizzo specificato nel precedente punto 4, entro e non oltre il **termine perentorio del 02/10/2023**, a pena di esclusione.

Le offerte giunte a destinazione successivamente al suddetto termine perentorio non saranno ritenute valide

8 – Periodo di validità dell'offerta.

L'offerta ha validità di 180 (centottanta) giorni dalla data di espletamento della gara.

9 – Richiesta di chiarimenti.

Eventuali chiarimenti sulla procedura di gara potranno essere richiesti alla mail-box PATRIMONIORESIDENZIALE@POSTEITALIANE.IT, entro e non oltre il decimo giorno precedente il termine di presentazione delle offerte. Nella e-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 esclusivamente al nominativo indicato nella "Scheda Tecnica Immobili in Vendita" allegata all'Avviso di vendita.

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

La data per l'espletamento delle procedure di gara è indicata sull'avviso di vendita ed avverrà in seduta riservata i cui esiti saranno comunque resi noti secondo quanto previsto ai successivi commi.

L'individuazione del miglior offerente avverrà, dopo aver esperito la verifica della regolarità e completezza della documentazione prodotta e l'apertura delle offerte dei concorrenti ammessi, a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta valida più vantaggiosa rispetto al prezzo fissato a base di gara.

Si precisa che, in caso di pluralità di offerte per il medesimo immobile, Poste, si riserva la facoltà di procedere secondo quanto di seguito indicato:

- verifica delle richieste di partecipazione;
- apertura delle offerte economiche pervenute per l'immobile;

- redazione della graduatoria dei concorrenti;
- esame della documentazione amministrativa e completezza della stessa presentata dal miglior offerente in graduatoria, e verifica dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

Fatto salvo quanto previsto nel caso di aggiudicazione in favore di Società Cooperative Edilizie (art. 4 del presente Disciplinare), nel caso in cui il singolo partecipante “persona fisica” abbia presentato offerta per alloggi diversi e sia risultato miglior offerente per più alloggi, Poste si riserva la facoltà di assegnare l'immobile già oggetto di offerta sulla base dei seguenti criteri di scelta:

1. assegnazione dell'immobile che consenta il maggior numero possibile di aggiudicazioni fra tutti i partecipanti;
2. assegnazione dell'immobile per il quale il concorrente ha formulato l'offerta maggiore;
3. fermo restando i predetti criteri, in caso di presentazione da parte di due o più concorrenti di offerte di pari importo, i medesimi verranno invitati con comunicazione formale a presentare una nuova offerta in rialzo. L'assegnazione sarà a favore dell'offerta maggiore. Nel caso in cui si ripresentasse la medesima condizione, si procederà con sorteggio da parte della Commissione.

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

Si precisa che Poste Italiane S.p.A. si avvarrà dell'esecuzione di indagini reputazionali relative all'affidabilità ed onorabilità dell'offerente, in conformità con le vigenti disposizioni pubblicitiche e privatistiche. Qualora gli esiti di tali indagini rivelassero elementi potenzialmente ostativi, Poste Italiane S.p.A. si riserva la facoltà di instaurare un contraddittorio con il/i soggetto/i interessato/i al fine di acquisire elementi utili alla compiuta valutazione delle circostanze rilevate che potranno condurre anche all'eventuale esclusione del Partecipante dalla Procedura, senza che per questo l'Offerente possa avanzare pretesa alcuna né richieste di indennizzi o risarcimenti.

Verrà redatto verbale delle operazioni di gara e si procederà a comunicare l'esito delle operazioni a tutti i partecipanti entro 60 (sessanta) 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 120 (centoventi) 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 di compravendita, il deposito cauzionale versato verrà considerato parte del corrispettivo a titolo di acconto sul prezzo di vendita del bene immobile.

Se l'interessato, entro il termine prefissato, non procederà (per motivi non imputabili a Poste Italiane) alla stipula dell'atto di compravendita, Poste Italiane, previa formale diffida e messa in mora, provvederà ad incamerare, a titolo di penale, salvo ogni maggior danno, senza ulteriori formalità, il deposito cauzionale e resterà libera da ogni impegno nei confronti del promissario acquirente.

10.1 – Esclusione dalla gara.

I concorrenti sono esclusi dalla gara in caso di mancata presentazione anche di uno solo dei seguenti documenti richiesti “a pena di esclusione” nel Disciplinare di Gara:

- Domanda di partecipazione (Allegato 1);

- Dichiarazione sostitutiva di certificazione (Allegato 2);
- Proposta di Acquisto-Offerta economica (Allegato 3);
- ricevuta di versamento del deposito cauzionale;

Resta altresì fermo che Poste escluderà il partecipante in caso di eventuali difformità non sanabili 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 costituito, dovrà essere versato per intero ed in unica soluzione mediante:

- bonifico postale/bancario su **c.c.p. 60125002** con coordinate **IBAN IT 90Q07 60103 20000 00601 25002**
- Assegno circolare o Assegno postale vidimato intestato a Poste Italiane S.p.A.

con consegna del rispettivo titolo 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.