

## AVVISO PUBBLICO ESPLORATIVO

### **PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI.**

Questa Azienda in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 17.07.2019 intende procedere mediante indagine di mercato nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione ed efficienza al fine di individuare gli operatori da invitare alla procedura al fine di acquisire un immobile da adibire a residenza per studenti universitari, nel Comune di Verona, come meglio precisato di seguito.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere le manifestazioni di interesse, non costituisce proposta contrattuale, non determina l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali e non vincola in alcun modo l'Amministrazione che è libera di sospendere, modificare o annullare in tutto o in parte il procedimento avviato senza che i soggetti richiedenti possano vantare, nemmeno a titolo risarcitorio, alcuna pretesa o diritto di sorta.

#### **1) ENTE PROPONENTE**

ESU di Verona con sede in Verona – Via dell'Artigliere n. 9 – 37129 Verona, - tel. 045/8052843, sito internet [www.esu.vr.it](http://www.esu.vr.it) - pec: [protocollo.esuverona@pecveneto.it](mailto:protocollo.esuverona@pecveneto.it).

#### **2) OPERATORI A CUI E' RIVOLTO L'AVVISO:**

Possono presentare la manifestazione di interesse ai sensi della normativa vigente i soggetti di cui all'art. 45 comma 1 e 2 del D. Lgs.50/2016.

Non è ammesso che un concorrente partecipi contemporaneamente come concorrente singolo ed in associazione temporanea con altri concorrenti o in più associazioni di concorrenti.

Possono partecipare alla gara i soggetti di cui sopra in possesso dei seguenti REQUISITI DI CARATTERE GENERALE:

- di non trovarsi in alcuna delle clausole di esclusione stabilite dall'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e/o in ogni altra situazione che determini l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e che non si siano resi inadempienti dagli obblighi posti a loro carico dalla normativa vigente;
- di non aver subito procedure di decadenza o di revoca di affidamenti analoghi al presente affidamento da parte di altre Amministrazioni Pubbliche per fatti agli stessi addebitati;
- di non avere debiti nei confronti dell'ESU di Verona o liti pendenti con lo stesso.

#### **3) OGGETTO E CARATTERISTICHE DELL'APPALTO:**

La ricerca è indirizzata ad un complesso immobiliare che rientra in una delle seguenti fattispecie:

- a) di nuova costruzione,
- b) da ristrutturare.

##### **3.1.Requisiti ubicazionali**

L'ubicazione del complesso immobiliare dovrà essere entro una distanza massima di 700 metri in linea d'aria dalla sede amministrativa dell'ESU di Verona – via dell'Artigliere n. 9.

### **3.2. Requisiti tecnico-dimensionali**

I complessi/o edilizi/o comprendenti la totalità delle unità immobiliari ad esclusivo uso abitativo devono presentare indicativamente le seguenti caratteristiche fondamentali:

- preferibilmente Immobile cielo terra,
- razionale distribuzione dei locali, preferibilmente con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- destinazione d'uso abitativo;
- capacità ricettiva di minimo 50-60 posti letto;
- disponibilità di parcheggi;
- essere servito da mezzi pubblici urbani ed extraurbani;

L'unità immobiliare offerta dovrà garantire tutti gli standard minimi di legge relativamente a dimensioni di cui al DM 5 luglio 1975.

Qualora si tratti di immobile con progetto di ristrutturazione approvato il progetto deve rispondere a tutti i requisiti indicati nel presente avviso e deve essere allegato il progetto approvato, anche in formato digitale.

Qualora si tratti di immobile al grezzo avanzato deve essere allegato il capitolato di costruzione in cui sono previste le caratteristiche e il prezziario dei materiali mancanti anche in formato digitale.

### **3.3. Requisiti tecnici specifici per immobili nuovi**

L'immobile deve presentare i seguenti requisiti:

- essere censito nel Catasto Fabbricati e avere la destinazione ad uso abitativo;
- essere in possesso di idoneo titolo edilizio,
- essere inserito in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- non essere stato oggetto di abusi edilizi non sanati o non condonati e qualora oggetto di opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità totale o parziale rispetto ai titoli abilitativi, di aver ottenuto il rilascio del relativo permesso in sanatoria;
- libero da persone e cose, in possesso di agibilità e dei certificati previsti dalla vigente normativa in materia impiantistica con impianti dotati di allacci alle reti pubbliche e a norma con le dispersive per la prevenzione antincendio;
- non essere gravato da ipoteche, mutui, diritti reali di godimenti, vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura o specie derivanti da sequestro o pignoramento nonché da eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori (es: usufrutto, diritto di abitazione) al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;

- non potrà presentare vincoli temporali di incedibilità a terzi nel caso in cui sia stato acquistato, costruito o recuperato con contributi o finanziamenti pubblici;
- conformità alla normativa vigente riguardante il risparmio energetico (Legge 10/91, Legge 46/90, DLgs 192/2005, DLgs 311/2006, D.P.R. 59/2009, DM 26.06.2009, DL 63/2013);
- qualora ultimato essere allacciato ai servizi (acqua, gas, energia elettrica, fognatura);
- essere fornito di tutte le certificazioni necessarie relative ai materiali impiegati;
- di essere dotato in ottemperanza alle norme vigenti di riscaldamento autonomo, oppure di impianto di riscaldamento centralizzato, con sistema di contabilizzazione del calore per ogni singola unità abitativa;
- di essere conforme alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- Rispondenza alla normativa vigente sismica:
  - Direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri per la “Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni” (DPCM 09.02.11).
  - Circolare “Istruzioni per l’applicazione delle “Norme tecniche per le costruzioni” n.617 in data 2 febbraio 2009;
  - Circolare regionale 31.7.2008;
  - Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM 14.01.08).

### **3.4. Requisiti tecnici specifici per immobili da ristrutturare**

L’immobile deve presentare i seguenti requisiti:

- essere censito nel Catasto Fabbricati e avere la destinazione ad uso abitativo;
- essere in possesso di idoneo titolo edilizio
- essere inserito in un’area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- non essere stato oggetto di abusi edilizi non sanati o non condonati e qualora oggetto di opere edilizie realizzate in assenza di titolo abilitativo o in difformità totale o parziale rispetto ai titoli abilitativi, di aver ottenuto il rilascio del relativo permesso in sanatoria;

### **3.5. Requisiti cogenti**

Conformità dell’immobile alla normativa vigente in materia edilizia, urbanistica ed ambientale e in particolare, regolarità urbanistica e conformità della destinazione d’uso allo strumento urbanistico vigente.

## **4) IMPORTO INDICATIVO DELL’APPALTO**

La disponibilità economica dell’azienda per l’acquisto in oggetto è di € 3.800.000,00. L’Amministrazione si riserva qualora l’immobile risponda alle caratteristiche della Legge 338/2000 di concorrere al bando di cofinanziamento.

La manifestazione di interesse deve essere corredata dal modulo allegato sub c .

A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento.

La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente" come disciplinato dall'art. 12 del Dl. n. 98/11 convertito co L. n. 111 del 2011.

L' articolo 6, comma 1, della legge 158/2017 ha spostato la competenza in carico all'Agenzia del territorio che, peraltro, a decorrere dal 1° dicembre 2012, è stata incorporata dall'Agenzia delle entrate.

## **5) TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La manifestazione d'interesse deve pervenire sui modelli allegati debitamente compilata e sottoscritti con firma digitale del legale rappresentante all'indirizzo di PEC protocollo.esuverona@pecveneto.it entro le ore 12.00 del giorno 06.09.2019, con allegata fotocopia semplice di un documento di validità del sottoscrittore ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., contenente l'attestazione del possesso dei requisiti generali indicati dall'art. 80 D.Lgs 50/2016.

Nella documentazione non dovrà essere allegata o indicata alcuna offerta.

Nell'oggetto della PEC dovrà essere riportata la seguente dicitura **“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL’ACQUISTO DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI”**.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

## **6) VERIFICA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE :**

Al ricevimento delle manifestazioni di interesse, scaduto il termine indicato all'articolo 5, l'ESU esaminerà singolarmente le proposte e le successive determinazioni dell'azienda saranno comunicate agli interessati.

## **7) ULTERIORI INFORMAZIONI**

La stazione Appaltante si riserva la facoltà di interpellare, a proprio insindacabile giudizio, anche soggetti diversi, in base alle proprie specifiche esigenze.

Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse, comunque valida, la Stazione Appaltante sceglierà se procedere comunque ad avviare la procedura di gara.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di sospendere, modificare, annullare o revocare la procedura relativa al presente avviso e di non dare seguito all'indizione della procedura per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, senza che ciò comporti alcuna pretesa degli operatori che hanno manifestato interesse ad essere invitati.

Resta stabilito sin d'ora che la presentazione della candidatura non genera alcun diritto o automatismo di partecipazione ad altre procedure di affidamento sia di tipo negoziale che pubblico. Il presente avviso è finalizzato esclusivamente a ricevere manifestazioni di interesse da parte degli operatori economici idonei all'acquisizione dell'immobile sopra descritto in quanto in possesso dei requisiti richiesti.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento concorsuale o paraconcorsuale e non sono previste graduatorie di merito o attribuzioni di punteggi.

#### **8) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Le eventuali richieste di chiarimenti e le informazioni inerenti agli aspetti procedurali dell'avviso in oggetto dovranno essere indirizzate al responsabile del procedimento Dott.ssa Ferigo Francesca all'indirizzo di PEC [protocollo.esuverona@pecveneto.it](mailto:protocollo.esuverona@pecveneto.it).

Il presente Avviso è pubblicato in data 31.07.2019 sul sito istituzionale dell'ESU di Verona [www.esu.vr.it](http://www.esu.vr.it)

#### **9) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

L'informativa completa è consultabile alla pagina [www.esu.vr.it/amm-trasparente/privacy](http://www.esu.vr.it/amm-trasparente/privacy)

IL DIRETTORE  
(Dott.ssa Francesca Ferigo)

#### ALLEGATO

modello sub A.

Modello sub B

Modello sub C

**ALLEGATO A**

**MODELLO DICHIARAZIONE A CORREDO AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

Al Direttore dell'ESU di Verona  
Via dell'Artigliere n. 9  
37129 Verona

**Oggetto: AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI.**

Il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di nascita) in qualità di ..... (proprietario, rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa ..... con sede in ..... C.F. .... P.ta I.V.A. ....

In caso di associazione temporanea di imprese o consorzi non ancora costituiti aggiungere:  
quale mandataria della costituenda ATI/Consorzio .....

• il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di nascita) in qualità di ..... (rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa ..... con sede in ..... C.F. .... P.ta I.V.A. .... quale mandante della costituenda ATI/Consorzio.....

il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di nascita) in qualità di ..... (rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa ..... con sede in ..... C.F. .... P.ta I.V.A. .... quale mandante della costituenda ATI/Consorzio.....

in sede di manifestazione di interesse conseguente all'avviso pubblico riguardante la presente procedura

**DICHIARA**

a) l'assenza dello stato fallimentare, concordato preventivo, liquidazione coatta o amministrazione controllata o pendenza di una di tali procedure (a carico della persona giuridica o della persona fisica o suo coniuge, per l'impresa) né di altre condizioni che possano inficiare il perfezionamento dell'acquisto;

- b) l'assenza delle condizioni di applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera C) del Decreto Legislativo dell'8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) l'assenza di condanne penali o misure di prevenzione o sicurezza per reati contro il patrimonio, la Pubblica Amministrazione o per reati di tipo mafioso (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- d) che nei propri confronti non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del Decreto Legislativo del 6 settembre 2011 n. 159 (a carico del Legale rappresentante e dei soggetti amministratori nel caso di persona giuridica);
- e) che non siano state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
- f) di essere titolare della piena proprietà dell'immobile/i offerto;
- g) che gli immobili offerti non presentano posizioni debitorie di qualsiasi natura e che non sono stati acquistati costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;
- h) che gli immobili offerti sono liberi da persone o cose o diritti reali o obbligatori;
- i) di aver preso conoscenza e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso di gara e nella documentazione allegata, nel provvedimento di indizione
- l) ai sensi e per gli effetti dell'art. 42, del d.lgs. n. 50/2016, di essere consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci è punito ai sensi del Codice Penale e delle Leggi speciali in materia, per proprio conto l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse.

Data.....Luogo.....

FIRMA

**N.B.** La dichiarazione deve essere corredata da:

- fotocopia, non autenticata, di valido documento di identità del sottoscrittore.
- Copia dell'ultimo bilancio approvato se trattasi di società
- Copia del Titolo di provenienza/ proprietà

## ALLEGATO B

### MODELLO DICHIARAZIONE A CORREDO AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI

Al Direttore dell'ESU di Verona  
Via dell'Artigliere n. 9  
37129 Verona

#### **Oggetto: AVVISO DI RICERCA DI IMMOBILE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI**

Il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di nascita) in  
qualità di ..... (proprietario, rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa  
..... con sede in ..... C.F. .... P.ta I.V.A.  
.....

In caso di associazione temporanea di imprese o consorzi non ancora costituiti aggiungere:  
quale mandataria della costituenda ATI/Consorzio .....

• il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di  
nascita) in qualità di ..... (rappresentante legale, procuratore, etc.)  
dell'impresa ..... con sede in ..... C.F.  
..... P.ta I.V.A. .... quale mandante della costituenda  
ATI/Consorzio.....

il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di nascita)  
in qualità di ..... (rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa  
..... con sede in ..... C.F. ....  
P.ta I.V.A. .... quale mandante della costituenda  
ATI/Consorzio.....

in sede di manifestazione di interesse conseguente all'avviso pubblico riguardante la presente  
procedura

A tal fine, sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R.  
445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

**PROPONE LA SEGUENTE UNITA' ABITATIVA**

**NUOVO IMMOBILE**



(compilare una scheda per ogni alloggio proposto)

DATI RELATIVI AL COMPLESSO IMMOBILIARE AVENTE  
N. \_\_\_\_\_ ALLOGGI POSTI NEL COMUNE DI VERONA VIA

UBICAZIONE	ZONA	DISTANZA dal POLO SANTA MARTA (metri)

ATTO	Data	Numero
Licenza Edilizia		
Anno di costruzione/ ristrutturazione		
Certificato Agibilità		
Varianti (SUA DIA CIL)		
Varianti (SUA DIA CIL)		
TOTALE MQ NETTI		
TOTALE MQ COMMERCIALI		

#### DATI RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE

TIPOLOGIA (A; B; C; D E)	DESTINAZIONE	civ	int	piano	foglio	mapp	sub	catg	classe
	Alloggio + cantina								
	Garage/ posto auto								

#### VANI ALLOGGIO E ACCESSORI DIRETTI

1	Barrare la casella	DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA MQ
		ingresso	
		Cucina	
		Soggiorno / pranzo	
		Disimpegno / corridoio	
		N ..... bagni	
		N ..... camera letto matrimoniale/doppia	
		N ..... camera letto singola	
		Altro specificare	
		TOTALE MQ NETTI	
		TOTALE MQ COMMERCIALI	

#### RISCALDAMENTO

2	Barrare la casella	
		autonomo
		centralizzato
		teleriscaldato



Data.....Luogo.....

FIRMA LEGGIBILE

- **N.B.** La dichiarazione deve essere corredata per gli immobili nuovi:
- Ogni certificato, attestato, estratto documentale idoneo a verificare la congruenza e la veridicità delle dichiarazioni rese,
- Attestato di certificazione energetica,
- Certificazione degli impianti,
- Certificato VVFF,
- Documentazione ascensore,
- Rispondenza sismica
- Titoli di concessione abilitativa,
- Estratto di mappa catastale per l'individuazione dell'edificio,
- Elaborato planimetrico del fabbricato,
- Copia della planimetria catastale,
- Visura catastale,
- Elaborati grafici di progetto scala 1:100 (piante – sezioni – prospetti)

**ALLEGATO C**

<b>Marca da Bollo legale (€ 16,00)</b>
--

**OGGETTO: avviso di ricerca di immobile ad uso residenza per studenti universitari.**

**Modulo dell'offerta**

Il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di nascita)  
in qualità di ..... (proprietario, rappresentante legale, procuratore, etc.)  
dell'impresa ..... con sede in ..... C.F. .... P.ta  
I.V.A. ....

In caso di associazione temporanea di imprese o consorzi non ancora costituiti aggiungere:

quale mandataria della costituenda ATI/Consorzio .....

- il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di nascita) in qualità di ..... (rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa ..... con sede in ..... C.F. .... P.ta I.V.A. .... quale mandante della costituenda ATI/Consorzio.....

- il sottoscritto ..... (cognome, nome e data di nascita) in qualità di ..... (rappresentante legale, procuratore, etc.) dell'impresa ..... con sede in ..... C.F. .... P.ta I.V.A. .... quale mandante della costituenda ATI/Consorzio.....

**chiede**

per l'unità immobiliare (appartamento) TIPO (descrizione foglio mappale subalterno ..... )  
il prezzo di vendita complessivo a mq. .... della superficie commerciale pari ad €..... (diconsi in lettere .....)

per l'unità immobiliare (appartamento) TIPO (descrizione foglio mappale subalterno .....

.....  
il prezzo di vendita complessivo a mq. ....della superficie commerciale pari ad  
€..... (diconsi in lettere .....)  
.....

per l'unità immobiliare (appartamento) TIPO (descrizione foglio mappale subalterno  
.....  
..... il  
prezzo di vendita complessivo a mq. ....della superficie commerciale pari ad  
€..... (diconsi in lettere .....)

per l'unità immobiliare (appartamento) TIPO (descrizione foglio mappale subalterno  
.....  
..... il  
prezzo di vendita complessivo a mq. ....della superficie commerciale pari ad  
€..... (diconsi in lettere .....)

per l'unità immobiliare (garage) TIPO (descrizione foglio mappale subalterno  
.....  
..... il  
prezzo di vendita complessivo a mq. ....della superficie commerciale pari ad  
€..... (diconsi in lettere .....)

per un prezzo totale complessivo dello stabile al netto dell'IVA pari ad € .....  
(diconsi in lettere.....)  
al lordo dell'iva pari al ..... (diconsi in lettere .....).

Il costo a posto letto è pari a € .....(diconsi in  
lettere.....)  
al lordo dell'iva pari al ..... (diconsi in lettere .....).

**Il/i concorrente/i**

.....

(Timbro e firma leggibile)

**N.B.:**

- Il prezzo dovrà, nell'offerta, essere espresso in cifre e ripetuto in lettere. In caso di discordanza, vale l'indicazione in lettere.
- Nel caso di consorzi o ATI non ancora costituiti l'offerta dovrà essere sottoscritta dai titolari o legali rappresentanti di tutte le imprese che costituiranno i raggruppamenti od i consorzi.