

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL DECRETO DEL MINISTERO DELL'UNIVERSITÀ E DELLA RICERCA N. 1257/2021 IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 338/2000.

L'Esu di Verona, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione n. 2 del 25 febbraio 2022 intende procedere mediante indagine di mercato nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione ed efficienza al fine di individuare ed acquisire un immobile da adibire a residenza per studenti universitari, nel Comune di Verona, come meglio precisato di seguito.

La presente indagine di mercato nasce dalla volontà di incrementare il servizio di residenzialità al fine di soddisfare le esigenze della sempre più numerosa comunità studentesca, attraverso la partecipazione al V bando ministeriale, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 16 febbraio 2022 in attuazione della Legge 338/2000, che prevede il cofinanziamento fino al 75% del costo totale da parte dello Stato per interventi rivolti alla realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari.

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. 045/8052811, sito internet www.esu.vr.it - pec: protocollo.esuverona@pecveneto.it.

2) SOGGETTI DESTINATARI DELL'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 in possesso dei seguenti REQUISITI DI CARATTERE GENERALE:

- 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;
- 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;
- non avere debiti nei confronti dell'ESU di Verona o liti pendenti con lo stesso.

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

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

3) OGGETTO E CARATTERISTICHE

3.1. Requisiti ubicazionali

Esu Verona prenderà in considerazione, prioritariamente, manifestazioni di interesse riguardanti immobili che garantiscano una ubicazione funzionale alle esigenze degli studenti che gravitano attorno ai principali Poli Universitari e, in particolare, al Polo di Veronetta e di B. Roma.

3.2. Requisiti tecnico-dimensionali

Esu di Verona sta ricercando un complesso immobiliare a condizione che rispetti gli standard residenziali previsti dai decreti attuativi della Legge 23 dicembre 2000 n. 338 pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 39 del 16 febbraio 2022, aventi una delle seguenti caratteristiche:

- a) essere di nuova costruzione;
- b) essere integralmente ristrutturato;
- c) essere al grezzo avanzato (ossia con esclusione di una o più delle seguenti lavorazioni: tramezzi interni, impianto elettrico, impianto idraulico e termico, massetti e/o posa pavimenti, pitture, assistenza murarie, fornitura porte e/o finestre);
- d) da ristrutturare;
- e) in corso di ristrutturazione (con ultimazione entro il mese di aprile 2022);

Il/i complesso/i edilizi/o comprendente/i la totalità delle unità immobiliari devono presentare indicativamente le seguenti caratteristiche

- immobile cielo terra;
- destinazione d'uso abitativo rientrante o potenzialmente rientrante nelle categorie A2, A3 A4;
- capacità ricettiva di minimo 40 posti letto secondo gli standard minimi dimensionali e qualitativi di cui al decreto Ministeriale 30 novembre 2021;
- disponibilità di parcheggi ad uso esclusivo;
- zone comuni;
- essere servito da mezzi pubblici urbani ed extraurbani;

Qualora si tratti di immobile con progetto di ristrutturazione approvato deve essere allegato il progetto approvato.

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.

In caso di immobile di cui ai punti c), d) ed e) saranno prese in considerazione prioritariamente le domande corredate dal progetto almeno di livello definitivo ai sensi della vigente normativa in materia di lavori pubblici e pertinente con il PNRR (art. 6 comma 10 lett. a del D.M. 30 novembre 2021).

3.3. Requisiti tecnici specifici per immobili di nuova costruzione o integralmente ristrutturato

L'immobile in caso di ristrutturazione 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;
- 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, 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 in possesso di tutte le certificazioni necessarie relative ai materiali impiegati o da impiegare;
- 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;
- essere conforme alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;

3.4. Requisiti tecnici specifici per immobili al grezzo avanzato o da ristrutturare o in corso di ristrutturazione.

L'immobile deve presentare i seguenti requisiti:

- essere censito nel Catasto Fabbricati;
- 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;

La domanda deve essere corredata dal progetto almeno di livello definitivo ai sensi della vigente normativa in materia di lavori pubblici e pertinente con il PNRR (art. 6 comma 10 lett. a del D.M. 30 novembre 2021).

4) 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 e rispetto degli standard residenziali previsti dai decreti attuativi della Legge 23 dicembre 2000 n. 338 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 39 del 16 febbraio 2022.

5) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La manifestazione d'interesse deve pervenire compilando i modelli allegati:

- a) modello autocertificazione contenente l'attestazione del possesso dei requisiti generali indicati dall'art. 80 D.Lgs 50/2016;
- b) modello requisiti immobile;
- c) offerta

debitamente compilati e sottoscritti dal legale rappresentante/proprietario all'indirizzo di PEC protocollo.esuverona@pecveneto.it con allegata fotocopia semplice di un documento di validità del sottoscrittore ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i.,

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".

In considerazione dell'urgenza dettata dai termini di partecipazione al bando ex L. 338/2000, Esu si riserva di valutare ogni singola proposta pervenuta al momento della sua presentazione ai fini della partecipazione al bando ministeriale.

5.1 Modello A – Autocertificazione

Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/2000, del titolare del bene o del rappresentante legale, se trattasi di persona giuridica, ed unita copia fotostatica del documento di identità, redatta sull'allegato modello sub A) attestante:

- 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;
- j) 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.

5.2. – Modello B - Documentazione tecnica.

Documentazione atta a dimostrare quanto dichiarato per ogni unità immobiliare:

- le caratteristiche generali interne e esterne dell'unità abitativa;
- elaborati grafici "as built" (scala 1:100);
- anno di costruzione;
- estremi del titolo abilitativo e del certificato di agibilità ovvero dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità;
- Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.);
- dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici,
- certificati di prevenzione incendi per le attività soggette al controllo dei VVFF;
- visura e planimetria catastale aggiornate;
- mq commerciali;
- dotazione alloggio del livello di adattabilità, accessibilità e visitabilità alla legge 13/89 e s.m.i;
- eventuale materiale fotografico;
- ogni altro elemento ritenuto utile.

In caso di immobile di cui ai punti 3.2 lettere c), d) ed e) la domanda deve essere corredata dal progetto almeno di livello definitivo ai sensi della vigente normativa in materia di lavori pubblici e pertinente con il PNRR (art. 6 comma 10 lett. a del D.M. 30 novembre 2021).

5.3 - Modello C - Offerta economica

L'offerta redatta sul modello allegato sub C) dovrà riportare il prezzo di vendita complessivo e il prezzo complessivo dello stabile al netto dell'IVA.

6) CONDIZIONI DI ESCLUSIONE

L'amministrazione si riserva di non prendere in considerazione le offerte:

1. presentate da soggetti che non risultano essere in possesso dei requisiti stabiliti al precedente punto 5.1;
2. che prevedano la vendita di alloggi che non presentano i requisiti tecnico-dimensionali e ubicazionali previsti nel presente avviso;
3. non firmate e non redatte secondo le modalità stabilite dal presente avviso;
4. a cui non sia stata allegata la documentazione richiesta.
5. relative ad immobili che non rispondono alle indicazioni del V bando Legge 338/2000.

7. NORME GENERALI

L'Amministrazione intende presentare domanda di finanziamento ai sensi della Legge 14 novembre 2000 n. 338 per l'immobile individuato.

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato esplorativa che non vincola in alcun modo questa Azienda che, pertanto, si riserva l'insindacabile giudizio di non selezionare alcuna offerta nonché la facoltà di recedere dalle trattative, senza obbligo di motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse.

Nessun diritto o aspettativa sorge in capo alle parti offerenti per il semplice fatto della presentazione dell'offerta. Nel caso in cui venisse accertata la non rispondenza dell'immobile a quanto attestato nell'offerta, ovvero nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista urbanistico e/o normativo, si

dovrà intendere revocato ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute dall'ESU, sino alla data dell'interruzione della trattativa.

Esu Verona si riserva la facoltà di interpellare, a proprio insindacabile giudizio, anche soggetti diversi, sia pubblici che privati, in base alle proprie specifiche esigenze e per il perseguimento delle finalità specificate nelle premesse del presente Avviso, ovvero quelle di incrementare il servizio di residenzialità per soddisfare le esigenze della sempre più numerosa comunità studentesca, attraverso la partecipazione al V bando ministeriale.

L'ESU procede ad acquistare l'immobile previo parere espresso dall'Agenzia del Demanio istituita ai sensi dell'art. 1, comma 479, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, alla quale viene richiesta la verifica di congruità delle valutazioni tecnico economiche estimative.

L'acquisizione dell'immobile è finalizzata e condizionata, salvo diverse, successive ed espresse pattuizioni, alla presentazione della domanda di cofinanziamento della Legge 338/2000. In caso di non ammissione al cofinanziamento l'amministrazione si riserva di non procedere all'acquisizione dello stesso.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali, in conformità alle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003 (così come modificato dal d.lgs. n. 101/2018 e dalla legge n. 160/2019) e del Regolamento UE n. 2016/679 avrà l'unica finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei soggetti manifestanti interesse e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei Soggetti interessati e della loro riservatezza. I dati raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

9. NORME FINALI

Il presente avviso è visionabile sul sito istituzionale dell'ESU di Verona.

Con la partecipazione al presente Avviso l'offerente prende espressamente atto che l'ESU di Verona non ha alcun obbligo di comunicazione di esito dell'indagine e che, per l'effetto, è esclusivo onere dell'offerente richiedere informazioni sullo stato del procedimento.

Responsabile del procedimento è il dott. Giorgio Gugole Direttore dell'ESU di Verona.

Per ulteriori informazioni è possibile rivolgersi al geom. Volpato Emanuele al numero di telefono 0458052833.

IL DIRETTORE
dott. Giorgio Gugole

Allegati:

- a) modello autocertificazione contenente l'attestazione del possesso dei requisiti generali indicati dall'art. 80 D.Lgs 50/2016;
- b) modello requisiti immobile;
- c) offerta