

# DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N. 18 DEL 19.12.2016

**OGGETTO:**

**Approvazione avviso per la ricerca di immobili da adibire a residenza universitaria nel Comune di Verona.**

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**RICHIAMATO** l'art. 10, comma 2 ter, della Legge Regionale 18 marzo 2011, n. 7, (comma aggiunto dal comma 1 dell'art. 1 della Legge Regionale 18 settembre 2015, n. 16) ai sensi del quale la Giunta regionale, per la gestione amministrativa ordinaria degli enti strumentali regionali, provvede alla nomina di commissari straordinari la cui durata in carica è prevista per un periodo di un anno, rinnovabile per la stessa durata, per gravi ragioni e prima della scadenza del termine;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1676 del 21 ottobre 2016 con la quale il dott.ssa Francesca Zivelonghi, nata a Negrar (Vr) il 25 settembre 1973, è stata nominata Commissario straordinario dell'ESU di Verona, con i poteri di gestione amministrativa ordinaria, con incarico fino al 22 dicembre 2016, rinnovabile ai sensi di legge;

**RILEVATO** che gli iscritti all'Università di Verona sono in costante crescita e le strutture residenziali per studenti messe a disposizione da questa Azienda risultano insufficienti a far fronte alla domanda per fruire posti letto disponibili;

**DATO ATTO** che l'Università di Verona, nell'ottica del potenziamento dell'offerta formativa ed al fine di realizzare nuovi spazi per i servizi alla didattica e alla ricerca, ha ultimato l'ambizioso progetto di recupero dell'edificio denominato "Ex Panificio" sito presso la caserma Santa Marta, in Verona, oggi Polo Universitario Santa Marta sede del Dipartimento di Economia Aziendale e del Dipartimento di Scienze Economiche e si estende per una superficie complessiva di circa 25.000 mq ospitando laboratori, aule per studenti, studi per docenti, uffici per il personale tecnico e amministrativo, oltre ad una biblioteca;

RITENUTO necessario incrementare il servizio di residenzialità al fine di soddisfare le esigenze della sempre più numerosa comunità studentesca che, quotidianamente, gravita attorno al Polo Universitario Santa Marta;

CONSIDERATO che gli enti per il diritto allo studio universitario sono ricompresi nella tipologia amministrazioni locali nell'ambito dell'elenco ISTAT delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuate ai sensi dell'art. 1, comma 5, della legge 30 dicembre 2004, n. 311;

RILEVATO che, in conseguenza di quanto sopra evidenziato, l'ESU di Verona, relativamente all'acquisto di immobili è assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 12, comma 1 ter, della legge 15 luglio 2011, n. 111, introdotto dall'art. 1, comma 138, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, ai sensi del quale "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";

ATTESO che la Corte dei Conti Sezione Regionale di controllo per la Lombardia con la sentenza n. 22 del 21 gennaio 2015 ha ribadito che è consentito acquistare immobili a partire dal 2014 se sono rispettate le seguenti condizioni:

- indispensabilità dell'acquisto attestata dal responsabile del procedimento;
- congruità del prezzo attestata dall'Agenzia del Demanio;

RITENUTO che, ai fini della documentata ricorrenza delle condizioni di indispensabilità e indilazionabilità vadano applicate le disposizioni di cui all'art. 3 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 febbraio 2014, n. 108, ai sensi del quale:

1. L'attestazione del responsabile del procedimento deve dimostrare che gli acquisti programmati per il triennio di riferimento sono, nel contempo, indispensabili e non procrastinabili.
2. Il requisito dell'indispensabilità attiene alla assoluta necessità di procedere all'acquisto di immobili in ragione di un obbligo giuridico incombente all'amministrazione nel perseguimento delle proprie finalità istituzionali ovvero nel concorso a soddisfare interessi pubblici generali meritevole di intensa e specifica tutela.
3. Il requisito della indilazionabilità afferisce all'impossibilità di differire l'acquisto senza compromettere il raggiungimento degli obiettivi istituzionali o incorrere in procedimenti sanzionatori.
4. Tali requisiti si ritengono egualmente soddisfatti anche qualora l'acquisto comporti effetti finanziari ed economici positivi, considerati gli oneri accessori nonché di trasloco e nuova sistemazione, attestati dai pertinenti organi interni di controllo o, per le amministrazioni dello Stato, dal competente ufficio appartenente al sistema delle ragionerie;

EVIDENZIATO, ai fini della ricorrenza delle condizioni di indispensabilità e indilazionabilità, quanto segue:

- L'acquisizione dell'immobile di cui al presente provvedimento risponde all'obbligo giuridico sussistente in capo all'ESU di Verona di attuare il diritto allo studio universitario, costituzionalmente sancito, garantendo il servizio abitativo, in ottemperanza all'art. 6, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 29 marzo 2012, n. 68, nonché all'art. 3, comma 1), lettera f) e all'art. 25 della legge regionale 7 aprile 1998, n. 8;
- L'acquisizione dell'immobile di cui al presente provvedimento determina per l'ESU di Verona entrate annuali corrispondenti alla tariffa per il servizio abitativo nella entità individuata con decreto del direttore n. 169 del 26.06.2015;
- Con nota in data 22 dicembre 2016, assunta a protocollo aziendale n. 0002934/2016 – posizione 48/2, il dirigente della direzione benefici e servizi a agli studenti dell'ESU di Verona ha come di seguito attestato il numero di richieste di posto alloggio di studenti universitari rimaste inevase per carenza di disponibilità nel triennio 2014 - 2016: anno

accademico 2014/2015 n. 193, anno accademico 2015/2016 n. 395, anno accademico 2016/2017 n. 265;

VALUTATO di procedere alla ricerca di uno o più immobile da destinare a residenza per studenti universitari attraverso un avviso pubblico di manifestazione di interesse basato su criteri di bilanciamento tra qualità e convenienza economica;

VISTO l'avviso pubblico di manifestazione di interesse per acquisto di immobili da destinare a residenza per studenti universitari nella zona universitaria Santa Marta – Veronetta **allegato sub A** al presente provvedimento;

CONSIDERATO che l'art. 17 comma 1 lettere a) del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, prevede una esclusione specifica per gli appalti aventi ad oggetto l'acquisto di terreni fabbricati esistenti o altri beni immobili;

RITENUTO di procedere alla pubblicazione dell'avviso sul sito internet dell'ESU di Verona e di trasmetterlo con pec alla Cassa Edile di Verona;

CONSIDERATO che le proposte verranno esaminate e valutate da una Commissione appositamente nominata al fin di individuare la migliore proposta;

RILEVATO che dopo avere individuato le migliori proposte questa Azienda procederà:

1. incaricando la Agenzia del Territorio della perizia di stima dell'immobile o degli immobili da acquisire da acquisire;
2. richiedendo il giudizio di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;
3. aggiornando l'importo di acquisizione al prezzo congruo indicato dall'Agenzia del Demanio;

VISTO il Decreto del Commissario Straordinario n. 1 del 25.03.2016 ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione 2016 – 2018 che prevede per l'anno 2016 uno stanziamento di € 3.229.564,62 derivante dall'avanzo di amministrazione;

VISTE le note della Regione Veneto formulate da Segreteria della Giunta Regionale sezione Affari Legislativi protocollo n. 257125 del 7/7/2016 ed Area risorse finanziarie protocollo n. 322201 del 25/08/2016 relative a "Disposizioni in merito alla vigenza della normativa regionale in merito al patto di stabilità interno, riferita agli organismi ed enti dipendenti dalla Regione Veneto" trasmesse da Direzione Formazione e Istruzione con nota protocollo n. 355904 del 21/09/2016 protocollo aziendale n. 0001991/2016 del 22/09/2016, che dispongono la non applicabilità dell'art. 46 della legge regionale 19 febbraio 2007, n. 2, ai sensi del quale gli enti strumentali osservavano esclusivamente le disposizioni di riduzione della spesa applicabili alla Regione, per il venire meno dei presupposti giuridici sui quali si fondava;

VISTO l'art 9 lettera f) della Legge Regione Veneto 7 aprile 1998 n. 8 che attribuisce la competenza al Consiglio di Amministrazione in ordine alle deliberazioni relative alle trasformazioni patrimoniali;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1676 del 21 ottobre 2016 con la quale si procede alla nomina del Commissario straordinario dell'ESU di Verona;

VISTA la Legge Regionale 29 novembre 2001 n. 39 ad oggetto "Ordinamento del bilancio e della contabilità della Regione";

VISTO il Decreto del Commissario Straordinario n. 1 del 25.03.2016 ad oggetto "Approvazione del Bilancio di Previsione 2016 – 2018.";

VISTA la disponibilità del bilancio in corso;

Tutto ciò premesso e considerato,

## DECRETA

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare l'avviso e i criteri per l'individuazione delle proposte ivi contenuti per la ricerca di uno o più immobili da adibire a residenza universitaria nel comune di Verona allegato A al presente provvedimento;
3. di pubblicare per 30 giorni l'avviso pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse finalizzato all'acquisto di immobile da adibire ad uso residenziale per studenti universitari sul sito internet dell'ESU di Verona e di trasmetterlo con pec all'ANCE di Verona e all'UPPI di Verona;
4. di dare atto che il presente provvedimento non produce ancora effetti sul bilancio e sul patrimonio;
5. di dare mandato alla Direzione dell'Azienda del compimento degli atti derivanti dall'esecuzione del presente provvedimento e ad assumere tutti gli atti inerenti e conseguenti;
6. di dare atto che il presente provvedimento in alcun modo vincola l'azienda nei confronti dei proponenti, e pertanto l'azienda medesima potrà procedere o meno al perfezionamento dell'acquisto di uno o più degli immobili proposti;
7. di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio finanziario per i provvedimenti di competenza;
8. di trasmettere il presente provvedimento al responsabile del servizio "Albo on line" per i provvedimenti di competenza.

Atto non soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale del 7 aprile 1998, n.8.

IL DIRETTORE  
(dott. Gabriele Verza)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(dott.ssa Francesca Zivelonghi)

**UFFICIO  
RAGIONERIA**

Visto ed assunto l'impegno di €. \_\_\_\_\_ sul cap. \_\_\_\_\_

del Conto  R /  C del Bilancio \_\_\_\_\_

al n. \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 43 L.R. 29.11.2001 n.39

Verona, \_\_\_\_\_

IL RAGIONIERE

\_\_\_\_\_

**SEGRETERIA**

Si attesta che il presente decreto, di cui questa è copia conforme all'originale per uso amministrativo, è stato trasmesso in data odierna all'Amministrazione Regionale.

Verona, \_\_\_\_\_

IL DIRETTORE

\_\_\_\_\_

Il presente decreto è divenuto esecutivo a seguito di controllo da parte della Giunta Regionale in data \_\_\_\_\_.

Verona, \_\_\_\_\_

IL DIRETTORE

\_\_\_\_\_

Il presente decreto è pubblicato all'albo ufficiale dell'Ente dal giorno

\_\_\_\_\_.

IL DIRETTORE

\_\_\_\_\_

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

L'ESU di Verona, al fine di incrementare il patrimonio di immobili da adibire a residenza per studenti universitari, ritiene opportuno procedere all'acquisto di uno o più immobili nel Comune di Verona, come meglio precisato di seguito.

## **1. Requisiti tecnico-dimensionali**

Questa Azienda sta ricercando uno o più complessi immobiliari a condizione che rispetti gli standard residenziali previsti dai decreti attuativi della Legge 23 dicembre 200 n. 338 e una delle seguenti caratteristiche:

- di nuova costruzione,
- integralmente ristrutturato,
- da ristrutturare,
- 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).

I seguenti requisiti hanno valore indicativo e sono valutati in funzione del perseguimento dell'effettivo interesse pubblico da parte dell'ESU di Verona.

Sono presi in considerazione immobili indipendenti, preferibilmente cielo terra, che presentano come minimo 12 appartamenti e 45 posti letto all'interno dello stesso complesso immobiliare.

Ogni appartamento dovrà essere di tipo bilocale/trilocale/quadrilocale, in grado di ospitare da 3 a 8 posti letto, comprensivi di una zona cottura, preparazione e consumazione pasti, zona soggiorno, zona notte servizi igienici.

Ogni singola unità abitativa dovrà avere una superficie, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni non inferiore a mq 70.

Il complesso immobiliare dovrà offrire una disponibilità minima di 45 posti letto.

Il complesso immobiliare deve disporre di posti auto coperti e/o scoperti minimo per 18 autovetture.

## **2. Requisiti ubicazionali**

L'ubicazione del complesso immobiliare dovrà essere indicativamente entro una distanza massima di 1.500 metri in linea d'aria dal centro del polo universitario "Santa Marta" di Veronetta.

Il fabbricato dovrà:

- presentare una razionale distribuzione dei locali, preferibilmente con idonea continuità e collegamento orizzontale e/o verticale;
- avere agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione.

## **3. Requisiti tecnici specifici**

L'immobile deve presentare i seguenti requisiti:

- essere censito nel Catasto Fabbricati e avere la destinazione ad uso abitativo;

- 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;
- se di nuova costruzione o integralmente recuperato: libero da persone, 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);
- rispondenza alle prescrizioni di cui al DLgs 503/96 ed alla normativa vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **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.

Il complesso immobiliare deve essere immediatamente disponibile per l'atto di compravendita.

#### **5. Prezzo**

In sede di offerta economica l'offerente dovrà indicare per ogni singola unità immobiliare (appartamento e garage) il prezzo di vendita complessivo a mq. della superficie commerciale e il prezzo complessivo dello stabile.

Il riferimento a metro quadro deve rientrare nei limiti di prezzo riportati per le abitazioni civili dell'Agenzia delle Entrate al seguente link:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?lingua=IT>

#### **6. Modalità di presentazione delle offerte**

L'offerta sottoscritta dal proprietario – persone fisiche e/o giuridiche – dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, pena l'esclusione entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 gennaio 2017 al seguente indirizzo: Ufficio Protocollo - ESU DI VERONA Via dell'Artigliere n. 9 37129 Verona. Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura **“AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALL'ACQUISTO DI IMMOBILE DA ADIBIRE AD USO RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI”** e dovrà contenere la documentazione di cui ai successivi punti 1) 2) e 3).

Farà fede il timbro data e ora apposti dall'Ufficio Protocollo al momento del ricevimento.

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

Il plico deve contenere:

### **1) BUSTA A - Documentazione amministrativa**

debitamente sigillata sui lembi di chiusura e riportante all'esterno la dicitura "Documentazione amministrativa" e il nominativo del mittente e contenere la seguente:

- 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;
  - 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.

### **2) Busta B - Documentazione tecnica.**

Inserita all'interno del plico contenuta in una apposita busta B, debitamente sigillata sui lembi di chiusura e riportante all'esterno la dicitura "Documentazione tecnica" e il nominativo del mittente, contenente l'allegato modello sub B e la 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 dell'alloggio del livello di adattabilità, accessibilità e visitabilità alla legge 13/89 e s.m.i,
- eventuale materiale fotografico,
- ogni altro elemento ritenuto utile.

### **3) BUSTA C - Offerta economica**

L'Offerta economica inserita all'interno del plico dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata senza alcun altro documento e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta "Busta C - Offerta economica".

L'offerta redatta sul modello allegato sub C) dovrà riportare per ogni singola unità immobiliare (appartamento e garage) il prezzo di vendita complessivo a mq. della superficie commerciale e il prezzo complessivo dello stabile al netto dell'IVA.

## **7. Condizioni di esclusione**

Non saranno ammesse le proposte di vendita:

1. Pervenute oltre il termine dell'Avviso;
2. Presentate da soggetti che non risultano essere in possesso dei requisiti stabiliti al precedente punto 6.1;
3. Che prevedano la vendita di alloggi che non presentano i requisiti tecnico-dimensionali, ubicazionali ed autonomia funzionale, tecnici specifici e cogenti previsti nel presente avviso;
4. Che dichiarano un prezzo di vendita superiore a quello indicato al punto 5;
5. Non firmate e non redatte secondo le modalità stabilite dal presente avviso;
6. a cui non è stata allegata la documentazione richiesta.

## **8. Criteri e punteggi per la valutazione delle offerte**

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa in analogia con l'art. 95 del D.L.gs. 50/2016.

Il punteggio massimo attribuibile è pari 100 punti così suddiviso:

Caratteristiche tecniche 50 punti

Prezzo 50 punti

La valutazione dell'Offerta tecnica pari a max 50 punti è basata sull'attribuzione dei parametri di seguito indicati:

### 8.1. Ubicazione dell'edificio

**Max punti 5**

Edificio ubicato tra 0 e 500 metri dal centro del polo      punti 5

Edificio ubicato tra 501 e 1000 metri dal centro del polo      punti 3

### 8.2. Conformità ai criteri sismici previsti dalla normativa vigente

**Max punti 10**

Il complesso immobiliare deve essere rispondente alle seguenti norme:

- 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 (GURI 26.02.09)
- I primi quattro mesi del 2008 sono contraddistinti da decisive novità per quanto riguarda i provvedimenti normativi che disciplinano il calcolo degli edifici in zona sismica. Circolare regionale 31.7.2008
- Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM 14.01.08)

Il punteggio sarà attribuito sulla base della rispondenza o meno

conforme 10 punti

non conforme 0 punti

### 8.3. Attestato di prestazione energetica APE

**Max punti 5**

Il punteggio sarà attribuito sulla base della classe di appartenenza

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| a) classe A+, A, B       | 5 punti        |
| b) classe C, D           | 3 punti        |
| c) classe E              | 1 punto        |
| <b>d) classe F, G,NC</b> | <b>0 punti</b> |

### 8.4. Assenza di barriere architettoniche

**Max punti 5**

Il punteggio sarà attribuito solamente in caso di assenza totale di barriere architettoniche (intendendosi la possibilità di accedere all'alloggio con sedia a rotelle attraverso rampe/scivoli/ascensori e la possibilità di muoversi liberamente)

Accessibilità dell'intero complesso immobiliare      punti 5

Accessibilità soli parti comuni      punti 3

Accessibilità soli appartamenti      punti 2

### 8.5. Posti letto

**Max punti 15**

60 /70 posti letto      punti 15

50 / 59 posti letto      punti 8

45 /49 posti letto      punti 3

### 8.6 Sopralluogo

Successivamente le offerte di cui alla suddetta graduatoria saranno oggetto di distinti sopralluoghi da parte della commissione giudicatrice ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al successivo criterio

## Caratteristiche del sopralluogo

max punti 10

Al fini dell'attribuzione del punteggio la commissione valuterà i sotto riportati elementi attribuendo un punteggio di max punti 10:

- Qualità delle finiture,
- Rispondenza a quanto dichiarato,
- agevoli collegamenti con le principali vie di comunicazione e ubicazione adeguatamente servita da mezzi pubblici e con adeguata dotazione di servizi; da intendersi come distanze da stazione, autobus.

## 8.7 Prezzo

max punti 50

La valutazione dell'offerta economica è basata sul prezzo di vendita.

Il punteggio sarà attribuito all'offerta che presenterà il prezzo al mq commerciale più favorevole parametrizzato agli standard massimi di zona rilevati dall'Agenzia delle Entrate.

Es Zona B2:

Valore mercato € 3.400,00/mq massimo,

prezzo di vendita offerto € 3.200,00/mq

coefficiente di raffronto =  $3.200,00/3.400,00 = 0.9411 = C$

Agli altri prezzi saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo confrontati con l'offerta al mq commerciale più vantaggiosa secondo la seguente formula:

$$p = p_M \times \frac{C_m}{C}$$

dove

p= punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione

p<sub>M</sub>= punteggio massimo attribuibile

C= coefficiente di raffronto dell'offerta presa in considerazione

C<sub>m</sub>= coefficiente di raffronto minore

## 9. Procedura di gara

Alle ore ..... del giorno ..... presso la sede amministrativa dell'ESU di Verona la Commissione appositamente nominata procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi prevenuti nei termini verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente avviso.

La Commissione procede all'esame del contenuto della busta A e redige l'elenco delle istanze ammesse.

La Commissione giudicatrice come sopra nominata, in seduta riservata procederà alla valutazione delle offerte tecniche pervenute e alla formazione di una graduatoria riferita alla valutazione tecnica in base all'autocertificazione e documentazione contenuta nella busta B.

La Commissione effettua il sopralluogo sugli immobili ammessi e attribuisce i punteggi di cui al punto 8.6.

In successiva seduta pubblica di cui sarà data comunicazione ai partecipanti verrà data lettura dei punteggi attribuiti (offerta tecnica + sopralluogo). In seguito saranno aperte le buste C contenenti le offerte economiche, attribuiti i punteggi dell'offerta economica e sommato il punteggio dell'offerta tecnica .

Sulla base dei criteri e dei relativi punteggi risultanti verrà stilata la graduatoria finale che sarà inviata all'approvazione da parte del Direttore dell'ESU di Verona.

#### **10. Norme generali:**

Il presente Avviso ha la finalità di porre in essere una ricerca di mercato 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;

L'ESU procede ad acquistare il complesso al prezzo individuato come congruo 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.

#### **11. Contratto di compravendita**

Il pagamento del prezzo di acquisto avverrà all'atto della stipula del contratto di compravendita.

#### **12. Trattamento dei dati personali**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del DLgs. 196/03, esclusivamente nell'ambito della presente ricerca di immobile e, pertanto, i concorrenti, con la sottoscrizione dell'offerta, esprimono il loro assenso al predetto trattamento.

#### **13. 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.

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

IL DIRETTORE

Dott. Gabriele Verza