

## **AVVISO PER L'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI**

L'Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza per gli Psicologi (E.N.P.A.P, ma da ora in avanti definito "Ente") intende valutare proposte di acquisto di immobili al fine di investimento e di consolidamento del proprio patrimonio immobiliare.

Il presente avviso è, pertanto, diretto a ricevere proposte di acquisto di asset immobiliari cielo-terra e, ciò, in esecuzione di quanto previsto dalla delibera adottata dal Consiglio di Amministrazione in data 22 Luglio 2009 n. 28/2009.

### **ART. 1 - REQUISITI DEGLI IMMOBILI**

I complessi immobiliari proposti (cielo-terra) dovranno possedere i seguenti requisiti fondamentali:

- 1) essere liberi (all'atto della stesura dell'atto traslativo) da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad un pieno ed esclusivo godimento. Qualora la proposta di vendita dell'unità immobiliare comprenda anche locali accessori (es. garage) gli stessi dovranno costituire pertinenza dell'immobile;
- 2) essere edificati in conformità allo strumento urbanistico ed alle norme in materia di edilizia e sicurezza. In caso di presenza di abusi edilizi è necessario allegare copia del provvedimento di concessione anche in sanatoria;
- 3) essere inseriti in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- 4) essere dotati di impianti di riscaldamento idraulici, elettrici e di adduzione gas conformi alle vigenti prescrizioni legislative;
- 5) essere situati in stabile privo di barriere architettoniche o comunque adattabile ai sensi della L. n. 13/1989 e succ. mod. e int.;
- 6) essere forniti di polizza postuma decennale a garanzia di strutture, copertura, impermeabilizzazione, impianti, intonaci esterni, pavimenti e rivestimenti.

### **ART. 2 - CRITERI DI PREFERENZA**

L'Ente si riserva di aprire una trattativa con coloro che offrano in acquisto immobili dotati dei suddetti requisiti, previa valutazione della documentazione prodotta e un eventuale sopralluogo dei tecnici incaricati dall'Ente.

In funzione delle finalità da perseguire verrà data preferenza alle offerte che propongano la vendita di complessi omnicomprensivi e utilmente frazionati in più piani.

Per ciascuna delle tipologie di immobili offerti, verranno preferite le offerte più vantaggiose, intendendosi come tali, per le finalità da perseguire, quelle aventi le migliori condizioni rispetto, tra gli altri, ai parametri seguenti:

- 1) maggiore vicinanza al centro città;
- 2) data di consegna;
- 3) prezzo di offerta;
- 4) metratura disponibile;
- 5) frazionamento in piani;
- 6) vetustà;
- 7) valore commerciale, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche e/o alle dotazioni accessorie;
- 8) stato locativo e relativa redditività.

Gli immobili dovranno essere in ottime condizioni di manutenzione, o di nuova costruzione, già ultimati o di prossima ultimazione purché il progetto sia fornito di regolare concessione edilizia, nonché di ogni altra autorizzazione ad essa propedeutica;

Si precisa che l'effettiva ultimazione degli immobili dovrà risultare, non soltanto dal termine di fine lavori indicato nella concessione edilizia, ma anche dallo stato visibilmente avanzato dei lavori e dalla reale operatività del cantiere.

Potranno essere presentate anche offerte di immobili per i quali sia ancora in corso l'iter di progettazione o approvazione: queste verranno prese in esame dal punto di vista dell'ammissibilità e dell'interesse.

### ART. 3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte di vendita, debitamente sottoscritte e corredate della fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, o del legale rappresentante dell'impresa proponente, dovranno essere inviate alla sede dell'Ente di seguito specificata. Detta offerta dovrà contenere, a sua volta, tre plichi separati comprensivi, il primo, della documentazione relativa al soggetto offerente, il secondo, relativo all'immobile offerto e, un terzo plico relativo all'offerta economica.

Tutta la documentazione presentata potrà essere redatta mediante presentazione di dichiarazioni sostitutive o di copia conforme secondo le modalità di cui all'art. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000.

**La documentazione relativa al soggetto offerente** dovrà essere così composta:

- 1) dai dati anagrafici e fiscali del soggetto proponente firmatario e/o del rappresentante legale della persona giuridica con l'indicazione se il soggetto proponente agisce in qualità di proprietario dell'immobile o quale soggetto intermediario. In detta ultima eventualità il proponente dovrà allegare il contratto di mandato, l'eventuale procura "a vendere" o altro titolo attestante la titolarità del proponente a rappresentare il proprietario nel corso delle trattative;
- 2) dall'indicazione della sede sociale e l'indicazione del capitale sociale per le società;
- 3) dalla dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art. 38 del D.Lgs 163/2006;
- 4) dal certificato di iscrizione al Registro delle imprese (se si tratta di una persona giuridica);
- 5) dalla dichiarazione di aver preso visione del contenuto del presente avviso in tutte le sue parti e di essere consapevole che l'Ente non è vincolato a dare seguito alla procedura di acquisto e potrà liberamente respingere l'offerta ed in ogni caso nulla sarà dovuto al proponente;
- 6) dall'accettazione integrale e senza riserve, a pena di esclusione, del contenuto del presente avviso.

### **Documentazione relativa all'Immobile**

La presentazione del bene offerto dovrà essere corredata da tutti gli elementi tecnici che consentano una conoscenza ed analisi approfondita degli immobili interessati e in particolare dovrà contenere:

- 1) la descrizione sintetica delle caratteristiche localizzative, tipologiche e dei dati catastali identificativi dell'immobile o degli immobili offerti in vendita;

- 2) l'indicazione della dotazione di pertinenze delle singole unità e specifica degli eventuali accessori aggiuntivi riferiti all'intero fabbricato o compendio;
- 3) l'indicazione dell'anno di costruzione e/o di ristrutturazione;
- 4) una dichiarazione sostitutiva (eventuale) attestante lo stato di locazione dell'immobile o di parte di esso, l'esistenza di contratti di comodato, avendo cura di allegare in dette ultime ipotesi copia di tutti i contratti vigenti unitamente ad un prospetto dei canoni percepiti;
- 5) l'indicazione del termine di disponibilità dell'immobile;
- 6) copia delle concessioni edilizie e delle visure e delle Planimetrie Catastali;
- 7) le planimetrie dei fabbricati scale 1:100/200 firmate da un tecnico abilitato comprensive dell'indicazione degli impianti rete idrica, elettrica, fognante, etc.
- 8) la documentazione fotografica dello stato dell'immobile;

Costituisce altresì condizione sospensiva alla definizione dell'eventuale atto traslativo la libertà degli immobili da pesi, liti, pendenze, diritti di terzi, censi, canoni, vincoli ipotecari o altra trascrizione ed iscrizione ad eccezione di quelli derivanti da mutui ipotecari ove esistenti, gravanti sugli immobili, la cui estinzione deve comunque avvenire prima della sottoscrizione dell'atto traslativo di proprietà.

#### **Documentazione relativa all'offerta economica.**

L'offerta economica, contenuta in un plico chiuso, dovrà indicare il prezzo complessivo del complesso o delle singole unità immobiliari e l'indicazione del prezzo al mq convenzionale ai sensi della legge n. 392/78 e succ. mod. e int..

Detta offerta dovrà indicare l'eventuale provvigione dovuta dall'acquirente (nell'eventualità in cui l'offerta sia presentata da un intermediario), e dovrà contenere una dichiarazione di impegno, con la quale l'impresa offerente si dovrà obbligare a mantenere, la propria proposta, irrevocabile per un periodo non inferiore ad un anno a decorrere dal giorno della presentazione.

#### ART. 4 – INVIO DELLE PROPOSTE

Le proposte di acquisto dovranno pervenire, entro e non oltre il termine del 18 Settembre 2009, al seguente indirizzo:

Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza degli Psicologi - Settore Affari generali e Legali - Via Andrea Cesalpino n.1 -00161 Roma.

Dette proposte andranno inviate tramite raccomandata a/r, o a mezzo di agenzia di recapito autorizzata o recapitate a mano tutti i giorni non festivi, escluso il sabato (dalle ore 09.30 alle ore 16.00), in plico sigillato sul quale dovrà essere riportata l'indicazione: "**Offerta di unità immobiliari**".

Ulteriori informazioni potranno essere richieste ai seguenti recapiti: ENPAP - Settore Affari Generali e Legali - Tel. 06-97748630 Fax 06-97748635 e-mail: [affarigenerali@enpap.it](mailto:affarigenerali@enpap.it).

#### ART. 5 – VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Nel rilevare come la procedura in questione sia volta essenzialmente ad individuare immobili e ad aprire una trattativa finalizzata all'acquisizione degli stessi, alle migliori condizioni, si precisa che le offerte pervenute non saranno impegnative per l'Ente e che la scelta delle unità immobiliari da acquistare avverrà ad insindacabile giudizio dello stesso Ente.

L'Ente esaminerà tutte le offerte pervenute, provvederà all'istruttoria tecnica ed amministrativa e, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, comunicherà solo ai soggetti offerenti così individuati, l'effettiva disponibilità ad aprire una trattativa finalizzata all'acquisto.

In ogni caso, nulla sarà dovuto ai soggetti proponenti ove l'Ente non dia seguito alla procedura di acquisizione o respinga le offerte pervenute.

L'Ente garantisce, per conto proprio e dei propri amministratori, dirigenti e dipendenti di:

- considerare tutte le informazioni acquisite strettamente riservate e confidenziali;
- utilizzare le informazioni riservate di cui viene a conoscenza solo nella misura strettamente necessaria allo svolgimento delle proprie attività connesse alle valutazioni di acquisto dell'immobile;
- utilizzare le informazioni riservate nei modi e nelle forme che non compromettano in alcun modo il carattere di riservatezza o arrechino altrimenti danno;
- limitare la conoscenza delle informazioni riservate al personale specificatamente adibito all'utilizzazione delle dette informazioni.

-----

**Si precisa che il presente avviso ha carattere meramente esplorativo non vincolando in nessun modo l'Ente.**

**Detto avviso non potrà essere considerato promessa di acquisto o offerta al pubblico ai sensi delle disposizioni vigenti.**

**L'Ente si riserva la facoltà, ove ne ravvisasse l'opportunità, di annullare, revocare, reiterare o modificare il presente avviso**

Roma, 07 Agosto 2009

Il Presidente  
Dott. Angelo Arcicasa