

PIANO DI VENDITA 1/2024

L'Ater di Trieste comunica che intende vendere le 15 unità immobiliari (u.i.), già destinate ad uso abitativo, di cui all'elenco pubblicato sul sito web dell'Ente.

Come previsto dagli artt. 20 e 21 del D.P.Reg. 26 ottobre 2016, n. 0208/Pres. FVG (BUR 9/11/2016 n. 45) e successive modificazioni, le u.i. non sono assegnate in locazione e sono state inserite nel piano di vendita sulla base dei criteri previsti dalla norma: perché in stato di degrado e vetustà e necessitanti di rilevanti interventi manutentivi, in taluni casi anche con riferimento alle parti comuni (art. 20 c.1 lett. a) e/o perché situate in stabili a proprietà mista in cui l'Ater non possiede la maggioranza delle quote millesimali (art. 20 c.1 lett. c) e/o perché situate in stabili del tipo da monofamiliare a quadrifamiliare con una vetustà superiore a quindici anni (art. 20 c.1 lett. d).

Nell'elenco sono riportati per ogni u.i., oltre al codice stabile e codice alloggio di identificazione, l'indirizzo, il numero di interno, il piano, l'anno di costruzione, la superficie netta ragguagliata, la superficie commerciale ragguagliata, il prezzo di vendita, la cauzione, la rendita catastale, il valore catastale, il criterio ex art. 20 c. 1 D.P.Reg. 0208/2016, l'agibilità (presenza o meno), nonché l'importo (a titolo puramente indicativo) delle spese condominiali annue, il nominativo dell'amministratore in carica (se nominato) e interventi deliberati assistiti da agevolazioni fiscali (cd. 110%, 90% o altre).

Gli immobili vengono ceduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come visti e piaciuti, unitamente alle loro eventuali pertinenze quali cantine o soffitte, terrazze, quote parti comuni o aree in diritto esclusivo, senza obbligo, da parte del venditore, di opere di sistemazione o di miglioria, né del rilascio dei certificati di conformità degli impianti anche energetici, ad eccezione dell'attestato di prestazione energetica redatto a cura del venditore; il compratore dovrà dichiarare di accettare gli immobili ed eventuali pertinenze con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizione in cui si trovano, senza alcuna garanzia per i vizi occulti o meno. Eventuali difformità edilizie, se non ostative alla compravendita, dovranno essere regolarizzate dalla parte acquirente, se ostative starà in capo all'Ater l'attività di demolizione/ricostruzione minima necessaria per consentire la stipula ed il relativo costo dovrà essere anticipato e sostenuto dall'acquirente.

Secondo quanto stabilito dall'art. 21, comma 4, D.P.Reg. 26 ottobre 2016 n. 0208/Pres., nel caso pervengano più domande di acquisto relative ad una stessa u.i., la controparte verrà individuata secondo il seguente ordine decrescente di priorità:

a) i soggetti titolari di domanda inserita nella graduatoria di edilizia sovvenzionata del Comune del luogo di residenza o di prestazione dell'attività lavorativa che corrisponde al luogo in cui è situata l'unità immobiliare posta in vendita, di cui all'articolo 9 comma 4 del D.P.Reg. 26 ottobre 2016 n. 0208/Pres., vigente alla data di pubblicazione sul Bur del Piano di vendita;

b) le persone fisiche e giuridiche diverse da quelle indicate nella lettera precedente.

Lo stesso soggetto, se appartenente alla cat. b), può acquistare più u.u.i.i. comprese nel piano.



Fermo restando l'ordine decrescente di categoria, per il caso di più soggetti interessati a presentare offerta per lo stesso immobile ed appartenenti ad una delle categorie a) o b) citate, si chiederà di esprimere un'offerta migliorativa rispetto al prezzo base stimato, da far pervenire in busta chiusa, nei termini e con le modalità che saranno indicati, e l'u.i. verrà ceduta al miglior offerente.

Sul sito web dell'Ater di Trieste sono pubblicati, oltre al presente avviso ed al citato elenco delle unità immobiliari in vendita, una sintetica relazione indicativamente descrittiva di ogni immobile, una sua esaustiva rappresentazione fotografica e la sua planimetria catastale.

Si precisa che la modulistica completa degli allegati richiesti dovrà essere presentata per ogni singolo alloggio di interesse.

In espressa deroga a quanto previsto dall'art. 1755 c.c., non verrà corrisposta alcuna provvigione per qualsivoglia attività di mediazione da chiunque effettuata.

VISITE ALLOGGI

Sarà pubblicato sul sito web aziendale un calendario contenente le date e gli orari fissati in cui sarà possibile visitare gli alloggi. Le visite saranno aperte a tutti gli interessati.

Gli interessati che, prima di presentare la proposta irrevocabile di acquisto, volessero **visitare individualmente l'immobile** per una durata indicativa di venti minuti, dovranno presentare richiesta ed effettuare contestualmente presso la cassa interna dell'Ater sita all'interno dell'U.R.P. aziendale (piazza Foraggi n. 5/1, Trieste, orario 9.00 – 12.00 dal lunedì al venerdì) il pagamento dell'importo di **Euro 40,00 + IVA**, come rimborso spese forfetario, utilizzando l'apposito modulo reperibile sul sito. L'adempimento va ripetuto per ogni singolo immobile si abbia interesse di visitare.

Le visite individuali si potranno effettuare lunedì e mercoledì dalle ore 9.00 alle ore 12.00, e dalle ore 15.00 alle ore 16.15, nonché il martedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 fino a due giorni prima della scadenza del termine di presentazione della proposta.

Per ragioni organizzative, le richieste di visita individuale dovranno essere presentate con congruo anticipo e comunque almeno dieci giorni prima della scadenza del termine di presentazione della proposta. In mancanza la visita individuale potrà non aver luogo. Effettuato tempestivamente il pagamento, l'interessato sarà contattato da un tecnico dell'Azienda per telefono e/o via e-mail per l'appuntamento.

PRESENTAZIONE PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO ED EVENTUALE OFFERTA MIGLIORATIVA

Ogni interessato all'acquisto, se del caso dopo aver visitato l'immobile di interesse con le modalità e nei termini sopra indicati, dovrà far pervenire la proposta irrevocabile di acquisto con il modulo predisposto, compilato in ogni sua parte, **allegando la ricevuta di pagamento della cauzione infruttifera** pari ad 1.500,00 Euro **e la copia del documento di identità del proponente**. La proposta



dovrà **pervenire** all'Ente nel termine perentorio del **9 agosto 2024 ore 12:00** alternativamente mediante l'invio a mezzo del servizio postale con raccomandata a/r (rischio tempistiche di spedizione a carico del mittente), via pec all'indirizzo posta.certificata@pec.ater.trieste.it o consegnando a mani il plico presso l'ufficio Protocollo sito al primo piano della sede dell'Ater, piazza Foraggi 6, Trieste dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 12:00.

La busta indirizzata all'Ater di Trieste, piazza dei Foraggi 6, 34139 Trieste o l'oggetto della pec dovrà riportare l'indicazione del mittente e la seguente dicitura "PROPOSTA ACQUISTO IMMOBILE SITO INinterno n..... (C.S...../C.A.....) – PIANO DI VENDITA ATER TRIESTE 1/2024".

La cauzione sopra citata dovrà esser versata mediante bonifico bancario (Iban: IT9510103002230000004136150 intestato all'Ater di Trieste, presso la Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. Trieste Piazza della Borsa). La causale da indicare è la seguente "CAUZIONE PROPOSTA DI ACQUISTO ALLOGGIO C.S._____/ C.A._____ INDIRIZZO_____)". La cauzione dell'acquirente verrà trattenuta ed imputata al pagamento del prezzo alla stipula del contratto.

In caso di offerte presentate per lo stesso alloggio da due o più interessati, appartenenti alla medesima categoria a) o b) sopra indicata, l'u.i. sarà venduta al miglior offerente, a seguito di offerte al rialzo da presentarsi in busta chiusa (nastrata sui lembi) riportante la dicitura "NON APRIRE – OFFERTA MIGLIORATIVA ACQUISTO IMMOBILE SITO INinterno n..... (C.S...../C.A.....) – PIANO DI VENDITA ATER TRIESTE 1/2024" entro i termini che saranno pubblicati dall'ATER sul proprio sito istituzionale. In caso di ulteriore parità si procederà con asta al rialzo.

A coloro che non risulteranno i migliori offerenti la cauzione verrà restituita con bonifico bancario accreditato nel conto corrente indicato nello stesso modello della domanda entro 90 giorni dalla data di emanazione del provvedimento del Direttore di accettazione di altra migliore offerta.

Gli interessati all'acquisto che avessero debiti di qualsivoglia natura e specie (ad es. canoni e accessori di locazione, spese di gestione e amministrazione, spese legali, ecc.) nei confronti dell'ATER Trieste, dovranno regolarizzare la propria posizione anteriormente o contestualmente alla proposta irrevocabile di acquisto ai fini della relativa accettazione.

PAGAMENTO PREZZO DI CESSIONE E TERMINI CONTRATTUALI

Il proponente, nonchè unico o miglior offerente, invitato alla scelta del notaio, dovrà pagare ad Ater nei termini che saranno indicati, a titolo di rimborso spese tecniche e diritti di segreteria, l'importo di Euro 750,00 + IVA da corrispondersi presso la cassa interna dell'Ater sita all'interno dell'U.R.P. aziendale (piazza Foraggi n. 5/1, Trieste, orario 9.00 – 12.00 dal lunedì al venerdì).

Il prezzo di cessione dell'immobile dovrà in tutti i casi essere corrisposto in unica soluzione (assegno circolare non trasferibile) alla stipula del contratto di compravendita, che dovrà avvenire, previo



provvedimento autorizzatorio del Direttore, entro 3 mesi dalla comunicazione da parte di Ater di accettazione della proposta. All'acquirente spettano altresì il pagamento di imposte, tasse ed ogni altro costo di stipula del contratto.

In caso di ritardo o di altro inadempimento (ad es. mancata risposta alla convocazione, rinuncia, ecc.) alle prescrizioni del presente piano di vendita da parte del proponente, l'Ater potrà scegliere di incassare la cauzione versata a titolo di penale o di agire per l'adempimento salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

Nessuna responsabilità, nemmeno da ritardo, potrà comunque essere imputata ad Ater per la presenza di problematiche di natura tecnica, giuridiche o di fatto, preesistenti o sopravvenute, anche se irrimediabilmente ostative alla stipulazione del contratto di compravendita. In tali casi e nei casi di forza maggiore, decorsi 6 mesi dalla comunicazione dell'accettazione della proposta irrevocabile di acquisto, il proponente potrà rinunciare alla domanda e chiedere la restituzione della cauzione, salvo diverso accordo delle parti.

Gli effetti traslativi e qualsiasi obbligo correlato dell'Ater sorgeranno solo con la stipula del contratto di compravendita, che sarà rogato presso la sede dell'Ater dal notaio incaricato dall'acquirente. In particolare, la consegna delle chiavi non potrà in nessun caso avvenire prima del rogito. Eventuali sopralluoghi precedenti alla stipula, diversi da quello necessario alla concessione di un mutuo bancario, potranno essere accordati ad esclusiva discrezione di Ater, compatibilmente con l'attività degli uffici.

L'offerente dovrà rendersi parte acquirente nel contratto di compravendita, senza diritto di indicare terzi in luogo suo. In caso di comunione legale di beni l'indicazione dei due soggetti acquirenti nel contratto di compravendita è sempre consentita. Salvo quanto sopra, l'eventuale aspirante cointestatario di un soggetto appartenente alla cat. A) dovrà essere necessariamente facente parte del nucleo familiare indicato nella domanda di inserimento in graduatoria di edilizia sovvenzionata.

I dati comunicati dagli offerenti, ai fini della partecipazione alla procedura, saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, con le cautele previste dalla normativa in materia vigente, nell'ambito e per le finalità della procedura stessa. Si invita a prendere visione dell'informativa sulla privacy sul sito dell'Ater, ovvero presso la sede della medesima.

Per quanto non previsto dal presente avviso trovano applicazione le norme di cui alla L.R. FVG 14/2019, 1/2016 e al D.P.Reg. 26 ottobre 2016 n. 0208/Pres., con riferimento particolare all'alienazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata.

Eventuali informazioni di carattere tecnico, nei limiti dei dati disponibili ed a titolo puramente indicativo, potranno essere richieste al tel. 040/3999317 tutti i giorni, escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, nonché il lunedì e il mercoledì anche dalle ore 15.00 alle ore 16.15. Analogamente le indicazioni di carattere amministrativo potranno essere richieste al tel. 040/3999 -556, 213, 422.



SPESE ED ONERI PARTI COMUNI

Qualora Ater abbia già in carico l'amministrazione e gestione dello stabile, in cui l'u.i. è inserita, in via forfetaria e non secondo le norme civilistiche, gli acquirenti, come da clausola contrattuale, saranno tenuti fino alla nomina di altro amministratore a corrispondere all'Ater le quote del costo dei servizi (acconto e conguaglio) e di quelle forfetarie relative a spese generali di amministrazione e manutenzione (attualmente pari ad Euro 7,69 vano/mese + iva), nella misura e secondo le modalità ed i termini periodicamente indicati dall'Azienda. Il vano virtuale è calcolato dividendo la superficie interna dell'u.i. per 14.

CLAUSOLA SPECIALE PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ASSISTITI O MENO DA AGEVOLAZIONI FISCALI

Per gli interventi di manutenzione straordinaria assistiti o meno da agevolazioni fiscali, gli eventuali costi, già deliberati da assemblea condominiale alla data di approvazione del presente bando, restano a carico di ATER. Nel caso in cui per gli interventi in questione o per nuovi interventi si deliberassero ulteriori costi gravanti sul condomino ATER prima della stipula del contratto, rimane in facoltà di ATER, se l'offerente rifiuta di accollarseli, ritirare l'immobile dalla vendita, restituendo cauzione e spese tecniche, senza interessi, indennizzi o danni. Successivamente alla vendita, costi, nuovi o ulteriori rispetto a quelli già determinati in assemblea, gravanti sui condomini, ancorché conseguenti a lavorazioni in precedenza deliberate, saranno a carico dell'acquirente, assumendosi il medesimo ogni onere e rischio conseguente all'intervento. L'acquirente ha comunque l'obbligo di prestare la propria collaborazione, ove richiesta, per consentire l'esecuzione di eventuali opere in corso di esecuzione.

CLAUSOLA SPECIALE PER L'IMMOBILE DI VIA UMAGO 14

L'immobile sito in via Umago n. 14 è privo di agibilità, ma si può ritenere che, in ragione degli interventi manutentivi di cui necessita, l'acquirente possa acquisire l'agibilità dell'immobile, previe opere necessarie e con idonea Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Ater al riguardo non presta comunque alcuna garanzia e nel contratto saranno previste precise clausole volte a rendere edotto l'acquirente della mancanza del requisito, delle relative conseguenze e ad esonerare l'ente da ogni responsabilità. L'immobile viene venduto in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 1477 c.c. e alla sua consolidata interpretazione giurisprudenziale e comunque ad ogni altra norma richiamabile in riferimento all'obbligo gravante sul venditore di garantire l'agibilità dell'immobile. Si sottolinea in particolare come l'assenza di agibilità potrebbe incidere sulla possibilità di ottenimento del mutuo da parte di alcuni istituti bancari. Sarà onere del promissario acquirente garantire il buon esito dell'operazione.