



COMUNE DI SASSARI
Settore Contratti pubblici e Politiche della casa

Capitolato speciale d'appalto per l'espletamento del Servizio per la cessione e la liberalizzazione delle aree comprese nei P.E.E.P (Piani edilizia economica popolare)

Indice generale

Art. 1 - Oggetto dell'appalto.....	3
Art. 2 - Durata del Servizio.....	3
Art. 3 - Attività e prestazioni oggetto del Servizio.....	3
Art. 4 - Dati a disposizione dell'affidatario.....	4
Art. 5 - Sede di espletamento del Servizio e ambito territoriale.....	5
Art. 6 - Spese e oneri accessori.....	5
Art. 7 - Valore dell'appalto.....	5
Art. 8 - Corrispettivo.....	5
Art. 9 - Modalità di pagamento.....	6
Art. 10 - Affidamento del Servizio e contratto.....	6
Art. 11 - Fasi di realizzazione del Servizio.....	6
Art. 12 - Impegni e responsabilità dell'Affidatario.....	7
Art. 13 - Divieto di sospensione del contratto.....	7
Art. 14 - Inadempienze e penalità.....	7
Art. 15 - Recesso.....	8
Art. 16 - Risoluzione del contratto.....	8
Art. 17 - Cessioni e trasformazione d'azienda, cessione di crediti e divieto di cessione del contratto.....	9
Art. 18 - Tutela dei dati e delle informazioni e obblighi di riservatezza.....	9
Art. 20 - Responsabilità verso terzi.....	9
Art. 21 - Controversie.....	9
Art. 22 - Norme di rinvio.....	9

Art. 1 - Oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto l'affidamento del Servizio preposto all'espletamento di tutte le attività propedeutiche e obbligatorie per la definizione delle pratiche inerenti la cessione e la liberalizzazione delle aree comprese nei P.E.E.P. (piani di edilizia economica e popolare), secondo quanto previsto dalla legge n. 448/98 e s.m.i.

Nello specifico dovranno essere svolte tutte le attività atte a promuovere e realizzare:

- la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dell'art. 33 della L.R. n. 23/85, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;
- la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dell'art.33 della L.R. n. 23/85, già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865 del 1971.
- la rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo di locazione, a norma del comma 49 ter dell'articolo 31 della legge 448/98 e s.m.i. contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77 e dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Trattandosi di procedimento di tipo estimativo, che rientra nelle attività tecniche in senso lato, le attività contemplate nel presente capitolato sono da considerarsi come prestazione di servizi di supporto specialistico in ambito organizzativo e gestionale.

Art. 2 - Durata del Servizio

La durata del Servizio è stabilita in 36 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, fatto salvo l'anticipato esaurimento dell'importo contrattuale.

Art. 3 - Attività e prestazioni oggetto del Servizio

Il Servizio oggetto del presente capitolato si realizza attraverso le seguenti attività:

1. Ricerca, consultazione e acquisizione presso gli Uffici competenti di:
 - convenzioni di cessione delle aree PEEP ai soggetti attuatori dell'intervento (cooperative, imprese, privati);
 - piani per l'edilizia economica e popolare e relative varianti, Piani Urbanistici di Attuativi o Piani Particolareggiati, di norma reperibili presso gli uffici comunali;
 - pratiche edilizie, concessioni, progetti, documentazione catastale, ecc. degli immobili realizzati nelle aree oggetto del Servizio;
 - atti di acquisizione dei terreni destinati ad aree PEEP.
2. Identificazione catastale delle aree a cui applicare le previsioni della legge n. 448/98. L'Affidatario provvederà ad allineare i riferimenti delle concessioni delle aree PEEP al catasto attuale, e ad acquisire presso gli Uffici comunali o presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio i necessari atti catastali.
3. Verifica dei dati anagrafici dei residenti, tramite l'analisi delle informazioni acquisibili dall'Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto), dalle tabelle millesimali e dall'Anagrafe comunale.

4. Stima dei valori unitari di trasformazione, e trasmissione del calcolo al Servizio Welfare abitativo e housing sociale del Comune di Sassari, entro 30 giorni dalla data acquisizione on line delle istanze. La stima sarà elaborata in fogli di calcolo elettronici, o similari, che esplicitino tutte le voci analizzate, in modo che per ogni stima siano indicati i valori applicati e le modalità di elaborazione e sia possibile in qualunque momento apportare correzioni e modifiche.
5. Aggiornamento, popolamento e implementazione del data base contenuto nell'applicativo gestionale del Comune di Sassari, previa adeguata formazione a cura del Settore Innovazione Tecnologica dell'Ente appaltante.
6. Catalogazione informatica delle convenzioni non ancora censite, in misura non inferiore a n. 15 aree all'anno e stima dei relativi corrispettivi
7. L'aggiornamento dei valori unitari e calcolo dei corrispettivi complessivi e singoli devono essere attuati su tutti gli immobili ricadenti sia nelle aree già censite, contenute nel sistema informatico gestionale del Comune di Sassari, che in quelle da censire.
8. Attivazione di un Servizio di front-office, per 18 ore settimanali, in concomitanza con gli orari di apertura degli uffici comunali nelle giornate di rientro pomeridiano. L'Affidatario dovrà garantire l'attività di supporto ai cittadini per la presentazione on line dell'istanza corredata della documentazione tecnica, amministrativa e contabile richiesta.
9. Predisposizione e trasmissione al Committente degli atti propedeutici alla rogitazione dell'atto notarile e/o sottoscrizione di scrittura privata autenticata.
10. Eventuale aggiornamento, entro 30 gg. dalla richiesta del Comune di Sassari, del documento tecnico recante "CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE E LA RIMOZIONE DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI DI GODIMENTO SULLE AREE CONCESSE IN DIRITTO DI PROPRIETA'", approvato con D.G. nn. 54/2022 e 306/2022 e allegato al presente capitolato per farne parte integrante e sostanziale (all. 1).
11. Predisposizione e gestione di un piano di comunicazione e sensibilizzazione per la promozione del Servizio. L'attività di comunicazione è comprensiva di tutte le azioni necessarie a informare i cittadini e promuovere la liberalizzazione degli immobili presso gli interessati, anche tramite le associazioni di categoria. Elaborazione e divulgazione cartacea e informatica della Carta dei Servizi.

Si precisa che qualsiasi ulteriore attività non prevista nel presente capitolato e necessaria a garantire la corretta esecuzione dell'incarico oggetto della presente procedura e il rispetto della normativa vigente, è comunque da ritenersi compresa nel prezzo indicato dall'Affidatario in sede di presentazione dell'offerta.

Art. 4 - Dati a disposizione dell'affidatario

Sono immediatamente disponibili e consultabili, all'interno di un database informatico, solo per ciascuna area convenzionata e già censita:

- copia della convenzione di cessione dei terreni da parte del Comune ai soggetti attuatori dell'intervento edilizio;
- gli identificativi catastali ed estensione dei terreni e degli enti urbani;
- la stima del valore venale dell'area, degli oneri da detrarre ed il conseguente valore del corrispettivo complessivo;
- le tabelle millesimali di proprietà relative ai fabbricati, eventuali note utili.

Per ogni unità immobiliare sono presenti, altresì:

- gli identificativi catastali, categoria catastale e consistenza;
- gli intestatari con i relativi dati anagrafici, i millesimi di proprietà, il corrispettivo dovuto al Comune per la trasformazione in proprietà e/o la rimozione dei vincoli di godimento, altre informazioni utili (invio informativa, inoltra richiesta di svincolo, invio comunicazione corrispettivo, versamento caparra, rateizzazione, ecc.)

Tutti i dati riportati nei fascicoli risultano consultabili e stampabili.

Art. 5 - Sede di espletamento del Servizio e ambito territoriale

Il Comune di Sassari metterà a disposizione dell'Affidatario, in comodato d'uso gratuito, un apposito locale di sua proprietà sito in Sassari, via Dalmazia n. 19/b per le attività di front office. Gli oneri per la gestione del locale, in particolare manutenzione ordinaria, costi inerenti all'attivazione delle utenze e i consumi relativi alle forniture idrica, elettrica e telefonica, le dotazioni informatiche, eventuali arredi aggiuntivi, gli oneri relativi alla pulizia ordinaria e straordinaria del locale, quelli condominiali, la TARI e ogni ulteriore spesa di gestione, sono a totale carico dell'Affidatario. La consegna dell'immobile sarà preceduta da un verbale sullo stato di consistenza e sulle regole di corretto utilizzo dell'immobile.

L'ambito territoriale di escuzione del Servizio è il Comune di Sassari.

Art. 6 - Spese e oneri accessori

Sono a carico dell'Affidatario:

- tutte le eventuali spese, oneri, contributi ed indennità previsti per la gestione del contratto, tra cui le spese di bollo, di registrazione e ogni altra spesa accessoria inerente al contratto;
- le spese concernenti gli oneri per la sicurezza sul lavoro, che sono specificate nel documento informativo unico di valutazione dei rischi (all. 2);
- la garanzia definitiva di cui all'art. 53 del D.Lgs 36/2023, pari al 5% dell'importo contrattuale;
- nel caso di richiesta di anticipazione di cui all'art. 125 del D.Lge 36/2023, la garanzia fidejussoria prevista dal primo comma del medesimo articolo.

Art. 7 - Valore dell'appalto

L'appalto è costituito da un unico lotto. Il valore presunto complessivo per lo svolgimento del Servizio per il triennio è di € 115.972,50, compresi oneri e cassa, ed esclusa IVA, calcolato moltiplicando il costo unitario del servizio, indicato al successivo art. 8, per un numero di pratiche preventivate nell'arco del triennio e determinate in n. 245.

Art. 8 - Corrispettivo

In base all'analisi del processo di lavoro, e in riferimento ai costi di mercato, il calcolo dell'importo unitario a base di gara per ciascuna pratica istruita viene stabilito in € 450,00, oltre cassa previdenziale e IVA.

Il corrispettivo di € 450,00 è da intendersi comprensivo di tutte le attività previste dal capitolato per ogni singola pratica di cessione e/o svincolo delle aree PEEP, fino alla predisposizione

dell'atto finale. Il corrispettivo contrattuale sarà quello risultante dall'offerta aggiudicataria scaturita dall'esito della presente procedura. In nessun caso potranno essere addebitati alla stazione appaltante oneri aggiuntivi a qualsiasi titolo.

Art. 9 - Modalità di pagamento

Il Comune di Sassari verserà il corrispettivo a seguito di fatturazione con cadenza bimestrale. In corrispondenza della fatturazione dovrà essere inviato report relativo all'attività svolta.

Il pagamento del corrispettivo contrattuale verrà effettuato nel rispetto dei termini previsti dal D.Lgs 9 ottobre 2002, n. 231. Il contratto è soggetto agli obblighi in termini di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i. Pertanto, l'Affidatario è tenuto, in particolare, a comunicare alla Stazione appaltante gli estremi identificativi del conto corrente dedicato nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso.

Il mancato rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, oltre alle sanzioni specifiche, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto.

Può essere richiesta un'anticipazione del corrispettivo nella misura e alle condizioni di legge.

Art. 10 - Affidamento del Servizio e contratto

All'affidamento del Servizio si procederà facendo ricorso alla piattaforma di E-procurement "SardegnaCat" tramite una Richiesta di Offerta rivolta all'operatore individuato in esito alla valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute nelle modalità indicate dall'Avviso pubblico di manifestazioni di interesse. Il contratto verrà stipulato ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Codice dei contratti. Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del contratto sono a carico dell'Affidatario.

Art. 11 - Fasi di realizzazione del Servizio

La realizzazione delle singole fasi è definita secondo la tempistica appresso evidenziata:

Fase 1	Predisposizione della carta dei servizi per l'accesso alla procedura, definizione dei tempi di risposta ai cittadini e predisposizione della modulistica necessaria	Entro 20 gg dalla sottoscrizione del contratto
Fase 2	Avvio attività di front-office (accoglimento e istruttoria istanze)	Entro 20 gg dalla sottoscrizione del contratto
Fase 3	Pianificazione e avvio attività di promozione	Entro 30 gg dalla sottoscrizione del contratto e fino alla sua conclusione
Fase 4	Catalogazione informatica delle convenzioni non ancora censite, in misura non inferiore a n. 15 aree all'anno e stima dei relativi corrispettivi	Dalla sottoscrizione del contratto e fino alla sua conclusione
Fase 5	Implementazione e gestione banca dati e calcolo dei corrispettivi	Entro 30 gg dalla sottoscrizione del contratto
Fase 6	Eventuale aggiornamento del documento tecnico avente a oggetto la definizione dei criteri di deter-	Entro 30 gg dalla richiesta del committente

	minzaione dei corrispettivi a seguito di eventuali modifiche normative	
--	------------------------------------------------------------------------	--

Art. 12 - Impegni e responsabilità dell’Affidatario

L’Affidatario si obbliga a osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori coinvolti nell’espletamento del Servizio, inclusi gli obblighi in materia previdenziale, della sicurezza e in tema di assicurazioni sociali del personale addetto. Si obbliga inoltre a corrispondere i relativi oneri contributivi, esonerando la stazione appaltante da ogni responsabilità civile in merito.

L’Affidatario si impegna a:

- effettuare il Servizio impiegando, a propria cura e spese, tutti gli strumenti e il personale necessario e competente per la realizzazione dello stesso, osservando le norme e le prescrizioni tecniche di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere successivamente emanate;
- dotare il personale impiegato di tutta la strumentazione e i D.P.I. per eseguire le attività inerenti l’espletamento del Servizio in tutta sicurezza, manlevando la stazione appaltante da ogni responsabilità in materia;
- nominare un Responsabile, il quale sarà anche il referente per l’Amministrazione comunale per tutto quanto concerne la gestione del Servizio. Il Responsabile individuato dovrà essere iscritto all’albo professionale di una delle seguenti categorie: ingegneri, architetti, geometri, agronomi, agrotecnici, con comprovata esperienza, da dimostrare mediante *curriculum vitae*, in relazione alle prestazioni oggetto dell’incarico.

Art. 13 - Divieto di sospensione del contratto

L’Affidatario in nessun caso potrà sospendere il contratto di propria iniziativa, nemmeno quando siano in corso controversie col Comune. Conseguentemente, la sospensione del contratto per decisione unilaterale dell’appaltatore costituisce inadempienza contrattuale tale da motivare la risoluzione del contratto, restando a carico dell’inadempiente tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale evento.

Art. 14 - Inadempienze e penalità

Il ritardo nell’esecuzione delle fasi di cui all’art. 4 del presente capitolato comporta l’applicazione delle seguenti penali:

1. ritardo nell’aggiornamento del documento tecnico di calcolo degli oneri: € 300 ogni cinque giorni di ritardo;
2. ritardo nella definizione delle istanze pervenute: € 150 ogni cinque giorni di ritardo;
3. ritardo nell’adozione della carta dei servizi: 150 € ogni dieci giorni di ritardo;
4. ritardo nell’adozione della modulistica: € 200 ogni cinque giorni di ritardo;
5. mancato rispetto dei target quantitativi nel censimento di nuove aree: € 100 per ogni scostamento da una a tre pratiche;
6. mancata realizzazione della campagna informativa con report di risultato bimestrale: € 300 per ogni bimestre di inattività.

Non sarà motivo di applicazione di penalità il ritardo espressamente autorizzato dal Comune di

Sassari per cause non imputabili all'Affidatario.

Le penali non potranno superare complessivamente il 10% dell'importo contrattuale. Qualora l'importo massimo delle penali applicate sia superiore a detta percentuale, si procederà alla risoluzione del contratto per grave inadempimento.

Qualora il Comune di Sassari riscontri che, per qualsiasi motivo, il Servizio non sia espletato nella sua interezza o non sia conforme a quanto previsto nei documenti di gara, le irregolarità o manchevolezze accertate saranno immediatamente segnalate all'appaltatore perché provveda a sanare immediatamente la situazione. L'applicazione della penale sarà preceduta da contestazione scritta dell'inadempienza e/o dei ritardi a mezzo pec. L'Affidatario, nei tre giorni lavorativi successivi alla contestazione, potrà presentare per iscritto le proprie giustificazioni. Qualora dette deduzioni non siano accoglibili ad insindacabile giudizio del RUP, ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia pervenuta nei termini fissati, sarà applicata la relativa penale mediante decurtazione dell'importo equivalente alla penale applicata, dal corrispettivo indicato in fattura per i servizi resi.

Art. 15 - Recesso

Ai sensi dell'art. 21-sexies della legge n. 241/1990 e dell'art. 123 del Codice dei contratti pubblici, l'Amministrazione appaltante ha il diritto di recedere unilateralmente dal contratto in qualunque tempo, secondo le disposizioni di legge.

Art. 16 - Risoluzione del contratto

Il Comune di Sassari si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere, ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. e all'esecuzione d'ufficio a spese dell'Affidatario in caso di inadempimento alle obbligazioni derivanti dal presente capitolato speciale. Il Comune di Sassari si riserva altresì, la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. a tutto danno e rischio del contraente al verificarsi anche di una soltanto delle seguenti condizioni:

- apertura di una procedura fallimentare a carico dell'Affidatario;
- nel caso di accertate inadempienze o gravi negligenze in materia di obblighi previdenziali, assicurativi, contrattuali;
- in caso di cessazione dell'attività, di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico della ditta;
- sospensione nell'erogazione dei servizi, senza la previa autorizzazione del Comune di Sassari;
- altre ipotesi previste dalla normativa comunitaria e nazionale;
- qualora l'importo massimo delle penali applicate ai sensi dell'art 12 del c.s.a. sia superiore al 10% dell'importo contrattuale;
- in caso di perdita da parte dell'Affidatario dei requisiti di carattere generale e di idoneità professionale richiesti per l'espletamento del Servizio;
- violazione degli obblighi derivanti dal Patto di integrità approvato con D.G. n. 12 del 26/01/2016 e dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato con DPR n. 62/2013, nonché da quello approvato dal Comune di Sassari con D.G. n. 375 del 23/12/2013;

In caso di risoluzione del contratto si procederà all'incameramento della cauzione definitiva, fermo restando la risarcibilità del danno ulteriore. Resta salva comunque la possibilità di applicare tutte le norme di legge e di regolamento in materia di inadempimento contrattuale e di affidare a

terzi l'esecuzione dei servizi in danno all'Affidatario, con addebito a esso dei maggiori costi sostenuti dal Comune di Sassari rispetto a quanto previsto nel contratto di appalto.

Art. 17 - Cessioni e trasformazione d'azienda, cessione di crediti e divieto di cessione del contratto

Per quanto concerne le vicende soggettive dell'esecutore del contratto, si rinvia a quanto previsto dall'art. 124 del Codice.

In caso di cessione dei crediti derivanti dal contratto, si rinvia a quanto previsto dall'art. 120, comma 12, del Codice.

Non è consentita la cessione a terzi del contratto concluso.

Art. 18 - Tutela dei dati e delle informazioni e obblighi di riservatezza

Ai sensi e per gli effetti del D. lgs n.196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), le informazioni comunicate al Comune di Sassari dai soggetti partecipanti alla presente procedura o comunque acquisite, saranno sottoposte a operazioni di trattamento, manuale o informatizzato, al fine di gestire la procedura di aggiudicazione, successivamente all'instaurazione del rapporto contrattuale, per le finalità connesse al rapporto medesimo e comunque per specifici adempimenti di legge.

Art. 19 Nomina del Responsabile del Trattamento dei dati personali

L'Affidatario dovrà sottoscrivere il CONTRATTO DI NOMINA A RESPONSABILE ESTERNO DEL TRATTAMENTO DEI DATI in applicazione dell'art. 28 REG. (UE) 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati, GDPR) assumendo i relativi compiti e funzioni, per tutta la durata del contratto e a pena di risoluzione dello stesso, nel rispetto di tutte le disposizioni e obblighi ivi previsti con la precisazione che, anche le eventuali successive modifiche e integrazioni delle citate disposizioni normative, si intenderanno automaticamente recepite come vincolanti.

Art. 20 - Responsabilità verso terzi

L'Affidatario assume in proprio ogni responsabilità civile e penale per infortunio o danni, a persone o beni derivanti al Comune di Sassari o a terzi, in pendenza di manchevolezze o omissioni commesse durante l'esecuzione della prestazione contrattuale.

L'Affidatario si obbliga a dotarsi di adeguata copertura assicurativa R.C.T./R.C.O con un massimale di almeno euro 500.000,00 al fine di coprire i danni provocati a cose e/o persone durante l'esercizio delle prestazioni oggetto del Servizio.

Art. 21 - Controversie

Le controversie che dovessero eventualmente insorgere nell'interpretazione e nell'esecuzione del presente capitolato o del successivo contratto che non siano risolte in via amichevole, saranno devolute alla giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria; è in ogni caso escluso il ricorso all'Arbitrato previsto dal Codice di Procedura civile.

Per qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente il Foro di Sassari.

Art. 22 - Norme di rinvio

Per quanto non previsto nel presente capitolato speciale d'appalto, si fa riferimento alla normativa nazionale e comunitaria in vigore, in quanto applicabile, prevista da leggi, codici e decreti inerenti al genere di prestazioni professionali oggetto del Servizio appaltato.