



COMUNE DI SASSARI

Settore Cultura, Sviluppo Turistico e Gestione del Patrimonio Immobiliare

Servizio Patrimonio

Codice Fiscale N° 00239740905

Protocollo n° 90092 del 11/05/2023

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI – AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACCREDITAMENTO DI AGENZIE IMMOBILIARI.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE CULTURA, SVILUPPO TURISTICO E GESTIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Visto:

il vigente Regolamento Comunale per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 07/03/2017;

Richiamate:

la Deliberazione del Consiglio Comunale N. 73 del 13/12/2022 con la quale è stato approvato il Piano delle alienazioni e il Piano di Valorizzazione del Patrimonio immobiliare (di seguito denominato P.A.V.I.) relativo al triennio 2023/2025;

la Deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 08/02/2022 di approvazione il presente bando pubblico oltrechè di adozione dell'atto di indirizzo in tal senso;

la Determinazione Dirigenziale n° 1494 del 05/05/2023, di indizione della gara per l'affidamento del servizio di intermediazione immobiliare per la vendita di alcuni i beni immobili del Comune di Sassari inseriti nel P.A.V.I.;

RENDE NOTO

che il giorno **20 giugno 2023** alle ore **10.00**, presso gli uffici del Settore Cultura, Sviluppo Turistico e

Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Sassari in L.go Infermeria San Pietro, si procederà alla valutazione delle istanze pervenute ed al conseguente accreditamento delle agenzie immobiliari alle quali consegnare congiuntamente il mandato per l'alienazione degli immobili indicati nelle schede descrittive allegate al presente avviso ed inseriti nel P.A.V.I. attualmente vigente.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di vendere ulteriori cespiti di proprietà comunale, non inclusi nel presente bando ma presenti nel citato P.A.V.I. ed individuati secondo criteri di priorità.

1 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'agenzia immobiliare interessata dovrà far pervenire la richiesta di accreditamento, firmata digitalmente entro il **giorno 15/06/2023**, esclusivamente attraverso la casella di posta elettronica certificata del Comune di Sassari protocollo@pec.comune.sassari.it.

L'istanza dovrà contenere:

- richiesta di accreditamento utilizzando il modulo allegato al presente bando;
- dichiarazione del possesso della capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica amministrazione;
- fotocopia del documento di identità personale valido del legale rappresentante dell'agenzia
- attestazione di iscrizione al ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione alla C.C.I.A.A., ovvero gli estremi di tale iscrizione;
- dichiarazione di presa visione degli immobili oggetto dell'alienazione e piena conoscenza dello stato in cui essi si trovano, sotto il profilo tecnico, manutentivo, amministrativo;
- indirizzo PEC che verrà utilizzato per le comunicazioni.

Il termine ultimo per la presentazione è quello risultante dall'apposizione del protocollo effettuato dall'Ente ed è perentorio. Non verranno prese in considerazione le offerte eventualmente pervenute oltre la data e l'ora prefissata o con altri mezzi di invio.

La PEC dovrà indicare la seguente dicitura:

"AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI - AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACCREDITAMENTO DI AGENZIE IMMOBILIARI".

2 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La consegna del mandato di vendita avverrà a favore di tutte le agenzie regolarmente iscritte al **ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione della CCIAA** e che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione. I requisiti dovranno essere autocertificati ai sensi del DPR 445/2000 e ss.mm.ii. come da modello allegato. Il Comune di Sassari si avvale della facoltà di verificarne i contenuti secondo quanto stabilito dalle altre norme vigenti in materia.

3 - CONDIZIONI OSTATIVE AL RILASCIO DELL'ACCREDITAMENTO

Costituiscono condizioni ostative al rilascio dell'accreditamento, le seguenti situazioni:

- sentenza penale definitiva di condanna, per reati non colposi, a pena detentiva superiore a due anni o sentenza di condanna per reati contro la fede pubblica, la pubblica amministrazione, il patrimonio, o alla pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio di una professione o arte o dell'interdizione dagli uffici direttivi delle imprese, salvo quando sia intervenuta la riabilitazione;
- procedura fallimentare o liquidazione coatta amministrativa, svolta o in corso, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione ai sensi degli articoli 142, 143 e 144 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, come da ultimo modificato dall'articolo 4 della legge 3 agosto 1988, n. 327, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- misure di sicurezza di cui all'articolo 215 del codice penale, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- misure di prevenzione disposte ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni;
- sentenza penale definitiva di condanna per il reato di cui all'articolo 513 bis del codice penale;
- contravvenzioni accertate per violazioni di norme in materia di lavoro, di previdenza, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali, prevenzione della sicurezza nei luoghi di lavoro, non conciliabili in via amministrativa;
- interdizione di cui all'articolo 32 bis del codice penale;
- incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli articoli 32 ter e 32 quater del codice penale;
- mancato rispetto di quanto disposto dall'art. 80 del Dlgs 50/2016 e ss.mm.i.
- debiti insoluti nei confronti del Comune di Sassari.

Qualora gravanti:

- sui procuratori che rappresentino l'operatore economico nella procedura di gara;
- sul titolare dell'impresa se trattasi di impresa individuale;
- su ciascuno dei soci se trattasi di società in nome collettivo;
- sui soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- sugli amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società di capitali.

4 – ACCREDITAMENTO E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Alla data di scadenza del termine per l'accreditamento, una apposita commissione valuterà le domande pervenute e la conformità delle stesse rispetto ai requisiti richiesti nel presente bando. Successivamente

L'Amministrazione provvederà ad approvare e pubblicare sul sito internet del Comune e sull'Albo Pretorio l'elenco delle agenzie immobiliari accreditate. Per un periodo di **12 (dodici)** mesi eventualmente prorogabile, tutte le agenzie accreditate potranno eseguire sopralluoghi nell'immobile con i rispettivi clienti concordando gli orari con l'Ufficio Patrimonio.

I servizi richiesti alle agenzie di intermediazione per ciascun lotto sono finalizzati a promuovere la vendita dei cespiti di proprietà comunale e fornire, ove l'Amministrazione lo ritenga necessario, un supporto altamente qualificato in materia di marketing immobiliare capace di creare, promuovere, valutare gli immobili presenti nel piano delle alienazioni per facilitarne la vendita.

In particolare le attività richieste sono:

- promuovere le vendite, tramite l'utilizzo della propria organizzazione, degli immobili di proprietà comunale presenti nel piano delle alienazioni;
- gestire, con oneri a proprio carico, tutte le attività di pubblicità;
- gestire i potenziali acquirenti, attraverso informazioni, chiarimenti di natura tecnica, appuntamenti e sopralluoghi;
- svolgere attività di raccordo e coordinamento tra le parti fino alla stipula notarile;
- predisporre, variare ed aggiornare la modulistica per la sottoscrizione di eventuali accordi preliminari.

5 – ACCREDITAMENTO E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

Una volta conclusa la procedura di accreditamento, le agenzie potranno avviare le attività descritte al paragrafo che precede; l'espletamento del servizio e le modalità di conclusione della trattativa si articoleranno in due distinte fasi, secondo le seguenti modalità.

5.1 - FASE 1 (pubblico incanto):

entro il termine perentorio di **120 (centoventi)** giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di comunicazione a mezzo pec di avvenuto accreditamento, le agenzie potranno far pervenire l'offerta economica afferente i singoli lotti contenuta all'interno di un plico chiuso recante, oltre al mittente, la seguente dicitura: "**PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN SASSARI ***** (indicazione del lotto a cui si partecipa) - CONTIENE OFFERTA ECONOMICA - NON APRIRE**". Al suo interno l'offerta dovrà contenere, a pena di esclusione:

- comunicazione, a nome dell'agenzia e del cliente, che vi è l'intenzione di concludere la compravendita relativamente al singolo lotto al quale partecipa;
- offerta economica di acquisto firmata dal titolare dell'agenzia e dal cliente;
- copia del bonifico bancario relativo al versamento del 5% dell'importo di acquisto a titolo di cauzione;

- copia del documento d'identità del cliente.

Le agenzie accreditate potranno presentare una sola offerta per ciascuno lotto; verranno escluse le agenzie che avranno presentato più offerte per lotto.

Alla scadenza della FASE 1 si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte; la gara sarà presieduta dal Dirigente del Settore proponente, assistito da due funzionari di cui uno con funzioni di segretario verbalizzante.

L'apertura delle offerte pervenute, fatta salva eventuale tempestiva e diversa comunicazione in merito che verrà pubblicata nel sito web Sezione Servizi per le Aziende – Avvisi - Immobili, del sito internet www.comune.sassari.it, avverrà negli uffici del Settore proponente, in L.go Infermeria San Pietro, in data **13/11/2023, ore 10.00 e ssgg..**

La gara è aggiudicata al concorrente che avrà formulato l'offerta economica più alta, a condizione che essa non sia inferiore al prezzo base; la gara potrà essere aggiudicata anche in presenza di un'unica offerta valida.

5.2 - FASE 2 (trattativa diretta)

Successivamente alla conclusione della FASE 1, a seguito di comunicazione a mezzo pec alle Agenzie e solo per i lotti non assegnati, verrà avviata la FASE 2 che avrà durata di **210 (duecentodieci)** giorni naturali e consecutivi dalla predetta comunicazione.

Individuato il promittente acquirente, l'Agenzia comunica al Settore procedente a mezzo pec che vi è l'intenzione di concludere la compravendita per un determinato lotto; farà fede il numero progressivo di protocollo dell'Ente.

Tale comunicazione dovrà contenere a pena di esclusione:

- copia del bonifico bancario relativo al versamento del 5% dell'importo di acquisto a titolo di cauzione;
- mandato da parte del proprio cliente di concludere la trattativa con l'Amministrazione;
- copia del documento d'identità del cliente.

5.3 – AFFIDAMENTO

L'affidamento del servizio di intermediazione immobiliare avverrà a favore dell'agenzia accreditata che formulerà l'offerta migliore, relativamente alla preliminare FASE 1, ovvero a quella che per prima riceverà il mandato da parte del proprio cliente di concludere la trattativa con l'Amministrazione, relativamente alla successiva FASE 2.

Fatto salvo il diritto di prelazione, da esercitarsi nelle forme previste dall'art. 10 del già citato Regolamento comunale, qualora la compravendita riesca a concludersi entro 45 giorni dalla data di affidamento del servizio, l'importo della cauzione prestata, verrà decurtato dall'importo di acquisto da versarsi alla stipula dell'atto. Se viceversa la stipula dell'atto dovesse avvenire in tempi successivi, entro comunque 90 giorni naturali e consecutivi dai termini sopra citati, vi è l'obbligo di stipulare un preliminare di vendita; in tal caso

l'importo della cauzione verrà decurtato dall'importo della caparra confirmatoria, che si stabilisce pari al 10% del valore dell'immobile e che sarà necessario versare all'atto del preliminare.

Il versamento dell'importo dovuto a titolo di cauzione, di preliminare o di vendita, dovrà essere eseguito tramite piattaforma PagoPA al link <https://pagamenti.regione.sardegna.it> – Comune di Sassari, alla voce "Alienazione beni immobili", specificando nella causale il numero del lotto per cui si esegue il pagamento.

Qualora entro i termini anzidetti di 90 giorni, non dovesse essere conclusa la compravendita per fatto non dipendente all'Amministrazione, si provvederà ad incamerare la cauzione/caparra confirmatoria, senza che né il cliente né l'agenzia abbiano null'altro a pretendere.

Le spese degli atti di compravendita, i relativi costi di registrazione nonché la scelta dell'ufficiale rogante rimangono a carico dell'acquirente.

6 - VALORE DEGLI IMMOBILI E PROVVIGIONE SULLA COMPRAVENDITA

La vendita degli immobili dovrà avvenire obbligatoriamente per un prezzo pari o superiore a quello fissato dall'Amministrazione Comunale, indicato nelle allegate schede descrittive.

All'agenzia che concluderà favorevolmente la trattativa nei termini previsti dal presente bando verrà affidato in via ufficiale, mediante apposita determinazione, il servizio di intermediazione immobiliare, ed entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla stipula dell'atto di compravendita verrà versata una provvigione fissa pari al **2,0%** del valore dell'immobile venduto.

Qualora la compravendita si concluda con un rialzo compreso fra il 5 ed il 10% del prezzo originario, la provvigione da garantire all'agenzia sarà pari al **2,5%** del valore dell'immobile venduto, che diventerà del **3%** per rialzi del prezzo di vendita superiori al 10%.

Nulla è dovuto in termini di rimborsi economici, provvigioni o altro alle agenzie accreditate che non hanno portato a termine la compravendita.

7 – DURATA DELL'ACCREDITAMENTO

Dalla data di comunicazione agli interessati dell'elenco delle agenzie accreditate, decorrono i termini per lo svolgimento di eventuali sopralluoghi e per lo svolgimento di tutte le attività necessarie per arrivare alla compravendita degli immobili. L'accreditamento avrà una durata mesi 12 (dodici), eventualmente prorogabili per altri mesi 12. Le agenzie non accreditate non potranno concludere compravendite.

8 – RINUNCIA ALL'ACCREDITAMENTO

Gli effetti dell'accreditamento cessano:

- a causa di comportamenti che non rispettano la comune etica professionale;
- per espressa rinuncia all'accreditamento;
- per la perdita di alcuno dei requisiti richiesti;
- per ragioni di pubblico interesse in caso di revoca del bando.

9 - AVVISO SUI RISULTATI

L'avviso sui risultati della procedura sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Sassari <http://www.comune.sassari.it>.

10 - CLAUSOLA DI RINVIO

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente bando, si rinvia alle disposizioni del Regolamento Comunale per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare, da intendersi qui integralmente richiamate.

11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Nella procedura di gara saranno rispettati i principi di riservatezza delle informazioni fornite, ai sensi del D.Lgs.n°196/03 e ss.mm.ii, e del Reg.to U.E 679/2016, compatibilmente con le funzioni istituzionali, le disposizioni di legge e regolamentari in materia di diritto di accesso ai documenti ed alle informazioni.

Ai sensi e per gli effetti del Decreto legislativo 30 giugno 2003 n.196 e del Regolamento U.E. 679/2016 succitato e ss.mm.ii, il Comune di Sassari, quale titolare del trattamento dei dati forniti in risposta alla presente gara, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini della partecipazione alla gara medesima e della selezione fra i concorrenti e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne, comunque, la sicurezza e la riservatezza.

Il concorrente, partecipando, acconsente al trattamento dei propri dati personali, che avverrà nel rispetto del codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n.196/2003, e Reg.to U.E 679/2016).

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 del D.Lgs. n.196/2003 e ss.mm.ii, in ordine al procedimento in oggetto si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto lo svolgimento della procedura, sino alla stipulazione del contratto;
- le modalità di trattamento ineriscono strettamente la procedura di gara;
- il conferimento dei dati si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara, deve rendere le dichiarazioni richieste dall'Amministrazione in base alla vigente normativa;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: il personale interno all'Amministrazione che gestisce il procedimento; le altre Amministrazioni pubbliche che potrebbero essere interpellate ai fini della verifica dei requisiti dichiarati dai concorrenti; i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; altri soggetti portatori di interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n.196/2003, cui si rinvia.

Soggetto attivo della raccolta dati è l'Amministrazione Comunale.

12 - ULTERIORI INFORMAZIONI

La documentazione tecnica inerente gli immobili oggetto dell'alienazione è visionabile presso il Servizio Patrimonio dell'Ente, previo appuntamento telefonico.

Potrà prendersi visione ed estrarre copia integrale dell'avviso pubblico e degli allegati previo collegamento al seguente indirizzo Internet: www.Comune.Sassari.it alla voce i servizi per le aziende > Avvisi > Immobili . Informazioni, richieste di chiarimenti ed eventuali sopralluoghi negli immobili, potranno essere richiesti tramite mail ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

salvatore.mongili@comune.sassari.it

gaetano.sini@comune.sassari.it

daniela.zichi@comune.sassari.it

stefania.stara@comune.sassari.it

e ai seguenti numeri telefonici N° 079 – 279 286 - 284 – 959 – 956.

Sassari, 11 maggio 2023

Il Dirigente
Dott. Alberto Mura

Spett.le Comune di Sassari
Settore Culturali, Sviluppo Turistico e Gestione
del Patrimonio Immobiliare
L.go Infermeria San Pietro – 07100 Sassari
pec: protocollo@pec.comune.sassari.it

DOMANDA DI ACCREDITAMENTO PER AGENZIE IMMOBILIARI

Il sottoscritto,

cognome _____ nome _____

codice fiscale _____

recapito telefonico _____

cell. _____

Legale rappresentante dell'Azienda/Impresa _____

Iscritta al ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione della CCIAA n. _____

Sede legale in via _____ n. _____ città _____

Cap _____

indirizzo e mail: _____

indirizzo pec: _____

chiede di essere accreditato per

L' AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI

A tale fine dichiara:

- di NON avere una sentenza penale definitiva di condanna, per reati non colposi, a pena detentiva superiore a due anni o sentenza di condanna per reati contro la fede pubblica, la pubblica amministrazione, il patrimonio, o alla pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio di una

professione o arte o dell'interdizione dagli uffici direttivi delle imprese, salvo quando sia intervenuta la riabilitazione;

- di NON essere soggetto a procedura fallimentare o liquidazione coatta amministrativa, svolta o in corso, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione ai sensi degli articoli 142, 143 e 144 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- di NON essere soggetto a misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, come da ultimo modificato dall'articolo 4 della legge 3 agosto 1988, n. 327, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- di NON essere soggetto a misure di sicurezza di cui all'articolo 215 del codice penale, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- di NON essere soggetto a misure di prevenzione disposte ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni;
- di NON essere oggetto di sentenza penale definitiva di condanna per il reato di cui all'articolo 513 bis del codice penale;
- di NON essere oggetto di contravvenzioni accertate per violazioni di norme in materia di lavoro, di previdenza, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali, prevenzione della sicurezza nei luoghi di lavoro, non conciliabili in via amministrativa;
- di NON essere soggetto a interdizione di cui all'articolo 32 bis del codice penale;
- di NON essere soggetto a incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli articoli 32 ter e 32 quater del codice penale;
- di NON aver mancato rispetto di quanto disposto dall'art. 80 del Dlgs 50/2016 e ss.mm.ii;
- di NON avere debiti insoluti nei confronti del Comune di Sassari.

DICHIARA INOLTRE

- il possesso delle assicurazioni sociali nei riguardi dei propri dipendenti (INPS/INAIL);
- l'impegno a comunicare al Comune qualsiasi variazione che eventualmente possa interessare l'assetto legale organizzativo dell'Impresa, nonché l'eventuale perdita del diritto all'esercizio dell'attività;
- l'impegno a comunicare la perdita di interesse in direzione dell'accREDITAMENTO;
- di non trovarsi in stato di liquidazione o fallimento;
- l'accettazione integrale delle norme contenute nel presente AVVISO.

ALLEGO ALLA PRESENTE UN DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL DICHIARANTE

Luogo e data

timbro e firma elettronica del legale
rappresentante dell'Agenzia
Immobiliare