



COMUNE DI SASSARI

Settore Politiche della Casa

CAPITOLATO DI GARA

per l'acquisto di alloggi da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica,
da assegnare in concessione a canone sociale,
in attuazione delle deliberazioni della Giunta Comunale nn° 235/2017 e 297/2017

Art. 1 – OGGETTO DELLA GARA, BASE D'ASTA, CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'Oggetto della gara é l'acquisto di alloggi che abbiano i requisiti sotto indicati, da destinare all'edilizia residenziale pubblica e da assegnare in concessione a canone sociale.

L'importo a base di gara è di € 2.974.000,00 IVA al 10% inclusa

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Si procederà all'aquisto degli alloggi scorrendo la graduatoria di merito di cui all'art. 4.3, sino a che sia sufficiente l'importo posto a base di gara.

Art. 2 – REQUISITI DI CAPACITÀ GENERALE DEI SOGGETTI PROPONENTI:

Il soggetto proponente dovrà presentare la domanda di partecipazione alla procedura, compilando gli appositi modelli, predisposti dall'Amministrazione Comunale e pubblicati a corredo della documentazione della procedura di gara, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

In particolare dovrà dichiarare:

- di non incorrere nei motivi di esclusione di cui all'art. 80 D.lgs. 50/2016 e s.m.i;
- la non sussistenza di incapacità' a contrarre con la P.A;
- la non sussistenza di morosità' con la P.A.;

Il soggetto proponente, in qualità di proprietario degli alloggi, non deve presentare alla data di trasferimento della proprietà posizioni debitorie di qualsiasi natura riferibili agli alloggi oggetto della proposta e deve altresì avere la piena titolarità del diritto di proprietà sugli alloggi oggetto di offerta;

Non sono ammesse offerte presentate da soggetti sottoposti a procedure concordatarie o fallimentari, stante la necessità di concludere celermente gli acquisti immobiliari.

L'Amministrazione comunale non riconosce alcun diritto alla provvigione a terzi mediatori e non procederà alla stipula dei contratti d'acquisto, nell'eventualità in cui il proprietario, per la vendita degli alloggi, abbia stipulato patti con intermediari commerciali che non escludono oneri per l'attività di mediazione a carico dell'acquirente nella compravendita in oggetto.

Art. 3 – REQUISITI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi oggetto della proposta di vendita, **pena la non ammissibilità dell'intera offerta**, devono avere le seguenti caratteristiche:

Essere localizzati nel comune di Sassari
Essere conformi alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria, di contenimento del consumo energetico, di sicurezza degli impianti e di abbattimento delle barriere architettoniche
Essere, nel momento in cui verranno acquisiti dall'Amministrazione Comunale, idonei ad essere abitati e non richiedere alcun intervento manutentivo sia al loro interno che nell'ambito dell'intero edificio in cui sono collocati
Avere la data di ultimazione dei lavori di realizzazione dell'edificio in cui è sito l'alloggio o la data di ultimazione dei lavori di realizzazione di interventi edilizi di cui alle cat. I.2, I.3, I.4, I.4bis, I.5 delle N.T.A . del PUC di Sassari, non antecedente alla data del 01/01/2000
Essere dotati di certificazione di agibilità/abitabilità
Lo stato di fatto degli alloggi proposti deve corrispondere a quanto approvato dal comune ed alla situazione catastale
Avere superficie residenziale utile netta non inferiore a 45 mq e non superiore a 95 mq
Non essere locati ed essere liberi da persone e cose alla data di partecipazione al presente bando, così come lo devono essere alla data del trasferimento della proprietà
Avere le caratteristiche di tipo economico popolare e non di lusso come definite dal D.M. LL.PP. n° 1072 del 02.08.1969, con riferimento sia alle caratteristiche intrinseche dell'unità abitativa che estrinseche dell'edificio e delle sue pertinenze, e non essere quindi compresi nelle categorie catastali A/1 (<i>Abitazioni di tipo signorile</i>), A/8 (<i>Abitazioni in ville</i>), A/9 (<i>castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici</i>)

In merito alle caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni: rispettare le prescrizioni di cui alle seguenti disposizioni normative relative all'edilizia residenziale pubblica: Artt. 16 e 43 della Legge n. 457 del 5/8/1978; Art. 19 della Legge n. 513 del 8/8/1977; Legge Regionale 13/89

Avere:

- almeno una camera da letto matrimoniale se la superficie netta e compresa tra i 45 mq ed entro i 55 mq
- avere almeno due camere da letto, di cui una matrimoniale se la superficie netta e compresa tra i 56, mq ed entro i 75 mq
- avere almeno tre camere da letto, di cui una matrimoniale se la superficie netta e compresa tra i 76 mq e i 95 mq

Avere il livello minimo di prestazione energetica pari alla Classe E ed essere in regola con gli obblighi previsti dal Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE

Essere inseriti in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria

Essere dotati di impianti idraulici, elettrici e/o adduzione gas conformi alle vigenti prescrizioni legislative ed accompagnati dalle prescritte certificazioni di cui al D.M. 37/2008

Per la realizzazione degli alloggi oggetto della proposta non devono essere stati ottenuti finanziamenti agevolati o contributi da altri enti pubblici

Art. 3.1 – Calcolo delle superfici

Ai fini della presentazione dell'offerta tecnica è necessario procedere al calcolo della superficie utile netta in base alla Legge n. 392/78. Il calcolo della superficie netta deve essere appositamente certificato da un tecnico abilitato iscritto ad Albo professionale.

Per stabilire il prezzo di cessione degli alloggi è necessario procedere alla determinazione della superficie commerciale come indicato dal D.P.R. n. 138/98 e dalle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI.

In fase di aggiudicazione della gara, il Settore potrà richiedere un parere di congruità dei prezzi per determinare se il valore degli alloggi proposto dai partecipanti alla procedura sia equo ed accettabile.

Art. 3.2 – Limite massimo dei valori di vendita

Fermo quanto indicato nell'ultimo comma del precedente articolo, il valore di vendita dei beni proposti è soggetto ai limiti massimi di seguito indicati

3.2.1 – Limite del valore di vendita degli alloggi

Il valore di vendita degli alloggi da candidare non deve essere superiore, **a pena di esclusione**, a quello massimo stabilito ai sensi dell'art. 6 dell'allegato 2 alla Determinazione Direzione Generale dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna prot. N° 21532/629 del 01/06/2017, che tiene conto degli ultimi valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio¹, disponibili alla data del bando di gara e relativi alle diverse "zone omogenee" nelle quali insistono gli alloggi offerti.

3.2.2 – Limite del valore di vendita dei box/posti auto

Il valore massimo di vendita dei box/posti auto, **a pena di esclusione**, va ricavato nel seguente modo:

$$X = V_{bOMI} - \%Va_{OMI}$$

ove:

X = prezzo al quale viene offerto il box/posto auto

V_{bOMI} = prezzo massimo al quale può essere venduto il box/posto auto secondo l'OMI

%Va_{OMI} = sconto applicato sugli alloggi proposti rispetto al prezzo massimo stabilito dall'OMI.

Il costo dei box/posti auto non concorre all'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica e andrà indicato separatamente dal costo degli alloggi.

¹ sito internet Agenzia delle Entrate: www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

Art. 4 – PROPOSTA DI VENDITA

Gli elementi di valutazione della proposta di vendita sono l'offerta tecnica e l'offerta economica. La valutazione degli elementi viene fatta utilizzando i seguenti criteri:

Art. 4.1 – Offerta tecnica

All'offerta tecnica saranno attribuiti **massimo 70 punti**. La valutazione dell'offerta riguarderà:

1. Localizzazione degli alloggi = MASSIMO 10 PUNTI	
A - Alloggi ricadenti nella Microzona 1 così come definita con Deliberazione CC 70/1999	10 punti
B - Alloggi ricadenti nelle Microzone 2-3-4 così come definita con Deliberazione CC 70/1999	7 punti
C - Alloggi ricadenti nelle Microzone 5-6 così come definita con Deliberazione CC 70/1999	5 punti
D - Alloggi ricadenti nelle Microzone 7-8 così come definita con Deliberazione CC 70/1999	3 punti
E - Alloggi ricadenti nelle Microzone 9-10 così come definita con Deliberazione CC 70/1999	1 punti

2. Vetustà degli alloggi = MASSIMO 15 PUNTI	
A - alloggio la cui data di ultimazione lavori di realizzazione non sia antecedente al 01/01/2014	15 punti
B - alloggio la cui data di realizzazione di interventi edilizi di cui alle cat. I.2, I.3, I.4, I.4bis, I.5 delle N.T.A. del PUC di Sassari non sia antecedente al 01/01/2014	12 punti
C - alloggio la cui data di ultimazione lavori di realizzazione non sia antecedente al 01/01/2010	10 punti
D - alloggio la cui data di realizzazione di interventi edilizi di cui alle cat. I.2, I.3, I.4, I.4bis, I.5 delle N.T.A. del PUC di Sassari non sia antecedente al 01/01/2010	7 punti
E - alloggio la cui data di ultimazione lavori di realizzazione non sia antecedente al 01/01/2005	3 punti
F - alloggio la cui data di realizzazione di interventi edilizi di cui alle cat. I.2, I.3, I.4, I.4bis, I.5 delle N.T.A. del PUC di Sassari non sia antecedente al 01/01/2005	2 punti

3. Contabilizzazione individuale dei consumi idrici e di riscaldamento = MASSIMO 10 PUNTI	
A - Alloggio dotato di contabilizzazione individuale su impianto idrico e dotato di contabilizzazione individuale su impianto centralizzato di riscaldamento o di riscaldamento autonomo	10 punti/alloggio
B - Alloggio dotato di contabilizzazione individuale su impianto idrico, ma non dotato di contabilizzazione individuale su impianto centralizzato di riscaldamento né di riscaldamento autonomo	6 punti/alloggio
C - Alloggio dotato di contabilizzazione individuale su impianto centralizzato di riscaldamento o di riscaldamento autonomo, ma non dotato di contabilizzazione individuale su impianto idrico	3 punti/alloggio

4. Caratteristiche di risparmio energetico degli alloggi² = MASSIMO 10 PUNTI	
A – Alloggi inseriti in classe A	10 punti
B – Gli alloggi sono inseriti in classe B	8 punti
C – Gli alloggi sono inseriti in classe C	6 punti
D – Gli alloggi sono inseriti in classe D	5 punti
E – Gli alloggi sono inseriti in classe E	3 punti

5. Numero degli alloggi proposti collocati in un unico edificio = MASSIMO 15 PUNTI	
Gli alloggi proposti nello stesso edificio sono superiori a 10	15 punti
Gli alloggi proposti nello stesso edificio sono superiori a 8	12 punti
Gli alloggi proposti nello stesso edificio sono superiori a 6	9 punti
Gli alloggi proposti nello stesso edificio sono superiori a 3	5 punti

6. Caratteristiche tipologiche dell'alloggio = MASSIMO 10 PUNTI
--

² Il proponente dovrà presentare Attestato di Prestazione Energetica (ex A.C.E.) redatto da un tecnico certificatore.

Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano tutte le tre condizioni di seguito specificate: 1. Alloggi accessibili ai disabili; 2. Alloggi situati al piano terra o dotati di ascensore funzionante 3. Dimensioni delle superfici non residenziali inferiori al 20% della superficie complessiva dell'alloggio;	10 punti
Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano due delle tre condizioni sopra specificate	4 punti
Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano una delle tre condizioni sopra specificate	2 punti

Art. 4.1.1 - Criteri e modalità di attribuzione del punteggio tecnico

In fase di attribuzione del punteggio complessivo, si sommeranno i punteggi relativi ai singoli alloggi proposti da ciascun concorrente, ed il risultato così ottenuto verrà diviso per il numero degli alloggi costituenti la proposta

Una volta attribuito il punteggio complessivo ad ogni singola proposta, si procederà alla riparametrazione, assegnando il punteggio massimo di 70 punti all'offerta tecnica che avrà conseguito il punteggio più alto nel calcolo precedente, e attribuendo un punteggio proporzionale alle altre proposte, attraverso la seguente formula: punti assegnati alla proposta *iesima* = 70 x punteggio ottenuto dalla proposta *iesima* / punteggio più elevato registrato tra tutte le proposte presentate (Es.: la proposta col punteggio maggiore riceve 56 punti; una proposta *iesima* riceve 48 punti. Con l'operazione di riparametrazione, alla proposta che ha ottenuto 56 punti verrà assegnato il punteggio massimo previsto di 70 punti; alla proposta *iesima*, che ha ottenuto 48 punti, verrà assegnato il punteggio derivante dalla seguente formula: 70 X 48 (punteggio proposta *iesima*) / 56 (punteggio più elevato) = 60)

Art. 4.2 – Offerta economica

All'offerta economica saranno attribuiti **massimo 30 punti**. Tale punteggio verrà attribuito attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$X = \frac{Pmqi * C}{Pmqo}$$

ove:

X = punteggio da attribuire al concorrente *iesimo*;

Pmqi = prezzo di vendita al mq. più basso proposto;

C = punteggio massimo (30 punti);

Pmqo = prezzo di vendita al mq. dell'alloggio offerto dal concorrente *iesimo*.

Il costo dei box/posti auto, calcolato con gli stessi parametri dell'alloggio, andrà indicato separatamente dal costo degli alloggi in quanto non concorre all'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica.

Art. 4.3 – Attribuzione punteggio finale

Il punteggio finale si otterrà sommando il punteggio relativo all'offerta tecnica con quello relativo all'offerta economica e sulla base dei punteggi verrà stilata la graduatoria dei concorrenti.

In caso di parità del punteggio finale, sarà collocato più in alto in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo sulla qualità dell'offerta tecnica.

Art. 5 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore Politiche della casa, Ing. Pier Felice Stangoni.