



COMUNE DI SASSARI

Settore Contratti pubblici e politiche della casa

IL DIRIGENTE

- vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 412 del 29 novembre 2022 con la quale il Comune di Sassari ha manifestato l'interesse ad acquistare immobili ubicati nel centro storico cittadino da destinare a Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) al fine di perseguire gli obiettivi del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA);
- vista la determinazione dirigenziale n. 4503 del 19.12.2022 di approvazione del presente avviso,

RENDE NOTO

Il Comune di Sassari intende acquistare beni immobili residenziali, da destinare ad alloggi di edilizia residenziale sociale da assegnare in locazione a canone agevolato, per l'importo massimo totale di € 1.000.000,00.

L'acquisto dei predetti immobili costituirà, unitamente ad altri già di proprietà comunale, il patrimonio da utilizzare per il progetto ricadente nell'ambito del finanziamento PINQUA per l'attivazione dell'housing sociale e rappresenterà la quota di cofinanziamento del Comune nel medesimo progetto.

L'investimento è finanziato col trasferimento della Regione Autonoma della Sardegna disposto con la deliberazione n. 14/11 del 29.4.2022.

Il procedimento di acquisto degli immobili in parola è escluso, ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 50/2016 e ss.mm.ii., dall'applicazione del codice dei contratti; l'eventuale graduatoria che verrà stilata non è pertanto in alcun modo vincolante per il Comune e sarà soggetta a tutte le verifiche di legge.

La presentazione di manifestazione di interesse non determina né impegni né vincoli di qualsivoglia natura sia per il Comune di Sassari che per i soggetti che presentano le manifestazioni di interesse. In particolare, la manifestazione di interesse non fa sorgere alcun diritto in capo al proponente e non vincola in alcun modo il Comune di Sassari, che sarà libero, a sua discrezione, di sospendere, modificare, annullare in tutto o in parte il procedimento avviato, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna pretesa.

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE UBICATI NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI SASSARI

Art. 1 – Oggetto dell'acquisto

L'oggetto del presente avviso pubblico é l'acquisto di alloggi che abbiano i requisiti indicati negli articoli seguenti, da destinare all'edilizia residenziale sociale.

Art. 2 – Requisiti di capacità generale dei soggetti proponenti

I soggetti proponenti dovranno presentare la domanda con cui manifestano l'interesse alla vendita del proprio bene immobile, compilando il modulo predisposto a corredo della ulteriore documentazione da allegare, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

In particolare dovranno 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.

I soggetti proponenti, in qualità di proprietari degli alloggi, non devono presentare, alla data di trasferimento della proprietà, posizioni debitorie di qualsiasi natura riferibili agli alloggi oggetto della proposta e devono 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 gli acquisti immobiliari nei tempi previsti dal programma.

Il Comune 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 e criteri per la formazione della graduatoria per l'acquisto

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

- a) essere localizzati nell'ambito del centro storico del Comune di Sassari;
- b) rientrare nelle categorie catastali A/2 e A/3, essere liberi da ogni vincolo e in condizione di essere immediatamente abitabili;
- c) essere unità immobiliari singole, ovvero un unico fabbricato costituito da più alloggi e, pertanto, essere gestibili autonomamente;
- d) 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;

- e) risultare, nel momento in cui verranno acquistati dal Comune, idonei ad essere abitati e non richiedere alcun intervento manutentivo, sia al loro interno che nell'ambito dell'intero edificio in cui sono collocati;
- f) essere dotati di certificazione di agibilità/abitabilità;
- g) lo stato di fatto degli alloggi proposti deve corrispondere a quanto approvato dal Comune ed alla situazione catastale;
- h) 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;
- i) avere superficie residenziale utile netta orientativamente non inferiore a 45 mq e non superiore a 95 mq;
- l) avere almeno una camera da letto matrimoniale se la superficie netta è compresa tra i 45 mq e i 55 mq, due camere da letto, di cui una matrimoniale, se la superficie netta è compresa tra i 56 mq e i 75 mq, tre camere da letto, di cui una matrimoniale, se la superficie netta è compresa tra i 76 mq e i 95 mq;
- m) avere il livello minimo di prestazione energetica pari alla classe C 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;
- n) le superfici non residenziali quali terrazzi, verande, logge, ecc., non dovranno superare il 20% della superficie residenziale;
- o) essere dotati di impianti idraulici, elettrici e adduzione gas conformi alle vigenti prescrizioni legislative ed accompagnati dalle prescritte certificazioni di cui al D.M. 37/2008;
- p) per la realizzazione degli alloggi oggetto della proposta non devono essere stati ottenuti finanziamenti agevolati o contributi da altri enti pubblici.

Ferme restando le caratteristiche degli alloggi sopra indicate, qualora il valore delle offerte ricevute, ritenute congrue come più avanti stabilito, fossero superiori all'investimento previsto, sarà formulata una graduatoria con i criteri di seguito indicati.

Il criterio per la valutazione delle offerte è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

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. Tale determinazione deve essere certificata da un tecnico iscritto ad Albo professionale.

In fase di accettazione della proposta di vendita, il valore di acquisto sarà sottoposto ad apposita valutazione professionale che dovrà determinare la congruità dell'offerta stessa.

Fermo restando quanto disposto al comma precedente, il valore di acquisto degli alloggi non può essere superiore a quello corrispondente a seguito dell'applicazione degli ultimi valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi alle diverse zone omogenee nelle quali insistono gli alloggi offerti.

Art. 4 – PROPOSTA DI VENDITA

Gli elementi di valutazione della proposta di vendita sono le caratteristiche tecniche e il prezzo.

La valutazione degli elementi viene fatta utilizzando i seguenti criteri:

Art. 4.1 – Caratteristiche tecniche

Alle *caratteristiche tecniche* saranno attribuiti massimo 70 punti assegnati secondo i seguenti

criteri:

1. Vetustà degli alloggi = massimo 20 punti	
A - alloggio la cui data di ultimazione lavori di realizzazione non sia antecedente al 01/01/2015	20 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 01/01/2015	18 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	8 punti
E - alloggio la cui data di ultimazione lavori di realizzazione non sia antecedente al 01/01/2005	5 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	3 punti

2. Contabilizzazione individuale dei consumi idrici e di riscaldamento = massimo 15 punti	
A - Alloggio dotato di contabilizzazione individuale sia su impianto idrico che su impianto centralizzato di riscaldamento o riscaldamento autonomo	15 punti/alloggio
B - Alloggio dotato di contabilizzazione individuale su impianto centralizzato di riscaldamento o riscaldamento autonomo, ma non dotato di contabilizzazione individuale su impianto idrico	10 punti/alloggio
C - Alloggio dotato di contabilizzazione individuale su impianto idrico ma non dotato di contabilizzazione individuale su impianto centralizzato di riscaldamento	5 punti/alloggio

3. Caratteristiche di risparmio energetico degli alloggi = massimo 15 punti	
A – Alloggi inseriti in classe A	15 punti
B – Gli alloggi sono inseriti in classe B	10 punti

Il proponente dovrà presentare Attestato di Prestazione Energetica redatto da un tecnico certificatore.

4. Caratteristiche tipologiche dell'alloggio = massimo 20 punti	
Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano tutte le tre condizioni di seguito specificate: <ul style="list-style-type: none">• alloggi accessibili ai disabili;• alloggi situati al piano terra o dotati di ascensore funzionante• superficie connettiva dell'alloggio inferiore al 10% della superficie utile dell'alloggio	20 punti
Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano due delle tre condizioni sopra specificate	10 punti

Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano una delle tre condizioni sopra	5 punti
---	---------

I punteggi verranno attribuiti da una commissione tecnica, nominata dal Dirigente del Settore Contratti pubblici e Politiche della casa.

In caso di proposte di vendita di alloggi privi di una o più delle caratteristiche tecniche indicate nel punto 4.1 del presente avviso, il Comune potrà concedere un termine di 60 giorni per i lavori di adeguamento, ove possibili.

Solo a seguito di adeguamento dell'alloggio alle caratteristiche tecniche richieste si potrà procedere alla stipulazione del contratto di vendita.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di non procedere all'acquisto di immobili ritenuti non idonei alle finalità di housing sociale, a suo insindacabile giudizio.

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

A seguito dell'attribuzione del punteggio complessivo ad ogni singola proposta di vendita, si procederà alla riparametrazione, assegnando il punteggio massimo di 70 punti alla proposta di vendita che avrà conseguito il punteggio più alto nel calcolo dei requisiti tecnici, e attribuendo un punteggio proporzionale alle altre proposte, attraverso la seguente formula: punti assegnati alla proposta *i*-esima = $70 \times \text{punteggio ottenuto dalla proposta } i\text{-esima} / \text{punteggio più elevato registrato tra tutte le proposte presentate}$ (es.: la proposta col punteggio maggiore riceve 56 punti; una proposta *i*-esima 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 *i*-esima, che ha ottenuto 48 punti, verrà assegnato il punteggio derivante dalla seguente formula: $70 \times 48 (\text{punteggio proposta } i\text{-esima}) / 56 (\text{punteggio più elevato}) = 60$).

Art. 4.2 – Prezzo offerto

Al prezzo offerto saranno attribuiti massimo 30 punti. Tale punteggio verrà attribuito attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$X = \frac{P_{mqi} * C}{P_{mqo}}$$

ove:

X = punteggio da attribuire al concorrente *i*-esimo;

P_{mqi} = prezzo di vendita al mq più basso proposto;

C = punteggio massimo (30 punti);

P_{mqo} = prezzo di vendita al mq. dell'alloggio offerto dal concorrente *i*-esimo.

Art. 4.3 – Attribuzione punteggio finale

Il punteggio finale si otterrà sommando il punteggio relativo alle caratteristiche tecniche con quello relativo al prezzo e sulla base dei punteggi verrà stilata la graduatoria dei proponenti la vendita.

In caso di parità del punteggio finale, sarà collocato più in alto in graduatoria il proponente che avrà ottenuto il miglior punteggio complessivo sulle caratteristiche tecniche dell'immobile.

Art. 5- Modalità di trasmissione e termine di presentazione della manifestazione di interesse alla vendita

L'invio della manifestazione di interesse alla vendita dovrà essere formulata utilizzando la modulistica messa a disposizione dal Comune, corredata dalle dichiarazioni del promesso venditore e dall'offerta del prezzo.

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la seguente documentazione:

1. domanda redatta secondo il facsimile allegato A al presente avviso sottoscritta dal proprietario dell'immobile;
2. offerta economica validata da Tecnico iscritto all'Albo;
3. planimetria dell'immobile;
4. indicazione del numero degli alloggi, relativi schemi grafici con indicazioni dimensionali e tipologiche;
5. calcolo esplicativo della superficie commerciale e della superficie complessiva;
6. relazione tecnica illustrativa, possibilmente corredata di materiale fotografico (max 10 pagine formato A4);
7. indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq minima e massima per la destinazione residenziale e prezzo proposto all'Amministrazione;
8. dichiarazione di conformità di quanto proposto in vendita, certificazione di abitabilità, conformità degli impianti, esatta indicazione della classe energetica asseverata da tecnico abilitato (APE).

L'oggetto della manifestazione di interesse dovrà contenere la seguente dicitura:

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALL'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE UBICATI NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI SASSARI.

Il destinatario è Comune di Sassari- Settore Contratti Pubblici e Politiche della Casa.

L'invio della manifestazione di interesse dovrà avvenire unicamente mediante posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@pec.comune.sassari.it in formato digitale entro il termine perentorio del giorno 27 gennaio 2023.

Il recapito tempestivo delle manifestazioni di interesse rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Oltre il suddetto termine non resta valida alcuna proposta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Tutti i documenti relativi al presente procedimento dovranno essere inviati esclusivamente per via telematica, dovranno essere redatti in formato elettronico ed essere sottoscritti con firma digitale di cui all'art. 1, comma 1, lett. s) del D.Lgs.n. 82/2005.

Art. 6 – Responsabile del procedimento

Il Responsabile del Procedimento è la D.ssa Maria Giovanna Campus, Responsabile del Servizio Welfare abitativo e Housing sociale del Settore Contratti pubblici e Politiche della Casa.