COMUNE DI ORISTANO
ASSESSORATO PATRIMONIO
Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali
Servizio Patrimonio

Scadenza 30/06/2016

BANDO PUBBLICO PER ACQUISTO ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

approvato con determinazione del
Dirigente del Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali n. 1588 del 31/05/2016

Stazione appaltante: Comune di Oristano, p.zza Eleonora d'Arborea n. 44, 09170 Oristano
Tel. 0783 791270 - Fax 0783 791304 e-mail: istituzionale@pec.comune.oristano.it.

Responsabile del Procedimento:
Responsabile unico del procedimento: Dirigente Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali Dott.ssa Maria Rimedia Chergia
e-mail mariella.chergia@comune.oristano.it, Tel. 0783 791244 – 0783 791270 Fax 0783 791304

Art. 1 – OGGETTO

Il presente Bando pubblico, conseguente all'esito della manifestazione di interesse indetta e resa pubblica con Determinazione dirigenziale n. 338 del 02/02/2016, è finalizzato all'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica, in attuazione delle deliberazioni G.C. n. 131 del 14/07/2015 e n. 173 del 02/10/2015.
A tal fine, i soggetti interessati che intendono presentare proposta di vendita (persone fisiche o persone giuridiche) sono invitati a presentare offerta corredata da documentazione secondo le modalità di seguito riportate.

L'importo massimo destinato all'acquisto degli alloggi ammonta a € 1.000.000,00, incluse le spese relative all'I.V.A., finanziato a valere sui fondi regionali di cui alla deliberazione G.R. n. 22/1 del 07/05/2015.

La proposta di vendita dovrà riguardare la seguente tipologia di alloggi:
- alloggi nuovi già ultimati e/o pronti alla consegna con attestazione di fine lavori non anteriore alla data del 31.12.2007;
- alloggi ristrutturati già ultimati e pronti alla consegna;
- alloggi nuovi in fase di realizzazione la cui consegna dovrà avvenire entro 4 - 6 - 8 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura;
- alloggi in fase di ristrutturazione o da ristrutturare la cui consegna dovrà avvenire entro 4 - 6 - 8 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura.

Art. 2 – DESCRIZIONE E REQUISITI ESSENZIALI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi dovranno avere i seguenti requisiti:
1) essere ubicati nel comune di Oristano;
2) costituire almeno il 60% della quota millesimale generale dell'intero edificio;

3) avere una superficie utile abitativa, determinata ai sensi della L. n. 392 del 27 luglio 1978 richiamata dalla L.R. n. 13 del 6 aprile 1989, compresa tra 45 mq. e 95 mq., oltre le pertinenze;
4) almeno il 70% degli alloggi offerti deve avere una superficie utile compresa tra i 60 ed i 95 mq;
5) il numero minimo proposto in ogni singola offerta presentata è di numero 4 alloggi;
6) tutti gli alloggi devono essere inseriti nell'ambito dello stesso fabbricato o in un'intera porzione di fabbricato con accesso ad essa dedicato (cioè dovranno essere gestibile autonomamente, dotati pertanto di autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni), ovvero essere collocati nell'ambito dello stesso plesso;
7) rientrare nelle categorie catastali A2, A3, A4;
8) il prezzo massimo di vendita non dovrà essere superiore a quello stabilito ai sensi dell'art. 6 dell'Allegato 2 alla determinazione della Direzione Generale dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna prot. n. 11190 rep. n. 742 del 24.03.2015;
9) non richiedere alcun intervento da parte dell'Amministrazione Comunale e pertanto essere idonei ad essere assegnati nel momento in cui vengono acquisiti;
10) essere integralmente liberi da pesi, ipoteche (ad eccezione di ipoteche volontarie relative alla realizzazione del bene, le quali dovranno essere estinte prima della cessione dello stesso), gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria;
11) rispettare tutti i parametri previsti dalla vigente normativa per l'ERP e, in particolare quelli previsti dagli Artt. 16 e 43 della Legge n. 457 del 5.8.1978; Art. 19 della Legge n. 513 del 8.8.1977; Art. 6 D.M. LL.PP. del 5.8.1994; Legge Regionale 13/89;
12) essere liberi da persone e cose alla data della stipula del contratto di compravendita;
13) essere edificati in conformità allo strumento urbanistico ed alle norme in materia di edilizia e sicurezza;
14) essere provvisti di idoneo e valido titolo edilizio e di apposita certificazione di abitabilità al momento della stipula dell'atto;
15) essere inseriti in un'area servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria;
16) essere dotati di impianti idraulici, elettrici e/o di adduzione gas conformi alle vigenti prescrizioni legislative e accompagnati dalle prescritte certificazioni di cui al D.M. 37/08;
17) essere dotati di contabilizzazione individuale sull'impianto idrico e di contabilizzazione individuale su impianti autonomi o centralizzati di riscaldamento;
18) rispettare il D.Lgs.192/05 e successive modifiche ed integrazioni;
19) essere forniti dell'attestato di prestazione energetica che certifichi la classe energetica di appartenenza di ciascun alloggio, fermo restando l'obbligo di garantire comunque il livello minimo pari alla Classe C;
20) essere situati in stabile privo di barriere architettoniche ai sensi della Legge 13/89;
21) rispettare le previsioni del D.M. LL.PP. n. 236 del 14.06.89, attuativo della L. n. 13/1989, che prevede che almeno il 5% degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di 1 unità immobiliare per ogni intervento, devono essere accessibili ai disabili;
22) essere forniti di tutte le certificazioni necessarie a norma di legge relative ai materiali impiegati;
23) essere allacciati ai servizi essenziali (es.: acqua, energia elettrica, fognatura).
24) essere costruiti/ristrutturati ai sensi della vigente normativa tecnica, acustica, antisismica di cui alla L. 1086/1971 e successive modifiche ed integrazioni ed al D.P.C.M. 5/12/1997 e successive modifiche ed integrazioni.
25) essere costruiti/ristrutturati senza aver ottenuto finanziamenti agevolati o contributi da altri enti pubblici.

In caso di acquisto di alloggi in corso di realizzazione e/o di ristrutturazione o da ristrutturare, la sottoscrizione del/dei contratto/i di compravendita non potrà aver luogo, pena la revoca dell'aggiudicazione, oltre 8 (otto) mesi dalla data di aggiudicazione della procedura in oggetto, fatti salvi gli adempimenti previsti al successivo art. 12.

Pena la non ammissibilità dell'intera offerta, gli alloggi oggetto di vendita devono rientrare nelle caratteristiche indicate nell'apposito Quadro "C" del Modello A.

Art. 3 – REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

Il soggetto proponente, in qualità di proprietario dell'alloggio, o titolo legalmente valido, non deve presentare alla data di trasferimento della proprietà posizioni debitorie di qualsiasi natura riferibili agli alloggi oggetto della proposta.

A pena di esclusione, il soggetto proponente, alla data di presentazione delle offerte e al momento della stipulazione dell'atto notarile d'acquisto, deve risultare in possesso dei requisiti soggettivi previsti nell'apposito Quadro "B" del Modello A.

Art. 4 – MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per poter partecipare alla procedura oggetto del presente bando pubblico, i soggetti interessati dovranno far pervenire tutta la documentazione necessaria, nel rispetto delle modalità di seguito indicate.

La documentazione dovrà essere contenuta in un **unico PLICO GENERALE** che dovrà essere chiuso, sigillato con adeguato sistema tale da garantirne l'integrità e la segretezza del contenuto, e controfirmato sui lembi di chiusura.

Il PLICO dovrà pervenire, a pena di esclusione, in formato cartaceo e originale, entro e non oltre le **ore 12,00** del giorno **30/06/2016**, per posta, a mano o tramite corriere incaricato, all'Ufficio Protocollo Generale di questo Comune.

Verranno pertanto escluse le offerte inviate in formato digitale tramite posta elettronica o Posta elettronica certificata.

Sul PLICO dovranno essere riportati i dati identificativi del mittente con l'esatta indicazione della ragione sociale e il relativo indirizzo, completo di indirizzo pec e/o fax.

Dovrà essere riportata, inoltre, in modo ben visibile, la seguente dicitura:

COMUNE DI ORISTANO
Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali - Ufficio Patrimonio
Piazza Eleonora d'Arborea, 44 – 09170 ORISTANO
Bando pubblico per l'acquisto di alloggi da destinare all'ERP - Scadenza: ore 12.00 del 30/06/2016
NON APRIRE

Ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena di esclusione, farà fede unicamente il timbro dell'Ufficio Protocollo di questo Comune, con l'attestazione del giorno e dell'ora di arrivo qualora il plico venga recapitato l'ultimo giorno utile.

Le modalità di scelta per la consegna o l'invio del plico, nonché la responsabilità per eventuali ritardi rispetto al termine di scadenza indicato nel bando di gara, sono ad esclusivo carico del soggetto concorrente.

L'Amministrazione appaltante declina, infatti, ogni responsabilità in ordine a disguidi postali o di altra natura che impediscano il recapito del plico entro la scadenza suindicata.

Qualora il plico pervenisse lacerato o risultasse privo di firma sui lembi di chiusura, oppure non contenesse le prescritte indicazioni e diciture, l'offerta sarà esclusa dalla presente procedura.

I plichi generali verranno aperti in data **07/07/2016** alle **ore 9,00**, presso gli uffici del Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali, siti al secondo piano di Palazzo degli Scolopi in piazza Eleonora n. 44, in seduta aperta a chiunque abbia interesse a partecipare, salvo rinvio che sarà comunicato via pec e/o fax. Sono legittimati a chiedere di intervenire i legali rappresentanti e formali delegati degli offerenti.

Art. 5 – CONTENUTI DEL PLICO

Il PLICO generale, chiuso, sigillato e controfirmato come sopra indicato, dovrà contenere, a pena di esclusione, la Domanda di partecipazione in bollo, di copia fotostatica di valido documento di riconoscimento del dichiarante, e di due buste chiuse e siglate sui lembi di chiusura.

Sulle buste, a pena l'esclusione, dovrà essere riportata l'intestazione del mittente e la seguente dicitura:

1. Busta n. 1 – DOCUMENTAZIONE TECNICA
2. Busta n. 2 – OFFERTA ECONOMICA

La Domanda di partecipazione, in bollo, deve essere predisposta secondo il *fac simile* "**Modello A**", debitamente compilata in ogni sua parte e firmata, a pena di esclusione, in ciascun foglio da parte del titolare/legale rappresentante.

La documentazione a corredo della domanda di partecipazione deve essere presentata ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modifiche ed integrazioni e per quanto riguarda le dichiarazioni relative agli atti di notorietà devono essere corredate, a pena di esclusione, da copia fotostatica di valido documento di riconoscimento del dichiarante.

La busta n. 1 (Documentazione tecnica) dovrà contenere, a pena di esclusione, l'offerta tecnica predisposta secondo il *fac simile* **"Modello B"**, debitamente compilato in ogni sua parte e firmato in ciascun foglio da parte del titolare/legale rappresentante, nonché **tutta l'ulteriore documentazione in esso indicata** (vedasi Quadri 3 e 4 del "Modello B").

La busta n. 2 (Offerta Economica) dovrà contenere l'Offerta economica in bollo, predisposta, a pena di esclusione secondo il *fac simile* **"Modello C"**, firmata dal titolare/legale rappresentante, redatta senza osservazioni, restrizioni e condizioni di sorta.
L'offerta deve essere espressa con l'indicazione, in cifre ed in lettere, del prezzo offerto/metro quadro al netto dell'IVA.
In caso di discordanza tra l'espressione letterale e quella numerica verrà considerata valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.
Nella busta non devono essere inseriti altri documenti oltre al "Modello C".

Art. 6 – MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

Ai fini del calcolo della superficie utile netta è necessario procedere alla determinazione della stessa in base alla Legge n. 392/78.
Per la predisposizione della documentazione richiesta, in particolare per la compilazione del "QUADRO 2" del "Modello B", e per stabilire quindi il prezzo di cessione degli alloggi, è necessario procedere alla determinazione della superficie commerciale come indicato dal D.P.R. n. 138/98.

La superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

A) VANI PRINCIPALI (soggiorno, cucina, camere da letto ecc.) e ACCESSORI DIRETTI (bagni, ingressi, disimpegni, ripostigli, corridoi e simili).
Nel conteggio della superficie di questi vani vengono considerati tutti i muri interni e perimetrali per uno spessore massimo fino a 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino a uno spessore massimo di 25 cm.

B) VANI ACCESSORI INDIRETTI (cantine, soffitte e simili ad uso esclusivo)

La superficie di questi vani è da conteggiarsi nella misura del 50% nel caso siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A) e nella misura del 25% qualora non siano comunicanti.

C) VANI ACCESSORI INDIRETTI (balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare)

La superficie di questi vani è da conteggiarsi:

- nel caso siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A), nella misura del 30% fino a una superficie di 9 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente.
- nel caso NON siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A), nella misura del 15% fino ad una superficie di 9 mq e nella misura del 5% per la quota eccedente.

D) AREE SCOPERTE (cortile di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare).

La superficie di queste aree è da conteggiarsi nella misura del 10%, fino alla misura della superficie dei vani di cui alla lettera A), e nella misura del 2% per la quota eccedente.
Si fa presente inoltre che:

- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale;
- la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- la superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

Art. 7 – LIMITE MASSIMO DEL VALORE DI VENDITA DEGLI ALLOGGI

Il valore di vendita degli alloggi proposti non deve essere superiore, a pena di esclusione, a quello massimo stabilito ai sensi dell'art. 6 dell'All. 2 alla Determinazione Direzione Generale dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Autonoma della Sardegna prot. n°11190, Rep. n° 742 del 24/03/2015, che tiene

conto degli ultimi valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio (*www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm*), disponibili alla data della pubblicazione del presente bando di gara e relativi alle diverse Fasce o Zone nelle quali insistono gli alloggi offerti.

Art. 8 – DEFINIZIONE E CALCOLO VALORE OFFERTO PER BOX/POSTI AUTO AD USO ESCLUSIVO

Anche il valore di vendita dei box/posti auto, pena esclusione, è individuato tenendo conto degli ultimi valori per detti beni pubblicati dall'OMI, disponibili alla data della pubblicazione del presente bando di gara e relativi alle diverse Fasce o Zone nelle quali questi insistono.
Il loro valore - e conseguentemente il punteggio premiale loro attribuito - avrà come riferimento il valore massimo previsto dall'OMI per la categoria di bene al quale il proponente vorrà fare riferimento nella sua offerta[1], sulla base della distinzione indicata al Punto 6 (Box / posti auto proposti) della Tabella di cui al successivo art. 11.1.

Art. 9 – PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE

L'aggiudicazione della procedura avrà luogo mediante procedura aperta, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 163/06 e successive modifiche e integrazioni.
Le offerte ammesse saranno sottoposte a valutazione tecnica ed economica da parte della Commissione che sarà appositamente nominata.

La Commissione avrà a disposizione un massimo di punti 100 (cento) per la valutazione di ciascuna offerta, così suddivisi:

	Elementi di valutazione	Punteggio massimo
1	Offerta tecnica	70
2	Offerta economica	30

La valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata secondo i criteri indicati in via analitica al successivo Art. 11.
Il punteggio complessivo sarà dato dalla somma tra il punteggio conseguito per l'offerta tecnica ed il punteggio conseguito per l'offerta economica.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua dalla Commissione aggiudicatrice.

Il Comune si riserva di non procedere all'aggiudicazione senza che questo comporti alcun onere a carico dell'Ente.

Art. 10 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA

Le varie fasi procedurali della gara verranno effettuate da una Commissione appositamente nominata.
La Commissione procederà all'esame della documentazione pervenuta, valuterà le offerte e provvederà a redigere apposita graduatoria di aggiudicazione provvisoria in base ai punteggi e delle relative verifiche di legge.

Prima fase
Nel giorno e nell'ora indicati al precedente art. 4, il Dirigente del Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali, in qualità di Presidente della Commissione di gara, procederà all'apertura, in seduta pubblica, del PLICO generale contenente tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla procedura al fine di:
1) verificare la regolarità dei plichi pervenuti secondo le modalità previste dal bando;

[1] Poiché l'Amministrazione intende privilegiare l'acquisto di superficie utile per gli appartamenti, è stata prevista una procedura che attribuisce un punteggio alla proposta di vendita tanto maggiore quanto minore è la spesa prevista per l'acquisto di box/posti auto. A tal fine è data la possibilità al concorrente di proporre gli eventuali box/posti auto a prezzi più bassi rispetto al loro valore di riferimento, valutandoli come se appartenessero alla categoria meno costosa (es.: il box proposto al prezzo del posto auto coperto o scoperto).

2) verificare la correttezza formale e sostanziale delle Domande di partecipazione (Modello A), tenendo sigillate le buste contenti le offerta tecniche e le offerte economiche;
3) dichiarare ammessi i soggetti che risultino in regola con i requisiti prescritti nel bando di gara
4) aprire le buste (dei soli concorrenti ammessi) contenenti l'offerta tecnica, limitandosi a verificarne il contenuto ed a controfirmare il documento, senza procedere a nessuna valutazione di merito.

La fase pubblica sarà, quindi, dichiarata chiusa.

A tale seduta della Commissione potrà assistere chiunque abbia un interesse qualificato alla gara. Saranno legittimati ad intervenire esclusivamente i legali rappresentanti dei concorrenti e loro delegati.

Seconda fase
In una o più sedute riservate, la Commissione procederà alla valutazione delle proposte tecniche ed all'attribuzione dei punteggi, secondo i criteri indicati nel seguente articolo.
È data facoltà alla Commissione di procedere ai sopralluoghi ritenuti necessari. Pertanto, su richiesta della stessa, il proponente è obbligato a rendere disponibile l'accesso ai luoghi oggetto dell'offerta, secondo quanto richiesto dalla Commissione. I sopralluoghi avverranno senza contraddittorio. La Commissione si riserva di chiedere eventuali precisazioni o chiarimenti su quanto ritenuto necessario ai fini dell'esame della proposta.

Terza fase
Successivamente, terminato l'esame delle offerte tecniche, sarà fissata un'apposita riunione della Commissione, aperta al pubblico, nella quale:
a) saranno comunicati i punteggi assegnati, relativamente agli aspetti tecnici, riparametrati sulla base del peso complessivo come definito al precedente art. 9;
b) si procederà all'apertura delle buste n. 2 "Offerte economiche", alla lettura dei prezzi di vendita al mq. offerti e, a quelle risultate complete ed espresse in modo regolare, sarà assegnato il punteggio secondo i criteri indicati negli articoli seguenti e sulla base della parametrazione definita al precedente art. 9.

Si procederà, infine, alla formulazione della graduatoria, sommando i punteggi attribuiti all'offerta tecnica e all'offerta economica, e alla conseguente aggiudicazione provvisoria.

Sarà dichiarata "economicamente più vantaggiosa" l'offerta presentata dal concorrente che avrà riportato il maggior punteggio, a favore della quale sarà provvisoriamente aggiudicata la procedura.

In caso di parità di punteggio complessivo finale, la procedura sarà aggiudicata al concorrente la cui offerta tecnica avrà conseguito il punteggio maggiore, nel caso di ulteriore parità l'aggiudicazione sarà disposta tramite sorteggio.

Art. 11 – CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA ED ECONOMICA

11.1 – OFFERTA TECNICA

La Commissione giudicatrice ha a disposizione un massimo di 70 punti per la valutazione dell'offerta tecnica relativa a ciascun alloggio proposto, da attribuire sulla base dei risultati dell'istruttoria di valutazione delle offerte tecniche e secondo i criteri di seguito illustrati.

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[2].

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[3].

---

[2] Es.: un concorrente propone la vendita di cinque alloggi ai quali, sulla base dell'offerta tecnica, vengono attribuiti, rispettivamente, 60, 55, 53, 52 e 50 punti. I cinque punteggi vengono sommati (60+55+53+52+50 = 270) ed il risultato ottenuto viene a sua volta diviso per il numero degli alloggi proposti (270/5 = 54). In questo caso l'offerta tecnica riceverà 54 punti.

[3] 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.

Il punteggio massimo disponibile di 70 punti sarà ripartito come segue:

1. Localizzazione degli alloggi = MASSIMO 8 PUNTI	
A - Alloggi ricadenti nella Fascia/Zona C1 (Semicentro Periferia) così come definite dal Comune ai sensi del DPR n. 138/98	8 punti/alloggio
B - Alloggi ricadenti nella Fascia/Zona B1 (Centro Storico e vie adiacenti) così come definite dal Comune ai sensi del DPR n. 138/98	2 punti/alloggio
C - Alloggi ricadenti nella Fascia/Zona E3 (Suburbana Frazioni) così come definite dal Comune ai sensi del DPR n. 138/98	2 punti/alloggio
2. Stato degli alloggi e tempistica per il loro utilizzo = MASSIMO 10 PUNTI	
A - Alloggi nuovi già ultimati	10 punti/alloggio
B - Alloggi ristrutturati già ultimati	8 punti/alloggio
C - Alloggi nuovi in fase di realizzazione la cui ultimazione è prevista entro 4 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura	6 punti/alloggio
D - Alloggi in fase di ristrutturazione o da ristrutturare la cui ultimazione è prevista entro 4 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura	5 punti/alloggio
E - Alloggi nuovi in fase di realizzazione la cui ultimazione è prevista entro 6 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura	4 punti/alloggio
F - Alloggi in fase di ristrutturazione o da ristrutturare la cui ultimazione è prevista entro 6 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura	3 punti/alloggio
G - Alloggi nuovi in fase di realizzazione la cui ultimazione è prevista entro 8 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura	1 punti/alloggio
H- Alloggi in fase di ristrutturazione o da ristrutturare la cui ultimazione è prevista entro 8 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura	0 punti/alloggio
3. Ubicazione del plesso abitativo = MASSIMO 10 PUNTI	
A - Tutti gli alloggi proposti costituiscono un'intera porzione di fabbricato[4]	10 punti/alloggio
B - Gli alloggi proposti sono ubicati in più fabbricati / plessi	5 punti/alloggio
4. 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 di riscaldamento autonomo	10 punti/alloggio
B - Alloggio dotato di contabilizzazione individuale su impianto idrico e dotato di contabilizzazione individuale su impianto centralizzato di riscaldamento	5 punti/alloggio
5. Caratteristiche di risparmio energetico degli alloggi[5] = MASSIMO 12 PUNTI	
A – Gli alloggi sono inseriti in classe di prestazione energetica A	12 punti/alloggio

[4] Si specifica che viene considerato "intera porzione di fabbricato" anche nel caso in cui siano presenti altri spazi adibiti a commerciale e terziario o altre destinazioni diverse dalla residenziale.

[5] Relativamente agli alloggi già ultimati, il proponente dovrà presentare **Attestato di Prestazione Energetica (ex A.C.E.)** redatto da un tecnico certificatore, mentre nel caso di alloggi in fase di ultimazione si dovrà presentare **Attestato di Qualificazione Energetica.** Si precisa che, ai sensi del successivo art. 12, qualora la classe energetica degli alloggi risultante dall'Attestato di Prestazione Energetica da produrre al termine dei lavori sia inferiore rispetto a quella indicata nell'Attestato di Qualificazione Energetica presentato in sede di gara, la ditta dovrà provvedere agli interventi necessari a ristabilire le condizioni indicate in offerta. Qualora la differenza tra quanto dichiarato in sede di gara e quanto certificato dall'A.P.E. sia limitata ad un'unica classe di differenza, il venditore potrà chiedere di essere esentato dagli interventi per ristabilire la classe energetica prevista in offerta, dietro applicazione di una penale sul prezzo di vendita, pari al 10% del corrispettivo pattuito riferito ad ogni singolo alloggio per il quale si verifichi la discordanza di classe. Ciò fermo restando l'obbligo di garantire il livello minimo di prestazione energetica richiesto, pari alla classe C.

B – Gli alloggi sono inseriti in classe di prestazione energetica B	6 punti/alloggio
C – Gli alloggi sono inseriti in classe di prestazione energetica C	0 punti/alloggio
6. Box / Posti auto proposti[6] = MASSIMO 10 PUNTI	
A - Nell'offerta relativa all'alloggio sono presenti box che vengono proposti al valore a mq. del posto auto scoperto ad uso esclusivo, secondo i valori fissati dall'OMI per la Fascia o Zona di riferimento	10 punti/alloggio
B - Nell'offerta relativa all'alloggio sono presenti posti auto coperti ad uso esclusivo che vengono proposti al valore a mq. del posto auto scoperto ad uso esclusivo, secondo i valori fissati dall'OMI per la Fascia o Zona di riferimento	7 punti/alloggio
C - Nell'offerta relativa all'alloggio sono presenti posti auto scoperti ad uso esclusivo che vengono proposti al valore a mq. previsto dall'OMI per tale tipologia per la Fascia o Zona di riferimento	5 punti/alloggio
D - Nell'offerta relativa all'alloggio sono presenti box che vengono proposti al valore a mq. del posto auto coperto ad uso esclusivo, secondo i valori fissati dall'OMI per la Fascia o Zona di riferimento	3 punti/alloggio
E - Nell'offerta relativa all'alloggio sono presenti posti auto coperti ad uso esclusivo che vengono proposti al valore a mq. previsto dall'OMI per tale tipologia per la Fascia o Zona di riferimento	1 punti/alloggio
7. Caratteristiche distributive e tipologiche dell'alloggio = MASSIMO 10 PUNTI	
Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano tutte le quattro condizioni di seguito specificate: 1) utilizzo ottimale della superficie, intesa come estensione del connettivo non superiore al 8% della superficie totale dell'alloggio; 2) chiara individuazione delle funzioni e dei relativi spazi (zona giorno – zona notte); 3) orientamento dell'alloggio e degli affacci tale da garantire livelli ottimali di illuminazione naturale; 4) presenza nell'alloggio di uno o più terrazzi ad uso esclusivo.	10 punti/alloggio
Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano tre delle quattro condizioni sopra specificate	7,5 punti/alloggio
Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano due delle quattro condizioni sopra specificate	5 punti/alloggio
Alloggio con caratteristiche distributive e tipologiche che rispettano una delle quattro condizioni sopra specificate	2,5 punti/alloggio

11.2 – OFFERTA ECONOMICA

Il prezzo offerto nell'offerta economica si intende confermato anche qualora l'acquisto riguardi solo parte degli alloggi offerti.

La Commissione giudicatrice ha a disposizione un massimo di punti 30 (trenta) per l'offerta economica. 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. piu basso;

C = punteggio massimo (30 punti);

Pmqo = prezzo di vendita al mq. offerto dal concorrente iesimo.

Per l'acquisto degli alloggi verrà scelta la proposta di vendita che, una volta sommati il punteggio conseguito per l'offerta tecnica ed il punteggio conseguito per l'offerta economica, avrà totalizzato il più alto punteggio complessivo.

Per il calcolo dei punteggi si utilizzeranno sino a due cifre decimali con arrotondamento per eccesso o per difetto a seconda che il terzo decimale sia rispettivamente pari/superiore od inferiore a 5.

[6] Non vi è obbligo da parte del concorrente di proporre box/posti auto e spetta a lui indicarne la categoria alla quale intende proporli alla vendita, al fine di attribuirne il valore ed il conseguente punteggio (Vedi anche art. 8 e nota 1).

Art. 12 – SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Sulla base della graduatoria resa pubblica e comunicata agli interessati, si procederà all'acquisto degli alloggi e degli eventuali box/posti auto fino ad un importo massimo pari alla quota di finanziamento disponibile, indicata all'art. 1, tenendo presente che comunque dovrà essere garantito il numero minimo di 4 alloggi.

Qualora l'offerta classificatasi al primo posto non esaurisse l'intero importo finanziato si potrà procedere a far scorrere la graduatoria, fino ad esaurimento dell'intero importo stanziato, purché la cifra a disposizione consenta l'acquisto di almeno altri quattro alloggi anche se facenti parte di una proposta di vendita valida che offra un numero superiore di alloggi.

In alternativa si potrà procedere a indire successivo procedimento per l'acquisto di ulteriori alloggi fino all'estinzione dell'intero ammontare del finanziamento a disposizione.

Il/i soggetto/i aggiudicatario/i si impegna/no a fornire ogni dato necessario finalizzato all'effettivo acquisto degli alloggi entro un termine perentorio che sarà fissato dall'acquirente.

A seguito dell'aggiudicazione il Comune si riserva di effettuare controlli con i propri tecnici prima della consegna degli alloggi, anche durante l'eventuale svolgimento dei lavori.

Gli alloggi devono essere consegnati entro i termini indicati nel quadro 1, punto 1B, del "Modello B", privi di vizi e difetti e secondo le condizioni indicate negli elaborati tecnici presentati a corredo della domanda. In particolare verrà verificato che la classe energetica risultante dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E., ex A.C.E.) che dovrà essere prodotto al termine dei lavori per ogni singolo alloggio sia uguale a quella indicata nell'Attestato di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) presentato in sede di gara; in caso contrario la ditta dovrà provvedere agli interventi necessari a ristabilire le condizioni indicate in offerta. Qualora la differenza tra quanto dichiarato in sede di gara e quanto certificato dall'A.P.E. sia limitata ad un'unica classe di differenza (Classe B anziché Classe A; Classe C anziché Classe B), il venditore potrà chiedere di essere esentato dagli interventi per ristabilire la classe energetica prevista in offerta, dietro applicazione di una penale sul prezzo di vendita, pari al 10% del corrispettivo pattuito riferito ad ogni singolo alloggio per il quale si verifichi la discordanza di classe. Ciò fermo restando l'obbligo di garantire comunque il livello minimo di prestazione energetica richiesto, pari alla Classe C. Tale penale è aggiuntiva e non sostitutiva delle penali per ritardo previste dal successivo art. 16. Restano ferme le azioni contro il venditore previste dagli artt. 1490 e seguenti del Codice Civile.

Almeno entro venti giorni lavorativi prima del rogito, gli uffici comunali eseguiranno un sopralluogo per verificare la conformità degli alloggi in consegna rispetto a quanto offerto in sede di gara e, nel caso fosse necessario un intervento per sanare eventuali situazioni non conformi, il Comune potrà concedere un congruo termine che, comunque non potrà essere superiori a 30 giorni, entro il quale il venditore si impegna a porre in essere tutte le azioni necessarie a garantire le condizioni indicate negli elaborati tecnici presentati con la proposta di vendita.

I/Il venditore/i come sopra individuato/i, inoltre, dovrà/nno dimostrare la sussistenza di tutti i requisiti indicati nei Fac simili Modelli A e B che non siano già stati oggetto di accertamento nelle fasi precedenti, come verrà dettagliato nella comunicazione che sarà loro inviata.

Il pagamento del prezzo di acquisto verrà effettuato all'atto della stipula del contratto di compravendita. Rimangono a carico della parte venditrice eventuali posizioni debitorie afferenti all'alloggio/alloggi oggetto dell'offerta, anche relative alla posizione condominiale, maturate antecedentemente all'atto di compravendita e non ancora conosciute al momento della stipula del contratto.

Le spese contrattuali tutte sono a carico del Comune di Oristano, comprese quelle di registrazione, trascrizione e voltura del contratto di compravendita.

A intervenuta stipula del/i contratto/i di compravendita, il Comune di Oristano procederà a dare tempestiva comunicazione alle parti offerenti non utilmente collocate in graduatoria di aver concluso il procedimento di acquisto.

Art. 13 – GARANZIA DELL'OFFERTA

L'aggiudicatario/i che abbia/no offerto alloggi in corso d'opera, è/sono obbligato/i all'attivazione di apposita garanzia, pari al due per cento dell'importo complessivo dell'offerta presentata, sotto forma di cauzione o di fideiussione, secondo le modalità previste all'art. 75 della D.lgs. 163/06.

L'attivazione della cauzione o della fideiussione ha il fine di garantire il rispetto dei tempi indicati nell'offerta per il completamento dei lavori nonché degli altri impegni assunti con le dichiarazioni presentate in sede di partecipazione alla gara.
La garanzia dovrà avere validità fino alla data presunta di stipula del contratto e sarà svincolata a seguito della definizione dell'atto di acquisto e, comunque, entro trenta giorni, dalla definizione dello stesso contratto.

Art. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali, si informa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza e, nella piena tutela dei diritti dei partecipanti, i dati forniti dai proponenti saranno raccolti e trattati anche con strumenti informatici, presso il Comune di Oristano, esclusivamente nell'ambito del procedimento finalizzato all'acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica.
Al fine di consentire la valutazione delle proposte di intervento, il conferimento dei dati richiesti da questo bando è obbligatorio, pena l'esclusione dalla gara.

Art. 15 – RISARCIMENTO DANNI

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, il Comune di Oristano potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria, fatto salvo in ogni caso la richiesta di danni alla parte proponente inadempiente e all'incameramento della fideiussione/cauzione.

Art. 16 – PENALI

Sia nel caso in cui la proposta di vendita riguardi alloggi nuovi in fase di realizzazione o alloggi in fase di ristrutturazione o da ristrutturare, che devono comunque essere ultimati e consegnati entro un massimo di 8 mesi dalla data di aggiudicazione della presente procedura, il venditore è tenuto a corrispondere al committente, a titolo di penale, una somma pari al 0,3‰ (zero virgola tre per mille) del valore di vendita per ogni giorno di ritardo imputabile all'appaltatore e sino ad un importo massimo del 10% (dieci per cento) del corrispettivo pattuito, al netto dell'IVA, che il committente dedurrà dal saldo dovuto, previa comunicazione scritta al venditore. Il ritardo verrà calcolato a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori indicata nell'Offerta tecnica presentata (Modello B, Quadro 1, Punto 1B).

Art. 17 – PUBBLICITA'

Il presente bando integrale è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Oristano e inserito nel sito web istituzionale www.comune.oristano.it con effetti di pubblicità legale ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e nel sito della Regione Autonoma della Sardegna - bandi e gare mentre l'estratto è pubblicato nei quotidiani locali "La Nuova Sardegna" e "L'Unione Sarda" e nelle riviste di settore.

18 – ALTRE INDICAZIONI

a) L'Amministrazione appaltante si riserva, a proprio insindacabile giudizio, ogni più ampia facoltà di non dar luogo alla gara, di rinviarne la data o di non procedere all'aggiudicazione della stessa senza che i concorrenti possano rappresentare alcuna pretesa al riguardo. Il Comune di Oristano si riserva, comunque, di non aggiudicare l'acquisto per sopravvenute necessità di pubblico interesse.

b) La domanda, le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti allegati e l'offerta devono essere espressi in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.

g) Nel caso di dichiarazioni mendaci, potranno trovare applicazione, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n.445/00, le sanzioni previste dal Codice penale e dalle leggi speciali in materia.

h) È esclusa la competenza arbitrale. Le controversie saranno di competenza dell'Autorità Giudiziaria presso il Foro di Oristano.

i) Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. si informa che i dati forniti saranno trattati dal Comune di Oristano per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Oristano.

j) L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, mentre il Comune di Oristano non assumerà verso di questo alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la procedura pubblica in questione avranno conseguito piena efficacia con la stipula del contratto d'acquisto. Pertanto l'aggiudicazione provvisoria effettuata in sede di gara non costituisce la conclusione della procedura.

k) Il vigente "Piano di prevenzione della corruzione" - approvato dalla Giunta Comunale di Oristano, che i partecipanti alla procedura devono dichiarare di conoscere ed essere edotti sulle conseguenze delle violazioni alle disposizioni contenute, è consultabile sul portale internet dell'Ente appaltante: http://www.comune.oristano.it/it/amministrazione-trasparente/disposizioni-generali/piano-anticorruzione/

Art. 19 – NORME FINALI

I contatti fra il Comune di Oristano e gli interessati a partecipare alla presente procedura che si dovessero rendere necessari prima della presentazione dell'offerta sono autorizzati esclusivamente a seguito di richiesta scritta indirizzata al Comune di Oristano - Settore Programmazione, Gestione delle Risorse e Servizi Culturali - Ufficio Patrimonio (Piazza Eleonora d'Arborea n 44, cap. 09170 Oristano), oppure tramite posta elettronica all'indirizzo istituzionale@pec.comune.oristano.it.

I documenti indicati come "Modello A - Domanda di partecipazione", "Modello B - Offerta Tecnica", "Modello C- Offerta economica", vengono allegati al presente bando e ne costituiscono parte integrante e sostanziale a ogni effetto di legge.

Oristano 31/05/2016

COMUNE DI ORISTANO

IL DIRIGENTE
Settore Programmazione, Gestione delle Risorse
e Servizi Culturali
Dott.ssa Maria Rimedia Chergia