



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Alghero

Settore 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

Alghero, 15.11.2024

AVVISO PUBBLICO

PER INDAGINE ESPLORATIVA FUNZIONALE A RACCOGLIERE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISIZIONE IN PROPRIETÀ DI IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DEGLI UFFICI A.S.P.A.L. DI ALGHERO

IL DIRIGENTE

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 306 del 15/11/2024 recante *"Partecipazione del Comune di Alghero al piano per il potenziamento dei centri per l'impiego della Regione Sardegna, adottato con deliberazione di Giunta regionale n.5/32 del 23/02/2024 per l'acquisizione e adeguamento immobile da destinarsi a sede di CPI di Alghero"*,

AVVISA

che il Comune di Alghero intende procedere all'acquisto, da soggetti privati o pubblici, di un immobile presente nel libero mercato, insistente nel perimetro urbano del Comune, da destinare a sede locale degli Uffici A.S.P.A.L. *Agenzia Sarda Politiche Attive del Lavoro*.

L'immobile oggetto di acquisizione potrà essere:

- di **nuova edificazione**, pronto o prossimo ad essere utilizzato e avente caratteristiche dimensionali qualitative e prezzo d'acquisto ritenuti adeguati allo scopo;
- **in costruzione**, su lotti edificabili già lottizzati e, preferibilmente, già in possesso dei permessi per costruire per i quali la consegna dovrà comunque avvenire entro la data de 30/10/2025;

- **usato**, nel caso di quest'ultimo purché l'ultimazione dei lavori di costruzione dello stesso, o dei lavori di ristrutturazione/riqualificazione complessiva risultino successivi al 01/01/1995 e da concludersi in tempo utile per la consegna che dovrà avvenire entro il 30/10/2025;

- **in ristrutturazione/riqualificazione/adeguamento/miglioramento** (a tale titolo devono intendersi, ad esempio, interventi di: realizzazione o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, rifacimento degli impianti idro-termo-sanitari, sostituzione di serramenti esterni e interni, sostituzione di pavimentazioni, rifacimento scale-facciate-balconi-tetto, opere di adeguamento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e di efficientamento energetico, ampliamento/accorpamento di immobili funzionali allo scopo di cui al presente avviso), per i quali la consegna dovrà comunque avvenire entro la data de 30/10/2025.

L'aggiudicazione avverrà attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia alle modalità di cui all'art. 83 del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., pur precisando che l'acquisto non è assoggettato alle disposizioni del citato codice dei contratti pubblici come enunciato nell'articolo 56, comma 2, lettera e), dello stesso.

L'importo complessivo presunto a base di gara per l'acquisto di immobili, comprensivo di tutti gli oneri diretti, indiretti ed accessori occorrenti, ammonta ad Euro 1.200.000,00 (Iva/Registro incluse, ove dovute/omnicomprensivo di costi di acquisizione immobile).

In funzione di quanto sopra, questa Amministrazione ha deliberato l'avvio di specifica indagine esplorativa, diretta a privati, enti, operatori economici di comprovata esperienza nel settore immobiliare, interessati a partecipare ed a presentare proposte in grado di soddisfare i requisiti di seguito indicati. L'Amministrazione è interessata unicamente ad acquisire l'immobile a titolo di piena proprietà. Eventuali offerte di immobili già concessi in locazione a terzi, con contratto in corso di validità ovvero ad altro titolo, oppure gravati da vincoli di qualunque genere, non saranno prese in considerazione.

La disponibilità dell'immobile dovrà essere trasferito contestualmente al diritto di proprietà.

Il presente avviso riveste il carattere di ricerca di mercato e le proposte che perverranno non saranno impegnative per l'Amministrazione che si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di non selezionare alcuna offerta ovvero di interrompere in qualunque momento le trattative e/o interlocuzioni eventualmente avviate con uno o più soggetti interessati.

1. REQUISITI DELL'IMMOBILE

L'immobile offerto all'Amministrazione dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

a. Ubicazione:

Deve essere ubicato nel Comune di Alghero, possibilmente in zona facilmente collegata alle principali vie di comunicazione, raggiungibile da mezzi privati.

b. Dimensioni e funzionalità:

Deve avere una superficie lorda complessiva di mq 600 circa, per uffici, archivio e accessori.

Si potranno prendere in considerazione anche eventuali soluzioni immobiliari aventi una superficie maggiore oppure leggermente minore, idonee a soddisfare comunque i bisogni dell'ASPAL.

L'immobile richiesto dovrà essere edificato/adeguato, libero e pronto alla consegna alla data del 30 ottobre 2025. Non si prenderanno in considerazione immobili non ancora pronti alla predetta data.

Da un punto di vista funzionale, l'Amministrazione valuterà favorevolmente immobili che, in virtù della loro conformazione, si prestino ad essere adattati ad una pluralità di soluzioni in termini di *layout* e di pianificazione degli spazi.

Negli immobili proposti sarà valutata favorevolmente la presenza di pertinenze interne o esterne e la maggior vicinanza con altri immobili di proprietà o godimento dell'Amministrazione adibiti a servizi pubblici.

Nella proposta potranno essere indicati immobili di **nuova edificazione**, immobili **in costruzione**, immobili **usati** (purché ultimati successivamente al 01.01.1995), immobili oggetto di **ristrutturazione/riqualificazione/adeguamento/miglioramento** funzionale a quanto richiesto con il presente avviso.

In sede di formalizzazione della propria manifestazione di interesse, il proponente indicherà la condizione dell'immobile offerto e la dichiarazione di impegno alla consegna entro la data del 30 ottobre 2025.

c. Requisiti tecnico-normativi:

L'immobile proposto dovrà:

- avere una destinazione d'uso ufficio pubblico. Qualora presenti una destinazione d'uso diversa da quella richiesta, il soggetto proponente dovrà assicurarsi della compatibilità urbanistica del mutamento di destinazione d'uso ad uffici pubblici e conseguentemente provvedere al cambio di destinazione d'uso;
- essere conforme agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti;
- rispondere alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. 37/2008);
- rispondere alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (Legge n. 13/1989 e ss.mm.ii.);
- rispondere alle prescrizioni di cui all'Allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 in materia di tutela e sicurezza dei luoghi di lavoro;
- essere in possesso della "Segnalazione Certificata di Agibilità", ex art. 24 DPR 380/2001, o del "Certificato di Agibilità" se immobile non sottoposto a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del DPR 380/2001.

Il rispetto delle suddette normative sarà dimostrato con idonee certificazioni a norma di legge ovvero mediante attestazioni rilasciate da un tecnico appositamente incaricato dall'interessato e iscritto all'Albo professionale.

Fatti salvi tutti i requisiti di legge sempre vigenti per gli edifici pubblici ad uso ufficio aperti anche all'utenza esterna, si individuano di seguito i requisiti tecnico prestazionali minimi che i locali

individuati per la sede del CPI - ASPAL devono garantire. Alcuni requisiti sono ritenuti di primaria importanza e devono essere sempre garantiti, altri saranno considerati delle preferenze che potranno essere integrate nell'ambito dei processi di individuazione e di adeguamento funzionale della nuova sede.

d. Caratteristiche prestazionali minime dei locali atti ad ospitare la sede di un CPI - ASPAL

Le caratteristiche prestazionali minime dei locali atti ad ospitare la sede di un CPI - ASPAL sono articolate in tre tipologie di dotazioni minime:

- d.1. la dotazione di spazi ed ambienti (tabella 1)

La dotazione di spazi ed ambienti che dipende essenzialmente dal numero di dipendenti previsto per il CPI, nella tabella sono riportati i requisiti dimensionali che sono da intendersi come indirizzo sia alla selezione dei locali per la nuova sede che per gli eventuali lavori di adeguamento funzionale della stessa. La presenza di alcune tipologie di locali è però inderogabile, come: un ufficio separato per l'utenza sensibile della Legge n. 68/1999, la presenza di una sala accoglienza e dei servizi igienici, i locali per l'archivio e uno spazio di relax per i dipendenti separato dalla sala accoglienza per il pubblico. Altri locali invece possono essere opzionali e possono essere di indirizzo in un progetto di adeguamento funzionale dei locali;

- d.2. la dotazione impiantistica (tabella 2)

La dotazione impiantistica deve garantire il confort microclimatico interno ed i requisiti di illuminazione adeguati alla normativa dei luoghi di lavoro. Nello specifico è richiesto un impianto di climatizzazione invernale ed estiva capaci di garantire le condizioni termo - igrometriche di progetto, anche eventualmente con l'integrazione di un sistema di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC); è inoltre richiesta la presenza di un sistema per la produzione di Acqua Calda Sanitaria.

La qualità dell'illuminazione, che deve essere funzionale alle postazioni di lavoro in modo da garantire una illuminazione sufficiente alle attività di ufficio (300 lumen sul piano di lavoro), senza però generare affaticamento per troppa illuminazione (meno di 500 lumen). Lo stesso criterio si applica per la dotazione di prese elettriche. Nel caso siano necessari lavori di adeguamento funzionale degli ambienti che richiedano anche la ristrutturazione degli impianti, si dovranno dotare i sistemi di nuove tecnologie di controllo e monitoraggio da remoto dei sistemi e del microclima interno.

- d.3. Altri requisiti prestazionali e funzionali (tabella 3)

Altri requisiti prestazionali e funzionali completano la dotazione funzionale minima della sede dell'ASPAL, con particolare riferimento all'accessibilità degli spazi, alla individuazione dei percorsi e delle modalità di fruizione per i diversamente abili e per l'utenza in generale. La scelta localizzativa della sede dovrà garantire la facilità di accesso al pubblico.

- e. Requisiti soggettivi dei soggetti interessati:

Possono presentare domanda di partecipazione persone fisiche o persone giuridiche (di seguito soggetti interessati) che abbiano la disponibilità dell'immobile presentato nella manifestazione di interesse a titolo di piena proprietà e abbiano altresì il possesso delle condizioni che non comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

2. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Le domande di partecipazione alla presente indagine di mercato dovranno pervenire **entro le ore 14:00 del giorno 05/12/2024** al protocollo del Comune di Alghero, Via Cagliari n. 2, 07041, **Alghero (SS)**, secondo le seguenti modalità:

- a) plico postale raccomandato (si terrà conto della data di spedizione);
- b) corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati (si terrà conto della data di consegna).
- c) plico a mano a cura dell'offerente e/o suo delegato, munito di apposita delega corredata da copia di un valido documento di riconoscimento. Solo in tale caso sarà rilasciata ricevuta con indicazione dell'ora e della data di consegna, che sarà l'unico documento a fare fede del rispetto dei termini di consegna del plico.
- d) posta elettronica certificata PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.alghero.ss.it

Non saranno prese in considerazione - di conseguenza saranno ritenute irricevibili - le offerte pervenute fuori termine.

L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro i termini perentori indicati.

Il Plico chiuso, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà indicare all'esterno le generalità (o ragione sociale) e l'indirizzo del mittente, il suo Codice fiscale e/o la sua partita IVA, l'indirizzo PEC o mail per eventuali comunicazioni, nonché la seguente dicitura:

"Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da acquistare in Alghero e da adibire a sede di Uffici ASPAL - NON APRIRE"

Non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il termine sopra indicato.

3. CONTENUTO DEL PLICO.

All'interno del **Plico** dovranno essere inserite n. 2 Buste, separate e contrassegnate con le diciture "*Busta A*" e "*Busta B*":

3.1 "Busta A", che dovrà essere sigillata, dovrà indicare all'esterno le generalità (o ragione sociale) e l'indirizzo del mittente e riportare la seguente dicitura ***"BUSTA A) Domanda e Documentazione per Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da acquistare in Alghero e da adibire a sede di Uffici ASPAL"***, che deve contenere:

3.1.1 la **Domanda** di partecipazione che deve ricalcare lo schema dell'**Allegato 1**;

3.1.2 Dichiarazione sostitutiva, secondo lo schema dell'**Allegato 2**, circa l'assenza delle condizioni che comportino il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, sottoscritta dalla persona fisica, ovvero dal legale rappresentante in caso di persona giuridica, titolare del diritto di proprietà sull'immobile indicato nella domanda di partecipazione. La domanda e l'attestazione devono essere corredate da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

I soggetti interessati devono indicare nella domanda uno o più referenti - specificandone la qualifica, l'indirizzo di posta elettronica e un recapito telefonico - che potranno essere contattati dall'Amministrazione per tutti gli eventuali chiarimenti che dovessero ritenersi necessari.

3.1.3 la seguente **Documentazione Amministrativa**:

- copia del *titolo di proprietà* sull'immobile (es. contratto di compravendita, successione ereditaria, divisione, donazione, ecc.);
- *dichiarazione* relativa alla sussistenza di vincoli, servitù, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni che incidano sul godimento e/o l'uso dell'immobile (ove non sussistenti, si chiede di attestarne l'insussistenza);
- *dichiarazione* che l'immobile proposto sarà, alla data prevista per la sottoscrizione del contratto, nella disponibilità giuridica, libero da persone e/o cose;
- *dichiarazione* avente ad oggetto l'attuale esercizio del possesso sull'immobile;
- *visura catastale e planimetrie catastali* dell'immobile, con evidenziazione della destinazione d'uso e della classificazione catastale.
- *copia del titolo edilizio* da cui emerge la destinazione d'uso dell'immobile. Si evidenzia fin d'ora che, in caso di conclusione del contratto, il soggetto interessato dovrà fornire una relazione tecnica asseverata sulla conformità urbanistico – edilizia dell'immobile rispetto ai titoli edilizi in virtù dei quali esso è stato realizzato ed eventualmente successivamente modificato. In caso di mancata conformità, sarà richiesto di provvedere all'ottenimento delle relative sanatorie edilizie prima della data fissata per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.
- *certificato di agibilità*. Qualora non sia allo stato disponibile, si evidenzia fin d'ora che esso sarà necessariamente e preliminarmente richiesto in caso di conclusione del contratto. La stessa richiesta sarà effettuata nel caso in cui debba essere rilasciato un nuovo certificato di agibilità ove quello attualmente esistente non fosse più aggiornato alla luce degli interventi successivamente realizzati nell'immobile;
- *certificato di prevenzione incendi* relativo all'immobile;
- *attestato di prestazione energetica*;
- *dichiarazione* di garanzia circa la piena accessibilità e fruibilità dell'immobile in autonomia alle persone diversamente abili;

- *dichiarazione* circa la rispondenza alle norme in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008).

Qualora la predetta documentazione non sia in tutto e/o in parte disponibile all'atto della manifestazione di interesse, questa potrà essere prodotta dal soggetto interessato entro i termini che verranno indicati nel compromesso di vendita e comunque non oltre la data fissata per l'atto pubblico di compravendita al momento prevista a partire dal 30 ottobre 2025.

3.1.4 la seguente *Documentazione Tecnica*:

Relazione descrittiva che contenga i seguenti elementi/requisiti tecnici dell'immobile, sottoscritta da soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza:

- descrizione dell'ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla sua posizione rispetto all'area urbana e alle vie di accesso, dati catastali, dati dimensionali, destinazioni urbanistiche;
- descrizione relativa ad attuali allestimenti, infissi, controsoffitti, pavimentazione, attuale distribuzione degli spazi e attuale stato di manutenzione dell'immobile, con indicazione dell'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione
- descrizione relativa alle attuali dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile (climatizzazione, impianto elettrico, di rilevazione di fumi, di spegnimento automatico, acqua potabile etc...);
- descrizione relativa ad attuali allestimenti, infissi;
- dettaglio delle superfici lorde, così come attualmente distribuite per piano e per destinazione (uffici, servizi, magazzini ecc.) nonché della corrispondente superficie utile;
- elaborati grafici, planimetrie, prospetti sezioni, ecc., in numero e scala adeguata a fornire una descrizione completa dello stato di fatto dell'immobile oggetto di proposta;
- portanza dei solai, distinta per gli ambienti da destinare a uso e ad archivio;
- documentazione fotografica dell'immobile e/o degli immobili proposti.

La documentazione tecnica viene richiesta in formato elettronico (formati pdf, xls, doc, dwg, etc.). Per comprovate esigenze l'Amministrazione si riserva la possibilità di integrare la predetta documentazione non prodotta in quanto oggettivamente non disponibile.

3.2 Busta B che deve contenere, a pena di esclusione:

3.2.1 l'Offerta economica, redatta secondo l'**Allegato 3**, sottoscritta dal soggetto/i munito/i dei necessari poteri di rappresentanza, dovrà essere chiusa in una busta sigillata senza alcun altro documento, dovrà indicare all'esterno le generalità (o ragione sociale) e l'indirizzo del mittente, e l'apposita dicitura "**BUSTA B) Offerta Economica per Indagine di mercato per la ricerca di un immobile da acquistare in Alghero e da adibire a sede di Uffici ASPAL**". L'offerta economica dovrà essere incondizionata ed espressa in cifre e anche in lettere e dovrà contenere l'accettazione della vincolatività dell'offerta per 6 (sei) mesi. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello indicato in lettere.

Dovrà altresì contenere la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed il prezzo a metro quadrato quale rapporto fra l'offerta economica complessiva ed i metri quadrati dichiarati.

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata dal proponente.

Determina l'esclusione la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella busta di cui infra, nonché la presentazione di offerte duplici o condizionate.

4. MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

Il Dirigente del Settore 4 - Pianificazione, Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale Servizio, Demanio e Patrimonio, provvede con atto proprio alla nomina della Commissione Giudicatrice preposta alla valutazione delle offerte pervenute e alla formazione della graduatoria.

Nel giorno e nell'ora che verranno fissate con specifico atto, la Commissione Giudicatrice all'uopo nominata procederà in *seduta pubblica* all'apertura dei plichi pervenuti nei termini stabiliti, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente avviso.

I parametri di valutazione delle offerte sono quelli di seguito indicati.

- ***Punteggio da attribuire all'Offerta Tecnica:***

80 punti massimo per le caratteristiche costruttive in relazione alle finalità di acquisire l'immobile per le finalità di cui al presente avviso, con particolare riguardo alla presenza di immobili nuovi, alla classe energetica, presenza di elementi di efficientamento energetico o predisposizioni per il loro posizionamento, accessibilità, qualità dei materiali e degli impianti in generale, sussistenza di parcheggi pubblici e posti auto pertinentziali, altre caratteristiche di rilievo desumibili dalla scheda tecnica;

- ***Punteggio da attribuire all'Offerta Economica:***

20 punti massimo per il prezzo in euro dell'immobile a metro quadro commerciale, riferita alla superficie commerciale dichiarata nell'offerta economica.

La Commissione Giudicatrice, in *seduta riservata*, procederà alla valutazione delle offerte pervenute e alla formazione di una graduatoria riferita alla *Valutazione Tecnica*, in base all'autocertificazione presentata, alla rispondenza ai requisiti tecnici risultanti dalla documentazione prodotta. Al fine di una più efficace valutazione, la Commissione potrà avvalersi anche di relazioni e di eventuali sopralluoghi da parte di personale tecnico interno, all'uopo individuato.

La Commissione Giudicatrice, in *seduta pubblica*, di cui sarà data comunicazione ai partecipanti, provvederà a dare lettura del punteggio desunto dall'esame dell'offerta tecnica attribuito a ciascuna manifestazione di interesse. Successivamente, in medesima seduta, la Commissione provvederà all'apertura e alla valutazione dell'Offerta Economica al fine di attribuire il corrispondente punteggio.

Provvederà ad attribuire il punteggio massimo di 20 punti all'offerta che presenterà il minor prezzo a mq commerciale.

Alle altre offerte verrà attribuito un punteggio in relazione a ciascuna offerta economica presentata, *inversamente proporzionale al prezzo proposto*, confrontata con il minor prezzo, attraverso l'utilizzo della seguente formula:

dati i parametri:

P = punteggio da attribuire all'offerta presa in esame

pMax = punteggio massimo attribuibile (20 punti)

Oe = offerta economica presa in esame

Om = offerta economicamente con minor prezzo

La formula per l'attribuzione del punteggio sarà:

$$P = (Om / Oe) \times 20$$

Stante il dovere di attivare procedimenti amministrativi con principi di imparzialità, equità ma anche efficaci, ravvisata la necessità di non esporre la pubblica amministrazione all'obbligo d'acquisto di immobili qualitativamente scadenti, poco funzionali o onerosi nella gestione, la Commissione Giudicatrice provvederà all'esclusione delle proposte la cui offerta tecnica ha ottenuto un punteggio pari o inferiore a 10 punti; per tali proposte non si procederà all'apertura del plico contenente l'offerta economica (Allegato 3).

La Commissione Giudicatrice conclude i lavori con l'attribuzione del punteggio complessivo dato dalla somma del punteggio per l'offerta tecnica e del punteggio per l'offerta economica, redigendo così la graduatoria, in forma *provvisoria*, secondo l'ordine decrescente di punteggio attribuito.

Alla formulazione della proposta di approvazione della graduatoria nella forma *definitiva*, provvederà il Dirigente del Settore 4 - Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale – Servizio Demanio e Patrimonio.

All'esito dell'accertamento di veridicità di quanto dichiarato in sede di partecipazione alla presente procedura di scelta e alla verifica di congruità del prezzo offerto. La proposta verrà sottoposta a deliberazione del Consiglio comunale, organo competente per materia, deliberazione a seguito della quale la graduatoria diverrà *definitiva*.

In analogia a quanto disciplinato dall'articolo 108, comma 10, del D.Lgs. n. 36/2023, l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto stesso.

Si considera irrevocabile l'offerta a cui fa seguito l'aggiudicazione *definitiva* che diviene così vincolante per una durata di 12 mesi dall'aggiudicazione stessa.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima verrà revocata e l'Amministrazione comunale potrà, a sua discrezione, acquistare l'immobile dal concorrente che segue nella graduatoria.

5. CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'Amministrazione procederà con i soggetti beneficiari di aggiudicazione definitiva alla sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, che verrà redatto secondo gli usi e

consuetudini, con l'acconto pari al 5% del prezzo complessivo risultante dall'aggiudicazione definitiva. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, il soggetto interessato risultato aggiudicatario dovrà costituire, per la durata di mesi 12 ed all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare, una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari al 5% dell'importo contrattuale. Detta garanzia, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari ai sensi della Legge 10/06/1982, n.348 e s.m.i., garantirà l'eventuale mancato od inesatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'aggiudicatario anche per quelli a fronte dei quali è prevista l'applicazione di penali; il Comune, avrà diritto a rivalersi direttamente sulla garanzia fideiussoria per l'applicazione delle stesse.

La garanzia deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Lo svincolo della cauzione sarà disposto dal Comune, all'atto della stipula del contratto di compravendita dell'immobile e per l'importo corrispondente.

Il pagamento della restante parte del prezzo di acquisto, quale saldo, verrà effettuato all'atto di stipula del contratto di compravendita.

L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dall'Amministrazione a stipulare il contratto di compravendita che verrà rogato dal Segretario Comunale dell'Ente. Saranno a carico del Comune tutte le spese contrattuali, comprese quelle di registrazione e trascrizione del contratto di compravendita, mentre tutte le spese e gli interventi necessari per l'adeguamento degli immobili ai requisiti per l'acquisto, comprese quelle relative alla certificazione energetica (APE), ecc., saranno a carico della parte venditrice.

Il Comune non riconoscerà alcuna provvigione ad intermediari.

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune con formale comunicazione, dovrà produrre tutta la documentazione utile al perfezionamento contrattuale.

6. SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA E AVVERTENZE.

Nessun diritto sorge in capo all'offerente dalla presentazione dell'offerta né è previsto rimborso alcuno, a qualsiasi titolo o ragione, agli offerenti per la documentazione presentata, la quale sarà acquisita agli atti e non verrà restituita.

Non saranno corrisposte provvigioni ad eventuali intermediari.

L'Amministrazione potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. Si riserva la facoltà di effettuare apposito sopralluogo di verifica degli immobili offerti. Si procederà alla valutazione delle offerte regolarmente pervenute selezionando, a suo insindacabile giudizio, l'offerta che riterrà preferibile.

Individuato l'immobile rispondente alle richieste, l'Amministrazione ne darà comunicazione all'offerente, tramite raccomandata A.R. o PEC, e verrà avviata una trattativa finalizzata alla stipula del contratto e/o eventuale contratto preliminare di compravendita, che resta comunque subordinata al positivo esito delle verifiche di rispondenza dell'immobile ai requisiti richiesti nonché delle dichiarazioni rese in sede di domanda di partecipazione.

Nel caso in cui venga accertata la non rispondenza dell'immobile rispetto a quanto attestato nell'offerta o nel caso di accertata irregolarità dal punto di vista normativo, l'Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile di revocare ogni eventuale accordo sopravvenuto e il soggetto proponente sarà obbligato a rimborsare tutte le spese sostenute sino alla data dell'interruzione della trattativa, oltre agli altri eventuali danni.

Il procedimento seguito, in quanto compatibile, sarà quello regolamentato dall'articolo 17 del *Regolamento per la valorizzazione, alienazione, acquisizione e gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Alghero*, approvato con Delibera del Consiglio comunale n.8 del 02.03.2022.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati in conformità al Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016. Titolare del trattamento è il Comune di Alghero, che ha provveduto a nominare il proprio responsabile della protezione dei dati e nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i suoi diritti previsti dal Codice. L'Amministrazione tratterà i dati unicamente per verificare la sussistenza dei requisiti dichiarati ai fini della partecipazione alla presente procedura, necessari alla presentazione della offerta, in adempimento di precisi obblighi di legge ed eventualmente, per la gestione ed esecuzione economica, fiscale ed amministrativa del contratto. Con la sottoscrizione dell'offerta, i concorrenti esprimono il loro assenso al trattamento dei dati personali, anche giudiziari, che li riguardano.

8. PUBBLICAZIONE

L'esito dell'indagine immobiliare verrà pubblicato sul sito INTERNET del Comune di Alghero sezione "Amministrazione trasparente".

Con la partecipazione alla procedura di cui al presente Avviso l'offerente accetta che tale pubblicazione abbia valore di comunicazione a tutti gli effetti.

IL DIRIGENTE

Dott. Pietro Nurra

CONTATTI

Per informazioni è possibile rivolgersi al Servizio Demanio e Patrimonio del Comune all'indirizzo g.cosseddu@comune.alghero.ss.it

Responsabile del procedimento:

Dott. Pietro Nurra: p.nurra@comune.alghero.ss.it

Allegati:

- Domanda di partecipazione (All.1, da compilare)
- Dichiarazione sostitutiva (All.2, da compilare)
- Offerta economica (All.3, da compilare)

Altri Allegati:

- Tabella 1 - Dotazione di spazi ed ambienti
- Tabella 2 - Dotazione impiantistica Tabella
- Tabella 3 - Altri requisiti prestazionali e funzionali