



CITTÀ DI ALGHERO

PROVINCIA DI SASSARI

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI O COSTRUZIONE DIRETTA DA DESTINARE A EDILIZIA POPOLARE

Il Dirigente del Settore V – Qualità della Vita, Ufficio ERP

RENDE NOTO

Articolo 1 – Finalità e oggetto dell'avviso – Valore del Bando

In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 28/12/2017, visti i finanziamenti RAS previsti dalla L.R. 5/2015 e dalla D.G.R. n. 22/1 del 2015, la relativa Convenzione sottoscritta in data 20 ottobre 2015, il Comune di Alghero intende procedere all'acquisto, da soggetti privati, di alloggi presenti nel libero mercato da destinare a edilizia popolare ERP, siano essi di nuova edificazione pronti o prossimi a essere abitati e aventi caratteristiche dimensionali qualitative e prezzo d'acquisto ritenuti adeguati allo scopo o usati - nel caso di quest'ultimi purché l'ultimazione dei lavori di costruzione degli stessi o dei lavori di ristrutturazione/riqualificazione complessiva risultino successivi al 01/01/2009- oppure costruzione diretta su lotti edificabili già lottizzati e, preferibilmente, già in possesso dei permessi per costruire.

Per ristrutturazione/riqualificazione complessiva 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.

L'aggiudicazione avverrà attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, mutuato dalle disposizioni di cui all'art. 95 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 come modificato e integrato dal D.Lgs. Correttivo n. 56/2017. Considerato, a tal fine, che l'articolo 17, c. 1, lett. a) del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii., esclude l'applicazione delle norme previste dal Codice dei Contratti Pubblici per l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri immobili, o riguardanti diritti su tali beni e che saranno, pertanto, applicati gli articoli del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. solo laddove espressamente richiamati, pur precisando che l'acquisto non sarà assoggettato alle disposizioni del citato codice dei contratti pubblici.

L'importo complessivo presunto a base di gara per l'acquisto di immobili, comprensivo di tutti gli oneri diretti, indiretti ed accessori occorrenti, ammonta a Euro 153.500,00.

Articolo 2 - Soggetti ammessi a partecipare

Possono presentare offerta di vendita le persone fisiche e/o giuridiche:

- nella piena ed esclusiva proprietà di alloggi nuovi e/o usati o di aree edificabili già lottizzate dove è consentita l'edificazione degli alloggi proposti in vendita;
- nella piena idoneità e capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e nel rispetto dei motivi di esclusione previsti dall'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 come modificato e integrato dal D.Lgs. Correttivo n. 56/2017.

Articolo 3 – Modalità di presentazione dell'offerta

I soggetti interessati a partecipare al presente Avviso Pubblico devono far pervenire la propria offerta, in plico sigillato, all'Ufficio Protocollo del Comune di Alghero presso la sede di Via Cagliari n. 2 entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno **27/12/2019**, non saranno ammesse istanze pervenute oltre il termine indicato. Il rischio per il mancato recapito del plico a mezzo servizio postale, entro il termine perentorio, resta a totale carico del mittente.

Ciascun proponente dovrà presentare il plico sigillato con riportato il nominativo dell'offerente e apposita dicitura: **"Contiene offerta avviso pubblico di manifestazione d'interesse per l'acquisto di alloggi o costruzione diretta"**.

L'offerta deve essere indirizzata a: Comune di Alghero - Settore V – Qualità della vita - Ufficio ERP.

Si comunica che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale, Via Cagliari n. 2 è il seguente:

dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 - sabato dalle ore 10.00 alle ore 12.00 - martedì e giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30

Articolo 4 – Documentazione da presentare e requisiti minimi degli alloggi

Il plico da presentare dovrà contenere tre buste, anch'esse chiuse e idoneamente sigillate:

Busta n. 1) con la dicitura **"DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere l'istanza (Modulo "A" allegato al presente bando) in cui riportare gli elementi essenziali per l'individuazione del concorrente e del suo indirizzo e dichiarare il possesso dei requisiti prescritti dal Bando, ai sensi del DPR 445/2000 .

Busta n. 2) con la dicitura **"DOCUMENTAZIONE TECNICA"** scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere l'offerta tecnica (Modulo "B" allegato al presente bando) e la Relazione Tecnica.

Busta n. 3) con la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"** scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere l'offerta economica (Modulo "C" allegato al presente bando).

Gli alloggi, pena esclusione, dovranno avere i seguenti requisiti minimi:

1. ubicati nel Comune di Alghero;
2. di nuova edificazione pronti o prossimi ad essere abitati o usati - nel caso di quest'ultimi purché l'ultimazione dei lavori di costruzione degli stessi o dei lavori di ristrutturazione/riqualificazione complessiva risultino successivi al 01/01/2009 e in conformità alla normativa urbanistica e edilizia vigente - oppure costruzione diretta su lotti edificabili già lottizzati e, preferibilmente, già in possesso dei permessi per costruire;
3. di superficie utile non inferiore a mq 45 e preferibilmente non superiore a mq 95, con pertinenze esclusive di ornamento e accessorie proporzionate e funzionali all'unità abitativa, di consistenza non superiore al 25% della superficie utile dell'alloggio, esclusa l'autorimessa e/o posto auto e comunque, questi ultimi, di superficie preferibilmente non superiore a mq 18 utili;

4. con abbattimento barriere architettoniche oppure con caratteristiche di adattabilità previste dalla Legge 13/1989 e dal D.M. 236 del 14 giugno 1989;
5. ubicati in palazzine aventi caratteristiche di buona qualità costruttiva in termini strutturali, architettonici e dotazione impianti singoli e condominiali;
6. rientranti nelle categorie catastali di tipo economico-popolare e non di lusso (Categorie A/2, A/3 o A/4).
7. prezzo d'offerta non superiore al corrispondente valore massimo ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, di cui al D.P.R. 27.03.1992, n. 287, per la categoria di immobili "fabbricati intensivi/normale" nella fascia/zona in cui è situato l'immobile da acquisire, come stabilito dall'articolo 6 dell'Allegato 2 alla Determinazione del Direttore Generale RAS n. 34804/1372 del 10/10/2018
<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

L'ISTANZA (Modulo "A"):

L'istanza, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, deve essere presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata del documento d'identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i e contenere, pena inammissibilità, le seguenti dichiarazioni:

1. denominazione del concorrente con data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale; per persone giuridiche la denominazione, sede, partita IVA o codice fiscale, generalità del rappresentante legale firmatario; se trattasi di agenzie immobiliari, la delega del soggetto in nome e per conto di cui agiscono – nel caso di comproprietà e/o proprietà indivisa l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari;
2. dichiarazione di inesistenza a proprio carico o, se trattasi di persona giuridica, a carico dei soci e dei rappresentanti la società, di situazioni che abbiano determinato incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (o altri motivi di esclusione come previsti dall'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 come modificato e integrato dal D.Lgs. Correttivo n. 56/2017);
3. di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso pubblico;
4. di essere consapevole che la graduatoria conseguente al presente avviso pubblico sarà vincolante per l'Amministrazione comunale solo dopo la verifica di congruità del prezzo offerto attestata dall'Agenzia del Demanio;
5. di essere consapevole che l'offerta di vendita degli alloggi non vincola gli offerenti mentre si considera irrevocabile l'offerta a cui fa seguito l'aggiudicazione definitiva e vincolante per una durata di 12 mesi dalla aggiudicazione stessa;
6. che gli immobili offerti in vendita sono liberi da persone o cose o diritti reali o obbligatori o che lo saranno entro il termine di consegna e immissione in possesso a favore del Comune di Alghero;
7. che gli immobili offerti in vendita, alla data di trasferimento della proprietà, non presenteranno posizioni debitorie di qualsiasi natura o altre situazioni di ostacolo al rogito notarile;
8. che gli immobili offerti in vendita, alla data di trasferimento della proprietà, saranno in possesso di tutte le certificazioni tecniche ed impiantistiche necessarie a norma di legge e per il rogito notarile (dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti, Attestazione Prestazione Energetica, certificato di abitabilità etc.);
9. che gli alloggi non sono stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;

10. di essere titolare della piena proprietà degli immobili offerti, ovvero di agire non in nome proprio ma in conto di terzi (indicare il soggetto), come da delega allegata;
11. che gli alloggi offerti in vendita non necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
12. che gli alloggi offerti in vendita sono conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale;
13. che gli alloggi offerti in vendita hanno le caratteristiche di adattabilità previste dalla Legge 13/1989 e dal D.M. 236 del 14 giugno 1989;
14. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a predisporre e sostenere i connessi costi tecnici e tariffari di apposita perizia tecnica redatta secondo le modalità di cui alla Circolare Operativa dell'Agazia del Demanio n. 2013/29348/DGPS-PF-PA-PI del 09/11/2013 attestante la congruità del prezzo.

OFFERTA TECNICA (Modulo "B"):

Per ciascuna unità immobiliare offerta in vendita il soggetto proponente dovrà presentare apposita e distinta scheda tecnica, con indicazione delle caratteristiche generali interne ed esterne dell'unità abitativa, quali:

1. ubicazione con indirizzo, n. civico e identificativi catastali;
2. planimetria quotata o in opportuna scala metrica;
3. anno di costruzione e conclusione dei lavori;
4. superficie commerciale utile e calcolo della superficie omogenizzata secondo le disposizioni tecniche di cui all'Allegato 2 del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'ex Agenzia del Territorio;
5. indicazione se trattasi di alloggio con abbattimento barriere architettoniche oppure con caratteristiche di adattabilità o di accessibilità di cui alla Legge 13/89;
6. esaustiva documentazione fotografica interna all'alloggio e al contesto dello stabile in cui è ubicato;
7. le offerte di alloggi in corso di edificazione o per i quali la stessa sia da avviare devono essere corredate di capitolato di costruzione in cui sono indicate quantità e caratteristiche delle opere e dei materiali da utilizzare, nonché i tempi previsti per il completamento dei lavori;
8. in caso di alloggi (realizzati o da realizzare) all'interno di un piano di lottizzazione, dovrà essere indicata la convenzione sottoscritta con il Comune di Alghero, lo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione ed i tempi previsti per il collaudo;
9. documentazione comprovante la piena proprietà dell'immobile.

OFFERTA ECONOMICA (Modulo "C"):

L'offerta economica dovrà essere chiusa in una busta sigillata senza alcun altro documento, con riportato il nominativo dell'offerente e apposita dicitura: "Contiene offerta avviso pubblico di manifestazione d'interesse per l'acquisto di alloggi o costruzione diretta".

L'offerta economica, deve essere formulata per ogni singola unità immobiliare che si intende alienare, con indicato il prezzo complessivo dell'alloggio, nonché il prezzo al metro quadrato della superficie commerciale, comprensivo di iva di legge ove dovuta, dovrà essere incondizionata ed espressa in cifre e anche in lettere.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello indicato in lettere.

In caso di offerta di più alloggi da parte dello stesso proponente, ogni alloggio dovrà essere ben identificato (con lettera, numero etc.) sia nell'offerta economica che nella offerta tecnica.

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.

Articolo 5 – Modalità di aggiudicazione

Il Dirigente pro tempore del Settore V – Qualità della Vita provvede con atto proprio alla nomina della Commissione Giudicatrice preposta alla valutazione delle offerte pervenute e alla formazione della graduatoria.

Il R.U.P. procederà preliminarmente alla verifica dei requisiti di ammissibilità tendenti a comprovare l'inesistenza di situazioni che abbiano determinato incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o altri motivi di esclusione come previsti dall'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 come modificato e integrato dal D.Lgs. Correttivo n. 56/2017), al fine di individuare i candidati ammissibili alla fase successiva, di competenza della Commissione Giudicatrice.

I parametri percentuali di valutazione sono quelli di seguito indicati, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa:

1. Punteggio da attribuire all'offerta tecnica:

- massimo 70 punti per le caratteristiche costruttive in relazione alle finalità di acquisire alloggi destinati a edilizia popolare, con particolare riguardo: alla presenza di alloggi nuovi mai abitati; alla classe energetica; presenza di elementi di efficientamento energetico o predisposizioni per la loro installazione; accessibilità; qualità dei materiali e degli impianti in generale; sussistenza di parcheggi pubblici e posti auto pertinenziali; altre caratteristiche di rilievo desumibili dalla scheda tecnica.

N°	CRITERI DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO	MAX PUNTI
1	TIPOLOGIA IMMOBILE 1- Da edificare 2- Nuovo mai abitato 3- Ristrutturato	10
2	CLASSE ENERGETICA e EFFICIENTAMENTO e/o PREDISPOSIZIONE (D.M. 26 giugno 2015 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica negli edifici)	10
3	ACCESSIBILITA' e/o PREDISPOSIZIONE (accessibilità esterna/interna - Adattamento domestico (AD) ovvero tutta una serie di interventi per rendere la casa delle persone non autosufficienti, disabili e/o anziane, più adatta alle loro esigenze di autonomia e alle abilità residue)	10
4	QUALITA' DEI MATERIALI (qualità delle finiture, degli infissi, dei materiali)	10
5	POSTO AUTO (box auto esclusivo/posto auto di pertinenza/ posto auto in area condominiale/area pubblica attigua destinata a parcheggio pubblico)	10

6	FRUIBILITA' (ottimizzazione della distribuzione degli spazi interni/esterni)	10
7	UBICAZIONE SUL TERRITORIO (centrale – ben servita/periferica – servita/ periferica con minori servizi/ di espansione)	10
TOTALE		70

La Commissione Giudicatrice, come sopra nominata, procederà alla valutazione delle offerte pervenute e alla formazione di una graduatoria riferita alla valutazione tecnica (**T**), in base all'autocertificazione presentata, alla rispondenza ai requisiti tecnici di cui all'art. 4 – Documentazione Tecnica. Al fine di una più efficace valutazione, la Commissione potrà avvalersi anche di relazioni e di eventuali sopralluoghi da parte di personale tecnico interno e/o esterno, all'uopo individuato.

Stante il dovere di attivare procedimenti amministrativi secondo i principi di legalità, imparzialità e buon andamento, ma che risultino anche efficienti, efficaci ed economici e ravvisata, pertanto, la necessità di non esporre la pubblica amministrazione all'obbligo d'acquisto di alloggi qualitativamente scadenti, poco funzionali o onerosi dal punto di vista gestionale, la Commissione Giudicatrice provvederà all'esclusione delle proposte la cui offerta tecnica abbia ottenuto un punteggio pari o inferiore a 25 punti; per tali proposte non si procederà all'apertura del plico contenente l'offerta economica (Modulo "C").

La Commissione Giudicatrice in seduta pubblica, di cui sarà data comunicazione ai partecipanti, provvederà a dare lettura del punteggio desunto dalla valutazione dell'offerta tecnica, attribuito a ciascun alloggio in relazione al summenzionato punto 1.

2. Punteggio da attribuire all'offerta economica:

- massimo 30 punti per il prezzo alloggio a metro quadro commerciale (riferita alla superficie omogeneizzata*) risultante dall'offerta economica.

Successivamente, in medesima seduta, la Commissione provvederà all'apertura dei plichi sigillati (Offerta economica Modulo "C") al fine di attribuire il punteggio desunto dall'offerta economica proposta, e ad attribuire il punteggio massimo di 30 punti all'offerta che presenterà il prezzo a mq commerciale (superficie omogeneizzata*) economicamente più vantaggioso. Alle altre offerte verrà attribuito un punteggio in relazione all'offerta economica, inversamente proporzionale al prezzo proposto confrontato con l'offerta economicamente più vantaggiosa, attraverso l'impiego della seguente formula:

dati i parametri:

E = punteggio da attribuire all'offerta economica presa in esame

eMax = punteggio massimo attribuibile = 30

Oe = offerta economica presa in esame

Om = offerta economicamente più vantaggiosa

Formula:

$$E = (30 \times Om) / Oe$$

La Commissione procederà all'assegnazione del punteggio provvisorio data dalla somma dei punti attribuiti alla Offerta Tecnica (**T**) ed i punti attribuiti all'Offerta Economica (**E**), **T+E=P** (punteggio provvisorio).

La riparametrizzazione, finalizzata all'esigenza di massimizzare l'utilizzo del finanziamento assegnato, è calcolata mediante l'impiego della seguente formula:

R = Coefficiente di Riparametrizzazione

supO = superficie Offerta presa in esame

supOMax = superficie Offerta maggiore in mq commerciali

P= punteggio provvisorio

Formula:

$R = \text{supO}/\text{supOMax}$

PF = PUNTEGGIO FINALE da attribuire all'offerta presa in esame

$PF = P * R$

La Commissione Giudicatrice concluderà l'operato procedendo all'attribuzione del punteggio complessivo dato dalla somma del punteggio dell'offerta tecnica e del punteggio dell'offerta economica e redigendo la relativa graduatoria.

Il Dirigente competente procederà all'approvazione della proposta di aggiudicazione a favore dei concorrenti nelle prime posizioni utili fino alla concorrenza della disponibilità di spesa per l'acquisto alloggi risultante dal finanziamento regionale di cui alla Convenzione del 20/10/2015 (L.R. 5/2015 e D.G.R. n. 22/1 del 2015).

Il concorrente con aggiudicazione "provvisoria" è tenuto, entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, a predisporre e sostenere i connessi costi tecnici e tariffari di apposita perizia tecnica redatta secondo le modalità di cui alla Circolare Operativa dell'Agenzia del Demanio n. 2013/29348/DGPS-PF-PA-PI del 09/11/2013 attestante la congruità del prezzo.

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.

L'Amministrazione si riserva, altresì, di avviare una fase negoziale, successiva all'aggiudicazione provvisoria, nella quale potrà essere esaminata l'acquisizione di ulteriori immobili, laddove sia residua una sufficiente economia di risorse sul finanziamento regionale assegnato, anche con gli altri operatori economici risultati idonei e non aggiudicatari.

L'approvazione della graduatoria conseguente all'avviso pubblico succitato, sarà vincolante per l'Amministrazione comunale solo dopo la verifica di congruità del prezzo offerto attestata dall'Agenzia del Demanio.

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

Successivamente l'Amministrazione Comunale, riscontrata la necessità di alloggi sociali e la disponibilità di ulteriori risorse finanziarie, si riserva di verificare la disponibilità degli operatori a cedere, alle stesse condizioni, alloggi ancora in graduatoria.

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, nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente avviso ed ove lo stesso sia ancora interessato.

Articolo 6 - Contratto di compravendita

L'Amministrazione si riserva la facoltà, in presenza di tutti gli elementi utili, di procedere direttamente alla stipulazione del contratto di compravendita entro il termine di 60 giorni dalla aggiudicazione definitiva. 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), saranno a carico della parte venditrice.

Nel caso in cui non fosse possibile procedere direttamente alla stipula del contratto di compravendita si procederà alla sottoscrizione del contratto preliminare di vendita, redatto secondo gli usi e consuetudini, nello specifico per immobili da costruire in base al D.Lgs 20 giugno 2005, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni. Al momento della sottoscrizione del contratto preliminare si provvederà al versamento dell'acconto pari al 20% del prezzo complessivo risultante dalla aggiudicazione definitiva. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, l'operatore economico aggiudicatario dovrà costituire una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria per la durata di mesi 12 pari al 5% dell'importo contrattuale. La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, garantirà per il mancato od inesatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'aggiudicatario, anche per quelli a fronte dei quali è prevista l'applicazione di penali.

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, successivamente ad ogni singolo atto di compravendita dell'immobile e per l'importo corrispondente.

Per gli immobili in fase di costruzione si applica quanto prescritto dal D.Lgs 20 giugno 2005, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, art. 2 "Garanzia fideiussoria" – art. 4 "Assicurazione dell'immobile".

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

L'Amministrazione non riconoscerà alcuna provvigione ad intermediari.

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

Articolo 7 - Penalità e risoluzione del contratto

Ove si verificano inadempimenti nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, saranno applicate le penali in relazione all'entità delle conseguenze legate alle inadempimenti. In particolare le penali saranno applicate nei casi sotto indicati:

a) Ritardo nella disponibilità dell'alloggio

Per inosservanza dei termini di consegna, da stabilirsi all'atto di compromesso tra le parti, e comunque non oltre il termine di 18 mesi dalla sottoscrizione dello stesso, la penale sarà applicata per ogni giorno di ritardo nella misura dello 0,5 per mille del valore dell'immobile. Il termine ultimo di consegna dell'immobile non può eccedere il 31.12.2021.

Si precisa che, trascorso il termine concordato per la messa in disponibilità dell'alloggio, senza che la stessa abbia avuto luogo, il Comune, a suo insindacabile giudizio, potrà rifiutare l'alloggio e rivalersi sulla cauzione definitiva, salva ed impregiudicata l'azione per il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

In caso di mancata acquisizione dell'attestazione di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio, il Comune comunicherà per iscritto all'aggiudicatario, nei modi e termini di cui alla Legge 241/90 l'avvio del procedimento e l'incameramento della cauzione e la risoluzione del contratto preliminare di vendita, qualora già stipulato; l'aggiudicatario potrà fornire le proprie controdeduzioni, entro e non oltre 10 gg consecutivi dalla notifica dell'avvio del procedimento.

b) Carenze qualitative

L'unità immobiliare, al momento dell'acquisto da parte del Comune, deve presentare le medesime condizioni, stato manutentivo etc., che presentava in fase di aggiudicazione, salvo le modifiche e/o miglioramenti concordati.

Qualora trattasi di alloggi di nuova costruzione, privi di "rifiniture" interne come pavimenti, piastrelle, sanitari e porte, le stesse rifiniture dovranno essere conformi al capitolato di costruzione in cui sono previste le caratteristiche ed il prezzo dei materiali mancanti.

La penalità sarà applicata, in considerazione della diminuzione di valore dell'immobile a seguito delle carenze riscontrate, fino alla percentuale del 10 per cento dell'importo di aggiudicazione.

c) Mancata disponibilità alloggio

L'acquisto di immobili, oggetto del presente avviso avverrà, man mano che si presenti la necessità per l'Amministrazione e la relativa disponibilità di cassa. L'aggiudicatario assume impegno formale, a decorrere dalla data di aggiudicazione definitiva e per la durata massima di mesi 18, a tenere l'alloggio a disposizione per il successivo atto di compravendita.

Qualora venga accertata la mancata disponibilità dell'alloggio, il Comune comunicherà per iscritto all'aggiudicatario, nei modi e termini di cui alla Legge 241/90 l'avvio del procedimento e l'incameramento della cauzione; l'aggiudicatario potrà fornire le proprie controdeduzioni, entro e non oltre 10 gg consecutivi dalla notifica dell'avvio del procedimento.

Gli importi delle penali saranno addebitati per compensazione a valere sull'importo dell'alloggio, fatta salva in ogni caso la facoltà per l'Amministrazione di rivalersi sulla cauzione definitiva.

L'applicazione delle penali non preclude in ogni caso eventuali azioni giudiziarie da parte del Comune di Alghero, nonché richieste di risarcimento per danni materiali e morali.

E' fatta salva comunque la facoltà di risolvere il contratto nel caso di gravi o reiterate violazioni o ripetute inadempienze nell'esecuzione del contratto.

Articolo 8 - Trattamento dati personali

Il Comune di Alghero, nella sua qualità di Titolare del trattamento dei dati, tratterà i dati personali conferiti, sia su supporto cartaceo sia con modalità informatiche e telematiche, esclusivamente al fine di espletare le attività di erogazione dei servizi richiesti, nell'esecuzione dei compiti di interesse pubblico o comunque connessi all'esercizio dei pubblici poteri propri dell'Ente, nel rispetto dei principi di cui al Regolamento UE 2016/679.

Il trattamento dei dati personali avverrà secondo modalità idonee a garantire sicurezza e riservatezza e sarà effettuato utilizzando supporti cartacei, informatici e/o telematici per lo svolgimento delle attività dell'Amministrazione.

Il trattamento dei dati è improntato ai principi di liceità, correttezza e trasparenza e, in conformità al principio di cd "minimizzazione dei dati", i dati richiesti sono adeguati, pertinenti e limitati rispetto alle finalità per le

quali sono trattati. In particolare, i dati sono raccolti e registrati unicamente per gli scopi sopraindicati e saranno tutelate la dignità e la riservatezza.

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma un eventuale rifiuto di fornirli comporterà l'impossibilità per l'Amministrazione di utilizzare i dati per le finalità indicate, con la conseguenza che non sarà possibile l'erogazione dei servizi richiesti.

I dati raccolti potranno essere comunicati, se previsto da norma di legge o di regolamento, ad altri soggetti pubblici espressamente individuati e/o diffusi, laddove obbligatorio, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio On line (ai sensi dell'art. 32, L. 69/2009) ovvero nella Sezione del sito istituzionale dell'Ente denominata "Amministrazione Trasparente" (ai sensi del D. Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii). Gli stessi dati potranno formare oggetto di istanza di accesso documentale ai sensi e nei limiti di cui agli art. 22 e ss. L. 241/90, ovvero potranno formare oggetto di richiesta di accesso civico "generalizzato", ai sensi dall'art. 5, comma 2, e dall'art. 5 bis, D. Lgs. 33/2013.

I dati conferiti saranno trattati dall'Amministrazione per il periodo necessario allo svolgimento dell'attività amministrativa correlata e conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa.

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale, da collaboratori dell'Ente ovvero da soggetti esterni espressamente nominati come Responsabili del trattamento dal Titolare. Al di fuori delle ipotesi sopra richiamate, i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi.

Gli interessati hanno il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento, ai sensi degli art. 15 e ss. RGDP. Apposita istanza è presentata al Responsabile della Protezione dei dati dell'Ente (ex art. 38, paragrafo 4, RGDP), individuato nella SIPAL srl, con sede a Cagliari nella Via San Benedetto, 60 – Tel: 070/42835 – email: dpo@sipal.sardegna.it – pec: sipalpostacertfcata@pec.sipal.sardegna.it

Articolo 9 - Altre disposizioni e informazioni

Il Responsabile del procedimento amministrativo è l'Istruttore Direttivo amministrativo Manuela Gallizzi tel. 0799978570 – e-mail: servizisociali@comune.alghero.ss.it

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso il Settore V – Qualità della Vita, ai numeri telefonici 079 9978570 dalle ore 8.30 alle ore 13.30; sul sito internet del Comune di Alghero alla pagina <http://www.comune.alghero.ss.it> verrà pubblicato l'avviso pubblico con relativo allegato, la determinazione di indizione della gara, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione i recapiti telefonici, email o pec.

Per le procedure di ricorso avverso il presente bando, l'aggiudicazione e le eventuali esclusioni dalla gara, conseguenti all'esecuzione del bando stesso, è competente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna.

Alghero, 26 novembre 2019

Il Dirigente del Settore V
Qualità della vita
F.to Dott. Pietro Nurra