



COMUNE DI SENORBI'

PROVINCIA DI CAGLIARI

Via Lonis, 34, 09040 Senorbi - 070 98012300 fax 070 9809142 - protocollo@pec.comune.senorbi.ca.it
P.iva 01972510927 CF. 80008070924

Prot. n.
del 2510/2021

Il Responsabile del Servizio Tecnico

In esecuzione della propria determinazione n. 119 del 25/10/2021

AVVISO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SUCCESSIVO ACQUISTO DI ALLOGGI DA DESTINARE AD EDILIZIA SOCIALE SITI NEL COMUNE DI SENORBI'

Art. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente avviso è finalizzato alla individuazione di alloggi che il **COMUNE DI SENORBI'** intende acquistare, al fine di destinarli alla locazione a canone sociale in attuazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 18/14 del 23.04.2013 e della Delibera della Giunta Comunale n. 116 del 29.11.2018.

Il COMUNE DI SENORBI' procederà all'acquisto degli alloggi con un successivo bando.

ART. 2 - OGGETTO DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA SUCCESSIVA PROPOSTA DI VENDITA

La manifestazione d'interesse per la successiva proposta di vendita dovrà essere costituita da uno o più alloggi sino ad un numero massimo complessivo compatibile con le risorse finanziarie a disposizione, anche se da più proprietari, comprese le loro pertinenze dirette e indirette.

Gli alloggi oggetto della proposta possono necessitare di interventi di recupero primario¹ e/o secondario² al fine di renderli rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza statica e/o impianti, igiene e salubrità, risparmio energetico.

Sono, altresì ammesse le proposte di vendita per alloggi ultimati.

Sono, altresì ammesse le proposte di vendita per alloggi, dove il proprietario sia titolare di provvedimento di autorizzazione edilizia (permesso di costruire, DIA, ecc.) in corso di validità ed esecuzione, per gli interventi di recupero primario e/o secondario.

Sono, ammesse le proposte di vendita per alloggi che necessitano di recupero al fine di adeguare gli stessi alle nuove norme sul risparmio energetico e a quelle che tutelano le persone diversamente abili.

Ai fini di una razionale gestione degli stessi da parte del Comune di Senorbi', si chiede che gli alloggi proposti in vendita siano:

- Unità abitative con tipologia isolata;
oppure
- Unità abitativa con tipologia binata;
oppure

- Unità abitativa con tipologia a schiera;
oppure
- Unità abitative tipo appartamento anche se inseriti in un complesso edilizio plurifamiliare pluripiano (palazzo),
oppure
- Unità abitative derivanti da future Varianti di Progetto, di cui si allega proposta, che modifichino tipologie edilizie o determinino variazione del numero di Unità abitative all'interno dell'Edificio oggetto di Variante;

¹ *Recupero primario: recupero della funzionalità e della sicurezza dell'edificio. Riguarda le parti comuni e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti;*

² *Recupero secondario: recupero della agibilità e della funzionalità dei singoli alloggi. Riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario.*

ART. 3 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ

3.1. REQUISITI DEI SOGGETTI PROPONENTI

I soggetti che intendono presentare proposta di vendita possono essere persone fisiche o persone giuridiche riconosciute, proprietarie degli alloggi proposti.

Non è ammessa la proposta da parte di intermediari.

E' ammessa anche la presentazione di una proposta sia singola che cumulativa relativa ad alloggi collocati in unico fabbricato/complesso anche se di proprietà di soggetti diversi.

Ai fini dell'ammissione I soggetti proponenti devono essere in possesso dei requisiti, ed in particolare l'assenza di cause di esclusione dalla contrattazione con la Pubblica Amministrazione, come prevista dall'ordinamento giuridico vigente.

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

3.2 REQUISITI DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi oggetto della proposta di vendita, pena la non ammissibilità alla graduatoria dell'intera offerta, devono:

- a) essere localizzati nel Comune di Senorbì (prov. SU) nelle zone identificate nel PUC: A centro storico - B zona di completamento - C zone di espansione;
- b) essere conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale;
- c) essere localizzati in aree dotate di urbanizzazioni. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non fossero completate, il proponente dovrà rilasciare apposita dichiarazione nel Modello A, con indicazione degli estremi di approvazione del progetto di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, della relativa convenzione e dell'impegno ad ultimare le opere di urbanizzazione a propria cura e spese entro il termine stabilito dal Comune di Senorbì;
- d) avere ciascuno una superficie utile uguale o superiore a 45 mq e inferiore o uguale a 95 mq. Nel caso in cui gli alloggi avessero una superficie superiore a tale valore, gli stessi devono essere facilmente frazionabili in più alloggi di dimensioni rientranti nei limiti. In tal caso il proponente dovrà rilasciare apposita dichiarazione nel Modello A ed allegare alla proposta elaborati grafici a firma di tecnico abilitato con la proposta di trasformazione degli alloggi al fine di renderli rispondenti alle dimensioni richieste. La Commissione giudicatrice valuterà la fattibilità della proposta di trasformazione, provvedendo, in caso negativo, all'esclusione della proposta per mancanza del requisito;
- e) essere non locati e liberi da persone e cose alla data di partecipazione al presente bando, e altresì, alla data del trasferimento della proprietà;

- f) **non** essere compresi nelle categorie catastali **A/1** (Abitazioni di tipo signorile), **A/8** (Abitazioni in ville), **A/9** (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- g) essere liberi da pesi, liti, servitù, pendenze, diritti di terzi, censi, canoni, vincoli ipotecari e/o altre trascrizioni e iscrizioni e/o gravami di qualsiasi genere, situazioni debitorie nei confronti di Enti pubblici o privati (Comune, Agenzia delle Entrate, etc). Nel caso in cui tali gravami esistessero, gli stessi devono essere dichiarati in fase di domanda nel Modello A e dovranno essere eliminati in caso di aggiudicazione, prima della stipula del rogito. L'inesistenza di gravami dovrà essere comprovata, prima della stipula del rogito, da apposita certificazione rilasciata dagli Enti preposti.
- Per gli ulteriori requisiti si rinvia agli appositi quadri del Modello A.

Tutti i requisiti devono essere posseduti dagli alloggi alla data di scadenza del termine di presentazione delle proposte di vendita, pena l'esclusione dell'intera proposta.

ART. 4 - MODALITÀ' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione al bando dovrà essere redatta compilando in ogni sua parte l'apposito **Modello A**.

Nel caso di proposta cumulativa (relativa ad alloggi di proprietà di soggetti diversi, ma collocati in unico fabbricato, ovvero di comproprietà dei medesimi alloggi) le domande di partecipazione al presente bando dovranno essere compilate singolarmente da ciascun proprietario e raccolte in un'unica busta da presentare secondo le modalità sotto specificate.

In caso di offerte cumulative saranno escluse le offerte relative ad alloggi non conformi ai titoli abilitativi rilasciati.

La presentazione della domanda in modo difforme da quanto previsto nel presente bando e/o la mancanza dei documenti richiesti comporta l'automatica esclusione dalla graduatoria.

La domanda di partecipazione al bando potrà essere presentata secondo una delle seguenti modalità:

- **invio a mezzo posta** (raccomandata con ricevuta di ritorno). In questo caso, farà fede la data e l'ora di arrivo e non di spedizione;
- **invio mediante corriere** In questo caso, farà fede la data e l'ora di arrivo e non di spedizione;
- **consegna a mano** In questo caso, la data e l'ora di presentazione della domanda sarà comprovata dalla ricevuta riportante il timbro di arrivo del protocollo del Comune, con data e firma del funzionario addetto, al quale sarà consegnata la domanda.

L'indirizzo cui inviare o consegnare la domanda e ogni suo allegato è il seguente:

COMUNE DI SENORBI' - UFFICIO TECNICO, Via Lonis, 34 09040 SENORBI'

Il plico dovrà pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12,00 del giorno 16/11/2021**

Per la consegna delle domande, l'ufficio protocollo del COMUNE DI SENORBI' è aperto:

dalle ore 9,30 alle ore 12,00 tutti i giorni dal lunedì al venerdì;

dalle ore 15,30 alle ore 17,30 nei giorni di lunedì e giovedì.

Resta inteso che il recapito del plico rimane a esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi causa, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide.

Le offerte inviate o presentate possono essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione.

Inoltre, non saranno ritenute valide le eventuali domande pervenute prima della data di pubblicazione del presente avviso, ovvero domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti.

Le offerte pervenute e ogni documentazione ad esse allegata non saranno restituite.

Indipendentemente dal metodo di consegna prescelto, i concorrenti dovranno far pervenire al Comune di Senorbi' un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura (nel caso di offerta cumulativa la firma dovrà essere di uno dei partecipanti), riportante **nominativo ed il recapito del mittente** (comprensivo del numero di fax) e la seguente dicitura, senza alcuna modifica o aggiunta:

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SUCCESSIVO ACQUISTO DI ALLOGGI SUL MERCATO LIBERO DA ASSEGNARE A CANONE SOCIALE NEL COMUNE DI SENORBI'

- NON APRIRE -

SCADENZA GIORNO 16.11.2021 ORE 12,00

ART. 5 - CONTENUTI DEL PLICO

Il plico dovrà contenere esclusivamente la dichiarazione di cui all'allegato A compilato in ogni sua parte e allegato il documento d'identità dei sottoscrittori.

Art. 6 - CONDIZIONI DI ESCLUSIONE

Non saranno ammesse le domande:

- fuori tempo massimo;
- presentate da intermediari immobiliari;
- incomplete, prive della prescritta documentazione e/o dichiarazioni da parte di ciascuno dei proprietari degli immobili offerti;
- redatte su moduli differenti dal Modelli A;
- non firmate e/o debitamente autenticate con le modalità indicate nei modelli medesimi.
- non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni;
- prive della copia fotostatica del documento di riconoscimento del/i proponente/i in corso di validità;
- con documentazione recante informazioni che risultino non veritiere;
- effettuate da soggetti per i quali è riconosciuta una clausola di esclusione dalla contrattazione con la pubblica amministrazione, come prevista dall'ordinamento giuridico vigente, accertata in qualsiasi momento e con ogni mezzo;
- effettuate da soggetti che abbiano in corso contenziosi con il Comune di Senorbi' o altri motivi di incompatibilità.

ART. 7 DEFINIZIONE DEL COSTO PARAMETRICO OFFERTO PER GLI ALLOGGI

Il **costo unitario massimo** di vendita degli alloggi (CPU) da candidare dovrà essere pari al valore di seguito riportato, tratto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Senorbi, che tiene conto della localizzazione degli immobili e del loro stato manutentivo.

Vengono indicati di seguito i valori massimi di vendita relativi all'alloggio

CPU relativo all'alloggio:

Ambito 1 - zona A centro storico:

CPU: 1000,00 €/mq di SC relativamente ad uno "stato di conservazione normale", IVA esclusa, se dovuta

Ambito 2 - zona B di completamento:

CPU: 900,00 €/mq di SC relativamente ad uno "stato di conservazione normale", IVA esclusa, se dovuta.

Ambito 3 - zona C di espansione:

CPU: 900,00 €/mq di SC relativamente ad uno "stato di conservazione normale", IVA esclusa, se dovuta.

Non si prenderanno in considerazione alloggi ubicati in zona extra-urbana del Comune di Senorbì ;

Il proponente dovrà presentare un **ribasso percentuale (RIB.)** rispetto a tale valore massimo (CPU). Tale ribasso dovrà tener conto delle condizioni manutentive, delle dotazioni e delle finiture dell'alloggio e del fabbricato in cui l'alloggio è inserito.

ART. 7.1 CALCOLO DEL COSTO COMPLESSIVO DELL'ALLOGGIO

Il calcolo del valore dell'alloggio complessivo (**CPC**) verrà calcolato nel seguente:

l'alloggio è pari al prodotto tra la superficie complessiva (SC) di cui al precedente articolo e il costo parametrico unitario (CPU), ridotto del ribasso percentuale (RIB) offerto dal concorrente:

$$\text{CPC} = (100\% - \text{RIB.}\%) \times \text{CPU} \times \text{SC}$$

ART. 8 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

La partecipazione alla manifestazione d'interesse non da nessun titolo di preferenza o di punteggio, i soggetti partecipanti saranno invitati formalmente alla presentazione

ART. 9 - SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Quando verrà pubblicato il bando per la cessione degli alloggi, coloro che hanno presentato la manifestazione d'interesse verranno avvisati della pubblicazione ai fini della successiva partecipazione.

Gli alloggi saranno sottoposti a verifica di congruità del valore offerto da parte dell'Agenzia del Territorio per gli alloggi utilmente posizionati in graduatoria, il Comune di Senorbì provvederà alla stipulazione del contratto preliminare di compravendita.

Ad avvenuta erogazione delle risorse da parte della Regione Autonoma della Sardegna, il comune di Senorbì provvederà a comunicare la data di stipula del contratto di compravendita alla/e parte/i proponente/i, che risulterà/ranno utilmente collocati/e nella graduatoria medesima.

La stipula dell'atto

ART. 14 - MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del prezzo di acquisto verrà effettuato:

- quanto al **10% dell'importo**, oltre all'IVA se dovuta, all'atto della stipula del contratto preliminare di compravendita, previa presentazione da parte dell'aggiudicatario, di fideiussione bancaria di importo corrispondente all'importo erogato, svincolabile all'atto del rogito. Tale fidejussione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

Beneficiario: Comune di Senorbì, con sede in Senorbì, Via Lonis, 34;

Validità: 12 mesi, con rinnovo automatico per almeno 180 giorni qualora non si sia provveduto allo svincolo;

rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, operatività della garanzia a semplice richiesta scritta entro 15 giorni.

- quanto al **40% dell'importo**, oltre all'IVA se dovuta, all'atto del rogito, che verrà stipulato a seguito dell'erogazione del contributo regionale;
- quanto al **50% dell'importo**, oltre all'IVA se dovuta, entro 3 mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita.

Le spese contrattuali tutte sono a carico del Comune di Senorbì, comprese quelle di registrazione, trascrizione e voltura del contratto di compravendita, ad eccezione delle spese necessarie a dotare gli immobili dei requisiti di cui infra, comprese quelle relative alla certificazione energetica, che saranno a carico della parte venditrice.

ART. 15 - ALTRE GARANZIE

Nel caso in cui gli alloggi siano collocati in aree prive di urbanizzazioni e/o con opere di urbanizzazione non completate, il proponente dovrà presentare apposita polizza fidejussoria a copertura di tutti i costi, comprensivi delle spese tecniche e dell'IVA, che il Comune di Senorbì dovrebbe sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in vece del proponente.

Tali costi saranno stimati sulla base di un progetto e di un computo metrico estimativo a firma di tecnico abilitato, approvati dal Comune di Senorbì e redatti a cura e spese del proponente con i prezzi del prezzario regionale vigente al momento di stipula del compromesso di vendita.

La fidejussione dovrà avere le caratteristiche di cui al precedente Art. 14, e sarà svincolata al momento dell'accertato positivo collaudo delle opere di urbanizzazione e del relativo trasferimento delle stesse agli enti competenti (Comune, Enel...ecc)

ART. 16 - 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 e ss. mm. ii., 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 Senorbì, esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.

Al fine di consentire la valutazione delle proposte di acquisto, il conferimento dei dati richiesti da questo avviso è obbligatorio, pena l'esclusione dalla selezione pubblica.

ART. 17 - RISARCIMENTO DANNI

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, Il Comune di Senorbì 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' compreso l'eventuale risarcimento del danno anche in conseguenza dell'eventuale perdita o dilazione dei tempi del finanziamento regionale.

ART. 18 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Barbara Secci, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Senorbì.

ART. 19 - PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso e la relativa modulistica sono pubblicati integralmente dal 23.05.2013 al 24.06.2013 e possono essere consultati e scaricati da:

- sito web del Comune di Senorbì all'indirizzo <http://www.comune.senorbi.ca.it/> alla sezione "Bandi e gare";
- l'albo pretorio online del Comune di Senorbì;

Copia dell'avviso e dei relativi allegati possono essere inoltre ritirati presso la sede del Comune di Senorbì - Ufficio Tecnico - Via Lonis, 34 - piano 2° Senorbì.

Le informazioni relative all'avviso possono essere chieste al Responsabile del procedimento, fino a due giorni prima della scadenza prevista per la presentazione delle offerte,

- via posta elettronica all'indirizzo: bsecci@comune.senorbi.ca.it;

ART. 20 - VALIDITÀ DELL'OFFERTA

Il proponente rimane vincolato dall'offerta per 18 mesi dalla data di scadenza della presentazione. Scaduto tale termine, il proponente deve ritenersi svincolato.

ART. 21 - NORME FINALI

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale al pubblico, né vincola in alcun modo il **Comune di Senorbì** per l'acquisto degli alloggi proposti.

Sarà facoltà del **Comune di Senorbì**, a suo insindacabile giudizio, sospendere e/o revocare il presente avviso senza che i proponenti possano avanzare alcuna pretesa in merito.

Le offerte presentate e la relativa documentazione non saranno restituite.

ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso, di cui costituiscono parte integrante, i seguenti modelli:

MODELLO A: Domanda di partecipazione;

MODELLO B: Scheda dell'alloggio - **Tabella B.1-** Calcolo delle superfici (allegata al Modello **B**);

Senorbì, lì 25.10.2021

Responsabile del Servizio Tecnico

f.to Ing. Gian Giuseppe Melis