



CITTÀ DI MONCALIERI
SETTORE SERVIZI DI DIREZIONE E GESTIONE INFRASTRUTTURE
SERVIZIO PATRIMONIO E CASA

**AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACQUISTO DI UNITÀ
IMMOBILIARI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONCALIERI DA DESTINARE AD
EDILIZIA SOCIALE**

ART. 1 – FINALITÀ ED OGGETTO DEL BANDO

Il Comune di Moncalieri, al fine di far fronte alla domanda crescente di alloggi di edilizia sociale causata dal perdurare della crisi economica in corso e dalla conseguente difficoltà per le famiglie colpite da riduzione e perdita di reddito a sostenere canoni di affitto sul mercato della locazione privata e in considerazione inoltre dell'impatto economico e sociale causato dall'emergenza sanitaria da COVID 19, ritiene opportuno, attraverso il presente Avviso Pubblico, procedere all'acquisto di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica nonché altre soluzioni abitative da mettere a disposizione dell'Ufficio Casa.

Il presente Avviso Pubblico è emanato in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 113/2015 ad oggetto: *“Linee d'indirizzo per contrastare l'emergenza abitativa ed incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica”*, della deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 6/04/2021 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2021/2025, della deliberazione di Giunta Comunale n. 296 del 2/08/2021 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2021/2023 e della deliberazione di Giunta Comunale n. 309 del 19.08.2021 ad oggetto: *“Acquisto di alloggi ubicati nel territorio del Comune di Moncalieri da destinare ad edilizia sociale – indirizzi”* e della determinazione n.del.....di approvazione del presente avviso.

L'acquisto degli alloggi da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica avverrà in conformità alle migliori condizioni di mercato, da accertare previo interpello pubblico attraverso la presentazione di manifestazione d'interesse specifica presentata dal proponente, con il metodo delle offerte economicamente più vantaggiose (ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i.) e mediante esercizio del diritto di prelazione del Comune sugli alloggi di cui alle Convenzioni PEC che prevedono una quota di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.S.) a seguito di richiesta/segnalazione specifica da parte del proponente.

Ciascun soggetto può partecipare al presente Avviso offrendo una o più unità immobiliari.

La partecipazione alla procedura implica la conoscenza, da parte dei partecipanti, non solo di tutte le norme generali, ma anche delle norme specifiche che la regolano, con particolare riferimento ai requisiti essenziali degli immobili da acquisire ed alle modalità di aggiudicazione.

Si evidenzia che l'art. 17 lettera a) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. 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.

Sono applicati gli articoli del Regolamento Comunale dei Contratti, in particolare l'art. 61, inerenti l'oggetto del presente bando.

ART. 2 – REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ' PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare al presente Avviso persone fisiche o persone giuridiche riconosciute, imprenditori individuali, agenzie immobiliari, senza costi di intermediazione per la Città, o altri soggetti che agiscono non in nome proprio ma in conto terzi, società commerciali, società cooperative, più concorrenti con offerta congiunta.

2.1 Requisiti soggettivi dei partecipanti

I soggetti che intendono presentare proposta di vendita possono essere persone fisiche o persone giuridiche riconosciute e devono sottoscrivere:

– dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in carta semplice ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e s.m.i., attestante tutto quanto segue, consapevole che, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445

“Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa” la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia:

Il proponente, **se persona fisica**, deve dichiarare :

- 1) di essere maggiorenne;
- 2) di agire per proprio conto e non per persona da nominare;
- 3) di essere titolare del diritto di proprietà sulle unità immobiliari e sulle relative aree di pertinenza:
 - in modo pieno ed esclusivo,
 - in comproprietà perché in regime di comunione dei beni insieme al soggetto indicato in calce alla domanda e cofirmatario della proposta,
 - in comproprietà insieme ai soggetti cofirmatari indicati in calce alla domanda, indicando la quota percentuale della comproprietà
- 4) di essere in possesso della piena capacità di agire e di non essere stato interdetto o inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- 5) di essere in regola con le vigenti disposizioni fiscali;
- 6) di non incorrere in nessuna delle cause di divieto e sospensione di cui al D.lgs. 8.08.1994, n. 490 e s.m.i e al D.lgs. 6.09.2011, n. 159 e s.m.i.
- 7) di non avere a proprio carico sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.lgs. 08.06.2001, n. 231;
- 8) l'insussistenza, a proprio carico, di condanne penali passate in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per reati che incidono sulla moralità professionale e per delitti finanziari;
- 9) l'insussistenza, a proprio carico, di condanne penali con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- 10) non avere procedimenti in corso ai sensi dell'art 416 bis del codice penale.

Il proponente, **se persona giuridica**, deve dichiarare (la dichiarazione deve essere resa dal legale rappresentante o persona autorizzata a contrarre con la Pubblica Amministrazione):

- 1) L'iscrizione:
 - ✓ nel caso di Cooperative di abitazione:
che la società è iscritta dal _____ nell'apposito registro presso:
la Prefettura di _____
il Ministero del Lavoro.
 - ✓ l'iscrizione all'Albo Nazionale degli enti cooperativi art.15 D. Lgs 220/02 e art.223 sexadecies comma 1 delle norme di attuazione transitorie del C.C.
 - ✓ l'iscrizione all'Albo delle Società Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi di cui all'art.13 della L.n.59/92
- 2) l'iscrizione al Registro delle Imprese al numero R.E.A. _____
- 3) l'iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato di _____ al n _____;
- 4) di essere in regola con le vigenti disposizioni in materia fiscale;
- 5) di non essere in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o analoga situazione, né essere sottoposto a procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- 6) la non ricorrenza di alcuna delle cause di divieto e sospensione disciplinate dal D.Lgs. 8.08.1994, n. 490 e dal D.lgs. del 6.09.2011, n. 159 e s.m.i.
- 7) l'insussistenza, a carico di titolari, legali rappresentanti, soci, amministratori aventi potere di impegnare e rappresentare l'impresa, di condanne penali con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs.231 del 08.06.2001;
- 8) l'insussistenza, a carico di titolari, legali rappresentanti, soci, amministratori aventi potere di impegnare e rappresentare l'impresa, di condanne con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per reati che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari;

- 9) l'insussistenza, a carico di titolari, legali rappresentanti, soci, amministratori aventi potere di impegnare e rappresentare l'impresa, di condanne penali con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio;
- 10) l'assenza di cause di ineleggibilità e di decadenza ex art. 2382 C.C.
- 11) l'insussistenza di rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 C.C. con altri possibili partecipanti all'avviso nonché l'inesistenza di forme di collegamento sostanziale;
- 12) di avere il bilancio dell'ultimo anno in pareggio o in attivo;
- 13) nel caso di Consorzi e altre persone giuridiche costituite da Cooperative di abitazione e/o dalle imprese di costruzione o altri soggetti, che tutti i consorziati o soci siano in possesso dei rispettivi requisiti indicati nei punti precedenti;
- 14) di non avere procedimenti in corso ai sensi dell'articolo 416 bis del Codice Penale

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

2.2 Requisiti oggettivi delle unità immobiliari

La proposta di vendita dovrà riguardare unità abitative che abbiano, a pena di esclusione, le caratteristiche di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.S.) stabilite dalla vigente normativa statale e regionale con particolare riferimento alle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1328573 del 15 novembre 1999 e che rispecchino i criteri e le caratteristiche stabilite con Deliberazione della Giunta Comunale n. 309 del 19/08/2021 di seguito riportati :

- 1) essere ubicate nel territorio della Città di Moncalieri;
- 2) avere una superficie utile abitativa, ovvero una superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non inferiore a mq 45 ed altezza interna conforme alle norme igienico – edilizie vigenti;
- 3) non rientrare nelle categorie catastali A/1, A/7, A/8, A/9;
- 4) essere conformi allo strumento urbanistico;
- 5) avere le certificazioni di conformità degli impianti installati previste dalla normativa di settore in materia di sicurezza di tutti gli impianti;
- 6) non essere stati oggetto di abusi edilizi non sanati o non condonati e, qualora oggetto di condono, avere ottenuto il rilascio del relativo provvedimento;
- 7) essere in buone condizioni manutentive;
- 8) avere la certificazione di agibilità;
- 9) essere liberi al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 10) non essere gravati da ipoteche, vincoli o limitazioni all'uso di qualsivoglia natura (es: usufrutto, diritto di abitazione), al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- 11) se sono stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici non devono presentare vincoli temporali di incedibilità a terzi;
- 12) assenza di barriere architettoniche e completa accessibilità dell'unità immobiliare

Saranno ammesse offerte relative ad alloggi di nuova costruzione o integralmente ristrutturati.

Saranno ammesse offerte di alloggi di nuova costruzione, anche privi di "rifiniture" interne come pavimenti, piastrelle, sanitari e porte. Tali offerte dovranno essere corredate dal capitolato di costruzione in cui sono previste le caratteristiche ed il prezziario dei materiali mancanti nonché i tempi necessari al completamento delle opere; i lavori di completamento degli alloggi non potranno superare i tre mesi dalla richiesta della Città di Moncalieri e dovranno completarsi, a cura e spese dell'offerente, prima dell'atto di acquisto.

ART. 3 – MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte verranno valutate da una apposita Commissione all'uopo nominata e presieduta dal Dirigente del Servizio Patrimonio/Casa.

La Commissione provvederà:

- 1) all'istruttoria amministrativa di tutte le offerte pervenute per la verifica dell'ammissibilità delle stesse;

- 2) all'esame della documentazione tecnico-economica a corredo delle sole offerte ritenute ammissibili mediante l'attribuzione di un punteggio per ciascuno dei criteri di selezione secondo la procedura di cui ai seguenti articoli 8 e 9.

La Commissione, al termine delle valutazioni tecniche ed economiche delle proposte di vendita previste dalla procedura, predisporrà una graduatoria provvisoria che diventerà definitiva all'esito dei sopralluoghi di cui al criterio 2.4 dell'art. 8.

L'acquisto degli immobili avverrà a seguito della presa d'atto da parte della Giunta Comunale della graduatoria definitiva approvata dal competente Dirigente ed alla contestuale individuazione delle unità immobiliari da acquistare. Pertanto il provvedimento della Giunta Comunale costituisce presupposto per la stipula dell'atto notarile di acquisto.

Le offerte pervenute saranno impegnative per i proponenti per 12 mesi dalla data della proposta di acquisto. Pertanto, qualora entro il suddetto periodo non sia stato possibile, per qualsiasi motivo, pervenire alla stipula dell'atto di acquisto, il proponente si potrà ritenere svincolato dalla proposta di vendita senza avanzare, a qualsiasi titolo, nessuna pretesa nei confronti del Comune di Moncalieri.

La Città di Moncalieri darà corso all'acquisto degli alloggi secondo l'ordine di inserimento nella Graduatoria definitiva e fino ad esaurimento delle disponibilità finanziarie destinate dal Bilancio all'acquisizione degli alloggi da destinare ad edilizia sociale.

ART. 4 – PREZZO DI VENDITA MASSIMO RICONOSCIBILE

In sede di offerta economica, il proprietario/operatore dovrà indicare, per ogni singola unità immobiliare che si intende alienare, il prezzo di vendita complessivo dell'alloggio nonché il prezzo al metro quadrato (mq) della superficie utile ed il prezzo al metro quadrato (mq) della superficie commerciale.

a) Il prezzo massimo riconoscibile è stabilito dalla Determinazione Dirigenziale n. 203 del 4/03/2019 con la quale la Regione Piemonte ha aggiornato il limite massimo di costo per l'acquisto degli alloggi immediatamente assegnabili e dei box auto di pertinenza sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di giugno 2017 ed il mese di giugno 2018. Il nuovo limite massimo di costo per le acquisizioni intervenute dopo il 30/06/2018 è pari ad €. 2.154,00 al mq. di superficie commerciale e di €. 877,00 al mq. di superficie utile per i box.

b) Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra il valore di mercato (€.mq) minimo e massimo indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari di Agenzia delle Entrate per la destinazione residenziale nella zona omogenea in cui ricade il fabbricato sia inferiore al prezzo di cui alla precedente lettera a), tale valore andrà a costituire il prezzo massimo riconoscibile.

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

Non possono essere in alcun caso riconosciute provvigioni o compensi di mediazione, né rimborsi spese per la presentazione delle proposte di vendita, né per l'acquisto.

La superficie commerciale, che sarà utilizzata ai fini dell'attribuzione del punteggio economico, dovrà essere calcolata secondo le indicazioni contenute nel manuale della Banca dati quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti, viene arrotondata al metro quadrato.

La superficie utile, dovrà essere calcolata misurando la superficie di pavimento degli alloggi al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre.

I balconi dovranno essere conteggiati al 50% della superficie utile, fino ad un massimo di mq. 15.

Le verande, regolarmente autorizzate ed accatastate, dovranno essere calcolate al 60% della superficie netta, fino ad un massimo di 5,40 mq; le superfici eccedenti non saranno oggetto di conteggio.

ART. 5 - PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA

I soggetti interessati a partecipare al presente Avviso Pubblico di acquisto alloggi da destinare ad Edilizia Sociale, dovranno far pervenire **entro il termine delle ore del giorno** , la propria offerta all'Ufficio Protocollo Generale della Città di Moncalieri, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a :

Città di Moncalieri - Servizio Patrimonio
Piazza Vittorio Emanuele II s.n.c. – 10024 Moncalieri (TO).

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del plico sigillato contenente l'istanza, l'offerta economica e la documentazione tecnica – come di seguito meglio precisato - dovrà essere effettuato, entro e non oltre il suddetto termine, secondo una delle modalità di seguito riportate:

- direttamente, con consegna a mano all'Ufficio Protocollo, via Principessa Clotilde n. 10 - 10024 Moncalieri. In questo caso farà fede la data e l'ora di presentazione della domanda comprovata dalla ricevuta rilasciata dall'Ufficio Protocollo;
- a mezzo posta (posta celere compresa). E' ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Si avverte che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale della Città di Moncalieri è il seguente: da Lunedì a Venerdì dalle ore 08:30 alle ore 12:15; Lunedì e Mercoledì anche il pomeriggio dalle ore 14:30 alle ore 16:00.

Sul plico, debitamente sigillato e firmato sui lembi di chiusura, dovrà essere riportato il nominativo dell'offerente ed apposta la dicitura: *“Contiene offerta per Avviso Pubblico di manifestazione d'interesse per la vendita di alloggi da destinare ad edilizia sociale”*.

In tale plico dovranno essere inserite – a pena di esclusione - tre buste separate, debitamente sigillate e firmate sui lembi di chiusura intestate: Busta "A" (Istanza), Busta "B" (Relazione Tecnica) e Busta "C" (Offerta economica) come dettagliato nel successivo art. 6 del presente Avviso.

La Città di Moncalieri si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'aggiudicatario anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.

Le proposte pervenute oltre il termine sopraindicato saranno inserite nella graduatoria in sede di aggiornamento semestrale a seguito della valutazione della Commissione.

ART. 6 – DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico di cui all'art. 5 dovrà contenere, a pena di esclusione la documentazione di seguito dettagliata, utilizzando preferibilmente i modelli allegati:

A) BUSTA RIPORTANTE LA DICITURA “BUSTA “A” ISTANZA” (debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura)

Aposita istanza di partecipazione, da redigersi secondo il modello allegato al presente Avviso, in lingua italiana, **redatta in bollo**, indirizzata al “Sindaco della Città di Moncalieri”, sottoscritta dall'offerente avente titolo. Detta istanza, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., dovrà essere presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

In conformità a quanto prescritto dal precedente art. 2 punti “2.1 Requisiti soggettivi dei partecipanti” e “2.2 Requisiti oggettivi delle unità immobiliari” del presente Avviso l'istanza dovrà contenere, a pena di esclusione, le seguenti dichiarazioni:

- denominazione del proponente o ragione sociale dell'organizzazione; sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici; se trattasi di persona giuridica, generalità del rappresentante legale firmatario; se trattasi di agenzie immobiliari, la delega del soggetto in nome e per conto di cui agiscono;
- dichiarazione di inesistenza a proprio carico o, se trattasi di persona giuridica a carico dei soci e dei rappresentanti la società, di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati; in caso di persone giuridiche, la sola dichiarazione di non essere fallito e di non avere procedure in corso per la dichiarazione di fallimento;
- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso pubblico e relativa scheda tecnica, nella determinazione di indizione della gara, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
- che lo stato di fatto dell'unità immobiliare corrisponde alla piantina catastale oppure, in caso di difformità, che si possiede la documentazione a corredo delle modifiche apportate (varianti edilizie, Dia, Scia, Cil, etc)
- l'offerta in vendita degli alloggi non vincola gli offerenti mentre, in caso di aggiudicazione, l'offerta stessa si considera vincolante e irrevocabile, per la durata di diciotto mesi, a far data dall'aggiudicazione definitiva;
- che gli immobili offerti in vendita sono liberi da persone o cose o diritti reali o obbligatori o che lo saranno al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita;
- che gli immobili offerti in vendita, alla data di trasferimento della proprietà, non presentano posizioni debitorie di qualsiasi natura e che non sono stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;
- di essere titolare della piena proprietà dell'immobile/i offerto/i ovvero di agire non in nome proprio ma in conto di (indicare il soggetto);
- che gli alloggi offerti in vendita non comportano oneri di manutenzione ordinaria o straordinaria; o che gli alloggi offerti in vendita sono conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale;
- 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;
- di essere disposto, su richiesta della Città, qualora siano state offerte in vendita più unità immobiliari, a ridurre il numero.

Per le comunicazioni da parte di questa Civica Amministrazione dovranno altresì essere indicati nell'istanza di ammissione :

- indirizzo di posta elettronica e posta elettronica certificata al quale inviare le comunicazioni;
- il numero telefonico ed il numero di fax;

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza dei soggetti partecipanti ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i..

B) BUSTA RIPORTANTE LA DICITURA “BUSTA “B” DOCUMENTAZIONE TECNICA” (debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura)

Per ogni unità immobiliare offerta in vendita, l'operatore economico dovrà presentare:

- 1) apposita scheda tecnica, che dovrà riepilogare le caratteristiche generali interne ed esterne dell'unità abitativa;
- 2) elaborati grafici “as built” (scala 1:100/1:200);
- 3) anno di costruzione;
- 4) estremi del titolo abilitativo e del certificato di agibilità ovvero dell'istanza per il rilascio del certificato di agibilità;
- 5) Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.);
- 6) dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici;
- 7) certificati di prevenzione incendi per le attività soggette al controllo dei VV.F.;
- 8) visura e planimetria catastale aggiornate, mq commerciali ed mq utili calcolati secondo le modalità indicate al precedente art. 4 del presente Avviso;
- 9) dotazione dell'alloggio del livello di adattabilità, accessibilità o visitabilità di cui alla Legge 13/89 e s.m.i.;
- 10) regolamento di condominio e tabelle millesimali relative alla proprietà, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori e (se centralizzato) all'impianto di riscaldamento;
- 11) indicazione sulle spese ordinarie condominiali e di riscaldamento (se centralizzato) ed eventuali spese straordinarie condominiali in corso di approvazione,
- 12) eventuale materiale fotografico ed ogni altro elemento ritenuto utile al fine di una più efficace valutazione.

Gli alloggi offerti dovranno essere disponibili per l'atto di compravendita entro mesi tre dalla richiesta della Città.

Gli immobili da acquistare per essere ammessi alla valutazione della Commissione dovranno avere, a pena di esclusione, le caratteristiche elencate al precedente art. 2 punto “2.2 *Requisiti oggettivi delle unità immobiliari* ” del presente Avviso, qui integralmente richiamate e che dovranno essere documentate nella suddetta scheda tecnica.

C) BUSTA RIPORTANTE LA DICITURA “BUSTA “C” OFFERTA ECONOMICA” (debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura)

L’offerta economica, come già precisato all’art. 4 del presente Avviso, formulata per ogni singola unità immobiliare che si intende alienare, dovrà comprendere il prezzo complessivo dell’alloggio, nonché il prezzo al mq. della superficie commerciale, dovrà essere incondizionata e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, 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 operatore, ogni alloggio dovrà essere ben identificato (con lettera, numero etc) sia nell’offerta economica che nella descrizione tecnica.

L’offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell’istanza di cui sopra.

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

ART. 7 – CONDIZIONI DI ESCLUSIONE

Non saranno ammesse le proposte di vendita:

- 1) presentate da soggetti che non risultano essere in possesso dei requisiti stabiliti al precedente articolo 2.1;
- 2) che prevedono la vendita di alloggi che non presentano i requisiti prescritti al precedente articolo 2.2;
- 3) che dichiarano un prezzo di vendita a metro quadrato di superficie complessiva superiore a quello stabilito al precedente art. 4;
- 4) nel caso in cui l’offerta economica, o elementi di natura economica, siano anticipati all’interno della busta amministrativa o in quella tecnica.

La Commissione inoltre potrà non ammettere le domande non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni, qualora tali anomalie dovessero rendere non chiara ed univoca la proposta di vendita.

ART. 8 – CRITERI E PUNTEGGI PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

L’aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia a quanto previsto dall’art. 95 comma 3 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

I parametri di valutazione sono i seguenti:

Punteggio massimo: **100 punti**.

Criterio 1) ECONOMICITA’

MAX 20 PUNTI

Il punteggio sarà attribuito all’offerta che presenterà il prezzo al mq. commerciale più favorevole. Agli altri prezzi saranno assegnati punteggi determinati in misura inversamente proporzionale al loro importo, confrontati con l’offerta al mq. commerciale più vantaggiosa, secondo la seguente formula:

$$p = pM \times \frac{Pm}{P}$$

dove p = punteggio da attribuire all’offerta presa in considerazione

pM = punteggio massimo attribuibile

P = prezzo dell’offerta presa in considerazione

Pm = prezzo minore

La Commissione Giudicatrice, all'uopo nominata, 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 di cui all'art. 6 lettera B.

Criterio 2) QUALITA'

MAX 60 PUNTI

2.1 Caratteristiche delle unità abitative

max 25 punti

Il punteggio sarà attribuito in considerazione dei sottoelencati elementi:

- a) livello/qualità delle finiture dei singoli alloggi offerti, come da tabella sotto riportata: **max 14 punti**

		Descrizione	Punteggio
Vani accessori Max 3 punti	1A	Alloggi con garages di pertinenza	1
	2A	Alloggi con posto auto di pertinenza in autorimessa coperta	1
	3A	Alloggi con posto auto scoperto	3
Ulteriori vani	4A	Alloggi con cantina o soffitta di pertinenza con superficie calpestabile => di 2,50 mq	2
	5A	Alloggi con terrazza/balcone/logge di pertinenza con superficie calpestabile => di 3,60 mq	2
Caratteristiche dimensionali alloggi Max 7 punti	1C	Alloggi con superficie utile compresa tra 40 mq e 55 mq dotati di almeno una camera matrimoniale	4
	2C	Alloggi con superficie utile compresa tra 55 mq e 80 mq dotati di una zona notte che garantisca almeno 3/4 posti letto	7
	3C	Alloggi con superficie utile compresa tra 80 mq e 95 mq dotati di una zona notte che garantisca almeno 5/6 posti letto	5

- b) numero di alloggi offerti all'interno di un singolo stabile o condominio **max 11 punti**

2.2 Ubicazione dell'edificio

max 10 punti

Al fine di favorire processi di inclusione sociale, il punteggio sarà attribuito tenendo conto della zona della Città (Borgate) in cui è ubicato l'edificio da acquisire secondo quanto di seguito indicato:

- edificio ubicato in zona a bassa o nulla presenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERPS) **10 punti**
- edificio ubicato in zona a media presenza di alloggi di ERPS **6 punti**;
- edificio ubicato in zona ad alta presenza di alloggi di ERPS **3 punti**;

Per l'assegnazione del punteggio di cui al presente criterio, si allega al presente Avviso la Planimetria estesa all'intero territorio comunale con l'individuazione all'interno di ogni Borgata del numero di alloggi ERPS esistenti redatta sulla base dei dati forniti dal Servizio Casa del Comune di Moncalieri e sulla base della quale la Commissione valuterà le offerte.

2.3 Attestato di Prestazione Energetica APE

max 10 punti

Il punteggio sarà attribuito sulla base della classe di appartenenza (nel caso l'offerta contenga più unità immobiliari verrà assegnata la classe energetica minore):

- | | | |
|----|------------------|-----------------|
| a) | classe A+, A, B: | 10 punti |
| b) | classe C, D: | 5 punti |
| c) | classe E: | 1 punti |
| d) | classe F, G, NC: | 0 punti |

2.4 qualità architettonica e delle finiture

max 15 punti

Ai fini dell'attribuzione del punteggio la Commissione valuterà i sotto riportati elementi :

- il livello qualitativo/architettonico del fabbricato in cui è/sono collocata/e l'unità immobiliare/le unità immobiliari offerta/e, **max 7,5 punti**
- lo stato manutentivo delle facciate, delle coperture e delle parti comuni del medesimo fabbricato e relativi costi come risultano da spese condominiali indicati nella documentazione tecnica "B" di cui al precedente art. 6 del presente Avviso **max 7,5 punti**

Criterio 3) DOTAZIONE DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI DEL TERRITORIO

MAX 20 PUNTI

Sarà attribuito un punteggio in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio :

- caratteristiche della zona ove si trova il fabbricato, con riferimento alla presenza di servizi e infrastrutture per la mobilità entro i 500 mt. **Max 10 punti**
- Inserimento in un contesto ambientale dotato di scuole, asili, parchi attrezzati, attività commerciali di vicinato entro i 500 mt. **Max 10 punti**

Sulla base dei criteri e dei relativi punteggi del presente articolo verrà stilata la graduatoria degli alloggi proposti in vendita con le modalità di cui al successivo art. 9.

La Commissione si riserva di chiedere chiarimenti, approfondimenti e documentazione integrativa al fine della valutazione tecnica delle proposte presentate.

ART. 9 – VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E GRADUATORIA

La Commissione redigerà preliminarmente l'elenco delle istanze ammissibili, successivamente provvederà a stilare una graduatoria provvisoria delle offerte presentate sulla base del punteggio totale attribuito con i criteri 1) – 2) – 3) di cui all'articolo 8 del presente avviso.

L'iter di formazione della graduatoria si svolgerà secondo le seguenti modalità:

La prima seduta pubblica avrà luogo il giorno..... alle ore presso l'Ufficio Appalti e Contratti del Comune di Moncalieri, via S. Croce n. 12, e vi potranno partecipare tutti coloro che hanno presentato istanza di partecipazione oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

Tale seduta pubblica, se necessario, sarà aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che saranno resi noti esclusivamente mediante pubblicazione di avviso sul sito dell'Ente.

Parimenti le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione al predetto sito internet almeno 2 giorni prima della data fissata.

La Commissione procederà, nella prima seduta pubblica, ad esaminare le istanze presentate dai proponenti e a controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata. In tale sede la commissione verificherà la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente avviso determinando le ammissioni e le esclusioni dalla procedura e redigendo apposito verbale delle attività svolte.

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa e conclusa la fase di ammissione dei partecipanti, la commissione, in una o più sedute riservate, procederà all'apertura delle buste concernenti la documentazione tecnica, alla verifica della presenza dei documenti richiesti dal presente avviso e all'assegnazione dei punteggi applicando i criteri e le formule indicati.

Successivamente, in seduta pubblica, la commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche.

Nella medesima seduta, o in una seduta pubblica successiva, la commissione procederà poi all'apertura della busta contenente l'offerta economica e quindi alla relativa valutazione.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

In caso di ulteriore parità di punteggio tra due o più offerte sarà preferita quella avanzata nella zona della Città (Borgate) con minore presenza di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERPS).

Al termine di tali operazioni verrà stilata la graduatoria finale provvisoria costituita dalla sommatoria tra il punteggio tecnico ed economico conseguiti. Allo scopo di dare definitività alla graduatoria, la Commissione effettuerà dei sopralluoghi al fine di verificare la corrispondenza sostanziale tra le caratteristiche e/o i prezzi offerti e lo stato effettivo degli immobili proposti, all'esito dei quali si potrà avviare una ulteriore negoziazione per la diminuzione del prezzo di vendita.

Al termine delle operazioni di cui sopra, la commissione redigerà la graduatoria finale

Resta comunque inteso che, qualora la Commissione ritenga che le proposte di vendita non siano accettabili per qualità del fabbricato, per situazioni intrinseche o estrinseche agli immobili e quindi non convenienti per l'Edilizia Residenziale Pubblica, la procedura di acquisto si concluderà senza esito finale e gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo e rimborso spese nei confronti della Città di Moncalieri.

La Città di Moncalieri si riserva di non concludere le attività di cui al presente Avviso in caso di mutate esigenze e priorità di spesa e nuovi vincoli cogenti di Finanza Pubblica non compatibili con le finalità del presente Avviso.

La graduatoria sarà "aperta" e avrà validità triennale con aggiornamento semestrale. Ai fini della costituzione della graduatoria le manifestazioni d'interesse e/o proposte dovranno pervenire entro il termine di cui all'art. 8 del presente avviso. Le manifestazioni d'interesse e/o proposte pervenute oltre tale termine saranno inserite nella graduatoria in sede di aggiornamento semestrale in base alla valutazione dei criteri stabiliti dallo stesso art. 8.

La graduatoria verrà utilizzata per scorrimento secondo l'ordine d'inserimento e tenendo conto delle disponibilità finanziarie, dei fabbisogni dimensionali e delle esigenze di sistemazione specifica che il Comune dovrà assicurare

nel caso concreto basandosi principalmente sullo scorrimento delle graduatorie “Bando Edilizia Pubblica” e “Graduatoria Emergenza Abitativa”, in vigore al momento della proposta di vendita.

Nel caso di richiesta di esercizio del diritto di prelazione del Comune sugli alloggi di cui alle Convenzioni PEC che prevedono una quota di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.S.), richiesta presentata al di fuori della procedura di interpello pubblico, si procederà con la valutazione delle proposte presentate dando priorità a quelle già inserite in graduatoria.

La graduatoria definitiva e l'individuazione delle proposte di vendita accettate sarà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale della Città di Moncalieri.

Solo successivamente si potrà procedere alla stipula degli atti notarili di acquisto.

ART. 10- CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il pagamento del prezzo di acquisto verrà effettuato all'atto di stipula del contratto di compravendita. L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dalla Civica Amministrazione a stipulare il contratto di compravendita; saranno a carico della Città tutte le spese contrattuali, comprese quelle di registrazione, trascrizione e voltura 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.

La Città non riconoscerà alcuna provvigione ad intermediari.

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

ART. 11 - IMPEGNO PREZZI E GARANZIE FINANZIARIE

I prezzi degli immobili saranno impegnativi per il periodo indicato al precedente articolo, e non potranno essere soggetti a revisione alcuna, su richiesta degli aggiudicatari, per variazioni che comunque dovessero verificarsi posteriormente alla presentazione dell'offerta economica e sino alla stipula del contratto.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, l'operatore economico aggiudicatario dovrà costituire, per la durata di mesi 12, una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari al 5% dell'importo contrattuale.

La garanzia sopra indicata, emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi della Legge 10/06/1982, n. 348 e s.m.i. 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 Città, 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 della Città.

Lo svincolo della cauzione sarà disposto dalla Città, successivamente ad ogni singolo atto di compravendita dell'immobile e per l'importo corrispondente.

ART. 12 - PENALITA' 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 inadempienze. In particolare le penali saranno applicate nei casi sotto indicati:

a) Ritardo nella disponibilità dell'alloggio

Per inosservanza dei termini di consegna, la penale sarà applicata per ogni giorno di ritardo, nella misura del 0,5 per mille del valore dell'immobile.

Si precisa che, trascorso il termine concordato per la messa in disponibilità dell'alloggio, senza che la stessa abbia avuto luogo, la Città, 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.

b) Carenze qualitative

L'unità immobiliare, al momento dell'acquisto da parte della Città, deve presentare le medesime condizioni, stato manutentivo etc, che presentava in fase di graduatoria definitiva, 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 prezzario 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 la Città 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 12, a tenere l'alloggio a disposizione della Città per il successivo atto di compravendita. In caso di inadempienza, il Comune provvederà a rivalersi sulla cauzione del 5% di cui all'art. 11. Le penali potranno consistere in una diminuzione del prezzo di vendita o in una escussione totale o parziale della cauzione del 5% di cui all'art. 11.

ART.13 – FORO COMPETENTE E NORMATIVA DI RINVIO

Il Foro di Torino sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente disciplinare. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di gara, sarà fatto riferimento al R.D. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827, al D.Lgs 50/2016, al Regolamento per la Disciplina dei contratti della Città di Moncalieri, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

ART. 14 – RISARCIMENTO DANNI

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, come ad esempio l'assenza di documentazione necessaria, l'assenza alla stipula del rogito o il mancato possesso di un requisito dell'Avviso, la Città di Moncalieri, potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria.

ART. 15 – NORME FINALI

Il presente Avviso è visionabile sul sito Internet istituzionale della Città di Moncalieri all'indirizzo:
<http://www.comune.moncalieri.to.it/>

È altresì possibile contattare il Servizio Patrimonio per informazioni:

Piazza Vittorio Emanuele II - 10024 Moncalieri

Tel. 011.64.01.240/435

ufficio.patrimonio@comune.moncalieri.to.it;

Orari di apertura: lunedì-mercoledì-venerdì: 8.30-12.15 su appuntamento.

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Servizio Patrimonio di questo Comune : Dott. Roberto Biancato.

INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DELL'ART 13 DEL REGOLAMENTO EUROPEO N. 679/2016

- **PREMESSA:** Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016 (GDPR), Il Comune di Moncalieri, in qualità di "Titolare" del trattamento", è tenuto a fornirle informazioni in merito all'utilizzo dei suoi dati personali.
- **TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI:** Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è il, Comune di Moncalieri - Piazza Vittorio Emanuele II, 2 - 10024 – Moncalieri, Tel: 011/64.01.411.
- **RESPONSABILE DELLA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI:** Il Comune di Moncalieri ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la Società Acta Consulting S.r.l. contattabile all'indirizzo e-mail: dpo@actaconsulting.it.
- **RESPONSABILI DEL TRATTAMENTO:** Il Comune di Moncalieri può avvalersi di soggetti terzi opportunamente nominati responsabili del trattamento per l'espletamento di attività e relativi trattamenti di dati personali di cui il Comune ha la titolarità. Conformemente a quanto stabilito dall'art. 28 del Regolamento UE 679/2016 con tali soggetti il Comune sottoscrive contratti che vincolano il Responsabile del trattamento al rispetto dalla normativa. Il responsabile del trattamento interno è il Dott. Roberto Biancato, Dirigente del Settore Programmazione e Gestione Infrastrutture – Servizio Patrimonio e Casa contattabile all'indirizzo e-mail roberto.biancato@comune.moncalieri.to.it

- **FINALITÀ E BASE GIURIDICA DEL TRATTAMENTO:** Il trattamento dei suoi dati personali viene effettuato dal Comune di Moncalieri per lo svolgimento di funzioni istituzionali e, pertanto, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) non necessita del suo consenso. I dati personali saranno trattati dal Comune di Moncalieri esclusivamente per le finalità relative al presente procedimento amministrativo ad oggetto: *“Avviso pubblico di manifestazione d’interesse per l’acquisto di unità immobiliari nel territorio del Comune di Moncalieri da destinare ad edilizia sociale”* che rientra nei compiti istituzionali dell’Amministrazione e di interesse pubblico o per gli adempimenti previsti da norme di legge o di regolamento. Il conferimento dei Suoi dati è facoltativo, ma necessario per perseguire le finalità dichiarate.
- **DESTINATARI DEI DATI PERSONALI:** I Suoi dati personali saranno trattati da personale interno previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, a cui sono state impartite idonee istruzioni volte alla concreta tutela dei dati personali. I suoi dati personali non saranno oggetto di comunicazione o diffusione, salvo i casi previsti da specifici obblighi normativi.
- **TRASFERIMENTO DEI DATI PERSONALI A PAESI EXTRA UE:** I suoi dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell’Unione europea
- **PERIODO DI CONSERVAZIONE:** I suoi dati saranno conservati per un periodo non superiore a quello necessario per il perseguimento delle finalità sopra menzionate. A tal fine, anche mediante controlli periodici, viene verificata costantemente la stretta pertinenza, non eccedenza e indispensabilità dei dati rispetto al rapporto, alla prestazione o all'incarico in corso, da instaurare o cessati, anche con riferimento ai dati che Lei fornisce di propria iniziativa. I dati che, anche a seguito delle verifiche, risultano eccedenti o non pertinenti o non indispensabili non saranno utilizzati, salvo che per l'eventuale conservazione, a norma di legge, dell'atto o del documento che li contiene.
- **MODALITÀ DI TRATTAMENTO:** I dati personali forniti saranno oggetto di trattamento nel rispetto del Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) sia con strumenti informatici sia su supporti cartacei, nel rispetto di adeguate misure tecniche ed organizzative di sicurezza previste dal Regolamento ed esclusivamente da incaricati autorizzati dal titolare o dai fornitori opportunamente nominati responsabili del trattamento.
- **I SUOI DIRITTI:** Nella sua qualità di interessato, Lei ha diritto:
 - di accesso ai dati personali;
 - di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;
 - di opporsi al trattamento;
 - di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali nel caso ritenga che i suoi diritti vengano violati.

Per esercitare i Suoi diritti può contattare il titolare del trattamento tramite posta raccomandata all’indirizzo - Piazza Vittorio Emanuele II, 2 -10024- Moncalieri o tramite PEC all’indirizzo protocollo@cert-comune.moncalieri.to.it

Moncalieri, 3 dicembre 2021

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Casa
Dott. Roberto BIANCATO
(firmato digitalmente)

Allegati:

- Modello A – Istanza
- Modello B – Documentazione tecnica
- Modello C - Offerta economica
- Planimetria territorio comunale