



azienda regionale per l'edilizia abitativa  
azienda regionale pro s'edilizia abitativa

**Servizio Territoriale di Cagliari**

D.G.R. n. 22/39 del 03/05/2017 - D.A.U. n. 42 del 04/04/2017

**BANDO DI CONCORSO PER L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI DI SCAMBIO PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RECUPERO DEL QUARTIERE DI SANT'ELIA NEL COMUNE DI CAGLIARI**

**ARTICOLO 1 – OGGETTO**

Con il presente bando l'Azienda Regionale Edilizia Abitativa (AREA), intende procedere all'acquisto di unità immobiliari da destinare ad edilizia residenziale pubblica, in esecuzione delle:

- Deliberazione della Giunta Regionale n. 13/8 del 14/03/2017, avente ad oggetto "Realizzazione programmi interventi di edilizia residenziale pubblica a valere sui fondi di bilancio dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA). Atto di indirizzo".
- Deliberazione dell' Amministratore Unico di AREA, n. 38 del 21/03/2017, avente ad oggetto "OBIETTIVI STRATEGICI AZIENDALI 2017".
- Determinazione del Direttore Generale n.1786 del 23/05/2017 avente ad oggetto "Approvazione del Piano della prestazione aziendale per il 2017/2019", con cui sono stati definiti ed approvati gli obiettivi per i Servizi dell'Azienda, tra i quali quello per "acquisire alloggi di transito per demolizione e ricostruzione" assegnato al Servizio territoriale Immobili di Cagliari, con una dotazione finanziaria di 6.000.000 di euro.
- Deliberazione dell' Amministratore Unico di AREA, n. 48 del 21/03/2017, avente ad oggetto "PIANO DELLA PRESTAZIONE AZIENDALE 2017/2019. PRESA D'ATTO", l'Amministratore di AREA ha preso atto dell'approvazione con determina n.1786 del 23.5.2017 del Direttore Generale del Piano della prestazione aziendale per il 2017/2019.
- Determinazione del Direttore Generale n. 3852 del 02/11/2017 avente ad oggetto "D.G.R. n. 22/39 del 03/05/2017 - D.A.U. n. 42 del 04/04/2017 – PROGRAMMI DI ACQUISTO DI ALLOGGI DI TRANSITO E PER INCREMENTARE IL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO. APPROVAZIONE CRITERI GENERALI E REQUISITI DEGLI ALLOGGI.";
- Determinazione del Direttore del Servizio territoriale Gestione Immobili di Cagliari, n. 4854 del 20 / 12 / 2017, avente ad oggetto "Bando di Concorso per l'acquisizione di alloggi di scambio per l'attuazione del programma di recupero del Quartiere di Sant'Elia nel Comune di Cagliari".

Il presente Bando è pubblicato integralmente sul profilo del committente di AREA all'indirizzo :

<http://www.area.sardegna.it>

**ARTICOLO 2 - REQUISITI SOGGETTIVI DI PARTECIPAZIONE**

Potranno presentare proposte di vendita i soggetti, sia persone fisiche che persone giuridiche, in possesso di tutti i seguenti requisiti:

1. essere titolari del diritto di proprietà piena ed esclusiva degli immobili e dell'eventuale area di pertinenza;
2. essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, non essere stato interdetto o inabilitato o fallito, non avere in corso procedure a proprio carico per nessuno di tali

stati;

3. essere adempienti degli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali e obblighi relativi alla compensazione di imposte e tasse secondo le leggi vigenti;
4. non aver in corso procedure di fallimento, concordato o amministrazione controllata;
5. non ricorrere in alcuna delle cause di divieto e sospensione di cui all'articolo 10 della legge n. 575 del 31.05.1965, del D.Lgs. 8.08.1994, n. 490 e ss.mm.ii.;
6. non aver subito, a proprio carico, condanne penali passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs.231 del 08.06.2001;
7. non aver subito, a proprio carico, condanne con sentenza passata in giudicato o applicazione della pena su richiesta, per reati che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
8. non essere in possesso, 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, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18;
9. non avere procedimenti in corso ai sensi dell'articolo 416 bis del Codice Penale.

### ARTICOLO 3 – REQUISITI DEGLI IMMOBILI

Per evitare che l'acquisto degli alloggi proposti determini l'insorgere di rapporti di condominio tra Area e qualunque altro soggetto, **saranno esclusi dalla procedura** gli alloggi gravati da vincoli di comunione, condominio o proprietà di parti comuni con altri alloggi e/o immobili che non siano parte della proposta di vendita.

**PERTANTO TUTTE LE CLAUSOLE DEL BANDO DOVRANNO ESSERE INTERPRETATE NEL SENSO CHE SONO ESCLUSI DALLA PROCEDURA TUTTI GLI IMMOBILI IN CONDOMINIO CON QUALUNQUE ALTRO SOGGETTO.**

**La proposta dovrà dunque riguardare esclusivamente:**

- Alloggi singoli in fabbricati di tipo unifamiliare;
- Alloggi a schiera, anche se non componenti l'intera schiera, purché senza parti in comune con i restanti alloggi;
- Interi corpi di fabbrica a schiera, purché senza parti in comune con altri immobili;
- Interi fabbricati isolati di tipo plurifamiliare, privi di qualunque parte in comune con altri immobili;

**A pena esclusione**, gli alloggi/fabbricati proposti in vendita dovranno inoltre avere le seguenti caratteristiche:

1. siti all'interno della Città metropolitana di Cagliari, istituita con la Legge Regionale n.2 del 4 febbraio 2016, esclusivamente nei Comuni di:
  - 1) CAGLIARI
  - 2) Elmas
  - 3) Monserrato
  - 4) Quartu Sant'Elena
  - 5) Quartucciu
  - 6) Selargius
2. di nuova costruzione, completamente ultimati e con attestazione di fine lavori non anteriore alla data del 01/07/2009;

3. essere liberi da qualunque vincolo di natura condominiale o essere parte di complessi immobiliari interamente oggetto della proposta di vendita;
4. ricadenti all'interno delle zone urbanistiche omogenee B o C;
5. serviti e collegati ad opere di urbanizzazione completate e collaudate;
6. conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
7. non ricadenti all'interno delle aree di pericolosità idraulica e geologica, contrassegnate dalle sigle Hi ed Hg, di qualunque grado;
8. essere dotati alla data di scadenza del bando, di agibilità o richiesta di agibilità già inoltrata al Comune;
9. dotati di posti auto di pertinenza esclusiva, almeno uno per alloggio;
10. costituiti da alloggi immediatamente accessibili ed assegnabili: prima della presa in carico il soggetto proprietario avrà l'onere di farsi carico dei lavori di manutenzione e pulizia afferenti gli immobili;
11. che non abbiano usufruito in fase di realizzazione di finanziamenti pubblici;
12. non gravati da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori, anche di tipo condominiale;
13. essere accatastati alle categorie A2, A3 o A4 e comunque non essere di lusso ai sensi della normativa vigente;
14. avere superficie corrispondente allo standard abitativo regionale: superficie convenzionale complessiva (superficie utile + 20 per cento per aree accessorie e di servizio), compresa tra 45 mq + 9 mq = 54 mq e 95 mq + 19 mq = 114 mq;
15. essere dotati di ascensore per gli edifici con più di un piano fuori terra (da intendersi un piano oltre il piano terra), e comunque privi di barriere architettoniche;
16. essere dotati di impianto di riscaldamento, autonomo o centralizzato;
17. essere in possesso di attestato di prestazione energetica redatto secondo le disposizioni in materia vigente utilizzando la modulistica e la classificazione contenuta nell'Allegato 1, Appendice B del Decreto del 26 giugno 2015, Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
18. essere in possesso dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 05/12/1997, o in alternativa essere provvisto di classificazione acustica ai sensi della norma UNI 11367 e UNI 11444, redatto da un tecnico competente in acustica iscritto all'albo della Regione Sardegna;
19. avere un prezzo finale, esplicitato nell'apposita offerta, inferiore alle soglie dei valori medi stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, istituito ai sensi dell'articolo 64, comma 3, del D.lgs. 300 del 1999, per la Zona in cui si trova l'immobile, per la Destinazione Residenziale, Tipologia Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo Normale.

#### **ARTICOLO 4 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta, redatta in lingua italiana, dovrà pervenire, a mezzo di raccomandata del servizio postale, posta celere o a mano, anche a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, all'Ufficio Protocollo della Azienda, indirizzato ad:

**AGENZIA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA (AREA)**

**Via Cesare Battisti, 6**

**09123 Cagliari CA**

**entro le ore 13:00 del giorno 31 / 01 / 2018**

in un unico plico sigillato (con modalità di chiusura ermetica atte a garantire l'integrità e la non manomissione) e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, sul quale dovrà essere indicato l'oggetto del bando:

***D.G.R. n. 22/39 del 03/05/2017 - D.A.U. n. 42 del 04/04/2017 - BANDO DI CONCORSO PER L'ACQUISIZIONE DI ALLOGGI DI SCAMBIO PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RECUPERO DEL QUARTIERE DI SANT'ELIA NEL COMUNE DI CAGLIARI.***

nonché la denominazione e l'esatto indirizzo dell'offerente, comprensivo di indirizzo PEC.

Il plico dovrà contenere tre separate buste singolarmente sigillate (con modalità di chiusura ermetica atte a garantire l'integrità e la non manomissione) e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti ciascuna l'indicazione del contenuto secondo le seguenti dizioni:

- Busta n.1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- Busta n.2 - OFFERTA TECNICA
- Busta n.3 - OFFERTA ECONOMICA

La busta n. 1 deve contenere il Modulo "A", debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto, e copia del documento d'identità del dichiarante.

In caso di alloggi con più proprietari, il Modulo A dovrà essere presentato da ognuno dei soggetti comproprietari con le medesime modalità anzidette.

La busta n. 2 deve contenere, per ogni singolo immobile offerto, il Modulo "B" debitamente compilato in ogni sua parte e sottoscritto da tutti i comproprietari.

Inoltre deve contenere la seguente documentazione:

a. per l'immobile componente l'offerta:

- estratto di mappa catastale con individuazione dell'edificio;
- elaborato planimetrico del fabbricato presentato all'Agenzia del Territorio;
- copia della planimetria catastale;
- titolo di proprietà;
- titoli abilitativi del fabbricato;
- elaborati grafici, almeno in scala 1:100 ( piante – sezioni – prospetti ), licenziati dal Comune;
- certificato di ultimazione lavori;
- certificato di agibilità o richiesta di agibilità inoltrata al Comune;

b. per ogni singolo alloggio compreso nell'immobile

- visura catastale;
- attestato di prestazione energetica redatto da un tecnico certificatore;
- documentazione attestante il possesso dei requisiti acustici passivi o, in alternativa, la classificazione acustica;

La busta n. 3 deve contenere le offerte economiche redatte in carta bollata, datate e sottoscritte da tutti i proprietari

degli alloggi offerti. Le stesse dovranno essere redatte secondo le indicazioni del Modulo "C" da compilare e sottoscrivere per ciascun alloggio offerto, riportando il ribasso percentuale rispetto ai valori medi OMI e l'importo complessivo offerto per la vendita dell'immobile, espressi in cifre e lettere.

Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 giorni dalla data di apertura delle buste.

#### **ARTICOLO 5 – CONDIZIONI DI ESCLUSIONE**

Non saranno ammesse domande:

- riferite ad immobili e/o alloggi che ricadano nelle cause di esclusione di cui al precedente articolo 3;
- presentate da soggetti intermediari commerciali (mediatori);
- pervenute oltre il termine del bando;
- prive di firme;

La commissione potrà non ammettere le domande:

- non correttamente compilate;
- non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni;

#### **ART. 6 – MODALITA' DI CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Per le modalità di calcolo delle superfici richieste nel Modulo B allegato, il proponente dovrà fare riferimento all'Allegato 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Istruzioni per la Determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare".

#### **ARTICOLO 7 – PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

La procedura di valutazione delle offerte verrà espletata, a cura di apposita commissione a tal uopo nominata, composta dal Direttore del Servizio territoriale Gestione Immobili di Cagliari e da due funzionari di AREA, in seduta pubblica presso gli uffici di

**AGENZIA REGIONALE EDILIZIA ABITATIVA (AREA)**

**Servizio territoriale Gestione Immobili di Cagliari**

**Via Cesare Battisti, 6**

**09123 Cagliari CA**

il giorno

**08 / 02 /2018 alle ore 10:00**

In tale data si procederà all'apertura dei plichi pervenuti entro i termini stabiliti e all'apertura della Busta n. 1 contenente la documentazione amministrativa.

L'istruttoria per la valutazione delle proposte sarà svolta in 4 fasi come di seguito specificato:

Prima Fase pubblica:

La Commissione procederà, nella prima seduta pubblica, alla verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dal presente bando. Verificati i requisiti della Busta n. 1, la Commissione procederà, per i concorrenti ammessi, all'apertura della Busta n. 2 ed al riscontro della documentazione tecnica.

**Seconda Fase riservata:**

Successivamente, in una o più sedute riservate, si procederà all'esame delle proposte ammesse alla seconda fase e, sulla base dei criteri di merito indicati nel successivo art. 8, all'attribuzione dei punteggi validi alla formazione della graduatoria provvisoria della Prima Fase di riscontro documentale.

A tale scopo, la Commissione giudicatrice procederà preliminarmente alla verifica delle dichiarazioni rese e delle certificazioni presentate dall'offerente, e in caso di discordanza a rettificare i dati dichiarati e certificati e ad attribuire correttamente il punteggio.

**Terza Fase riservata:**

Nella Fase di verifica sul posto, tutti gli alloggi della graduatoria provvisoria saranno oggetto di specifico sopralluogo e saranno stilati i relativi verbali di visita per ogni alloggio correlati di adeguata documentazione fotografica. Qualora, durante il sopralluogo, si riscontrasse la mancata conformità alla normativa vigente degli impianti, delle canne fumarie e degli scarichi, o si riscontrassero segni di degrado al fabbricato, agli alloggi e sue pertinenze, alle parti comuni e all'area cortilizia, la commissione, riportato lo stato dell'immobile sul verbale, può disporre l'esclusione della domanda dalla graduatoria. Sulla base della valutazione qualitativa degli stati di fatto, tenuto conto dei criteri del successivo art. 9, verrà stilata la graduatoria provvisoria della Seconda Fase di riscontro delle caratteristiche sul luogo.

**Quarta Fase pubblica:**

In una seconda seduta pubblica, per la quale verrà data tempestiva comunicazione ai concorrenti ammessi, verrà aperta la busta contenente l'Offerta Economica (busta 3) e si procederà alla definizione della graduatoria definitiva. Si procederà alla determinazione del punteggio finale che ne determinerà la posizione nella graduatoria definitiva.

**ARTICOLO 8 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA**

Per la formazione della graduatoria provvisoria (fasi 2 e 3 di cui al precedente articolo 7) la Commissione giudicatrice attribuisce un punteggio con i criteri riportati nella seguente tabella:

**1. CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA – fase 2**

<b>1.1</b>	<b>STATO MANUTENTIVO DEGLI ALLOGGI; ETÀ DEL FABBRICATO/ALLOGGI</b>		
1.1.a	Alloggi di nuova costruzione la cui fine lavori è stata dichiarata da non più di 2 anni	<b>15</b>	punti/alloggio
1.1.b	Alloggi di nuova costruzione la cui fine lavori è superiore a 2 anni e inferiore a 4 anni	<b>10</b>	punti/alloggio
1.1.c	Alloggi di nuova costruzione la cui fine lavori è superiore a 4 anni e inferiore a 6 anni	<b>5</b>	punti/alloggio
1.1.d	Alloggi di nuova costruzione la cui fine lavori è superiore a 6 anni e comunque non anteriore alla data del 01/07/2009	<b>0</b>	punti/alloggio
1.1.e	Alloggi la cui fine lavori risulta anteriore alla data del 01/07/2009		<b>Non ammissibile</b>
<b>1.2</b>	<b>DISTANZA DAL QUARTIERE DI SANT'ELIA</b>		
	Verrà valutata le distanza dal Quartiere di Sant'Elia, intesa come distanza del fabbricato interessato dalla rotatoria di Via Francesco Cossiga, all'ingresso del Quartiere, misurata in linea d'aria sull'applicativo Google Maps.		
1.1.a	Fino ad 2,50 Km	<b>15</b>	punti/alloggio
1.1.b	Oltre 2,50 Km fino a 5,00 Km	<b>10</b>	punti/alloggio
1.1.c	Oltre 5,00 Km	<b>5</b>	punti/alloggio
<b>1.3</b>	<b>CARATTERISTICHE CATASTALI</b>		
	Verrà valutata positivamente l'appartenenza alla classe catastale più elevata, tra quelle a cui devono appartenere gli alloggi proposti.		
1.3.a	A/2 - Abitazioni di tipo civile. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.	<b>15</b>	punti/alloggio

1.3.b	A/3 - Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.	<b>10</b>	punti/alloggio
1.3.c	A/4 - Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.	<b>5</b>	punti/alloggio
1.3.d	Alloggi in classi diverse da A/2, A/3 e A/4;	<b>Non ammissibile</b>	
<b>1.4</b>	<b>GRADO DI RISPONDEZZA ALLE NORME SUL RISPARMIO ENERGETICO</b>		
	Si valuta l'appartenenza alle classi energetiche riferite alle disposizioni della norma vigente in materia al momento della pubblicazione del bando, e nello specifico al Decreto del 26 giugno 2015, Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici. (Nel caso di edifici la cui certificazione sia stata redatta in conformità alla norma previgente, dovrà essere presentata una nuova certificazione basata sulle disposizioni vigenti sopra richiamate).		
1.4.a	Alloggi con certificazione energetica di classe "A4"	<b>15</b>	punti/alloggio
1.4.b	Alloggi con certificazione energetica di classe "A3"	<b>12,5</b>	punti/alloggio
1.4.c	Alloggi con certificazione energetica di classe "A2"	<b>10</b>	punti/alloggio
1.4.d	Alloggi con certificazione energetica di classe "A1"	<b>7,5</b>	punti/alloggio
1.4.e	Alloggi con certificazione energetica di classe "B"	<b>5</b>	punti/alloggio
1.4.f	Alloggi in altra classe energetica inferiore alla "B"	<b>Non ammissibile</b>	
<b>1.5</b>	<b>DISPONIBILITÀ DI POSTO AUTO</b>		
	Verrà valutata la disponibilità e la qualità del posto auto, attribuendo maggior punteggio alla presenza di posti auto esterni, che presentano minori difficoltà di gestione.		
1.5.a	Alloggi con posto auto scoperto, o coperto con struttura leggera (tipo pergola o similare), di pertinenza (non cumulabile col successivo punto)	<b>10</b>	punti/alloggio
1.5.b	Alloggi con box auto o autorimessa di pertinenza (non cumulabile col precedente punto)	<b>5</b>	punti/alloggio
<b>1.6</b>	<b>DIMENSIONI DELL'ALLOGGIO</b>		
	Viene valutata la superficie corrispondente allo standard abitativo regionale: superficie convenzionale complessiva (superficie utile + 20 per cento per aree accessorie e di servizio), compresa tra 45 mq + 9 mq = 54 mq e 95 mq + 19 mq = 114 mq, privilegiando la dimensione media tra i due max. e min.		
1.6.a	Alloggi di superficie convenzionale complessiva inferiore a 54 mq	<b>Non ammissibile</b>	
1.6.b	Alloggi di superficie convenzionale complessiva tra 54 mq e 71 mq	<b>10</b>	punti/alloggio
1.6.c	Alloggi di superficie convenzionale complessiva tra 72 mq e 89 mq	<b>15</b>	punti/alloggio
1.6.d	Alloggi di superficie convenzionale complessiva tra 90 mq e 114 mq	<b>5</b>	punti/alloggio
1.6.e	Alloggi di superficie convenzionale complessiva superiore a 114 mq	<b>Non ammissibile</b>	
<b>1.7</b>	<b>CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, CON RIGUARDO ALLA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE</b>		
	Viene valutato il maggiore grado di autonomia del singolo alloggio.		
1.7.a	Alloggi dotati di Sistema di Contabilizzazione diretta su impianti centralizzati di riscaldamento ovvero di impianto autonomo.	<b>10</b>	punti/alloggio
1.7.b	Alloggi dotati di Sistema di Contabilizzazione indiretta su impianti centralizzati di riscaldamento.	<b>5</b>	punti/alloggio

## **2. CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA – fase 3**

<b>2.1</b>	<b>STATO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO E/O DEGLI ALLOGGI; STATO DI CONSERVAZIONE E PREGIO DELLE FINITURA DEL FABBRICATO</b>		
	Verrà valutato il grado di conservazione ed il pregio delle finiture del fabbricato con riferimento a intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, infissi ecc. delle facciate esterne e delle parti comuni in genere, compresi gli impianti tecnologici delle parti comuni.		
2.1.a	buono	<b>10</b>	punti/alloggio
2.1.b	mediocre	<b>5</b>	punti/alloggio
2.1.c	scadente	<b>0</b>	punti/alloggio
<b>2.2</b>	<b>CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E FUNZIONALI DEL FABBRICATO E/O DEGLI ALLOGGI;</b>		
<b>2.2.1</b>	<b>Qualità architettonica del fabbricato nel suo insieme</b>		
	Verrà valutata la Qualità architettonica del fabbricato nel suo insieme ed il suo inserimento nel contesto circostante		
2.2.1.a	buona	<b>10</b>	punti/alloggio
2.2.1.b	mediocre	<b>5</b>	punti/alloggio
2.2.1.c	scadente	<b>0</b>	punti/alloggio
<b>2.2.2</b>	<b>Funzionalità degli alloggi che compongono l'immobile</b>		
	Verrà valutata la razionalità della distribuzione degli spazi in relazione alle esigenze di vivibilità e di utilizzo dell'alloggio, nonché alla possibilità di una razionale distribuzione degli arredi.		
2.2.2.a	buona	<b>10</b>	punti/alloggio
2.2.2.b	mediocre	<b>5</b>	punti/alloggio
2.2.2.c	scadente	<b>0</b>	punti/alloggio
<b>2.3</b>	<b>DISTANZA DAI PRINCIPALI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITÀ</b>		
	Verrà valutato positivamente il livello di completamento delle opere di urbanizzazione primaria, la vicinanza con aree verdi pubbliche attrezzate, impianti sportivi, scuole e servizi pubblici in genere, la vicinanza rispetto alle linee del trasporto pubblico locale, ecc.		
2.3.a	Fino ad 2,50 Km	<b>15</b>	punti/alloggio
2.3.b	Oltre 2,50 Km fino a 5,00 Km	<b>10</b>	punti/alloggio
2.3.c	Oltre 5,00 Km	<b>5</b>	punti/alloggio

## **ARTICOLO 9 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA**

Per la formazione della graduatoria definitiva (fase 4 di cui al precedente articolo 7) i componenti della Commissione giudicatrice attribuiranno, a seguito di sopralluogo e verifiche planimetriche, un punteggio con i criteri riportati nella seguente tabella:

### **3. CRITERI - GRADUATORIA DEFINITIVA**

#### **3. OFFERTA ECONOMICA**

Ribasso percentuale rispetto ai valori medi OMI <sup>(1)</sup>	1 punto per ogni punto percentuale di ribasso.
----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------

<sup>(1)</sup> I valori medi stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tenuto dall'Agenzia delle Entrate, per la Zona in cui si trova l'immobile, sono quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari.



I valori medi saranno calcolati attraverso il portale:

[http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi](http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi)

in funzione della posizione geografica dell'immobile, per la Destinazione: Residenziale, Tipologia: Abitazioni di tipo economico, Stato conservativo: Normale.

#### **ARTICOLO 10 – SUCCESSIVI ADEMPIMENTI**

La graduatoria definitiva sarà approvata dal Direttore del Servizio Territoriale Gestione Immobili e pubblicata sul sito internet di AREA.

Il provvedimento di approvazione sarà trasmesso al Direttore Generale che disporrà, per conto dell'Azienda, l'acquisto di alloggi sino alla copertura dell'importo citato all'articolo 1, comprensive delle spese di I.V.A., di spese notarili, di registrazione, ipotecarie, catastali e di trascrizione, sulla base della graduatoria definitiva e previa redazione di apposita perizia estimativa, finalizzata alla verifica della congruità del prezzo offerto, da parte dell'Agenzia dell'Entrate.

Successivamente alla verifica di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate si procederà all'approvazione definitiva della graduatoria da parte dell'organo competente. Il contratto verrà stipulato trascorsi 60 giorni dalla comunicazione ai controinteressati del provvedimento di aggiudicazione definitiva. La stipula del contratto resta comunque subordinata alla verifica dei requisiti tecnico-economici richiesti dal presente bando e all'accertamento dell'insussistenza delle cause di esclusione.

Nel caso in cui la commissione giudicatrice delle proposte di vendita non ritenga che le stesse 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 di AREA.

#### **ARTICOLO 11 – MODALITA' DI FINANZIAMENTO E PAGAMENTO**

L'acquisto degli alloggi è finanziato con fondi di AREA per un importo complessivo di Euro 6.000.000.

Il pagamento del corrispettivo per l'acquisto degli alloggi verrà disposto entro 60 giorni dalla stipula del contratto. L'operazione è assoggetta ad IVA nella misura del 10%.

#### **ARTICOLO 12 – RISARCIMENTO DANNI**

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte offerente, anche in conseguenza della verificata sussistenza di difformità da quanto dichiarato nell'offerta, è fatto salvo in ogni caso il diritto di AREA, a suo insindacabile giudizio, ad avviare ogni azione di risarcimento del danno, quantificabile a corpo in € 10.000,00.

In tal caso, AREA potrà procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base della graduatoria formulata dalla commissione giudicatrice.

#### **ARTICOLO 13 – NORME FINALI**

Il presente bando è visionabile sul sito Internet istituzionale all'indirizzo

<http://www.area.sardegna.it>

ed è inoltre possibile consultarlo e/o ritirarlo presso gli Uffici del Servizio Territoriale Gestione Immobili di Cagliari, sito in Via Cesare Battisti n.6, 09123 Cagliari CA.

Nella domanda di partecipazione alla gara i concorrenti dovranno dichiarare secondo le modalità di cui al D.P.R. n. 445/2000 l'accettazione integrale e senza riserve del contenuto dell'Avviso.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a

destinazione in tempo utile.

Trascorso il termine fissato non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva dell'offerta precedente.

Non saranno ammesse le offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione dei prezzi offerti ove questi non siano espressamente confermati e sottoscritti dall'offerente.

Non saranno altresì ammesse offerte in aumento, plurime, condizionate ovvero espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta relativa ad altro appalto.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre quella indicata in lettere sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione Appaltante.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta ritenuta valida. La stipula del contratto avverrà in forma pubblico amministrativa.

Sono a carico della ditta aggiudicataria tutte le spese per la stipula del contratto (diritti, bollo, registro, ecc.).

Eventuali quesiti potranno essere inoltrati agli indirizzi di posta elettronica PEC sotto indicata, entro il termine max di cinque giorni solari dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte. Le risposte ai quesiti di interesse generale verranno pubblicati nel sito internet del Comune, alla sezione "Bandi di gara", e costituiranno interpretazione autentica delle disposizioni del presente bando. I concorrenti, prima della presentazione dell'offerta, sono pertanto tenuti a prendere visione delle risposte pubblicate.

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

Responsabile del Procedimento: Direttore del Servizio Gestione Immobili di Cagliari

Contatti per informazioni e quesiti:

Servizio Gestione Immobili di Cagliari – Via Cesare Battisti n.6, 09123 Cagliari CA – PEC: [distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it](mailto:distretto.cagliari@pec.area.sardegna.it)

Cagliari, li 28 / 12 / 2018

IL DIRIGENTE

Ing. Carlo Capuzzi