



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

AVVISO PUBBLICO

PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI DA DESTINARE AD EDILIZIA SOCIALE SITI NEL COMUNE DI IGLESIAS (CI)

Art. 1 – OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente avviso è finalizzato alla individuazione di alloggi che AREA – Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa intende acquistare e recuperare, al fine di destinarli alla locazione a canone sociale in attuazione della deliberazione della Giunta Regionale n. 25/57 del 19.05.2011 e della Delibera del Consiglio di Amministrazione di Area n. 234/9 del 11.10.2011.

AREA procederà all'acquisto degli alloggi che giungeranno in posizione utile in graduatoria definitiva, come specificato all'art.11, per un importo massimo di € 2.000.000,00 (duemilioni/00) IVA esclusa, se dovuta, di cui 57,30% a carico della R.A.S. ed il 42,70% a carico di AREA.

Nel caso dovessero riscontrarsi delle economie sul quadro economico complessivo dell'intervento di acquisto e recupero pari ad € 5.235.965,00, AREA si riserva la facoltà di utilizzare tali economie, in parte o in toto, per l'acquisto ed il recupero di ulteriori alloggi inseriti nella graduatoria definitiva.

ART. 2 – OGGETTO DELLA PROPOSTA DI VENDITA

La proposta di vendita dovrà essere costituita da un numero minimo di alloggi pari a 6 ed un numero massimo compatibile con le risorse finanziarie a disposizione, comprese le loro pertinenze dirette e indirette.

Gli alloggi oggetto della proposta devono 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, etc..

Ai fini di una razionale gestione degli stessi da parte di AREA, si chiede che gli alloggi proposti in

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.



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

vendita:

- se inseriti in un complesso edilizio plurifamiliare pluripiano (palazzo), appartengano tutti alla medesima porzione di fabbricato e/o fabbricati, in caso di più stabili,
- se di tipologia a schiera o similare, siano tra loro confinanti ed appartengano ad un unico complesso.

Le proposte di vendita saranno valutate da una Commissione giudicatrice, che stilerà una graduatoria definitiva in base ai punteggi e alle verifiche di cui ai successivi artt. 10 e 11.

La sottoscrizione dei contratti di compravendita avverrà compatibilmente con i tempi di erogazione del finanziamento regionale, così come meglio precisato nel successivo art.13 e, comunque, entro e non oltre 18 mesi dalla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente bando.

In caso di mancata sottoscrizione nei termini di cui sopra per causa attribuibile ad AREA, il proponente dovrà ritenersi svincolato dal contenuto della proposta di vendita e nessuna pretesa potrà avanzare a qualsiasi titolo.

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 la presentazione di una proposta cumulativa relativa ad alloggi collocati in unico fabbricato/complesso anche se di proprietà di soggetti diversi.

Ai fini dell'ammissione alla graduatoria i soggetti proponenti devono essere in possesso dei requisiti indicati negli apposti quadri del Modello A allegato al presente bando, 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. Tale situazione dovrà essere dichiarata in fase di domanda ai sensi del DPR 445/2000, come previsto nel Modello A.

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 Iglesias (prov. CI);
- b) essere conformi alla normativa urbanistica ed edilizia comunale;
- c) avere necessità di interventi di recupero al fine di renderli conformi alle normative vigenti in



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

materia di sicurezza statica, impiantistica, igiene, salubrità, risparmio energetico, etc.

- d) 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 da AREA;
- e) avere ciascuno una superficie utile superiore a 45 mq e inferiore 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;
- f) essere in numero minimo di 6 e
 - nel caso di alloggi inseriti in un edificio pluripiano plurifamiliare (palazzo): essere ubicati in un unico fabbricato e/o fabbricati in caso di più stabili e dotati di autonomia funzionale rispetto ad eventuali altre proprietà³;
 - nel caso di alloggi a schiera o simili, essere tra loro confinanti ed appartenere ad un unico complesso, dotato di autonomia funzionale rispetto ad eventuali altre proprietà;
- g) essere dotati di autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni (ingresso, scale, coperture, ecc.);
- h) essere dotati di parcheggio pertinenziale. Si prescinde dall'obbligo del parcheggio in caso di alloggi realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte), ovvero collocati in centro storico;
- i) essere non locati e liberi da persone e cose alla data di partecipazione al presente bando, così come dovranno esserlo alla data del trasferimento della proprietà;
- j) **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);
- k) 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

³ Non è ammessa la presenza nel palazzo di ulteriori alloggi rispetto a quelli proposti in vendita, i quali abbiano ingresso, corpo scale, ascensore, etc., in comune con gli alloggi proposti. E' invece ammessa la presenza di locali commerciali, depositi, alloggi, etc. con accesso diretto dalla strada ed autonomia funzionale.



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

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**.

Gli alloggi offerti non devono altresì aver usufruito di contributi o agevolazioni pubbliche in qualsiasi forma assegnati o concessi.

A tale fine non sono considerati oggetto di agevolazione gli interventi edilizi:

- usufruenti delle detrazioni d'imposta del 55% per interventi di riqualificazione energetica di cui all'art.29, comma 6, del D.L. 29.11.2008, n.185, convertito con modificazioni dalla L. 2.01.2009, n.2 e ss.mm.ii.;
- usufruenti delle detrazioni di imposta del 36% per le ristrutturazioni edilizie di cui all'art.1, comma 3, della L. 27.12.1997, n.449 e Decreto Interministeriale 18.02.1998, n.41, e sm.i..
- di edilizia convenzionata ex art.7 e 8 L.28.01.1977 n. 10 (cosiddetta "Bucalossi"), oggi artt. 17 e 18 del testo unico sull'edilizia adottato con D.P.R. 06.06.2001, n.380, se il prezzo convenzionato ed attualizzato di ogni alloggio risulta inferiore od uguale al prezzo stabilito con i criteri del presente bando.

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 - MODALITA' 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/complesso, 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.

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;



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

- **consegna a mano.** In questo caso, la data e l'ora di presentazione della domanda sarà comprovata dalla ricevuta riportante il timbro di arrivo dell'Azienda, 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:

AREA – Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa
DIREZIONE GENERALE – UFFICIO DIREZIONE LAVORI
Via Cesare Battisti n. 6
09123 CAGLIARI

Il plico dovrà pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12,00 del giorno 11 maggio 2012.**

Per la consegna delle domande, AREA è aperta:

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

dalle ore 16,00 alle ore 18,00 nei giorni di martedì e mercoledì.

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 ad AREA 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:

AVVISO ACQUISTO ALLOGGI NEL COMUNE DI IGLESIAS
NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA

ART. 5 – CONTENUTI DEL PLICO

Il plico dovrà contenere **tre buste**, contraddistinte con i **numeri 1, 2 e 3.**



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

ART. 5.1. CONTENUTI DELLA BUSTA N.1 – DOMANDA

La busta n. 1 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura **"BUSTA 1 - DOMANDA"** e contenere il **Modello A** (o i modelli A in caso di offerta cumulativa), debitamente compilato in lingua italiana in ogni sua parte.

Le dichiarazioni ed ogni ulteriore documentazione dovranno essere resi ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ss. mm. ed ii. e corredate da un documento di identità in corso di validità.

ART. 5.2. CONTENUTI DELLA BUSTA N.2 – OFFERTA TECNICA

La busta n. 2 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura **"BUSTA N. 2 – OFFERTA TECNICA"** e contenere, quali allegati alla domanda, i **Modelli B – Scheda dell'alloggio** (un modello B per ogni alloggio proposto), la **Tabella B.1** (costituita da n. 4 schede) ed i relativi **allegati**, pena l'esclusione dalla graduatoria.

Dovrà essere presentata, allegandola al Modello B compilato per ciascun alloggio, anche documentazione fotografica idonea a rappresentare il fabbricato e gli alloggi oggetto di proposta, nel numero minimo di 3 fotografie per il fabbricato e almeno 1 fotografia per ogni ambiente degli alloggi. Le fotografie inserite devono consentire alla Commissione l'individuazione dei materiali, delle finiture e degli impianti presenti, nonché il relativo stato di manutenzione.

L'assenza della documentazione fotografica è motivo di esclusione.

ART. 5.3. CONTENUTI DELLA BUSTA N.3 – OFFERTA ECONOMICA

La busta n. 3 deve essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura **"BUSTA N. 3 – OFFERTA ECONOMICA"** e contenere l'offerta economica predisposta in carta resa legale, secondo il Modello C, pena l'esclusione dalla graduatoria.

Art. 6 - CONDIZIONI DI ESCLUSIONE

Non saranno ammesse le domande:

- *fuori tempo massimo;*
- *presentate da soggetti privi dei requisiti richiesti;*
- *relative ad immobili privi dei requisiti previsti;*
- *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 dai Modelli A, B e C;*
- *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;*



agenzia regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

- *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 AREA o altri motivi di incompatibilità.*

ART. 7 - MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

Ai fini della predisposizione della documentazione richiesta e, in particolare, per la compilazione del modello B, è necessario procedere alla determinazione della superficie complessiva dell'alloggio, come di seguito indicato.

La **SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)** è data dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti, come di seguito definite:

a) **SUPERFICIE UTILE ABITABILE (SU)** - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

b) **SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)** - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantinole e soffitte - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

c) **SUPERFICIE PARCHEGGI (SP)** - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Nel caso di posto auto scoperto, la superficie parcheggi **SP** sarà indicata forfettariamente in 5 mq.

$$SC = SU + SNR + SP$$

ART. 7.1 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 Iglesias, 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:



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

AMBITO 1 - ZONA CENTRALE/CENTRO STORICO:

CPU: 1.300,00 €/mq di SC relativamente ad uno “stato di conservazione normale”, IVA esclusa, se dovuta

AMBITO 2 - ZONA PERIFERICA/PERIFERIA ABITATO:

CPU: 1.300,00 €/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 e nelle frazioni di Iglesias (Nebida, Masua, Gennalvas, S. Giovanni, Serra Madditzi, Isola amministrativa di S. Marco, etc.).

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.

Il proponente dovrà presentare un ribasso unico per tutti gli alloggi offerti, utilizzando il **Modello C** allegato al presente avviso.

ART. 7.2 CALCOLO DEL COSTO COMPLESSIVO DELL'ALLOGGIO

Il prezzo offerto complessivo (**CPC**) dell'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 – COMMISSIONE GIUDICATRICE

Successivamente alla scadenza per la presentazione delle candidature, ai fini della formazione della graduatoria, AREA nominerà un'apposita Commissione giudicatrice formata da esperti nel settore, che provvederà alla valutazione delle domande. Detta Commissione sarà formata da n. 3 componenti, compreso il Presidente, oltre a un segretario verbalizzante, senza diritto di voto.

La Commissione potrà avvalersi di collaboratori tecnici per l'effettuazione di sopralluoghi, misurazioni e verifiche. Tali collaboratori saranno nominati dal Presidente della Commissione e ad egli relazioneranno per iscritto. Le relazioni dei collaboratori saranno allegate ai verbali di gara.

ART. 9 - PROCEDURA DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'istruttoria per la valutazione delle proposte sarà svolta in cinque fasi:



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

1^ fase, formale: in seduta pubblica la Commissione procede alla **verifica del possesso dei requisiti di ammissibilità**:

- delle domande;
- dei proponenti sulla base delle dichiarazioni contenute nel/nei Modello/i A;

al fine di escludere le domande e i soggetti privi dei requisiti di ammissibilità;

2^ fase, formale: in seduta pubblica, per le proposte ammesse alla seconda fase, la Commissione giudicatrice **verificherà i requisiti degli alloggi**, come dichiarati dai proponenti nel Modello A e procederà all'esclusione delle proposte prive dei requisiti di ammissibilità.

Nella medesima seduta pubblica procederà inoltre all'apertura e sottoscrizione delle "buste n. 2", contenenti l'offerta tecnica compilata sui Modelli B e la documentazione allegata.

3^ fase, di merito: in una o più sedute riservate, le proposte ammesse alla terza fase saranno sottoposte ai criteri di merito indicati nel successivo art.10 per l'attribuzione dei punteggi validi alla formazione della graduatoria provvisoria.

Sulla base dei risultati di questa fase istruttoria, la Commissione predisporrà una prima graduatoria provvisoria delle proposte ammissibili a finanziamento e procederà a segnalare ai relativi proponenti l'avvenuta ammissione alla graduatoria provvisoria.

4^ fase, sopralluogo: in questa fase verranno concordate coi proponenti ammessi ed inseriti in graduatoria, anche per le vie brevi, le date e le modalità dei sopralluoghi, che potranno essere effettuati anche dai soli membri tecnici della Commissione giudicatrice e dai collaboratori eventualmente nominati.

Tutti gli alloggi della graduatoria provvisoria saranno oggetto dei sopralluoghi.

Saranno stilati verbali di visita per ogni alloggio e predisposta adeguata documentazione fotografica. Tutti i verbali verranno notificati alle parti proponenti interessate.

Nei verbali si darà atto delle condizioni di conservazione degli immobili e della conformità degli stessi in relazione a dimensioni, distribuzione dei locali, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, impianti (elettrici, idrico-sanitari, riscaldamento, gas, etc.), parti comuni, etc..

La verifica effettuata dalla Commissione a seguito del sopralluogo, della non rispondenza dello stato di fatto alla documentazione ed alle dichiarazioni presentate dal proponente, anche per un singolo alloggio, determina l'esclusione dell'intera proposta dalla graduatoria e lo scorrimento della stessa.

Sulla base della valutazione qualitativa degli stati di fatto, eseguita secondo i criteri del successivo art.11, potrà essere:

- a. aumentato il punteggio della domanda nella graduatoria provvisoria;
- b. diminuito il punteggio della domanda nella graduatoria provvisoria;
- c. eliminata dalla graduatoria ogni posizione per la quale quanto asserito nella domanda di partecipazione al bando non corrisponda allo stato di fatto;



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

5^a fase: graduatoria definitiva. In seduta pubblica, la Commissione procederà all'apertura delle "buste n. 3" contenenti l'offerta economica di ciascuna proposta e ad assegnare il corrispondente punteggio per il singolo alloggio, sulla base della percentuale di ribasso offerto rispetto al prezzo base unitario (Cpu), ottenendo in questo modo il punteggio definitivo per il singolo alloggio.

Il punteggio di ogni singola offerta per il singolo alloggio, sarà ottenuto come somma dei punteggi ottenuti in fase 3 - 4 e 5 da ogni singolo alloggio appartenente alla medesima proposta.

Il **punteggio finale della proposta (P_{finale})** sarà calcolato quale sommatoria dei punteggi (p) ottenuti per ogni singolo alloggio della proposta, diviso per il numero degli alloggi della proposta medesima (n)

$$P_{finale} = \frac{\sum_{i=1}^n p_{unitario,i}}{n}$$

Tale sarà il punteggio finale attribuito alla proposta, che ne determinerà la posizione in graduatoria definitiva.

I proponenti utilmente collocati in graduatoria, entro 10 giorni dalla richiesta da parte di AREA, dovranno dimostrare la sussistenza di tutti i requisiti indicati nei Modelli A e B.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche, AREA procederà all'approvazione ed alla pubblicazione della graduatoria definitiva, da cui attingerà per l'acquisto degli alloggi.

Le fasi individuate con i numeri 1 – 2 e 5 saranno pubbliche. La sede e la data di effettuazione di tali sedute saranno pubblicate almeno 5 giorni prima sul sito internet di AREA (www.area.sardegna.it) e comunicate tempestivamente via fax ai concorrenti.

ART. 10 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PROVVISORIA

Per la formazione della graduatoria provvisoria (*fase 3 di cui al precedente art. 9*) la Commissione giudicatrice attribuisce al singolo alloggio un punteggio con i criteri riportati nella seguente tabella:

Categoria	Punti/alloggio
1. LOCALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI	
Alloggio ricadente in centro storico, compreso in piani di recupero o in un ambito consolidato di riqualificazione urbana	2 punti/alloggio
2. TIPOLOGIE DELL'INTERVENTO EDILIZIO	
A - Alloggio inserito in piani particolareggiati in corso di attuazione o interventi diretti convenzionati	0,5 punti/alloggio
B – Alloggio inserito in fabbricato avente esclusiva destinazione	0,5 punti/alloggio



Azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

residenziale	
3. STATO MANUTENTIVO DEGLI ALLOGGI	
A - Alloggio realizzato e/o ristrutturato da meno di 10 anni	10 punti/alloggio
B - Alloggio realizzato/ristrutturato da più di 10 anni ma entro 20 anni	5 punti/alloggio
C - Alloggio realizzato/ristrutturato da più di 20 anni	2,5 punti/alloggio
4. CARATTERI GENERALI DELLA PROPOSTA E DEGLI ALLOGGI	
A. Offerta comprensiva di box auto/autorimessa ad uso esclusivo per alloggio	5 punti/alloggio
B. Offerta comprensiva di posto auto coperto ad uso esclusivo per alloggio	3 punti/alloggio
C. Offerta comprensiva di posto auto scoperto ad uso esclusivo per alloggio	1 punti/alloggio
D. Alloggio con cantina e/o soffitta pertinenziale	2 punti/alloggio
E. Alloggio con cucina abitabile separata da pranzo-soggiorno	0,5 punto/alloggio
F. Alloggio con doppio bagno	0,5 punto/alloggio
G. Caratteristiche spaziali e distributive dell'alloggio	fino a 10 punti/alloggio
H. Alloggio accessibile per disabili	1,5 punti/alloggio
I. Alloggio collocato in fabbricato privo di barriere architettoniche nelle parti comuni	3 punti/alloggio
J. Alloggi dotati di strumenti di riduzione del consumo di acqua potabile	1 punto/alloggio
K. Alloggi dotati di contabilizzazione individuale su impianti idrico	1 punto/alloggio
5. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI ALLOGGI	
A – Alloggio collocato in fabbricato dotato di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria	3 punto/alloggio
B - Alloggio collocato in fabbricati dotati di pannelli fotovoltaici a beneficio del condominio o dei singoli condomini	3 punto/alloggio
C- Alloggio dotato di contabilizzazione individuale su impianti centralizzati di riscaldamento o dotato di riscaldamento autonomo	2 punto/alloggio
D – Alloggio in classe energetica A ⁴	3 punti/alloggio
E – Alloggio in classe energetica B ⁴	2,5 punti/alloggio

⁴ L'efficienza energetica dell'alloggio dovrà risultare dall'attestato di certificazione e/o qualificazione energetica



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

F – Alloggio in classe energetica C ⁴	2 punti/alloggio
G – Alloggio in classe energetica D ⁴	1,5 punti/alloggio
H – Alloggio in classe energetica E ⁴	1 punto/alloggio
I – Alloggio in classe energetica F ⁴	0,5 punti/alloggio
L – Alloggio in classe energetica G ⁴	0 punti/alloggio

I punteggi di cui alla precedente tabella, relativamente agli impianti ed alle dotazioni impiantistiche, saranno attribuiti al singolo alloggio esclusivamente se gli stessi impianti sono funzionanti e dotati di certificato di conformità ex D. M. Sv. Econ. N. 37/2008 (già L. 46/90) e ss. mm. ed ii.

ART. 11 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEFINITIVA

A seguito di sopralluogo e verifiche planimetriche e documentali (*fase 4 di cui al precedente art. 9*), per la formazione della graduatoria definitiva, la Commissione giudicatrice attribuirà un punteggio sulla base dei criteri riportati nella seguente tabella

<u>1. CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO</u>	PUNTI/ALLOGGIO
A. Fabbricato non rispondente ad evidenza ai progetti presentati in Comune	esclusione dalla graduatoria definitiva di tutti gli alloggi offerti con la medesima domanda
B. Prossimità ad area di verde pubblico (<i>distanza in linea d'aria inferiore a 500 metri</i>)	0,5 punti/alloggio
C. Prossimità ad asili nido e/o scuole per l'infanzia pubblici esistenti e/o previsti (progetto preliminare approvato) (<i>distanza in linea d'aria inferiore a 1 km</i>)	0,5 punti/alloggio
D. Prossimità a scuole primarie pubbliche esistenti e/o previste (progetto preliminare approvato) (<i>distanza in linea d'aria inferiore a 2 km</i>)	0,5 punti/alloggio
E. Caratteristiche dell'area cortiliva comune o di pertinenza attrezzata a verde	da 0,5 a 1,5 punto/alloggio
F. Fabbricati che presentano segni di degrado nelle pareti esterne e/o nelle parti comuni (recinzioni divelte o rotte; tracce di umidità o muffe sui muri, murature ammalorate, scrostamenti di intonaco, aree cortilizie degradate ecc.).	da -1 a -5 punti alloggio
<u>2. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI</u>	



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

A. Situazione di fatto non corrispondente alle denunce catastali	-2 punti con obbligo di regolarizzazione della situazione entro l'approvazione della graduatoria definitiva
B. Impianti tecnologici dell'alloggio non rispondenti alla normativa vigente	da -2 a -5 punti/alloggio
C. Presenza di alloggi con segni di degrado nelle pareti, pavimenti, rivestimenti o altre finiture; finiture scadenti o assenti, problemi strutturali (scarsa tenuta serramenti; tracce di umidità o muffe su muri o solai, scrostamenti di intonaco, murature ammalorate, scollamento di pavimenti o rivestimenti, sanitari non presenti in tutto o in parte, ecc.)	Esclusione dalla graduatoria definitiva per casi particolarmente gravi oppure da -1 a -5 punti / alloggio
D. Finiture mediocri (<i>serramenti, pavimenti, sanitari, etc.</i>)	Da -1 a -3 punti/alloggio
E. Buona qualità delle finiture (<i>serramenti, pavimenti, sanitari, etc.</i>)	da 1 a 3 punti/alloggio

In occasione dell'ultima seduta pubblica (*fase 5 di cui al precedente art. 9*) la Commissione procederà all'apertura della Busta 3 – OFFERTA ECONOMICA, attribuendo a ciascun alloggio un ulteriore punteggio così definito:

<u>4. OFFERTA ECONOMICA</u>	
A - Offerta con riduzione del valore del costo parametrico /mq di SC (Cpu) pari a rispetto al valore massimo di nell'ambito e nella zona di riferimento come definito all'art.7	1 punto ogni 1% di riduzione per alloggio

L'offerta economica dovrà riferirsi ad 1 mq di Superficie Complessiva (SC), come calcolata al precedente art. 7 e dovrà tener conto dello stato di manutenzione e della qualità delle finiture dell'alloggio e delle eventuali parti comuni.

ART. 12 - VERIFICA DI CONGRUITÀ DEL PREZZO DEGLI ALLOGGI

Sulla base della graduatoria definitiva (*fase 5 di cui al precedente art.9*), resa pubblica e comunicata agli interessati, si procederà alla richiesta all'Agenzia del Territorio competente della



agenzia regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

stima degli alloggi utilmente collocati in graduatoria ai fini della verifica della congruità del prezzo offerto dal proponente.

Nel caso in cui l'Agenzia del Territorio dovesse attribuire ai singoli alloggi una stima inferiore al prezzo offerto dal Concorrente, quest'ultimo sarà formalmente invitato, tramite raccomandata a/r, ad adeguare la propria offerta a tale stima, entro il termine di 10 (dieci) giorni dal ricevimento della richiesta da parte di AREA.

In caso di risposta negativa o di mancata risposta nei termini, la proposta sarà esclusa dalla graduatoria e si procederà allo scorrimento della stessa.

ART. 13 - SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

Successivamente all'approvazione della graduatoria definitiva, AREA procederà alla richiesta del contributo alla Regione Autonoma della Sardegna per l'importo di competenza della stessa.

I soggetti collocati in posizione utile nella graduatoria si impegnano, con la partecipazione al bando, a fornire ogni dato necessario finalizzato all'effettiva erogazione del contributo regionale entro un termine perentorio, che sarà fissato dalla parte acquirente.

Successivamente alla positiva verifica di congruità da parte dell'Agenzia del Territorio per gli alloggi utilmente posizionati in graduatoria, AREA provvederà alla stipulazione del contratto preliminare di compravendita.

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

La stipula dell'atto di compravendita è subordinata alla verifica dell'assenza di ipoteche e/o vincoli di qualsiasi natura sugli immobili, che dovranno essere estinti dal venditore prima dell'atto e che dovranno risultare da apposita dichiarazione liberatoria da parte dell'Ente e/o privato creditore.

Rimangono a carico della parte venditrice eventuali posizioni debitorie afferenti all'alloggio/alloggi oggetto dell'offerta, anche relative alla posizione condominiale, ICI, Tarsu, etc. maturate antecedentemente all'atto di compravendita e non ancora conosciute al momento della stipula del contratto.

A intervenuta stipula del/i contratto/i di compravendita AREA procederà a dare tempestiva comunicazione alle parti offerenti non utilmente collocate in graduatoria di aver concluso il procedimento di acquisto.

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



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

fidejussione bancaria di importo corrispondente all'importo erogato, svincolabile all'atto del rogito. Tale fidejussione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

BENEFICIARIO: AREA – AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA, CON SEDE IN CAGLIARI, VIA C. BATTISTI N. 6;

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 di AREA, 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 AREA 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 da AREA e redatti a cura e spese del proponente con i prezzi del prezziario 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, etc.).

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. ed 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 AREA, 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.



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

ART. 17 - RISARCIMENTO DANNI

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, AREA 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 l'Ing. Valentina Flore, Dirigente dell'Ufficio Direzione Lavori di AREA.

ART. 19 - PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

Il presente avviso e la relativa modulistica sono pubblicati integralmente dal 05.04.2012 al 11.05.2012 e possono essere consultati e scaricati da:

- sito web di AREA all'indirizzo www.area.sardegna.it alla sezione "Bandi e gare";
- l'albo pretorio on line ed il sito web del Comune di Iglesias all'indirizzo www.comune.iglesias.ca.it alla sezione "Bandi di gara e concorsi";
- sito web della Regione Autonoma della Sardegna all'indirizzo www.regione.sardegna.it alla sezione "Atti soggetti esterni/Bandi e gare";

Il presente avviso è stato inoltre pubblicato per estratto su due quotidiani a diffusione regionale (L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna).

Copia dell'avviso e dei relativi allegati possono essere inoltre ritirati presso la sede di AREA – Direzione Generale- Via Cesare Battisti n. 6 – Cagliari piano 5°.

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,

- previo appuntamento telefonico al n. 070 2007272, tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00, il martedì e mercoledì anche di pomeriggio dalle ore 15.30 alle ore 16.30;
- via posta elettronica all'indirizzo: valentina.flore@area.sardegna.it;
- via fax al n. 070271066.



azienda regionale per l'edilizia abitativa

Direzione Generale

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 AREA per l'acquisto degli alloggi proposti.

Sarà facoltà di AREA, 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);

MODELLO C: Offerta Economica.

Cagliari, lì 03.04.2012

F.to Il Direttore Generale
Dott. Giovanni Achenza