



**Città di Nichelino**  
Area Metropolitana di Torino

**AREA FINANZIARIA**  
*Servizio Patrimonio e Catasto*

\*\*\*

**AVVISO ESPLORATIVO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISTO DI  
UNITÀ IMMOBILIARI DA DESTINARE AD EDILIZIA SOCIALE.**

**DISCIPLINARE**

## **SOMMARIO:**

ART. 1 - FINALITÀ E OGGETTO DELLA GARA.....	3
ART. 2 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE.....	3
ART. 3 - PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA .....	4
ART. 4 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE.....	4
ART. 5 - MODALITÀ PARTICOLARI DI OFFERTA.....	8
ART. 6 - AGGIUDICAZIONE.....	10
ART. 7 - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA.....	12
ART. 8 - DURATA E VALORE DEL CONTRATTO .....	13
ART. 9 - IMPEGNO PREZZI E GARANZIE FINANZIARIE.....	13
ART. 10 - CAUZIONE DEFINITIVA.....	13
ART. 11 - PENALITÀ E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO .....	14
ART. 12 - FORO COMPETENTE E NORMATIVA DI RINVIO.....	15
ART. 13 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI .....	15

## ART. 1 – FINALITÀ E OGGETTO DELLA GARA

1. Il Comune di Nichelino, al fine di incrementare il patrimonio di alloggi sociali, di garantirne la dislocazione nel contesto urbano e di allineare i valori delle acquisizioni alla mutata situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da una cospicua quantità di alloggi ultimati ed invenduti, ritiene opportuno, attraverso il presente Avviso, procedere all’acquisto di unità abitative, ubicate sul territorio comunale, da soggetti privati, basato su criteri di bilanciamento tra qualità e convenienza economica e che non comportino oneri di manutenzione ordinaria o straordinaria.

L’attuale procedimento è indetto in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 assunta il 21 febbraio 2017, dichiarata immediatamente eseguibile, ed in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 811, del 30 ottobre 2017.

2. Il presente Avviso non costituisce promessa al pubblico di cui all’art. 1989 del codice civile ovvero offerta al pubblico di cui all’art. 1336 del medesimo codice, ma semplice invito ad offrire. L’Amministrazione si riserva, pertanto, espressamente, di non dar corso all’accettazione di alcuna offerta, qualora le candidature presentate siano valutate negativamente in relazione agli interessi pubblici della Città di Nichelino. In tal caso, l’aspirante concorrente – proprio per l’intrinseca natura della presente procedura – non potrà avanzare richiesta di indennizzo o risarcimento di sorta, anche a carattere compensativo.

3. L’aggiudicazione sarà effettuata con il metodo dell’offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia alle modalità di cui all’art. 95 del D.Lgs 50/2013 e s.m.i.

L’aggiudicazione costituirà proposta non vincolante di acquisto da parte del Comune, il quale si riserva di dare corso all’acquisto, solo a suo insindacabile giudizio.

4. La disponibilità finanziaria che il Comune intende destinare per l’acquisizione degli alloggi di edilizia sociale può essere quantificata in circa Euro 1.000.000,00 IVA e spesa di registro compresa.

5. Tale importo è indicativo. L’importo effettivo verrà determinato di volta in volta, a favore dei concorrenti aggiudicatari, con apposite determinazioni dirigenziali, in relazione alle risorse finanziarie e di cassa di cui il Comune potrà disporre.

6. È possibile partecipare alla gara offrendo **almeno quattro (4) unità immobiliari poste nel medesimo edificio**. E’ ammessa la possibilità di raggiungere tale quota minima mediante offerte congiunte di più soggetti.

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

8. Si evidenzia che l’art. 17 comma 1 lettera a) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., esclude l’applicazione delle norme previste per contratti di appalto e concessione di servizi aventi ad oggetto l’acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni.. Saranno applicati gli articoli del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., solo laddove espressamente richiamati.

## **ART. 2 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE**

1. Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche, imprenditori individuali, agenzie immobiliari, senza costi di intermediazione per il Comune, o altri soggetti che agiscono non in nome proprio ma in conto terzi, società commerciali, società cooperative, più concorrenti con offerta congiunta come meglio specificato al successivo art.5.
2. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo.

## **ART. 3 - PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA**

1. I soggetti interessati a partecipare alla gara di cui al presente Avviso Pubblico, dovranno far pervenire la propria offerta, in plico controfirmato sui lembi di chiusura, all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Nichelino – Palazzo Comunale - Piazza Giuseppe Di Vittorio n. 1 – 10122 Nichelino – entro e non oltre il termine perentorio delle ore **11** del giorno **7/12/2017** a pena di esclusione.
2. Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento.
3. Il recapito del plico 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, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.
4. Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.
5. Si avverte che l'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Nichelino è il seguente: lunedì, mercoledì e venerdì dalle 8,30 alle 12,15 e martedì e giovedì dalle 8,30 alle 12,15 e dalle 14,00 alle 15,30.
6. Nel plico, controfirmato sui lembi di chiusura, dovranno essere inseriti, in buste separate, – a pena di esclusione – tutti i documenti richiesti al successivo art. 4. Su tale plico dovrà essere riportato il nominativo dell'offerente ed apposta la dicitura: **“Contiene offerta per Avviso Pubblico per l'acquisto di unità immobiliari da destinare ad edilizia sociale”**.
7. Il Comune 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.
8. 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.

#### ART. 4 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

1. Il plico dell'offerta dovrà contenere, a pena di esclusione, tre distinte buste contenenti:

1.1 **Busta “A” ISTANZA** (busta chiusa con riportato il nome del concorrente e la scritta: “Contiene ISTANZA per Avviso Pubblico per l’acquisto di unità immobiliari da destinare ad edilizia sociale.”) contenente:

Istanza di partecipazione alla gara in bollo, indirizzata al Sindaco del Comune di Nichelino, redatta secondo l'allegato **Modello A**, in lingua italiana, sottoscritta dall'offerente avente titolo.

L'istanza, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, dovrà essere presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore e contenere, a pena di esclusione, tutte le dichiarazioni elencate nell'allegato **Modello A**, con riferimento:

- a) Ai requisiti soggettivi del proponente (Quadro B e Quadro C);
- b) Ai requisiti delle unità abitative offerte in acquisto (Quadro D);
- c) Alle obbligazioni assunte, partecipando alla procedura di gara (Quadro E).

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

1.2 **Busta “B” DOCUMENTAZIONE TECNICA** (busta chiusa con riportato il nome del concorrente e la scritta: “Contiene schede tecniche per Avviso Pubblico per l’acquisto di unità immobiliari da destinare ad edilizia sociale”) contenente:

1.2.A Per ogni unità immobiliare offerta in vendita, l'operatore economico dovrà presentare

- a) apposita scheda tecnica, utilizzando l'allegato **Modello B**, che riepiloga le caratteristiche generali interne ed esterne dell'unità abitativa, indicando anno di costruzione, mq commerciali ed utili, dotazione dell'alloggio del livello di adattabilità o di accessibilità di cui alla Legge 13/89, conformità edilizia, dotazioni di impianti, ecc... (Quadri P e Q);
- b) visura catastale dell'alloggio;
- c) planimetria catastale dell'alloggio;
- d) documentazione fotografica;
- e) copia atto di provenienza;
- f) ogni altro elemento ritenuto utile al fine di una più efficace valutazione;
- g) numero alloggi offerti su numero complessivo degli alloggi del condominio.

1.2.B Gli alloggi offerti dovranno essere, complessivamente, in numero non inferiore a quattro (4) e situati nel medesimo edificio, disponibili per l'atto di compravendita entro mesi tre dalla richiesta del Comune.

1.2.C Calcolo delle superfici:

- ✓ 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.
- ✓ la superficie commerciale dovrà essere misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, scale interne, vani di porte o finestre ed al netto di vani scale, vani ascensore, più il 50% delle superfici a logge, balconi e terrazze di pertinenza, più il 60% della superficie netta delle verande. Sono esclusi dal calcolo della superficie commerciale l'eventuale cantina e/o soffitta di pertinenza dell'alloggio.

1.2.D Gli immobili da acquistare per essere ammessi alla valutazione della Commissione dovranno avere, a pena di esclusione, le seguenti caratteristiche di E.R.P. stabilite dalla vigente normativa statale e regionale con particolare riferimento alle indicazioni fornite dalla Regione Piemonte con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 13-28573 del 15 novembre 1999:

- a) essere ubicati nel territorio del Comune di Nichelino;
- b) rientrare nelle categorie catastali di tipo economico-popolare e non di lusso (Cat. A/2, A/3, A/4);
- c) considerata la necessità del Comune di disporre di alloggi con una o due camere da letto, gli alloggi devono avere una superficie utile abitativa, ovvero superficie di pavimento, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, di norma non inferiore a 30 mq. e non superiore a 70 mq;
- d) avere l'attestazione di regolarità edilizia ed urbanistica;
- e) le unità abitative, comprese le pertinenze, dovranno essere, al perfezionamento dell'atto di acquisto, ultimate e agibili, nonché libere da persone e cose, da pesi, gravami, liti, pendenze, diritti di terzi, canoni, vincoli ipotecari o altra trascrizione e iscrizione di qualunque natura e specie;
- f) avere le caratteristiche di adattabilità previste dalla L. 13/1989 e dal D.M. 236 del 14/6/1989;
- g) essere corredate, al momento della stipula dell'atto di compravendita, da tutte le certificazioni tecniche ed impiantistiche necessarie a norma di legge (dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti, Attestazione Prestazione Energetica, certificato di abitabilità etc);
- h) 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 completamente degli alloggi non potranno superare i tre mesi dalla richiesta del Comune e dovranno completarsi, a cura e spese dell'offerente, prima dell'atto di acquisto;
- i) non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;

- j) non saranno presi in considerazione alloggi che non dispongano di servizi igienici privati o che siano comuni a più unità abitative;
- k) non saranno prese in considerazione le unità abitative la cui superficie dei balconi o terrazzi scoperti di pertinenza esclusiva dell'alloggio superi i 15 mq;
- l) non saranno prese in considerazione le unità abitative che abbiano aree adibite a verde esclusivo, la cui superficie sia maggiore del 10% della superficie utile dell'alloggio; tale superficie non potrà comunque superare i 10 mq;
- m) non saranno computati nella superficie commerciale, eventuali sottotetti, box auto o posti auto, anche se pertinenziali all'alloggio stesso.

**1.3.** **Busta “C” OFFERTA ECONOMICA** (chiusa in una apposita busta controfirmata sui lembi di chiusura, senza alcun altro documento, e sulla stessa dovrà essere riportato il nome del concorrente e la scritta: “Contiene offerta economica per Avviso Pubblico di manifestazione di interesse per l’acquisto di unità immobiliari da destinare ad edilizia sociale”.

- 1.3.A L’offerta economica, formulata per ogni singola unità immobiliare che si intende alienare, utilizzando l’allegato **Modello C**, 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.
- 1.3.B Il prezzo massimo di acquisto degli alloggi, è stabilito in euro **1.250,00** al mq. di superficie commerciale. Pertanto non verranno prese in considerazione offerte con un prezzo al mq. commerciale superiore.
- 1.3.C Ai fini dell’attribuzione del punteggio economico sarà utilizzata la superficie commerciale, complessiva delle unità immobiliari offerte; la superficie commerciale di ogni singola unità immobiliare, sarà arrotondata al metro quadrato.
- 1.3.D Ogni alloggio dovrà essere ben identificato (con lettera, numero, etc...) sia nell’offerta economica che nella descrizione tecnica.
- 1.3.E L’offerta, come sopra formulata, dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell’istanza di cui sopra e da ognuno degli eventuali comproprietari.
- 1.3.F Determina l’esclusione dalla gara la circostanza che l’offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella busta “C”, nonché la presentazione di offerte dupli o condizionate.

## **ART. 5 – MODALITÀ PARTICOLARI DI OFFERTA**

1. Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, allegata in originale o copia autentica nel plico contenente i documenti, pena l’esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi nell’istanza dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

2. Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti i quali dovranno, a pena esclusione, sottoscrivere tutti l'istanza, l'offerta tecnica e l'offerta economia di cui all'art. 4 ovvero, in alternativa, conferire ad uno di essi procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti.
3. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Nichelino.
4. In ogni caso tutti i partecipanti dovranno possedere i requisiti previsti dal presente disciplinare ed adempire alle obbligazioni tutte in esso previste.
5. Non è consentita la presentazione di offerte dupliche o condizionate; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione.
6. Il Comune di Nichelino 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.
7. La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge.

#### **ART. 6 – AGGIUDICAZIONE**

1. La Commissione di gara all'uopo nominata, in analogia a quanto indicato dall'art. 77 DLgs 50/2016 e s.m.i., procederà in **seduta pubblica** all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente.
2. L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia a quanto previsto dall'art. 95 del D. Lgs. 50/2016, e s.m.i.
3. I parametri percentuali di valutazione, di ciascun alloggio offerto, sono i seguenti:

<b>Parametri</b>	<b>Punteggio massimo</b>
<b>Prezzo</b>	
Prezzo al mq. Commerciale dell'unità immobiliare (alloggio):	<b>70</b>
<b>Caratteristiche tecniche e qualitative dell'unità immobiliare</b>	
Alloggi costruiti da meno di 10 anni:	4
Caratteristiche costruttive (materiali, impianti, finiture, classe energetica, requisito accessibilità):	12
Disposizione spazi interni:	7
Caratteristiche esterne dell'immobile:	5
Localizzazione sul territorio/contesto:	2
<b>Total</b>	<b>30</b>

4. La Commissione Giudicatrice, come sopra 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. 4 punto 1.2 ed alla scheda tecnica **(MODELLO B)**
5. L'attribuzione del punteggio avverrà mediante il calcolo della media dei punteggi discrezionali attribuiti da ogni singolo componente la Commissione. Al fine di una più efficace valutazione, la Commissione potrà avvalersi anche di relazioni e di eventuali sopralluoghi da parte di personale tecnico interno, all'uopo individuato.
6. Determinato il punteggio di ogni singolo alloggio, sarà attribuito il punteggio complessivo di ogni insieme (pari o superiore alle quattro – 4 – unità) di alloggi offerto; tale punteggio sarà calcolato come media del punteggio dei singoli alloggi che compompongono l'insieme offerto.
7. In seduta pubblica, verrà data lettura dei punteggi attribuiti ad ogni singolo alloggio e al punteggio totalizzato dall'insieme di alloggi offerto. In seguito saranno aperte le buste contenenti le offerte economiche, valutata l'offerta economica e sarà formulata la graduatoria definitiva, costituita dalla sommatoria del punteggio attribuito all'offerta economica, del punteggio tecnico conseguito.
8. La Commissione attribuirà 70 punti all'offerta che presenterà il prezzo al mq. commerciale più favorevole; nel caso l'insieme degli alloggi offerto (pari o superiore alle quattro – 4 – unità), presenti prezzi al mq differenziati, il prezzo considerato sarà quello dato dalla media dei prezzi dei singoli alloggi che compongono l'insieme offerto. 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:

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

Dove:

- |    |   |   |
|----|---|---|
| p  | = | punteggio da attribuire all'offerta presa in considerazione |
| pM | = | punteggio massimo attribuibile                              |
| P  | = | prezzo dell'offerta presa in considerazione                 |
| Pm | = | prezzo minore   |

9. Il punteggio economico risultante dall'applicazione della suddetta formula, andrà sommato al rispettivo punteggio tecnico precedentemente attribuito all'insieme degli alloggi offerto, in modo da formare la graduatoria complessiva.
10. Il punteggio relativo alla proposta tecnica, per complessivi punti 30, è dato dalla somma dei punteggi attribuiti alle caratteristiche costruttive, con particolare riferimento al requisito di accessibilità e risparmio energetico, alla disposizione degli spazi interni, alla localizzazione sul territorio ed alle caratteristiche esterne dell'unità immobiliare. Qualora il punteggio relativo all'offerta tecnica così definita non totalizzi **almeno 18 punti**, l'offerta tecnica stessa sarà ritenuta insufficiente e, pertanto, non

si procederà all'apertura dell'offerta economica. Ciò al fine di evitare di includere alloggi che hanno conseguito punteggi bassi, tali da comportare per il Comune il rischio di acquisire un immobile qualitativamente scadente o poco funzionale.

11. Considerata la necessità del Comune di disporre di alloggi con una o due camere da letto, di norma, non saranno presi in considerazione gli alloggi con superficie utile inferiore a 30 mq. e superiore a 70 mq.
12. Così come, al fine di contenere i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, successiva all'acquisto degli alloggi, saranno altresì attribuiti 4 punti all'offerta di alloggi che, alla data di pubblicazione del presente pubblico, non siano stati ultimati da più di anni 10.
13. L'Amministrazione redigerà la graduatoria definitiva, sulla scorta del punteggio attribuito, come sopra indicato.
14. L'Amministrazione Comunale, qualora le candidature presentate siano valutate positivamente in relazione agli interessi pubblici della Città di Nichelino, procederà all'acquisto delle unità immobiliari, che hanno acquisito il punteggio complessivo più alto. In caso di parità di punteggio, verrà ritenuto elemento premiante la proposta dell'operatore che ha offerto alloggi che abbiano, a parità di vani, un costo complessivamente inferiore.
15. Contestualmente il Comune si riserva la facoltà di non procedere alla acquisizione di tutte le unità immobiliari offerte da un singolo operatore.
16. Nel rispetto del principio dell'imparzialità, il Comune si riserva, per motivi di convenienza ed opportunità, di avviare una fase negoziale conclusiva, per ottenere eventuali ulteriori ribassi sull'offerta formulata.
17. L'operatore economico aggiudicatario è tenuto ad apportare, prima dell'atto di compravendita, tutte quelle modifiche di lieve entità, quali piccole riparazioni, tinteggiatura etc ed adeguamenti alla normativa che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione appaltante, saranno ritenute necessarie per garantire che gli immobili rispondano alle particolari esigenze di pronta assegnazione.
18. Dette modifiche non potranno dare motivo all'operatore di avanzare pretese di variazioni di prezzo, di compensi o indennizzi di qualsiasi natura o specie.
19. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione nel caso di una sola offerta valida; si riserva altresì, ai sensi dell'art. 95, comma 12 del D.Lgs 50/2016, di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto stesso.
20. Dopo il provvedimento di aggiudicazione, l'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario per la durata di mesi diciotto.
21. L'Amministrazione comunicherà con lettera, la liberatoria del vincolo dei 18 mesi, ai concorrenti che avranno offerto alloggi non ritenuti idonei oppure collocati in graduatoria oltre il limite delle disponibilità finanziarie determinate del Comune.

22. Successivamente, il Comune, riscontrata la necessità di alloggi sociali e la possibilità di ulteriori risorse finanziarie, si riserva di verificare la disponibilità degli operatori a cedere, alle stesse condizioni, alloggi ancora in graduatoria.
23. In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, quest'ultima verrà revocata e l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, acquistare l'immobile dal concorrente che segue nella graduatoria, nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente ed ove lo stesso sia ancora interessato.

#### **ART.7 - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

1. L'Aggiudicatario sarà invitato formalmente dal Comune a stipulare il contratto di compravendita. Il pagamento del prezzo di acquisto verrà effettuato all'atto di stipula del contratto di compravendita. Saranno a carico del Comune 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.
2. L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune con formale comunicazione, dovrà produrre tutta la documentazione utile al perfezionamento contrattuale.
3. Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'Aggiudicatario entro il termine fissato dal Comune per la sottoscrizione dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà l'Aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.
4. Il Comune non riconoscerà alcuna provvigione ad intermediari.

#### **ART.8 - DURATA E VALORE DEL CONTRATTO**

1. L'acquisto di immobili, oggetto del presente avverrà, man mano che si presenti la necessità per il Comune, a decorrere dalla data di aggiudicazione definitiva e per la durata di mesi 18, ovvero fino alla concorrenza dello stanziamento previsto con successivi provvedimenti di impegno.
2. L'importo complessivo presunto a base di gara per l'acquisto di immobili, comprensivo di tutti gli oneri diretti, indiretti ed accessori occorrenti, ammonta ad Euro 1.000.000,00.
3. Il Comune procederà al perfezionamento degli atti di acquisto nell'arco massimo di mesi 18, solo dopo aver verificato l'effettiva disponibilità di cassa.

#### **ART. 9 - IMPEGNO PREZZI E GARANZIE FINANZIARIE**

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

## **ART. 10 – CAUZIONE DEFINITIVA**

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario dovrà costituire, per la durata di mesi 18, una cauzione pari al 5% dell'importo contrattuale. La cauzione garantirà dal mancato od inesatto adempimento di tutti gli obblighi assunti dall'aggiudicatario, anche per quelli a fronte dei quali è prevista l'applicazione di penali; il Comune, avrà diritto a rivalersi direttamente sulla cauzione, per l'applicazione delle stesse;
2. Qualora la garanzia sopra indicata, sia prestata mediante polizza fideiussoria o bancaria, dovrà essere emessa da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi della Legge 10/06/1982, n. 348 e s.m.i. la garanzia deve prevedere espressamente:
  2. 1. la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale;
  2. 2. la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile;
  2. 3. nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.
3. Qualora l'ammontare della garanzia dovesse ridursi per effetto dell'applicazione delle penali, o per qualsiasi altra causa, la stazione appaltante potrà richiedere il reintegro della stessa per una somma di pari importo.
4. Lo svincolo della cauzione sarà disposto dal Comune, successivamente ad ogni singolo atto di compravendita dell'immobile e per l'importo corrispondente.

## **ART. 11 - PENALITA'E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

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

### **2.1 Ritardo nella disponibilità dell'alloggio:**

- 2.1.A Per inosservanza dei termini di consegna di cui all'art. 7 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, il Comune, a suo insindacabile giudizio, potrà rifiutare l'alloggio e rivalersi sulla cauzione, salva ed impregiudicata l'azione per il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

### **2.2 Carenze qualitative:**

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

- 2.2.C La verifica di tali condizioni avverrà mediante sopralluogo antecedente alla data di stipula del contratto di compravendita, con redazione di apposito verbale di consegna da redigersi in contradditorio tra le parti. Qualora gli alloggi presentassero condizioni differenti da quelle dello stato iniziale, o difformi dal capitolato di costruzione suddetto, da indicarsi in verbale, la parte proponente si impegna fin da ora, non oltre 30 giorni dalla data del verbale, a ripristinare a proprie spese le precedenti condizioni dei luoghi, ciò a pena della facoltà del Comune di Nichelino di provvedere ai lavori a proprio carico, con rivalsa sul prezzo di compravendita per un importo pari alle spese fatturate maggiorate del 20% a titolo di penale. Resta fatta salvo in ogni caso il diritto del Comune di Nichelino di recedere dal contratto ed avviare ogni azione di risarcimento del danno.
- 2.2.D 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.
- 2.2.E Non si procederà all'acquisto di alloggi con gravi carenze qualitative.

### **2.3 Mancata disponibilità alloggio**

- 2.3.A L'acquisto di immobili, oggetto del presente avverrà, man mano che si presenti la necessità per il Comune e la relativa disponibilità di cassa. L'aggiudicatario, con la presentazione dell'istanza, assume impegno formale, a decorrere dalla data di aggiudicazione definitiva e per la durata massima di mesi 18, a tenere l'alloggio a disposizione del Comune per il successivo atto di compravendita.
- 2.3.B Qualora venga accertata la mancata disponibilità dell'alloggio, il Comune comunicherà per iscritto all'aggiudicatario, nei modi e termini di cui alla Legge 241/90 l'avvio del procedimento e l'incameramento della cauzione; l'aggiudicatario potrà fornire le proprie controdeduzioni, entro e non oltre 10 gg consecutivi dalla notifica dell'avvio del procedimento.
- 2.3.C Gli importi delle penali saranno addebitati per compensazione a valere sull'importo dell'alloggio, fatta salva in ogni caso la facoltà per l'Amministrazione di rivalersi sulla cauzione definitiva.
- 2.3.D L'applicazione delle penali non preclude in ogni caso eventuali azioni giudiziarie da parte del Comune di Nichelino, nonché richieste di risarcimento per danni materiali e morali.

## **ART.12 – FORO COMPETENTE E NORMATIVA DI RINVIO**

1. Il foro di Torino sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente disciplinare.
2. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo 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 Regolamento per la Disciplina dei contratti della Comune di Nichelino, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

## **ART. 13 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

1. Si informa che i dati e le notizie comunicate dai partecipanti alla presente gara potranno essere sottoposti a operazioni di trattamento manuale e informatizzato, nell'ambito della gestione della procedura di gara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i.