



**Città di Nichelino
Provincia di Torino**

AREA FINANZIARIA

Servizio Patrimonio e Catasto

Codice 042

Determinazione N° 811 del 30/10/2017

OGGETTO:

Determinazione a contrattare ai sensi dell'art. 192 del d.lgs. 267/2000 per l'acquisto di alloggi da destinare a edilizia sociale - Approvazione disciplinare e Avviso esplorativo – Prenotazione impegno.

IL DIRIGENTE

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21 febbraio 2017 con la quale è stato disposto l'acquisto di alloggi da destinare a edilizia economica e popolare, stanziando per tale finalità la somma presunta di un milione di euro, provenienti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del CIT (Consorzio Intercomunale Torinese) e vista la nota in data 18 luglio 2017, prot. n. 1380, con la quale il CIT ha rilasciato nulla osta allo svincolo della suddetta somma, per l'acquisto di alloggi da destinare ad edilizia economica e popolare sul territorio della Città;

Dato atto che con tale atto il consiglio Comunale ha fornito i seguenti indirizzi, in merito alle caratteristiche delle unità abitative e alla procedura di selezione delle offerte:

Requisiti essenziali delle unità abitative.

Gli immobili da acquistare dovranno avere le caratteristiche di edilizia sociale 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:

- essere ubicati nel territorio comunale;
- rientrare nelle categorie catastali di tipo economico-popolare e non di lusso (A/2, A/3, A/4);
- considerata l'opportunità di disporre di alloggi con una e/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 mq. 70;
- avere l'attestazione di regolarità edilizia ed urbanistica;

- 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;
- avere le caratteristiche di adattabilità previste dalla Legge 13/1989 e dal D.M. 236 del 14 giugno 1989;
- essere corredate, al momento della stipulazione dell'atto di compravendita, da tutte le certificazioni tecniche ed impiantistiche necessarie a norma di legge (dichiarazione di conformità o di rispondenza degli impianti);
- essere provvisti di regolare Attestazione di Prestazione Energetica etc.;
- saranno ammesse offerte di alloggi di nuova costruzione, anche privi di "rifiniture" interne come pavimenti, piastrelle, sanitari e porte. Tali offerte dovranno essere corredate dal capitolato di costruzione in cui sono previste le caratteristiche ed il prezziario dei materiali mancanti nonché i tempi necessari al completamento delle opere; i lavori di completamento degli alloggi non potranno superare i tre mesi dalla richiesta del Comune e dovranno completarsi a cura e spese dell'offerente prima dell'atto di acquisto;
- non essere stati acquistati, costruiti o recuperati con contributi o finanziamenti pubblici;
- non saranno prese in considerazione le unità immobiliari collocate in edifici privi di ascensore site dal II piano (III f.t.) o ai piani superiori;
- non saranno presi in considerazione alloggi che non dispongano di servizi igienici privati o dotati di servizi igienici comuni a più unità abitative;
- 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.;
- non verrà presa in considerazione l'offerta di sottotetti, né di box o posto auto.

Modalità di aggiudicazione

Il costo massimo di acquisto degli alloggi non dovrà essere superiore al prezzo stabilito ai sensi dell'articolo 13 della Legge 30 aprile 1999, n. 136, tenendo conto del prezzo medio di mercato e dovrà essere pari o inferiore al prezzo massimo di costo per l'acquisto di alloggi sociali fissato dalla Regione Piemonte e aggiornato a decorrere dal 30 giugno 2016 in Euro 2.124,00 al mq. di superficie commerciale.

L'operatore economico può partecipare all'Avviso Pubblico offrendo una o più unità immobiliari.

L'acquisto delle unità immobiliari sarà effettuato nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento e trasparenza, sulla base dell'offerta economica più vantaggiosa, rapportata alla valutazione tecnica sulle caratteristiche costruttive interne ed esterne, sulla disposizione degli spazi interni, sulla reale accessibilità/adattabilità per disabili, nonché in relazione alla localizzazione sul territorio, in analogia a quanto previsto dall'articolo 95 del D.Lgs. 50/2016, e s.m.i., ove il fattore economico, con 70 punti su cento, avrà un valore preminente.

Al fine di limitare una eccessiva dislocazione degli alloggi di edilizia sociale in condomini prettamente privati, con notevoli costi di amministrazione e gestione, dovrà essere favorita l'offerta di più alloggi in un unico condominio, purchè il numero di alloggi in relazione alla dimensione complessiva del contesto sia compatibile con un adeguato mix sociale.

Al fine di contenere i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria successiva all'acquisto degli alloggi, sarà altresì attribuito un punteggio premiante all'offerta di alloggi che non siano stati ultimati da più di anni 10 (dieci).

L'Amministrazione non deve essere vincolata all'acquisto degli immobili offerti in vendita anche se inseriti nella graduatoria definitiva.

Rilevato che, in esecuzione del suddetto atto deliberativo si è proceduto alla redazione di apposito disciplinare per lo svolgimento di Indagine di mercato per l'acquisto di unità immobiliari da destinare ad edilizia sociale, comprendete la modulistica necessaria per la partecipazione alla selezione (Modello di domanda, scheda tecnica dell'alloggio, modello di offerta economica) e l'Avviso esplorativo, così come in allegato alla presente determinazione;

Evidenziato che:

- le caratteristiche delle unità immobiliari indicate nel disciplinare, sono rispondenti a quanto indicato nella richiamata deliberazione del Consiglio Comunale;
- al fine di meglio tutelare l'Amministrazione nell'individuazione degli immobili da acquisire si è preferita una procedura di indagine di mercato con invito ad offrire, anziché quella della manifestazione di interesse che risulta più vincolante nella decisione finale;
- in ossequio all'indicazione di limitare un'eccessiva dislocazione degli alloggi in più stabili, con notevoli costi di amministrazione e gestione, è previsto che l'offerta debba comprendere un minimo di 4 alloggi nel medesimo condominio; l'offerta potrà essere presentata da più soggetti;
- è stato rispettato il criterio di selezione previsto, attribuendo 70 punti alla variabile prezzo e 30 alla qualità, inserendo tra le variabili la sola anzianità di realizzazione (10 anni) e non anche la numerosità degli alloggi, avendo già previsto l'offerta minima di n. 4 alloggi;

Evidenziato, in merito alla determinazione del prezzo posto a base di gara, da stabilirsi nel limite definito dalla Determinazione regionale 27.12.2016, n. 1057 di €/mq 2.124,00, è stato assunto il prezzo massimo di €/mq 1.250,00 (euro/mq milleduecentocinquanta/00) della superficie commerciale così determinato: *"Media dei valori di mercato per le tre zone del territorio comunale presenti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari –OMI– 1° semestre - anno 2017."*

Dato atto che l'art. 17 comma 1 lettera a) del D.Lgs 50/2016 (Codice dei Contratti), 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.

Ritenuto infine di individuare l'Arch. Massimo Giacoma Rosa, responsabile del Servizio Patrimonio, il responsabile del presente procedimento.

Visto il provvedimento n. 130 del 30 dicembre 2016 del Sindaco, rettificato con provvedimento n. 2 del 12.1.2017, con i quali sono stati confermati gli incarichi dirigenziali, ivi compreso quello del Segretario Generale, per il periodo 1.1.2017 – 31.12.2020;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 30.3.2017 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2017/2019;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 30.05.2017 con la quale è stato approvato il

P.E.G. ;

Visti:

- il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il Decreto Legislativo n. 118 del 23 Giugno 2011 modificato e integrato dal D.Lgs. 126/2014;

Atteso che con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità tecnica del medesimo, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000

DETERMINA

- 1) Ai sensi dell'art. 192 "Determinazione a contrattare e relative procedure" del D.Lgs. n. 267/2000:
 - a) il fine che con la presente procedura si intende perseguire è quello di incrementare il patrimonio immobiliare del Comune destinato all'edilizia sociale;
 - b) oggetto del contratto è l'acquisto di unità immobiliari (alloggi) da destinare all'edilizia sociale (ERP);
 - c) la forma del contratto sarà quella dell'atto pubblico;
 - d) le clausole che si ritengono essenziali sono evidenziate nel Disciplinare di Gara allegato alla presente;
 - e) la scelta del contraente avverrà mediante indagine di mercato, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 del D.Lgs. 50/2016, Codice dei Contratti;
- 2) Di nominare l'Arch. Massimo Giacoma Rosa, responsabile del Servizio Patrimonio, responsabile del presente procedimento;
- 3) Di stabilire in € 1.250,00, al metro quadro commerciale, il prezzo a base di gara di acquisto delle unità commerciali (alloggi);
- 4) Di approvare i seguenti documenti di gara:
 - Disciplinare di Gara (all. n.1) e suoi allegati (Modello di domanda, Schede tecniche, Offerta economica)
 - Avviso esplorativo (all. n. 2)
- 5) Di impegnare la spesa relativa alla pubblicazione dell'Avviso a carico del Bilancio Unico 2017-2019, esercizio 2017, come segue:
 - € 300,00 = oltre IVA 22% per € 66,00= e così per complessivi € 366,00= a favore della RIVETTI GRAFICA SRL - via La Marmora 58 – Torino –P.I. 0074358011- IBAN : IT88W03069010000008544, per la pubblicazione sul quotidiano La Repubblica edizione regionale – CIG Z9F2088D1B - imputando il capitolo 140005 “Spese per inserzioni appalti su bollettini e quotidiani” COD. 1.03.02.16.001– impegno n. 1300
 - € 731,70= oltre IVA 22% per € 160,97= e così per complessivi € 892,67= a favore della PUBLIKOMPASS S.p.A. - Via Lugano, 15 - Torino – P.IVA 00847070158, per la pubblicazione sul

quotidiano La Stampa, edizione regionale – CIG ZDC20886FF - imputando la spesa al capitolo 140005 “Spese per inserzioni appalti su bollettini e quotidiani” COD. 1.03.02.16.001 – impegno n. 1301, dando atto che a decorrere dall’1 novembre 2017, la società PUBLIKOMPASS S.p.A. sarà oggetto di fusione per incorporazione nella società A.MANZONI & C. S.p.A. - Via Nervesa, 21 – Milano - P.IVA: 04705810150 e che pertanto l’impegno, ai fini della fatturazione deve essere assunto a favore di quest’ultima e il pagamento da effettuare sull’IBAN: IT07W0306909492000006203185.

- 6) Di prenotare l’impegno di spesa di € 1.000.000,00=, sul Bilancio Unico 2017/2019, esercizio 2017, ai sensi dell’art. 183 comma 6 del D.Lgs. 267/2000 e secondo quanto previsto dal principio di competenza potenziato del D.Lgs. 118/2011 e s.m.i., con imputazione al capitolo di PEG n. 2284 “Acquisto alloggi da destinare a edilizia economica popolare - Vedi cap. 622”COD. 2.02.01.09.001 – Impegno n. 1302
- 7) Di dare atto che il programma dei pagamenti sopra riportato è compatibile con gli stanziamenti di Bilancio del relativo esercizio finanziario, con le regole di finanza pubblica e con gli obiettivi del Patto di stabilità interno;
- 8) Di dare atto che l’esigibilità delle obbligazioni di cui al precedente punto 5) avverrà entro il 31 dicembre 2017;
- 9) Di dare atto che la presente determinazione è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione “Amministrazione Aperta” ai sensi degli artt. 26, 27 del D.Lgs. 33/2013;
- 10) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento inerente la presente procedura è l’Arch. Massimo Giacoma Rosa, responsabile del Servizio Patrimonio;
- 11) Di trasmettere copia della presente Determinazione al Responsabile del Servizio Bilancio per le registrazioni di sua competenza.

codice CIG

Sottoscritto il 30/10/2017

IL DIRIGENTE

F.TO GHINAMO FRANCO
Copia conforme all' originale.