

## **Capitolato speciale d'appalto per l'espletamento del Servizio per la cessione e la liberalizzazione delle aree comprese nei P.E.E.P ( Piani edilizia economica popolare)**

### **Art. 1**

#### **Oggetto dell'appalto**

L'appalto ha per oggetto l'affidamento dei servizi necessari all'espletamento di tutte le attività propedeutiche e obbligatorie per la definizione delle pratiche inerenti alla cessione e alla liberalizzazione delle aree P.E.E.P., secondo quanto previsto dalla Legge n. 448/98 e s.m.i.

Nello specifico dovranno essere svolte tutte le attività atte a promuovere e realizzare:

- la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dell'art.33 della L.R. n. 23/85, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35, quarto comma, della medesima legge n. 865 del 1971;

- la rimozione dei vincoli e delle limitazioni di godimento sulle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (piani di zona per le aree PEEP), ovvero delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dell'art.33 della L.R. n. 23/85, già concesse in diritto di proprietà ai sensi dell'articolo 35 della medesima legge n. 865 del 1971.

- la rimozione dei vincoli di prezzo e di canone massimo di locazione, a norma del comma 49 ter dell'articolo 31 della legge 448/98 e s.m.i. contenuti nelle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 8 della legge 10/77 e dell'articolo 18 del T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### **Art. 2**

#### **Contenuti del servizio in appalto**

Trattandosi di procedimento di tipo estimativo che rientra nelle attività tecniche in senso lato, i servizi contemplati nel presente capitolato d'appalto sono da considerarsi come prestazione di servizi alle pubbliche amministrazioni relativi ai servizi di supporto specialistico in ambito organizzativo e gestionale.

Le prestazioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono le seguenti:

- a) stesura del documento tecnico avente ad oggetto la definizione dei criteri di determinazione dei corrispettivi in base alla normativa vigente;
- b) predisposizione della carta dei servizi per l'accesso alla procedura e di tutta la modulistica necessaria;
- c) attività di promozione del servizio attraverso la realizzazione di brochures, dépliant informativi, incontri con le associazioni di categoria, invio materiale divulgativo tramite mailing list;
- d) attività di front office per la gestione delle istanze di trasformazione e liberalizzazione;
- e) catalogazione informatica degli immobili non censiti;
- f) fornitura software di supporto e gestione banca dati;

### **Art 3**

#### **Consistenza dei dati a disposizione dell'aggiudicatario**

Al fine di rendere più agevole e spedita l'attività del servizio, sono immediatamente disponibili e consultabili, all'interno di un database informatico, solo per ciascuna area convenzionata e già

censita:

-copia della convenzione di cessione dei terreni da parte dell'Ente ai soggetti attuatori dell'intervento edilizio;

- gli identificativi catastali ed estensione dei terreni e degli enti urbani;

-la stima del valore venale dell'area, degli oneri da detrarre ed il conseguente valore del corrispettivo complessivo;

-le tabelle millesimali di proprietà relative ai fabbricati, eventuali note utili.

Per ogni unità immobiliare sono presenti, altresì:

-gli identificativi catastali, categoria catastale e consistenza,

-gli intestatari con i relativi dati anagrafici, i millesimi di proprietà, il corrispettivo dovuto all'Ente per la trasformazione in proprietà e/o la rimozione dei vincoli di godimento, altre informazioni utili (invio informativa, inoltra richiesta di svincolo, invio comunicazione corrispettivo, versamento caparra, rateizzazione, ecc.)

Tutti i dati riportati nei fascicoli risultano consultabili e stampabili.

#### **Art. 4**

#### **Durata del contratto e tempi di esecuzione**

Il termine di esecuzione del contratto è stabilito in 36 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso, salvo esaurimento dell'importo contrattuale.

La realizzazione delle singole fasi è definita secondo la tempistica appresso evidenziata:

Fase 1	Predisposizione del documento tecnico avente ad oggetto la definizione dei criteri di determinazione dei corrispettivi	entro 30 gg dalla sottoscrizione del contratto
Fase 2	Predisposizione della carta dei servizi per l'accesso alla procedura, definizione dei tempi di risposta ai cittadini differenziati a seconda della tipologia di pratica e predisposizione di tutta la modulistica necessaria	entro 40 gg dalla sottoscrizione del contratto
Fase 3	Pianificazione e avvio attività di promozione con report di risultato trimestrali	entro 40 gg dalla sottoscrizione del contratto e fino alla sua conclusione
Fase 4	Avvio attività di front-office (accoglimento ed elaborazione istanze)	entro 40 gg dalla sottoscrizione del contratto
Fase 5	Catalogazione informatica delle convenzioni non ancora censite, in misura non inferiore a n.25 aree all'anno e stima dei relativi corrispettivi	dalla sottoscrizione del contratto fino alla sua conclusione
Fase 6	Fornitura software di supporto e gestione banca dati e calcolo dei corrispettivi	entro 60 gg dalla sottoscrizione del contratto

#### **Art 5**

#### **Modalità di espletamento del servizio**

L'Aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere all'espletamento delle prestazioni richieste e alla

redazione di documenti ed elaborati sulla base delle indicazioni fornite dal Committente. Le attività dovranno essere svolte nel rispetto dei tempi di esecuzione di cui all'art. 4 del presente capitolato speciale e si intenderanno concluse con l'avvenuta verifica positiva della prestazione, effettuata dal RUP.

Il Servizio comprende:

**Ricerca e acquisizione presso gli Uffici comunali di:**

- convenzioni di cessione delle aree PEEP ai soggetti attuatori dell'intervento (cooperative, imprese, privati);
- vari piani per l'edilizia economica e popolare e relative varianti, Piani Urbanistici di Attuativi o Piani Particolareggiati, di norma reperibili presso gli uffici dell'Ente;
- pratiche edilizie, concessioni, progetti, accatastamenti, ecc. degli immobili realizzati nelle aree oggetto del servizio;
- atti di acquisizione dei terreni da destinare ad aree PEEP;

**Identificazione catastale delle aree** a cui applicare le previsioni della legge 448/98. L'Aggiudicatario provvederà ad allineare i riferimenti delle concessioni delle aree PEEP al catasto attuale, e acquisire presso gli Uffici comunali oppure presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio i necessari atti catastali;

**Acquisizione dei dati anagrafici dei residenti**, tramite l'incrocio dei dati derivanti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto), dalle tabelle millesimali e dall'Anagrafe comunale;

**Stima dei valori unitari di trasformazione:** tali valori, definiti in conformità alla normativa vigente, dovranno essere proposti nella bozza del **documento tecnico** avente ad oggetto la "definizione dei criteri per la determinazione dei corrispettivi" che sarà adottato con atto dell'Amministrazione;

I corrispettivi saranno calcolati attraverso l'applicazione, per ogni area censita, dei valori e delle modalità definite nel documento tecnico di cui sopra. La stima sarà elaborata in fogli di calcolo elettronici, o similari, che esplicitino tutte le voci analizzate, in modo che per ogni stima siano indicati i valori applicati e le modalità di elaborazione, e sia possibile in qualunque momento apportare correzioni e modifiche. L'aggiornamento dei valori unitari e il calcolo dei corrispettivi complessivi e singoli devono essere attuati su tutti gli immobili ricadenti sia nelle aree già censite (e inserite nel data base) che in quelle da censire;

**Redazione cartella informatica per assegnatario e per fabbricato** secondo le modalità già adottate per la realizzazione del data base preesistente di cui all'art. 3 del presente c.s.a.;

**Predisposizione e gestione di un piano di comunicazione e sensibilizzazione per la promozione dell'iniziativa, adozione della carta dei servizi.** L'attività di comunicazione è comprensiva di tutte le azioni necessarie a informare i cittadini e promuovere la liberalizzazione degli immobili presso gli interessati, anche tramite associazioni di categoria;

**Attivazione di un servizio di front-office**, almeno tre giorni alla settimana per 12 ore settimanali, di cui almeno 3 pomeridiane. L'Aggiudicatario guiderà i cittadini interessati alla predisposizione delle istanze, e se necessario, supportandoli nella raccolta di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa da allegare all'istanza, comprese le ricevute di pagamento del corrispettivo;

**Predisposizione degli atti propedeutici alla rogitazione e/o sottoscrizione di scrittura privata** con invio al Settore di un format specifico contenente le informazioni necessarie alla predisposizione degli atti.

A richiesta del Committente, l'Aggiudicatario dovrà consegnare, tutti gli elaborati necessari alle verifiche intermedie, utili ad accertare lo stato di avanzamento dell'incarico e il raggiungimento del livello di prestazioni richiesto.

Nello svolgimento delle sue attività l'Aggiudicatario dovrà coordinarsi costantemente con il Direttore dell'esecuzione( DEC) al fine di:

- assicurare celerità nello svolgimento dell'iter delle pratiche, all'interno delle tempistiche previste nella carta dei servizi;

- segnalare all'Amministrazione eventuali problemi nel reperimento della documentazione presso gli uffici, la presenza di casi particolari, di convenzioni che presentino limitazioni o clausole pattizie specifiche, presenza di eventuali gravami pendenti sulle aree, derivanti da espropri non definiti o da concessioni di mutui e contributi in essere, e di qualunque problema osti allo svolgimento delle attività previste, proponendo quindi suggerimenti e pareri tecnici, atti alla soluzione del problema;
- realizzare l'attività di pubblicità ed informazione, anche tramite il sito istituzionale.

Si precisa che qualsiasi ulteriore attività non prevista nel presente capitolato, nel disciplinare e nei relativi atti di gara, necessaria a garantire la corretta esecuzione dell'incarico oggetto della presente procedura e il rispetto della normativa vigente, è comunque da ritenersi compresa nel prezzo indicato dall'Aggiudicatario in sede di presentazione dell'offerta.

#### **Art. 6**

#### **Luoghi di realizzazione del servizio**

Il luogo di esecuzione dell'appalto è la città di Sassari. L'Amministrazione comunale metterà a disposizione dell'Aggiudicatario, in comodato d'uso gratuito, un apposito locale di sua proprietà sito in Sassari, Via Dalmazia n. 19/b per le attività di back office e di front office. Gli oneri per la gestione del locale: manutenzione ordinaria, costi inerenti all'attivazione delle utenze e i consumi relativi alle forniture idrica, elettrica e telefonica, la TARSU, gli arredi, nonché gli oneri relativi alla pulizia ordinaria e straordinaria del locale sono a totale carico dell'Aggiudicatario. La consegna dell'immobile sarà preceduta da un verbale sullo stato di consistenza e sul corretto utilizzo dei locali.

#### **Art.7**

#### **Spese e oneri accessori**

Sono a carico dell'Aggiudicatario:

- tutte le spese, oneri, contributi ed indennità previsti per la gestione del contratto, tra cui le spese di bollo, di registrazione e ogni altra spesa accessoria inerente al contratto;
- le spese concernenti gli oneri per la sicurezza sul lavoro, che sono specificate nel documento informativo unico di valutazione dei rischi (all. 1), rientrano nei limiti di cui all'offerta ed alla base d'asta.

#### **Art. 8**

#### **Valore dell'appalto**

L'appalto è costituito da un unico lotto. Il valore presunto complessivo per lo svolgimento del Servizio per il triennio è di € 142.000,00 IVA e oneri assistenziali e previdenziali esclusi.

#### **Art. 9**

#### **Corrispettivo**

Dall'analisi del processo di lavoro e dal confronto con i costi del mercato di riferimento, si è ritenuto congruo, per il calcolo dell'importo a base di gara, il valore medio del costo di **€ 400,00 a pratica definita** (oltre IVA al 22%) per un numero supposto di 355 pratiche complessive di liberalizzazione e svincolo che dovranno essere gestite dall'appaltatore nel periodo 2020/2022.

Il costo unitario di € 400.00 IVA esclusa è da intendersi quale corrispettivo per tutte le attività previste dal Servizio per ogni singola pratica di cessione e/o svincolo delle aree PEEP, fino alla predisposizione dell'atto finale. Il corrispettivo contrattuale sarà quello risultante dall'offerta

aggiudicataria scaturita dall'esito della presente procedura e remunererà l'aggiudicatario per tutti gli oneri sostenuti e da sostenere per tutte le attività che egli dovrà realizzare in adempimento dell'appalto. In nessun caso potranno essere addebitati alla stazione appaltante oneri aggiuntivi a qualsiasi titolo.

#### **Art.10 Modalità di pagamento**

Il pagamento potrà avvenire solo dopo l'incasso dei corrispettivi da parte dell'Amministrazione comunale e a partire dalla maturazione di un credito di almeno € 6.000,00. Ciascuna fattura dovrà essere corredata da specifico report sulle attività realizzate dal servizio nel periodo di riferimento. Il pagamento del corrispettivo della prestazione oggetto dell'appalto verrà effettuato nel rispetto dei termini previsti dal D.lgs 9 ottobre 2002, n. 231. Il contratto è soggetto agli obblighi in termini di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 L. 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i. Il mancato rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, oltre alle sanzioni specifiche, comporta la nullità assoluta dell'affidamento del servizio.

#### **Art. 11 Contratto**

Il contratto verrà stipulato in forma privatistica mediante posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 32 comma 14 del D. lgs. 50/2016, firmato digitalmente. Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del contratto sono a carico dell' Aggiudicatario.

#### **Art 12 Impegni e responsabilità dell'Aggiudicatario**

L'Aggiudicatario si obbliga a osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori coinvolti nell'espletamento del servizio, sotto ogni profilo, compreso quello previdenziale e della sicurezza. Avrà l'obbligo di osservare tutta la normativa cogente, vigente alla data attuale o che assumerà validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto. Si obbliga a corrispondere i relativi oneri contributivi, esonerando la stazione appaltante da ogni responsabilità civile in merito.

L'Aggiudicatario si impegna a:

- Effettuare il Servizio impiegando, a propria cura e spese, tutti gli strumenti e il personale necessario e competente per la realizzazione dello stesso, osservando le norme e le prescrizioni tecniche di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere successivamente emanate;
- Dotare il personale impiegato di tutta la strumentazione e i D.P.I. per eseguire le attività inerenti l'espletamento del servizio in tutta sicurezza manlevando la stazione appaltante da ogni responsabilità in materia;
- Nominare un Responsabile, il quale sarà anche il referente con l'Amministrazione comunale per tutto quanto concerne la gestione del servizio. Il Responsabile individuato dovrà essere iscritto all'albo professionale di una delle seguenti categorie: Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici, con comprovata esperienza, da dimostrare mediante Curriculum Vitae, in relazione alle prestazioni oggetto dell'incarico.

#### **Art. 13 Divieto di sospensione del contratto**

L'Aggiudicatario, in nessun caso, potrà sospendere il contratto di propria iniziativa, nemmeno quando siano in corso controversie con l'Amministrazione Comunale. Conseguentemente, la sospensione del contratto per decisione unilaterale dell'appaltatore costituisce inadempienza

contrattuale tale da motivare la risoluzione del contratto, restando a carico dell'inadempiente tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale evento.

#### **Art. 14**

##### **Inadempienze e penalità**

Il ritardo nell'esecuzione delle fasi di cui all'art. 4 del presente capitolato, comporta l'applicazione delle seguenti penali:

Ritardo nell'adozione del documento tecnico di calcolo degli oneri:

300 € ogni dieci gg di ritardo

Ritardo nella definizione delle istanze pervenute:

150 € ogni dieci gg di ritardo

Ritardo nell'adozione della carta dei servizi:

150 € ogni dieci gg di ritardo

Ritardo nell'adozione della modulistica:

200 € ogni dieci gg di ritardo

Mancato rispetto dei target quantitativi nel censimento di nuove aree:

100 € per ogni scostamento da una a tre pratiche.

Mancata realizzazione della campagna informativa con report di risultato trimestrale:

300 € per ogni trimestre di inattività.

Non sarà motivo di applicazione di penalità il ritardo espressamente autorizzato dall'Amministrazione per cause non imputabili all'Aggiudicatario.

Le penali non potranno superare complessivamente il 10% dell'importo contrattuale. Qualora l'importo massimo delle penali applicate sia superiore a detta percentuale, si procederà alla risoluzione del contratto per grave inadempimento.

Qualora l'Amministrazione riscontri che, per qualsiasi motivo, il servizio non sia espletato nella sua interezza o non sia conforme a quanto previsto nei documenti di gara, le irregolarità o manchevolezze accertate saranno immediatamente segnalate all'appaltatore perché provveda a sanare immediatamente la situazione. L'applicazione della penale sarà preceduta da contestazione scritta dell'inadempienza e/o dei ritardi a mezzo pec. L'Aggiudicatario, nei tre giorni lavorativi successivi alla contestazione, potrà presentare per iscritto le proprie giustificazioni. Qualora dette deduzioni non siano accoglibili ad insindacabile giudizio del RUP, ovvero non vi sia stata risposta o la stessa non sia pervenuta nei termini fissati, sarà applicata la relativa penale mediante decurtazione dell'importo equivalente alla penale applicata, dal corrispettivo indicato in fattura per i servizi resi.

#### **Art. 15**

##### **Risoluzione del contratto**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, previa diffida a adempiere, ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. ed all'esecuzione d'ufficio a spese dell'aggiudicatario in caso di inadempimento alle obbligazioni derivanti dal presente capitolato speciale. L'Amministrazione si riserva altresì, la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. a tutto danno e rischio del contraente al verificarsi anche di una soltanto delle seguenti condizioni:

- apertura di una procedura fallimentare a carico dell'Aggiudicatario;
- nel caso di accertate inadempienze o gravi negligenze in materia di obblighi previdenziali, assicurativi, contrattuali;
- in caso di cessazione dell'attività, di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico della ditta;
- sospensione nell'erogazione dei servizi, senza la previa autorizzazione dell'Amministrazione;
- altre ipotesi previste dalla normativa comunitaria e nazionale o dagli atti di gara;

- qualora l'importo massimo delle penali applicate ai sensi dell'art 12 del c.s.a. sia superiore al 10% dell'importo contrattuale;
- perdita da parte dell'Aggiudicatario dei requisiti di carattere generale e di idoneità professionale richiesti per l'espletamento del servizio;
- violazione degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici approvato con DPR n.62/2013, nonché da quello approvato dal Comune di Sassari con D.G. n. 375 del 23/12/2013;

In caso di risoluzione del contratto si procederà all'incameramento della cauzione definitiva, fermo restando la risarcibilità del danno ulteriore. Resta salva comunque la possibilità di applicare tutte le norme di legge e di regolamento in materia di inadempimento contrattuale e di affidare a terzi l'esecuzione dei servizi in danno all'Aggiudicatario, con addebito ad esso dei maggiori costi sostenuti dall'Amministrazione rispetto a quanto previsto nel contratto di appalto.

#### **Art. 16**

#### **Tutela dei dati e delle informazioni ed obblighi di riservatezza**

Ai sensi e per gli effetti del D. lgs n.196/2003 e s.m.i. e del Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR), le informazioni comunicate all'Amministrazione dai soggetti partecipanti alla presente procedura o comunque acquisite, saranno sottoposte ad operazioni di trattamento, manuale o informatizzato, al fine di gestire la procedura di aggiudicazione, successivamente all'instaurazione del rapporto contrattuale, per le finalità connesse al rapporto medesimo e comunque per specifici adempimenti di legge.

#### **Art. 17**

#### **Responsabilità verso terzi**

L'Aggiudicatario assume in proprio ogni responsabilità civile e penale per infortunio o danni, a persone o beni derivanti all'Amministrazione Comunale o a terzi, in pendenza di manchevolezze o omissioni commesse durante l'esecuzione della prestazione contrattuale.

La ditta aggiudicataria si obbliga a dotarsi di adeguata copertura assicurativa R.C.T./R.C.O con un massimale di almeno euro 500.000,00 al fine di coprire i danni provocati a cose e/o persone durante l'esercizio delle prestazioni oggetto del servizio.

#### **Art. 18**

#### **Controversie**

Le controversie che dovessero eventualmente insorgere nell'interpretazione e nell'esecuzione del presente capitolato o del successivo contratto che non siano risolte in via amichevole, saranno devolute alla giurisdizione dell'Autorità Giudiziaria Ordinaria; è in ogni caso escluso il ricorso all'Arbitrato previsto dagli artt. 806 e seguenti del Codice di procedura civile.

Per qualsiasi controversia sarà esclusivamente competente il Foro di Sassari.

#### **Art.19**

#### **Norme di rinvio**

Per quanto non previsto nel presente capitolato speciale d'appalto si fa riferimento alla normativa nazionale e comunitaria in vigore, in quanto applicabile, prevista da leggi, codici e decreti inerenti al genere di prestazioni professionali oggetto del servizio appaltato.