

BANDO PER L'ACQUISTO SUL MERCATO LIBERO DI IMMOBILI O ALLOGGI DA DESTINARE AD E.R.P. NEL COMUNE DI PRATO

Soggetto proponente: Società Edilizia Pubblica Pratese S.p.A. (E.P.P. S.p.A.), via Giotto, 20 - 59100 Prato istituita con Legge Regionale n. 77 del 1998, per conto del Comune di Prato. Contatti: e-mail info@ediliziapubblicapratense.it telefono 0574/43771 fax 0574/437726 PEC info@pec.ediliziapubblicapratense.com

Soggetto Gestore: E.P.P. S.p.A. opera in qualità di soggetto gestore in forza dei contratti di servizio con i Comuni di Prato, Montemurlo, Vaiano, Vernio, Cantagallo, Poggio a Caiano e Carmignano.

Atti propedeutici: Decreto Dirigenziale Regionale n. 4830 del 01/04/2019 di approvazione dell'Avviso Pubblico; Delibera della Giunta Comunale di Prato n. 173 del 14/05/2019 di partecipazione alla definizione di una proposta d'intervento; delibera del C.d.A di E.P.P. n°17 del 16/05/2019 di nomina del R.U.P.; Determina Dirigenziale del Comune di Prato n. 1703 del 7.06.2019 di affidamento del servizio di collaborazione a EPP; Determina Dirigenziale del Comune di Prato n. 1809 del 17/06/2019 di approvazione del bando.

Finalità: Il presente avviso è finalizzato alla formazione di un elenco ordinato delle proposte ammissibili da trasmettere alla Regione Toscana entro il 15/08/2019 per l'approvazione della graduatoria regionale e l'eventuale assegnazione del finanziamento per l'acquisto di edifici o parti di essi autonomamente gestibili da destinare ad alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Destinatari: Il presente Bando è riservato alle sole proposte presentate da proprietari o aventi titolo di edifici ubicati esclusivamente nel **Comune di Prato**.

Finanziamento e assegnazione delle risorse: il concorso finanziario complessivo per l'intera regione ammonta ad € 15 MLN. Singole proposte di valore pari o superiore a 5 milioni di euro saranno finanziate solo in presenza di effettiva copertura del finanziamento, tenendo conto del complesso delle altre proposte. L'importo riconosciuto verrà erogato dopo la presentazione da parte del Comune del contratto preliminare di compra vendita da stipularsi entro il 15/12/2019.

Scadenza per la presentazione delle proposte: le proposte di vendita da parte dei proprietari o aventi titolo dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno **12/07/2019** mediante gli *Stampati A e B* allegati al presente avviso pubblico.

1. Omnicomprensività del finanziamento

Il finanziamento delle proposte ammesse comprende oltre al prezzo di acquisto, come successivamente determinato, anche l'I.V.A., le spese notarili, di registrazione, di trascrizione ripartite come per legge, le competenze di E.P.P. S.p.A., le spese generali, per la pubblicità e per la commissione giudicatrice nella misura del 3% del C.R.N.. Inoltre sono totalmente a carico del proponente la vendita: le spese e gli oneri per l'accatastamento, gli allacciamenti, i certificati di prestazione energetica, i collaudi strutturali, impiantistici e antincendio se necessari, i certificati di conformità impiantistica, oneri ed adempimenti per la toponomastica, l'agibilità, le spese

tecniche per il rogito e quant'altro necessario per la consegna dell'edificio/alloggi ad E.P.P S.p.A. perfettamente funzionali, conformi alle leggi e normative vigenti come le eventuali domande di sanatoria, atti autorizzativi, depositi, diritti e bolli di presentazione di ogni documento al momento della cessione ed immediatamente disponibili entro i termini del presente avviso pubblico.

2. Commissione giudicatrice

Ai fini della formazione dell'elenco ordinato da trasmettere alla Regione le proposte pervenute saranno valutate da una commissione giudicatrice costituita da tre membri tecnici competenti della materia trattati nominati con atto ufficiale dal R.U.P. di competenza di EPP dopo la data di scadenza di presentazione delle proposte; il Presidente della Commissione sarà nominato al proprio interno al momento della prima seduta.

3. Validità temporale delle proposte e stipula contratto di acquisto

Le proposte avranno validità fino al provvedimento di approvazione della graduatoria da parte della Regione; dopo tale provvedimento e nei termini di scadenza previsti sarà/no stipulato/i il/i preliminare/i di compravendita o l'atto/atti notarile/i di acquisto. Qualora le proposte nell'elenco trasmesso dal LODE non venissero finanziate o non fosse perfezionato uno degli atti di cui sopra il proponente la vendita potrà ritenersi svincolato senza alcuna pretesa nei confronti di E.P.P. S.p.A. e del Comune di Prato.

4. Caratteristiche degli alloggi proposti in vendita, tempi di ultimazione lavori, vincoli

- Gli alloggi devono corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da almeno 4 alloggi gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con una autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni dell'involucro edilizio e dell'eventuale resede.
- Gli immobili di nuova costruzione o integralmente recuperati devono essere completamente ultimati, liberi da persone o cose, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili; il soggetto proprietario degli immobili ultimati offerti in vendita deve farsi carico degli eventuali oneri e lavori di manutenzione e pulizia degli alloggi che si rendessero necessari per consegnare gli stessi in perfetto stato locativo.
- Qualora si tratti di immobili in corso di ultimazione dovrà essere garantita l'agibilità entro 6 mesi dalla stipula del preliminare di compra vendita, in tal caso l'acquisto si perfeziona non appena l'immobile si renderà disponibile all'assegnazione. Si precisa che se alla data di stipula del preliminare fossero necessari lavori di completamento se ne dovrà prendere atto con l'impegno del proprietario a garantire l'agibilità entro il 15/06/2020. Il mancato rispetto di tale termine può comportare l'annullamento della proposta; in alternativa E.P.P. S.p.A. si riserva di valutare la possibilità di eseguirli direttamente purché di modesta entità e comunque di importo non superiore ad € 40.000.
- Gli immobili, al momento della stipula del preliminare di compravendita e quindi entro il 15/12/2019, non devono essere gravati da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori.

- Ogni alloggio dovrà avere almeno due locali abitabili oltre il bagno. La superficie utile delle camere singole non potrà essere inferiore a 9 mq mentre quella delle camere matrimoniali a 14 mq. L'altezza netta delle stanze non potrà essere inferiore a 2,70 m e i garage e cantine a 2,40 m salvo altezze diverse previste dai regolamenti edilizi comunali.
- Gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato.

5. Taglio dimensionale degli alloggi

Non sono ammessi monolocali. Le superfici utili dei singoli alloggi dovranno essere contenute fra 40 e 95 mq; oltre tali limiti la commissione si riserva di valutarne la funzionalità e l'idoneità rispetto ai nuclei familiari presenti nella graduatoria ERP ed agli aspetti gestionali

6. Prezzo massimo riconoscibile

Il prezzo massimo riconoscibile a mq di Superficie Complessiva (S.C.) sarà determinato con riferimento ai limiti di costo di cui alla delibera della G.R.T. n. 328 del 18/03/1996 aggiornati al 31/12/2017 con Decreto n. 7385 del 17/05/2018 e quindi, al netto del 3% del C.R.N. per le spese di cui al punto 1, 1.776,67 €/mq di S.C. per gli edifici con tipologia in linea ed 1.805,09 €/mq di S.C. per gli edifici con tipologia a schiera. Qualora la media del valore OMI della zona omogenea in cui ricade il fabbricato proposto in vendita fosse inferiore al prezzo di cui sopra, tale valore, calcolato utilizzando l'allegato A al manuale dell'Agenzia delle Entrate, costituisce il prezzo massimo riconoscibile. In caso di fabbricati interessati da procedure fallimentari, acquisite le necessarie autorizzazioni, il prezzo di acquisto non può essere superiore alla base d'asta prevista o eventualmente a quella dell'ultima asta andata deserta. Nel caso in cui il fabbricato sia stato realizzato con contributo pubblico, per la valutazione del rispetto del costo massimo riconoscibile, si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e del contributo originariamente ottenuto, definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. n°666 del 07/07/2003. Ai fini della formazione della graduatoria verranno inserite in coda anche le proposte che superano i limiti di prezzo previsti al primo comma.

7. Modalità di calcolo della Superficie Complessiva (S.C.) - definizioni

La *Superficie Complessiva* (S.C.) è determinata aggiungendo alla *Superficie Utile* (S.U.) il 60% della *Superficie Non Residenziale* (S.N.R.) e della *Superficie a Parcheggio* (S.P.).

La *Superficie Utile S.U.* si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto di muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. Sono da considerarsi ricompresi nella *S.U.* tutti i vani interni agli alloggi aventi h min pari 2,70 m e comunque tutti i vani ancorché aventi altezze inferiori che siano qualificati *S.U.* dai vigenti regolamenti edilizi comunali.

La *Superficie Non Residenziale S.N.R.* risulta dalla somma di quella relativa agli alloggi e di quella di pertinenza dell'organismo abitativo: logge, terrazze, balconi, porzioni di lastrici solari quando praticabili ed accessibili dalle singole unità immobiliari, scale interne alle singole unità immobiliari calcolata una sola volta in proiezione orizzontale, cantine, soffitte e sottotetti abitabili, androne d'ingresso, vano scala condominiale misurato come sopra, disimpegni di spazi condominiali, pilotis, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza.

La *Superficie a Parcheggio S.P.* è rappresentata dalle autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Per autorimesse e posti macchina coperti si intendono i garage e le autorimesse interrato e in linea fuori-terra, provviste di propria struttura in muratura e chiusura tale da renderle pertinenziali agli alloggi, per spazi di manovra si intendono quelli relativi alle autorimesse coperte oggetto di finanziamento ad esclusione degli spazi scoperti ivi compresi gli scivoli d'accesso.

8. Requisiti dei soggetti proponenti

Il proponente dovrà produrre all'atto dell'offerta, con la compilazione dello *Stampato A*, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in carta semplice ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000, consapevole ai sensi dell'art. 76 dello stesso D.P.R. che la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia.

Le domande dovranno essere presentate dal proprietario o dall'avente titolo, ivi compresi i giudici delegati e i curatori fallimentari, come sotto comprovate:

se persona fisica:

- di non incorrere nei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

se persona giuridica:

- di non incorrere nei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.
- dichiarazione degli estremi dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese della Società o dei documenti legali atti comunque a comprovare la legittima esistenza, natura giuridica, denominazione sociale, sede, codice fiscale della persona giuridica ed inoltre elencazione degli estremi dei documenti legali comprovanti sia la qualità di attuale rappresentante legale del proponente la vendita, sia i dati personali del medesimo;
- per le proposte pervenute dai giudici delegati o dai curatori fallimentari: il base d'asta previsto o il risultati dell'ultima asta;
- per le proposte inoltrate dai rappresentanti di imprese o società ammesse al concordato preventivo: l'autorizzazione del giudice delegato;
- nel caso di società cooperative dovrà altresì essere dichiarata l'iscrizione della società negli appositi registri istituiti presso il Ministero del Lavoro come previsto al punto B dello *Stampato A*.

Sia per le persone fisiche che giuridiche, non vi dovranno essere motivi ostativi a contrarre con la P.A. né debiti di sorta con la stessa ai sensi delle norme vigenti.

Prima della stipula del/i preliminare/i di compra vendita la Società aggiudicatrice si riserva di effettuare le verifiche su quanto dichiarato in sede di presentazione della proposta di vendita.

9. Condizioni di esclusione

Non saranno ammesse domande presentate da soggetti intermediari commerciali e quelle pervenute oltre i termini di scadenza del bando. La Commissione non potrà inoltre ammettere le domande non correttamente compilate, firmate o carenti della copia del documento di riconoscimento, non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, correzioni, alterazioni o abrasioni, salvo soccorso istruttorio per i soli aspetti formali.

10. Modalità e termini di presentazione della proposta di vendita, scadenza

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta compilando in ogni sua parte lo *Stampato A*. La presentazione in modo difforme e/o carente della documentazione richiesta comporta l'automatica esclusione dalla graduatoria, salvo soccorso istruttorio per i soli aspetti formali.

Il plico dovrà essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a E.P.P. S.p.A. via Giotto, 20 59100 PRATO e pervenire, pena l'esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 12/07/2019**. All'esterno del plico, oltre al mittente, dovrà essere riportata la seguente dicitura: "*Bando per l'acquisto di immobili/alloggi da destinare ad ERP nel Comune di Prato*".

Il plico potrà pervenire alla sede di EPP S.p.A. in uno dei seguenti modi:

- A mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno. Farà fede la data e l'ora di arrivo e non quella di spedizione;
- Mediante corriere. Farà fede la data e l'ora della ricevuta di avvenuta consegna;
- A mano. Farà fede la data e l'ora della ricevuta riportante il numero di protocollo in entrata.

Contenuti del plico

Il plico dovrà contenere al suo interno, pena l'esclusione, n. 3 buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura e più precisamente:

BUSTA 1 dovrà recare al suo esterno la dicitura "*DOMANDA*" e contenere lo *Stampato A* debitamente compilato in ogni sua parte, pena l'esclusione;

BUSTA 2 dovrà recare al suo esterno la dicitura "*DOCUMENTAZIONE*" e contenere la documentazione indicata al punto E dello *Stampato A*;

BUSTA 3 dovrà recare al suo esterno la dicitura "*PREZZO*" e contenere lo *Stampato B* debitamente compilato in ogni sua parte.

11. Procedura per la valutazione delle proposte e formazione della graduatoria

La Commissione Giudicatrice nel luogo ed ora indicati procede:

- 1- Al controllo della data di arrivo dei plichi e alla verifica di integrità degli stessi, alla loro apertura e analogo verifica delle 3 buste chiuse in essi contenute;
- 2- All'apertura della BUSTA 1 contenente lo *Stampato A* e alla verifica del possesso dei requisiti soggettivi di ammissibilità sulla base dei dati e delle dichiarazioni previste al punto B dello *Stampato A* in esso contenute; in caso di inadempienze e/o difformità la proposta viene esclusa dalla fase successiva;
- 3- All'esame e alla verifica dei requisiti e delle caratteristiche degli immobili/alloggi sempre indicati nello *Stampato A* punto C, con possibilità in questa fase di ricorrere al soccorso istruttorio;
- 4- All'apertura della BUSTA 2 contenente la documentazione prevista nello *Stampato A* punto E con possibilità di ricorrere al soccorso istruttorio;

- 5- All'assegnazione dei punteggi automatici per ciascuna proposta sulla base dei requisiti e caratteristiche degli immobili/alloggi indicati nello *Stampato A* di cui ai precedenti punti 3 e 4;
- 6- Alla valutazione delle qualità architettoniche, finiture, dotazione dei servizi esterni, localizzazione, presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stato di manutenzione, ecc., attraverso l'esame della documentazione indicati nello *Stampato A* punto E e dei criteri previsti al successivo punto 14 anche effettuando a suo giudizio sopralluoghi del/i fabbricato/i e degli alloggi e assegnazione dei punteggi;
- 7- All'apertura della BUSTA 3 dando lettura dei ribassi/rialzi sui prezzi a mq/SC rispetto quelli massimi riconoscibili di cui al punto 6 del presente bando; ovvero del prezzo di cessione proposto dal giudice o curatore in caso di fabbricati interessati da procedure fallimentari. In questa fase saranno verificati i valori OMI come previsto al precedente punto 6 del presente bando.

Terminate le operazioni di cui sopra la Commissione Giudicatrice compilerà la graduatoria definitiva sommando i singoli punteggi assegnati a ciascuna proposta.

$$X = (p + p1) : n$$

Dove X punteggio della singola offerta; p sommatoria dei punteggi di qualità per ciascun alloggio; p1 sommatoria del punteggio di prezzo per ciascun alloggio; n numero di alloggi della singola proposta.

Il verbale delle operazioni di selezione con le proposte ammissibili ordinate secondo priorità, una volta approvato dal Comune di Prato, verrà trasmesso prima al LODE e quindi alla Regione Toscana per l'approvazione, pubblicazione della graduatoria regionale e l'eventuale finanziamento.

12. Criteri per l'attribuzione dei punteggi automatici di qualità

| | | <i>Descrizione</i> | <i>punti per ciascun alloggio</i> |
|----------|------------|--|-----------------------------------|
| A | A.1 | <i>Alloggi pronti, liberi da persone e cose con certificato di agibilità o equipollente e documentazione completa per la stipula del contratto di acquisto entro il 15.12.2019</i> | 5 |
| B | B.1 | <i>Proprietà: Alloggi ubicati in un intero unico fabbricato</i> | 5 |
| | B.2 | <i>Proprietà: Alloggi ubicati in porzione di fabbricato con autonomia funzionale e gestionale</i> | 2 |
| C | C.1 | <i>Alloggi di nuova costruzione: Alloggi con verbale di fine lavori depositato entro la data di stipula del contratto preliminare di compra vendita</i> | 5 |
| | C.2 | <i>Alloggi di nuova costruzione: Alloggi che necessitano di lavori di completamento eseguibili entro 6 mesi successivi alla stipula del preliminare di compra vendita</i> | 2 |
| D | D.1 | <i>Alloggi ristrutturati: lavori di ristrutturazione terminati entro la data di stipula del contratto preliminare di compra vendita</i> | 4 |

| | | | |
|----------|------------|---|---|
| | D.2 | <i>Alloggi ristrutturati:</i> Alloggi che necessitano di lavori di completamento eseguibili entro 6 mesi dalla stipula del preliminare di compra vendita | 1 |
| E | E.1 | <i>Certificazione energetica:</i> Alloggi in classe energetica A | 3 |
| | E.2 | <i>Certificazione energetica:</i> Alloggi in classe energetica superiore ad A | 5 |
| | E.3 | <i>Fonti rinnovabili:</i> Alloggi dotati di impianti di produzione energia da fonti rinnovabili | 5 |
| F | F.1 | <i>Accessori:</i> Alloggi con garages di pertinenza | 5 |
| | F.2 | <i>Accessori:</i> Alloggi con posto auto di pertinenza in autorimessa coperta o all'esterno dell'edificio | 2 |
| | F.3 | <i>Accessori:</i> Alloggi con cantina o soffitta di pertinenza con superficie calpestabile \geq di 2,50 mq | 1 |
| | F.4 | <i>Accessori:</i> Alloggi con terrazza/balcone/logge di pertinenza con superficie calpestabile \geq di 3,60 mq | 1 |
| G | G.1 | <i>Superamento barriere architettoniche:</i> Alloggi accessibili per disabili | 5 |
| H | H.1 | <i>Caratteristiche dimensionali alloggi:</i> Alloggi dotati di doppi servizi di cui almeno uno con areazione naturale | 1 |
| I | I.1 | <i>Impianti:</i> Alloggi con impianti di riscaldamento singoli a gas metano | 2 |
| | I.2 | <i>Impianti:</i> Alloggi con impianto di riscaldamento condominiale dotati di contabilizzatore individuale | 1 |
| | I.3 | <i>Impianti:</i> Alloggi dotati di contatori individuali di acqua potabile | 1 |

13. Criteri per l'attribuzione dei punteggi discrezionali di qualità

Ogni commissario può esprimere un punteggio da 0 a 1

| | Descrizione | punti ad alloggio |
|----------|--|-----------------------------|
| 1 | <i>Inserimento nel contesto urbano</i> area urbana, dotazione di infrastruttura, servizi pubblici, viabilità di accesso, reti con speciale riguardo alla fibra ottica, scuole, asili nido, parchi, verde pubblico attrezzato, mezzi pubblici di trasporto, attività commerciali di vicinato | <i>Da punti 0 a punti 3</i> |
| 2 | <i>Qualità architettonica</i> pregio tecnico nella progettazione e nella realizzazione, caratteristiche estetiche, qualità delle finiture esterne, stato di manutenzione | <i>Da punti 0 a punti 3</i> |

14. Criteri per l'attribuzione dei punteggi economici

Riduzione del costo al mq di Superficie Complessiva rispetto ai valori massimi stabiliti al punto 7 del Bando. 1 punto per ogni 1% di riduzione per alloggio. Per offerte superiori a tali limiti riduzione di 1 punto per ogni 1% di aumento per alloggio.

15. Approvazione esito delle proposte

Una volta valutate le proposte pervenute da parte della Commissione giudicatrice, l'esito di tale valutazione sarà approvato con Determina Dirigenziale del Comune di Prato.

16. Redazione del preliminare di compra vendita e stipula del contratto

Esperate le procedure di selezione si procederà alla stipula del preliminare di compravendita entro i termini previsti contenente, in caso di finanziamento regionale, gli eventuali accordi con il venditore sul completamento dei lavori in corso e sulla consegna ad E.P.P. S.p.A. di tutta la documentazione tecnico-amministrativa per la stipula del contratto notarile di acquisto da parte del comune di Prato. Il pagamento avverrà tramite acconto del 20% garantito da idonea fideiussione dopo l'erogazione del finanziamento regionale e il saldo al momento del rogito notarile di acquisto.

Tutti gli alloggi acquistati entrano a far parte del patrimonio ERP di proprietà del Comune di Prato e verranno gestiti da E.P.P. S.p.A. in base alla ex LR 77/98.

17. Pubblicazione

Il presente avviso completo degli allegati è pubblicato sul sito internet di E.P.P. S.p.A. e sul sito internet del Comune di Prato.

18. Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Giulia Bordina Responsabile Area Tecnica di E.P.P. S.p.A. per quanto di competenza.

Arch. Francesco Caporaso dirigente del Servizio Urbanistica, per quanto di competenza degli atti del Comune di Prato.

19. Informazioni e notizie sul bando

I quesiti dovranno essere indirizzati a partire dal giorno 17/06/2019 fino al giorno 05/07/2019 esclusivamente via email all'indirizzo g.bordina@ediliziapubblicapratese.it.

I quesiti più rilevanti e le relative risposte verranno pubblicate sul sito di E.P.P. S.p.A.