COMUNE DI PRATO

Bando di gara a procedura aperta per l'assegnazione dei Lotti YY e KK del PdL Gello, di proprieta' comunale, destinati a Social Housing ai sensi dell'art. 63 della L.R.T. 65/2014 e art. 1, C. 258 e 259 della L. 244/2007.

1. Amministrazione aggiudicatrice: Comune di Prato Servizio Urbanistica V.le Vittorio Veneto, 9 – 59100 Prato - PEC: comune.prato@postacert.toscana.it -tel. 0574/1835922.
2. Indirizzo al quale far pervenire le offerte: Edilizia Pubblica Pratese, Via Giotto, 20 -59100 Prato - (PEC: info@pec.ediliziapubblicapratese.com tel. 0574/43771).
3. Luogo di esecuzione: comune di Prato via del Purgatorio.
4. Oggetto del Bando e norme di riferimento: assegnazione in piena proprietà dei lotti YY e KK del PdL Gello, di proprietà del Comune, ad un operatore economico che si farà carico della realizzazione di 2 edifici per circa n° 80 alloggi, tutti destinati a Social housing, ai sensi dell'art. 63 della L.R.T. 65/2014 e art. 1 c. 258 e 259 della L. 244/2007 e annesse OO.UU. I lotti sarano ceduti a titolo gratuito a fronte del maggior ribasso sui canoni di locazione quindicennali e dei prezzi di vendita concordati allo scadere dell'obbligo alla locazione. Restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
5. Tipologia, consistenza, caratteristiche e vincoli: gli alloggi dovranno essere diversificati, rispettare le tipologie dell'edilizia convenzionata, il Regolamento Edilizio Comunale, i dati urbanistici, ogni altro vincolo previsto dalle delibere comunali e dal documento "Guida alla progettazione" allegato; al fine di elevare la qualità dell'housing sociale, l'aggiudicatario dovrà acquisire il progetto definitivo mediante concorso di progettazione secondo le indicazioni vincolanti allegate; i requisiti soggettivi dei beneficiari degli alloggi saranno equiparabili a quelli stabiliti dalla Regione Toscana per l'edilizia agevolata . Gli alloggi saranno locati per un periodo non inferiore a 15 anni ad un canone mensile soggetto a ribasso di € 5,80 mq di superficie utile netta oltre iva mentre il prezzo di vendita per i successivi 5 anni dalla scadenza dell'obbligo di locazione non potrà essere superiore ad € 1.850 mq di superficie commerciale rivalutato alla data del rogito in base all'indice ISTAT dei costi di costruzione e riduzione dell'1% per ogni anno dal sesto anno successivo a quello del permesso di abitabilità.
6. Valore economico dell'intervento: € 3.669.665,00 costituito da € 3.040.615,00 per il costo stimato dell'area ed € 629.050 per oneri di urbanizzazione al netto delle detrazioni derivanti dall'applicazione dell'allegato K del Regolamento Edilizio (valore al 2017). L'intero valore dell'area urbanizzata è pari a € 4.046.508,00 (3.040.615,00 + 1.005.895,00);
7. Garanzie: allegata all'offerta il concorrente dovrà prestare a favore dell'A.C. una cauzione provvisoria di € 160.000,00 che verrà restituita trascorso un anno dalla determina dirigenziale di aggiudicazione definitiva e comunque alla firma della convenzione che darà titolo al rilascio del permesso di costruire. Per i concorrenti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita dopo la determina citata.

   In occasione della stipula della convenzione di durata ventennale (15 anni per la locazione + 5 per la vendita) l'aggiudicatario dovrà prestare fideiussione di € 3.040.615,00, pari al costo stimato dell'area**,** che verrà restituita in parte all'ottenimento dell'abitabilità e per la restante parte al termine della validità della convenzione (20 anni dal certificato di abitabilità).

   Dovranno inoltre essere fornite anche le fidejussioni a garanzia delle riduzioni riconosciute in applicazione dell'allegato K del Regolamento Edilizio, di eventuali rateizzazioni e a garanzia delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo**.**

   Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno possedere i seguenti requisiti:

   - emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto di credito o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/93;
   - essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa, in deroga all'art. 1945 cc;
   - riportare esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 cc) sia ai termini di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 cc;
   - essere escutibile entro 15 giorni mediante semplice richiesta scritta del Comune.
   - Conservare validità fino alla comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione comunale;

- Essere intestata a tutti gli obbligati;
- Constare di certificazione notarile attestante l'identità e i poteri di chi rilascia la garanzia.
- Potranno essere richieste apposite garanzie in relazione ai servizi aggiuntivi offerti dall'Operatore e alla gestione sociale dell'intervento.

8. Partecipazione: In sede di presentazione dell'offerta gli operatori economici, in forma diretta o in partecipazione, dovranno dichiarare :
per tutti i concorrenti

- La mancanza dei motivi di esclusione a contrarre con la P.A.;
- la disponibilità a sottoscrivere prima dell'inizio dei lavori l'accordo quadro con le OO.SS. per la sicurezza e regolarità suoi luoghi di lavoro;
- per le imprese, loro consorzi, reti d'impresa e cooperative di produzione e lavoro
- il fatturato conseguito negli ultimi tre esercizi finanziari nel settore dell'edilizia residenziale almeno pari al doppio del valore economico dell'intervento;
- l'elenco dei lavori edili eseguiti negli ultimi 5 anni con dichiarazione di corretta esecuzione e mancanza di contenzioso legale con il committente;
- i tecnici, i mezzi d'opera, le attrezzature, materiali, eventuali piccole e medie imprese di cui l'operatore economico disporrà o si avvarrà per l'esecuzione dei lavori con particolare riferimento a quelli in grado di favorire la crescita economica e l'occupazione del territorio;
- per le fondazioni e società di gestione del risparmio (SGR)
- di essere operatore di primario rilievo nazionale e di elevata esperienza acquisita nel settore dell'housing sociale e per le SGR un patrimonio immobiliare in gestione di almeno 2 miliardi;
- La partecipazione al presente bando comporta la piena accettazione delle norme e degli obblighi in esso contenuti.
  La gara sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida;

9. Soggetti ammessi alla gara:

- Cooperative di Abitazione e loro consorzi
- Imprese di costruzione e loro consorzi , coop. di produzione e lavoro, reti d'impresa;
- Fondazioni e Società di gestione del Risparmio (SGR) di cui al D.Lgs n° 58/1998 che svolgono in via esclusiva attività di promozione e gestione di fondi comuni di investimento, specializzate in progetti di social housing;
- A.T.I. costituite fra i soggetti di cui sopra

10. Termini, modalità, informazioni e segretezza delle offerte: Le **offerte** dovranno essere inviate per posta, come specificato al punto 11, all'indirizzo indicato al punto 2 del presente bando e pervenire, a pena di esclusione, al protocollo di E.P.P. spa **entro e non oltre le ore 12 del giorno 14/07/2017.** E' consentita anche la consegna dei plichi da parte delle agenzie autorizzate dal Ministero I plichi saranno custoditi da un responsabile individuato da E.P.P. al fine di assicurare la segretezza dell'offerta. Entro cinque giorni dal termine di scadenza per le offerte potranno essere richieste le informazioni supplementari.

11. Documentazione di gara, presentazione offerte e accesso differito: la documentazione di gara è scaricabile sul sito www.comune.prato.it
Entro i termini di scadenza dovranno essere presentati in plico chiuso, indicante l'oggetto del presente bando, sigillato e firmato sui lembi di chiusura le tre buste sottostanti:
busta A chiusa e sigillata sui lembi di chiusura documentazione amministrativa costituita da:

1) domanda di partecipazione con assenza dei motivi di esclusione redatta sullo stampato allegato "S1";
2) dichiarazione sui requisiti di capacità tecnica economico e finanziaria di cui al precedente punto 8; redatta sullo stampato allegato "R"
3) cauzione provvisoria di cui al punto 7

busta B chiusa e sigillata offerta di qualità redatta sullo stampato "Q" con allegati

busta C chiusa e sigillata offerta di tempo redatta sullo stampato "T" e offerta economica redatta sullo stampato "S".
Fino al termine di presentazione delle offerte non è consentito conoscere gli operatori economici partecipanti;

12. Prima seduta pubblica: l'**apertura** delle **buste** per la verifica dei requisiti di ammissibilità da parte della commissione giudicatrice *nominata con determina dirigenziale* dopo i termini di scadenza per la presentazione delle offerte avverrà a partire dalle ore **9,30** del giorno **21/07/2017** in una sala aperta al pubblico nei locali del Servizio Urbanistica del Comune; possono assistere solo i rappresentanti legali, i direttori tecnici e i dipendenti degli operatori economici partecipanti;

13. Tempi di esecuzione- penale: completamento dei lavori decorrenti dalla data del rilascio del permesso di costruire in giorni 1.100 n.s.c., soggetti a riduzione, per la costruzione degli alloggi e per il deposito del certificato di agibilità/abitabilità; in caso di ritardo sarà applicata una penale giornaliera di € 600,00 come meglio specificato nella bozza di convenzione allegata al presente bando;

14. spese obbligatorie: entro 30 gg. dall'aggiudicazione l'operatore economico dovrà rimborsare ad E.P.P. spa, le spese sostenute per la pubblicazione del bando di gara per estratto su un quotidiano per presunti € 350, e le spese di istruttoria e generali pari ad € 3.500 oltre iva; sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese notarili, fiscali e di registrazione della convenzione;

15. Modalità di aggiudicazione: La Commissione giudicatrice in seduta pubblica accerterà il possesso dei requisiti di partecipazione dei singoli concorrenti e provvederà all'esclusione o ammissione delle richieste di partecipazione. Le eventuali esclusioni verranno comunicate d'ufficio agli offerenti . In seduta riservata la Commissione valuterà le offerte tecniche degli operatori rimasti in gara e qualora vi siano offerte ritenute anormalmente basse richiederà le giustificazioni . L'aggiudicazione diverrà definitiva dopo la fase di negoziazione con l'operatore economico primo classificato mediante Determina *Dirigenziale* che sarà comunicata a tutti i concorrenti; da tale data decorreranno i tempi per la richiesta di eventuali ricorsi al TAR e in sede giurisdizionale.

16. Criteri di valutazione delle offerte ammesse e ponderazione: La Commissione giudicatrice, anche con riferimento alla guida alla progettazione allegata, procederà all'assegnazione dei 100 punti con i seguenti tre criteri e con il metodo aggregativo compensatore in presenza di più offerte valide:
OFFERTA DI QUALITA': punti massimi assegnabili 70 così suddivisi:

a) pregio tecnico, schemi funzionali e tipologici, modelli aggregativi, organizzazione piano terra e spazi aperti (in fascicolo di non più di cinque tavole) punti da **0** a 30;

b) progetto di utilizzo e gestione sociale dell'intervento con il coinvolgimento dell'intero quartiere e costi del ciclo di vita delle opere (in relazione formato A4).punti da **0** a 20

c) condizioni superiori ai criteri ambientali minimi per la costruzione degli edifici e per le OO.UU. che l'operatore intende adottare fra quelli previsti dal Decreto Ministero dell'Ambiente dell' 11.01.2017 con particolare riferimento alla bioedilizia e al contenimento dei consumi energetici per una classe energetica non inferiore alla A. (in relazione formato A4).punti da **0** a 20;

I punteggi saranno attribuiti con riferimento allo stampato "Q" e al documento "Guida alla Progettazione"
OFFERTA ECONOMICA: punti massimi assegnabili 20
L'operatore economico dovrà dichiarare l'eventuale riduzione dell'importo del canone di locazione rispetto a quello indicato al punto 5 . Ogni 0,10 di riduzione 2 punti; punti da **0** a 20;
OFFERTA DI TEMPO: punti massimi assegnabili 10
L'operatore economico dovrà indicare l'eventuale minor tempo di realizzazione dell'intervento rispetto ai 1.100 g.n.c. previsti. Ogni 40 giorni di riduzione 2 punti.; punti da **0** a 10.
Per l'attribuzione del punteggio finale non si applica la riparametrazione dei punteggi attribuiti.
Il punteggio minimo affinché la gara si possa ritenere valida è di punti 50/100.
E' in facoltà della Commissione negoziare con il soggetto provvisoriamente aggiudicatario ulteriori migliorie rispetto a quelle offerte.

17. validità temporale dell'offerta: ciascun concorrente resta vincolato alla propria offerta fino alla stipula della Convenzione. Qualora la Convenzione non dovesse essere perfezionata per inadempienza dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva di indire una nuova gara ovvero, a suo insindacabile giudizio, interpellare fino al terzo operatore classificato; In tale eventualità il Comune di Prato provvederà a revocare l'aggiudicazione e ad incamerare a titolo di penale la cauzione provvisoria decorso un anno dalla data dell'aggiudicazione definitiva;

18. autotutela: prima della determina dirigenziale di aggiudicazione definitiva l'Amministrazione ha sempre la facoltà di sospendere il procedimento senza obbligo di particolare motivazione e senza che i concorrenti possano eccepire. Qualora sia intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il concorrente diviene titolare di una posizione giuridica qualificata con la conseguenza che l'esercizio da parte dell'Amministrazione del potere volto a non sottoscrivere in autotutela la

convenzione sarà preceduto dalla preventiva comunicazione dell'avvio del procedimento tramite PEC con le relative motivazioni L'interessato avrà 5 giorni di tempo dalla data di ricevimento della PEC per le eventuali osservazioni e/o chiarimenti da far pervenire all'Amministrazione prima dell'adozione del formale provvedimento di sospensione.

19. Adempimenti successivi all'aggiudicazione: a seguito dell'aggiudicazione definitiva il soggetto attuatore dovrà espletare il concorso di progettazione nel rispetto delle indicazioni vincolanti dello specifico allegato "GUIDA ALLA PROGETTAZIONE", entro 180 giorni n.s.c. decorrenti dalla determina dirigenziale di aggiudicazione definitiva dovrà essere presentata la documentazione volta al rilascio dei P.d.C. relativa ai due lotti edificabili ed alle relative opere urbanizzative, completa di tutti gli elaborati, documenti e pareri preventivi necessari e previsti dalle norme in materia. Una volta comunicata la rilasciabilità dei titoli edilizi dovrà essere sottoscritta con le OO.SS. l'accordo quadro come da schema allegato e quindi potrà essere stipulata la convenzione;

20. Convenzione: la Convenzione verrà stipulata non prima del 36° giorno successivo alla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre un anno da tale data. La stipula della Convenzione è condizionata all'avvenuto espletamento delle attività descritte nel precedente punto e all'avvenuta comunicazione di rilasciabilità dei titoli edilizi;

21. Accesso agli atti: ciascun concorrente potrà richiedere al Comune di Prato per posta ordinaria o per PEC, agli indirizzi di cui al punto 1, gli atti delle procedure di affidamento. L'Amministrazione trasmetterà le informazioni richieste entro i tempi per la conclusione della procedura;

22. Controversie: è esclusa la clausola compromissoria e non è previsto il ricorso al giudizio arbitrale. I concorrenti che intendono proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. debbono, entro 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, informare il R.U.P. indicando le ragioni della presunta illegittimità della procedura affinché possa rimediare ad eventuali errori commessi.;

23. Trattamento dati: i dati raccolti saranno trattati ex D.Lgs 196/2003 esclusivamente nell'ambito della presente gara;

24. Informazioni: e-mail (EPP): *infogare@ediliziapubblicapratese.it*

25. Responsabile Unico del Procedimento: Dott. Arch. Francesco Caporaso, dirigente del servizio Urbanistica del Comune di Prato;

26. Il bando di gara oltre che sul sito web indicato è pubblicato per estratto su un quotidiano a diffusione regionale.

Il DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Dott. Arch. Francesco Caporaso)

Allegati:

1) S1 - domanda e assenza motivi di esclusione
2) R - requisiti di partecipazione
3) S - Offerta prezzo
4) Q - Offerta di qualità
5) T - Offerta tempo
6) Guida alla progettazione
7) Estratto cartografico Gello
8) Indicazioni progettuali concorso
9) Schema accordo OO.SS.
10) Bozza convenzione
11) Link per l'accesso alle delibere comunali