



COMUNE di EMPOLI

Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" *Servizio Espropri e Patrimonio* "

**AVVISO PUBBLICO DEL COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE, EMPOLI, MONTELUPO FIORENTINO E VINCI
SELEZIONE PROPOSTE PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI
IMMEDIATAMENTE DISPONIBILI ED ASSEGNABILI DA DESTINARE ALL'ERP**

In esecuzione dei seguenti atti:

DECRETO DIRIGENZIALE REGIONALE n. 4830 del 01/04/2019 : Approvazione dell'Avviso Pubblico per l'acquisto di immobili da destinare all'ERP al quale possono concorrere i Comuni toscani interessati, fino all'importo massimo complessivo delle proposte accolte di Euro 15.000.000;

DELIBERAZIONE UNIONE DEI COMUNI IN FUNZIONI DI CONFERENZA L.O.D.E. EMPOLESE VALDELSA N. 38 DEL 13/06/2019 : Adesione dei Comuni all'Avviso Pubblico di cui al D.D. n.4830/2019 – Atto di Indirizzo -

DELIBERAZIONE G.C. DEL Comune di Capraia e Limite N. 52 DEL 28/06/2019;

DELIBERAZIONE G.C. DEL Comune di Empoli N. 121 DEL 26/06/2019;

DELIBERAZIONE G.C. DEL Comune di Montelupo Fiorentino N. 72 DEL 24/06/2019;

DELIBERAZIONE G.C. DEL Comune di Vinci N. 156 DEL 25/06/2019.

1. Finalità

La Regione Toscana concorre, con una disponibilità complessiva di 15 MLN €, all'incremento dell'offerta di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, mediante acquisto, da parte dei Comuni singoli o Associati, di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

2. Soggetti attuatori

I soggetti attuatori degli interventi sono i Comuni sul cui territorio gli stessi sono localizzati. Possono partecipare alla definizione delle proposte di acquisto i Comuni che presentano domande utilmente poste nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP in numero di almeno 20. La proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta, a tutti gli effetti di legge, del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e la loro gestione è obbligatoriamente affidata alle corrispondenti Società di Gestione di cui alla LR n. 77/1998. Tutti gli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria fanno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro gestione, ivi compresa l'utilizzazione dei relativi canoni di locazione, è disciplinata dalla Legge Regionale n. 2/2019.

Con propria deliberazione delle rispettive Giunte Comunali, il Comune di CAPRAIA e LIMITE, di EMPOLI, di MONTELUPO FIORENTINO e di VINCI hanno approvato lo schema di accordo ex art. 15 L. 241/1990 , garantendo così la pubblicazione di un unico avviso, la gestione di un'unica commissione di gara e di un'unica graduatoria delle eventuali proposte di acquisto da presentare al LODE;

3. Caratteristiche degli alloggi

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 autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni.



COMUNE di EMPOLI

Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" *Servizio Espropri e Patrimonio* "

Gli immobili di nuova costruzione o integralmente recuperati, devono essere completamente ultimati, liberi da persone, 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 scadenza della procedura di selezione; in tal caso l'acquisto della proprietà si perfeziona non appena l'immobile si rende disponibile all'assegnazione.

Qualora siano necessari lavori di lieve entità, necessari per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione, questi possono anche essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui all'articolo successivo.

Gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato

Gli immobili, al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita, 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.

Nel caso in cui un immobile sia stato realizzato con contributi o finanziamenti pubblici il prezzo richiesto in sede di offerta deve essere decurtato del contributo originariamente ottenuto, definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. 666 del 7.7.2003.

Per la valutazione del rispetto del costo massimo riconoscibile di cui all'articolo 4, e per la definizione della economicità dell'offerta ai fini della formazione delle graduatorie, si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e della riduzione effettuata ai sensi del comma precedente.

Gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9

Dovrà essere consentito ai tecnici del Comune o del soggetto gestore di effettuare sopralluoghi ritenuti necessari, nell'immobile offerto in vendita

4. Prezzo massimo riconoscibile

A) Il **prezzo massimo riconoscibile** è costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel Decreto Dirigenziale n. 7385 del 17 maggio 2018, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) così come calcolata ai sensi del Decreto n. 6315/2014, dell'immobile oggetto di proposta di vendita.

B) Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra valore di mercato minimo e massimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la destinazione residenziale nella zona omogenea in cui ricade il fabbricato, **sia inferiore al limite di costo di cui al Decreto Dirigenziale n. 7385/2018**, tale valore medio applicato alla superficie totale del fabbricato, ottenuta con il metodo di calcolo contenuto nell'Allegato 5 al Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, **costituisce il prezzo massimo riconoscibile.**

C) In caso di fabbricati interessati **da procedure fallimentari**, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia, e 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.**



COMUNE di EMPOLI

Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" *Servizio Espropri e Patrimonio* "

D) Nel caso in cui il fabbricato sia stato realizzato con contributo pubblico, per la **valutazione del rispetto del costo massimo riconoscibile** di cui al presente articolo, e per la definizione della economicità dell'offerta ai fini della formazione delle graduatorie, 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. 666 del 7.7.2003.

E) Omnicomprensività del finanziamento

Il finanziamento riconosciuto delle proposte ammesse comprende oltre al prezzo di acquisto, come sopra determinato, anche l'I.V.A., le spese notarili, di registrazione, di trascrizione ripartite come per Legge, le spese generali per la pubblicità e per la commissione giudicatrice, le competenze di Publicasa Spa, soggetto gestore dell'ERP del LODE Empolese Valdelsa, in virtù delle funzioni svolte, nella misura del 3% del finanziamento complessivo assegnato.

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 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.

5. Requisiti dei soggetti proponenti:

Le domande dovranno essere presentate dal proprietario o dall'avente titolo.

Il proponente dovrà produrre all'atto dell'offerta, 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 attestante quanto segue, consapevole ai sensi dell'art. 76 dello stesso DPR che la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia:

- ✓ 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;



COMUNE di EMPOLI

Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" *Servizio Espropri e Patrimonio* "

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.

- nel caso di società cooperative dovrà altresì essere dichiarata l'iscrizione della società negli appositi registri istituiti presso la Prefettura o il Ministero del Lavoro come previsto al punto B dello Stampato A. Prima della stipula del/i contratto/i di compra vendita il Comune aggiudicatore si riserva di effettuare le verifiche su quanto dichiarato in sede di presentazione della proposta di vendita.

6. Condizioni di esclusione:

Non saranno ammesse domande presentate da soggetti intermediari commerciali e quelle pervenute oltre i termini di scadenza del bando inoltre la commissione non potrà 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.

7. Modalità e termini di presentazione delle proposte di vendita, scadenza del bando:

Ciascuna proposta dovrà riguardare un solo fabbricato (intero o porzione)

Le proposte di vendita che interessano il territorio del Comune di Capraia e Limite, Empoli, Montelupo Fiorentino e Vinci dovranno essere presentate mediante plico, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, indirizzate al **COMUNE DI EMPOLI, VIA DEL PAPA 41, CAP 50053** e dovranno pervenire, pena l'esclusione, **entro e non oltre le ore 12 del giorno 18/07/2019, termine di scadenza del Bando.**

All'esterno del plico oltre al mittente dovrà essere riportata la dicitura **"Bando pubblico per l'acquisto di alloggi da destinare ad ERP"**.

Le proposte potranno essere consegnate:

- a mano o tramite agenzia di recapito: Farà fede il timbro, con data e ora, del Protocollo del Comune di Empoli;

- A mezzo di raccomandata A.R.: Farà fede la data e l'ora di arrivo, e non quella di spedizione;

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenuti oppure pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non saranno accettati reclami.

Contenuti del plico

Il plico dovrà contenere al suo interno pena l'esclusione, **n. 3 buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura** e 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 TECNICA"** e contenere lo stampato "B" debitamente compilato, con allegata la documentazione indicata al punto "D" dello stampato A;
- **busta 3** dovrà recare al suo esterno la dicitura **"OFFERTA PREZZO"** e contenere lo stampato "C" debitamente compilato in ogni sua parte.

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



COMUNE di EMPOLI

Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" Servizio Espropri e Patrimonio "

L'apertura delle buste contenenti le proposte di vendita avverrà presso il Comune di Empoli in data da comunicare tramite Avviso pubblico sul sito del Comune di Empoli alla pagina Bandi di gara e Contratti-Gare in corso.

Le proposte pervenute saranno valutate da un'apposita Commissione tecnica nominata dopo la scadenza di presentazione delle offerte, che terrà conto dei seguenti parametri:

- economicità dell'offerta;
- caratteristiche degli alloggi
- localizzazione dell'intervento, in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio.

La Commissione Giudicatrice nel luogo ed ora indicati procede:

IN SEDUTA PUBBLICA

- 1- Al controllo della data di arrivo dei plichi e alla verifica di integrità degli stessi, alla loro apertura e analoga verifica delle 3 buste chiuse in essi contenute;
- 2- Alla apertura della busta n.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 del soccorso istruttorio, entro il termine di 5 giorni continui e consecutivi dalla data della richiesta che avverrà esclusivamente tramite PEC;
- 4- All'apertura della busta n. 2 contenente la documentazione prevista nello stampato "A" punto E con possibilità del soccorso istruttori, entro il termine di 5 giorni continui e consecutivi dalla data della richiesta che avverrà esclusivamente tramite PEC;
- 5- All'assegnazione dei punteggi per ciascuna proposta sulla base dei requisiti e caratteristiche degli immobili/alloggi indicati nello stampato "A" di cui ai precedenti punti 3 e 4;

IN SEDUTA RISERVATA

- 6- Alla valutazione della localizzazione, attraverso l'esame della documentazione allegata e del criterio previsto al successivo punto 11, anche effettuando, se lo ritiene necessario, sopralluoghi del/i fabbricato/i e degli alloggi, con assegnazione del relativo punteggio;

IN SEDUTA PUBBLICA

7. All'apertura della busta n. 3, verifica del prezzo massimo riconoscibile dell'intervento, e del prezzo a mq/SC, con riferimento all'art. 4 del presente Bando

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

$$X = (p1 + p2 + p3)$$

Dove **X** punteggio complessivo della singola offerta; **p1** sommatoria dei punteggi riferiti alla offerta economica; **p2** sommatoria del punteggio relativo alle caratteristiche degli alloggi; **p3** punteggio per localizzazione intervento.



COMUNE di EMPOLI

Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" Servizio Espropri e Patrimonio "

Le date delle sedute pubbliche della Commissione oltre la prima verranno comunicate sul sito internet del Comune di Empoli (Pagine: bandi di gara e contratti- gare in corso).

La Commissione giudicatrice sottoporrà comunque a verifica tecnica mediante sopralluogo le proposte di vendita che risulteranno beneficiarie del contributo regionale.

Qualora si verificassero difformità rispetto a quanto dichiarato la Commissione potrà richiederne il ripristino, ove possibile, oppure escluderle dal finanziamento e procedere allo scorrimento della graduatoria regionale.

10. Criteri per l'attribuzione dei punteggi

P1: Offerta Economica

Il punteggio massimo, pari a 60 punti, sarà attribuito al prezzo a mq/SC minimo offerto.

Alle altre offerte sarà attribuito un punteggio inferiore, proporzionalmente determinato dalla seguente formula:

$$P1 = Po / Pmo \times 60.$$

In cui :

P1 è il punteggio relativo all'offerta economica;

Po è il prezzo offerto dal proponente;

Pmo è il prezzo minimo offerto in selezione

P2: Caratteristiche alloggi

Il punteggio massimo, pari a 30 punti, sarà costituito dalla sommatoria dei singoli punteggi attribuiti sulla base delle risultanze del seguente schema:

Descrizione			Punteggio
Vani accessori	1A	Alloggi con garages di pertinenza	3
	2A	Alloggi con posto auto di pertinenza in autorimessa coperta	3
	3A	Alloggi con posto auto scoperto	1
	4A	Alloggi con cantina o soffitta di pertinenza con superficie calpestabile = > di 2,50 mq	2
	5A	Alloggi con terrazza/balcone/logge di pertinenza con superficie calpestabile = > di 3,60 mq	2
	1B	Alloggi accessibili per disabili	3
	2B	Alloggi adattabili per disabili	1

**COMUNE di EMPOLI**Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" *Servizio Espropri e Patrimonio* "

Caratteristiche dimensionali e architettoniche			
	1C	Alloggi con superficie utile compresa tra 40 mq e 55 mq dotati di almeno una camera matrimoniale	8
	2C	Alloggi con superficie utile compresa tra 55 mq e 80 mq dotati di una zona notte che garantisca almeno 3/4 posti letto	4
	3C	Alloggi con superficie utile compresa tra 80 mq e 95 mq dotati di una zona notte che garantisca almeno 5/6 posti letto	3
		Presenza di sala condominiale e spazi analoghi	2

P3: Localizzazione intervento

Il punteggio massimo, pari a 10 punti, sarà attribuito dalla Commissione, prima dell'apertura della busta 3, sulla base del criterio riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Punteggio
L'assegnazione del punteggio relativo alla localizzazione avverrà nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 dell'avviso regionale tenuto delle dinamiche sociali, abitative, infrastrutturali del territorio limitrofo alla unità immobiliare/ immobiliari proposta/proposte in acquisto alle Amministrazioni Comunali che hanno approvato l'Accordo	10

11. Selezione delle proposte in sede di Ambito LODE Empolese Valdelsa

In esecuzione dell'Accordo approvato tra i Comuni di Capraia e Limite, di Empoli, di Montelupo Fiorentino e di Vinci, successivamente alla valutazione da parte della Commissione Comunale, le proposte saranno trasmesse, a cura dello stesso Comune di Empoli, al L.O.D.E. Empolese Valdelsa che procederà ad ordinare tutte le proposte pervenute dai Comuni costituenti il medesimo Organismo,



COMUNE di EMPOLI

Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" *Servizio Espropri e Patrimonio* "

secondo i criteri di priorità individuati dall'art.6, co.2, del Decreto Dirigenziale R.T. n. 4830 del 01/04/2019.

12. Redazione del contratto preliminare di compravendita e atti conseguenti

A seguito dell'avvenuta approvazione e pubblicazione della graduatoria regionale, nonché della verifica di cui al precedente art. 11, nel caso di assegnazione di finanziamento, si procederà alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita contenente gli eventuali accordi con il venditore sul completamento dei lavori in corso e sulla consegna nonché di tutta la documentazione tecnico-amministrativa per la stipula del contratto notarile di acquisto da parte del Comune di Empoli.

In virtù della tempistica fissata dalla Regione con D.D. n. 4830/19, la sottoscrizione del contratto preliminare dovrà avvenire in tempo utile da consentire al Comune la trasmissione in Regione, entro e non oltre il 05.12.2019.

L'acquisto dell'immobile/immobili oggetto della presente procedura resta condizionato alla concessione dei finanziamenti regionali così come previsto dal DRT n. 4830/2019.

Pertanto, le proposte di vendita avranno una validità di sei mesi dalla data di scadenza del presente bando.

In altro caso non si darà ulteriore seguito al presente Bando. In nessun caso potranno essere riconosciuti ai proponenti rimborso, totali o parziali, delle eventuali spese sostenute.

La stipulazione del contratto definitivo di acquisto potrà avvenire solo dopo il 15 dicembre 2019, e comunque dopo l'erogazione del finanziamento regionale a favore del Comune, che avrà provveduto all'inoltro del contratto preliminare di compravendita, debitamente sottoscritto.

13. Pubblicazione

Il presente bando, completo degli allegati, è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Empoli e sul sito internet alla pagina Bandi di gara e Contratti- Gare in corso dal 02/07/2019 al 18/07/2019. Notizia della pubblicazione è resa sui siti dei Comuni di Capraia e Limite, Montelupo e Vinci oltre che su quello dell'Unione dei Comuni L.O.D.E Empolese Valdelsa.

14. Informazioni e notizie sul Bando

I quesiti dovranno essere indirizzati a partire dal giorno 02/07/2019 esclusivamente via mail all'indirizzo ut.patrimonio@comune.empoli.fi.it. I quesiti più rilevanti e le relative risposte verranno pubblicate sul sito del Comune di Empoli- Bandi di gara e Contratti- Gare in corso.

15. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è il Dirigente ad interim del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio – Servizio Espropri e Patrimonio Dott.ssa Rita Ciardelli, così come individuato dai Comuni in esecuzione dell'accordo approvato;

Per ulteriori informazioni rivolgersi a Servizio Espropri e Patrimonio, Via del Papa 41, previo appuntamento telefonico al n° *Tel. 0571 757950-956-673* *Fax 0571 757910* o email e.proiettinulli@comune.empoli.fi.it-g.gargaglione@comune.empoli.fi.it- s.scarselli@comune.empoli.fi.it;



COMUNE di EMPOLI

Settore I – Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" *Servizio Espropri e Patrimonio* "

Per quanto non previsto nel presente Bando si fa riferimento all'Avviso Pubblico approvato con Decreto Dirigenziale R.T. n. 4830 del 01/04/2019.

IN ALLEGATO: Modelli Stampato A "Domanda di partecipazione"; Stampato B "Documentazione tecnica" ; Stampato C "Offerta prezzo"; Informativa PRIVACY.

Empoli il 01/07/2019

Il Dirigente ad interim
Segretario Generale
Dr.ssa Rita Ciardelli
doc. f.to digitalmente