

## **BANDO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI DAL LIBERO MERCATO PER DESTINARLI AD E.R.P.**

**Soggetto aggiudicatore:** 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. Contatti: e-mail [info@ediliziapubblicapratese.it](mailto:info@ediliziapubblicapratese.it) telefono 0574/43771 fax 0574/437726 PEC [info@pec.ediliziapubblicapratese.com](mailto:info@pec.ediliziapubblicapratese.com)

**Titolo abilitativo:** E.P.P. S.p.A. opera in esecuzione dei contratti di servizio con i Comuni di Prato, Montemurlo, Vaiano, Vernio, Cantagallo, Poggio a Caiano e Carmignano; della delibera di E.P.P. S.p.A. n. 22 del 18.06.2018, delle decisioni assunte nell'assemblea dei Comuni del giorno 25.06.2018; della Delibera G.R.T. n. 725 del 02.07.2018; e della Delibera del C.d.A. di E.P.P. S.p.A. n. 23 del 26/07/2018.

**Prima seduta pubblica:** la data della prima seduta pubblica presso la sede di E.P.P. S.p.A. è prevista per il giorno 24/09/2018 alle ore 9.30 in una sala aperta al pubblico.

### **1. Finanziamento**

€ 5.000.000,00 compreso 3% per spese tecniche ed I.V.A. eventualmente incrementabile con risorse del monte canoni in quanto disponibili. Legge Regionale n. 25 del 29.06.2011; Delibera G.R.T. n. 470/2014 e n. 557/2017 di approvazione delle proposte d'intervento del L.O.D.E. Pratese; delibera G.R.T. n. 772/2014 per acquisizione di edifici residenziali pronti, rilevazione esplorativa attivata da E.P.P. S.p.A. per conto dei Comuni con bando pubblicato in data 17/11/2014 e risultati trasmessi in Regione il 13/01/2015 che hanno evidenziato una buona disponibilità di soggetti giuridici e persone fisiche alla vendita di immobili/alloggi con le caratteristiche, i requisiti e i massimali di costo previsti per l' E.R.P..

### **2. Omnicomprensività del finanziamento**

Il finanziamento complessivo 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 della società appaltante, le spese generali, per la pubblicità e quelle per la commissione giudicatrice. 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 bando.

### **3. Commissione giudicatrice:**

Le proposte pervenute saranno valutate da una commissione giudicatrice nominata dal C.d.A. di E.P.P. S.p.A. dopo la scadenza di presentazione delle offerte, costituita da 5 commissari oltre al segretario senza diritto di voto con il compito di redigere il verbale di gara con la graduatoria definitiva. La Commissione sarà formata da cinque membri di cui due membri indicati da E.P.P. S.p.A., e uno ciascuno dal Comune di Prato, dal Palazzo delle Professioni e dal Presidente del Tribunale di Prato. Il Presidente della Commissione sarà nominato al proprio interno al momento della prima seduta.

### **4. Validità temporale dell'offerta e stipula contratto di acquisto:**

Le offerte avranno una validità di 6 mesi dalla data di scadenza del bando; entro tale periodo sarà/no stipulato/i il/i preliminare/i di compra- vendita o l'atto/atti notarile/i di acquisto. Decorso il tempo senza che si sia 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 dei comuni del L.O.D.E. pratese. Si precisa tuttavia che in virtù dei tempi previsti dalla citata delibera GRT n. 725/2018 il preliminare o il contratto dovranno essere stipulati entro il 31.12.2018.

### **5. 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 gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con una autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni.
- 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 data di approvazione della graduatoria, in tal caso l'acquisto della proprietà si perfeziona non appena l'immobile si renderà disponibile all'assegnazione. Si precisa che se entro il 31/12/2018 eventuali lavori di completamento fossero ancora in corso se ne dovrà prendere atto nel preliminare di acquisto con l'indicazione puntuale mediante perizia dei lavori redatta utilizzando il prezzo vigente della Regione Toscana con l'impegno del proponente la vendita ad ultimarli nei tempi sopra indicati; il mancato rispetto del termine comporta l'applicazione di una penale per ogni giorno di ritardo pari allo 0,50% del prezzo di vendita ovvero l'annullamento dell'offerta; in alternativa E.P.P. S.p.A. si riserva di valutare la possibilità di eseguirli direttamente purché di modesta entità e comunque se di importo inferiore a € 40.000.
- Gli immobili 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. Eventuali vincoli o gravami esistenti alla data di presentazione della proposta devono essere estinti entro la data di acquisto.

- Gli immobili devono essere stati realizzati senza contributi o finanziamenti pubblici, oppure offerti previa rinuncia agli stessi e relativa restituzione prima dell'atto di compravendita, anche con modalità di defalcamento dal prezzo riconoscibile.
- Ogni alloggio dovranno avere almeno due locali abitabili oltre il bagno. La superficie utile delle camere singole non potrà essere inferiore a 9 mq mentre quella delle 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. Ogni alloggio dovrà comunque essere dotato di posto auto riservato.
- Gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato.
- I fabbricati in vendita o parte di essi autonomamente gestibili non possono avere un numero di alloggi adiacenti inferiori a 2 per gli edifici a schiera e isolati, e a 4 per quelli in linea.

## **6. Taglio dimensionale degli alloggi:**

Non sono ammessi monolocali o appartamenti di superficie utile inferiore a 40 mq.

alloggi piccoli di S.U. da 40 mq a 55 mq – minimo una camera con 2 posti letto

alloggi medi di S.U. da 55 mq a 80 mq – minimo due camere con 3/4 posti letto

alloggi grandi di S.U. oltre 80 mq – minimo tre camere con 5/6 posti letto

Oltre i 95 mq di S.U. gli alloggi saranno valutate la funzionalità e l'idoneità rispetto alla gestione E.R.P.

## **7. 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 31.12.2015 per i fabbricati/alloggi ultimati precedentemente e al 31.12.2017 per quelli ultimati successivamente ed in corso di ultimazione.

Per gli edifici costruiti e ultimati (con fine lavori depositata) prima del 31.12.2015 € 1.828,34 al mq di S.C. per la tipologia a schiera ed € 1.799,41 al mq di S.C. per la tipologia in linea.

Per gli edifici in corso di costruzione/completamento o costruiti (con attestazione comunale) dopo il 31.12.2015 € 1.844,41 al mq di S.C. per la tipologia a schiera ed € 1.815,24 al mq di S.C. per la tipologia in linea.

## **8. 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.) con la precisazione che sia la S.N.R. che la S.P. sarà riconosciuta nella misura massima del 45% della S.U. indipendentemente da quella effettiva. Tale limite si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della S.U. dell'intero organismo abitativo se la vendita riguarda l'intero edificio o alla porzione di edificio interessato se la vendita riguarda la scala. In tal caso il limite del 45% della S.N.R. dovrà essere applicato in proporzione degli alloggi in vendita.

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 pertinenti 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.

Esempio di calcolo per un alloggio in edificio condominiale in linea con posto macchina coperto in autorimessa collettiva e applicazione della massima S.N.R. e S.P. consentita:

*S.U. alloggio mq 70 - SNR alloggio + org. max 45% di SU = mq 31,50 - SP max 45% di S.U. = mq 31,50*

*Superficie Complessiva (S.C.) = 70 mq + 60% di 63 mq = 107,80 mq x prezzo massimo riconoscibile € 1.815,24 al mq. prezzo pagabile per l'alloggio comprensivo degli oneri fiscali sostenuti dal proprietario € 195.682,00.*

## **9. Requisiti dei soggetti proponenti:**

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:

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

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 la società aggiudicatrice si riserva di effettuare le verifiche su quanto dichiarato in sede di presentazione della proposta di vendita.

## **10. 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.

## **11. Modalità e termini di presentazione della proposta di vendita, scadenza del bando:**

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.

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 del giorno 14.09.2018** all'esterno del plico oltre al mittente dovrà essere riportata la seguente dicitura "bando pubblico per l'acquisto di immobili/alloggi da destinare ad ERP".

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 nello stampato A;

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

## 12. Procedura per la valutazione delle proposte e formazione della graduatoria

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;
- 4- All'apertura della busta n. 2 contenente la documentazione prevista nello stampato "A" punto E con possibilità del soccorso istruttorio;
- 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 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;

IN SEDUTA PUBBLICA

- 7- All'apertura della busta n. 3 dando lettura dei ribassi sui prezzi a mq/SC rispetto quelli massimi riconoscibili di cui al punto 7 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.*

Le date delle riunioni pubbliche della Commissione oltre la prima verranno comunicate sul sito internet di E.P.P. S.p.A.

La Commissione giudicatrice sottoporrà comunque a verifica tecnica mediante sopralluogo le proposte di vendita che in base alla graduatoria risultano vincenti fino alla concorrenza del finanziamento di cui al punto 1 del bando. Qualora si verificassero difformità rispetto a quanto dichiarato la Commissione potrà richiederne il ripristino, ove possibile, oppure escludere dalla graduatoria la proposta con scorrimento della stessa.

Il verbale delle operazioni di gara sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione di E.P.P. S.p.A. che si riserva la facoltà di non procedere all'acquisto degli immobili/alloggi qualora non siano convenienti per l'edilizia residenziale pubblica senza che il/i vincitore/i possa/no accampare diritti di sorta. Qualora nulla osta all'acquisto nella stessa delibera il C.d.A. autorizzerà il RUP alla redazione dell'eventuale preliminare e il Presidente alla stipula del contratto notarile di acquisto.

### 13. Criteri per l'attribuzione dei punteggi di qualità in seduta pubblica

| Descrizione |            |                                                                                                                                                                                      | punti<br>per ciascun alloggio |
|-------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>A</b>    | <b>A.1</b> | Alloggi pronti, liberi da persone e cose con certificato di agibilità o equipollente e documentazione completa per la stipula immediata del contratto di acquisto                    | 20                            |
|             | <b>A.2</b> | Alloggi con autonomia funzionale e gestionale completamente privi di gravami condominiali                                                                                            | 10                            |
|             | <b>A.3</b> | Alloggi con autonomia funzionale e gestionale che rappresentano all'interno di un condominio la maggioranza millesimale e del totale alloggi                                         | 5                             |
| <b>B</b>    | <b>B.1</b> | Proprietà:<br>Alloggi ubicati in un intero unico fabbricato                                                                                                                          | 15                            |
|             | <b>B.2</b> | Proprietà:<br>Alloggi ubicati in porzione di fabbricato con autonomia funzionale e gestionale                                                                                        | 10                            |
| <b>C</b>    | <b>C.1</b> | Alloggi di nuova costruzione:<br>Alloggi con verbale di fine lavori successivo al 31/12/2015                                                                                         | 15                            |
|             | <b>C.2</b> | Alloggi di nuova costruzione:<br>Alloggi con verbale di fine lavori antecedente il 31/12/2015 ma non oltre il 31/12/2000                                                             | 10                            |
|             | <b>C.3</b> | Alloggi di nuova costruzione:<br>Alloggi che necessitano di lavori di completamento eseguibili entro 6 mesi dall'approvazione del verbale di selezione a totale carico del venditore | 8                             |
| <b>D</b>    | <b>D.1</b> | Alloggi ristrutturati:<br>lavori di ristrutturazione terminati dopo il 31/12/2015                                                                                                    | 10                            |
|             | <b>D.2</b> | Alloggi ristrutturati:<br>lavori di ristrutturazione terminati prima del 31/12/2015                                                                                                  | 8                             |
|             | <b>D.3</b> | Alloggi ristrutturati:<br>Alloggi che necessitano di lavori di completamento eseguibili entro 6 mesi dall'approvazione del verbale di selezione a totale carico del venditore        | 6                             |
| <b>E</b>    | <b>E.1</b> | Strutture:<br>Alloggi realizzati secondo la normativa 2018                                                                                                                           | 15                            |
|             | <b>E.2</b> | Strutture:<br>Alloggi realizzati secondo la normativa 2008                                                                                                                           | 10                            |
|             | <b>E.3</b> | Strutture:<br>Alloggi realizzati secondo la normativa 1996                                                                                                                           | 8                             |

|          |            |                                                                                                                                                                        |    |
|----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>F</b> | <b>F.1</b> | <i>Caratteristiche dimensionali edifici:</i><br>Alloggi in edificio con un totale di alloggi compreso fra 4 ed 8 unità                                                 | 4  |
|          | <b>F.2</b> | <i>Caratteristiche dimensionali edifici:</i><br>Alloggi in edificio con un totale di alloggi compreso fra 8 e 15 unità                                                 | 8  |
|          | <b>F.3</b> | <i>Caratteristiche dimensionali edifici:</i><br>Alloggi in edificio con un totale di alloggi compreso fra 15 e 20 unità                                                | 10 |
| <b>G</b> | <b>G.1</b> | <i>Certificazione energetica:</i><br>Alloggi in classe energetica A                                                                                                    | 10 |
|          | <b>G.2</b> | <i>Certificazione energetica:</i><br>Alloggi in classe energetica superiore ad A                                                                                       | 15 |
|          | <b>G.3</b> | <i>Fonti rinnovabili:</i><br>Alloggi dotati di impianti di produzione energia da fonti rinnovabili                                                                     | 10 |
| <b>H</b> | <b>H.1</b> | <i>Accessori:</i><br>Alloggi con garages di pertinenza                                                                                                                 | 6  |
|          | <b>H.2</b> | <i>Accessori:</i><br>Alloggi con posto auto di pertinenza in autorimessa coperta                                                                                       | 4  |
|          | <b>H.3</b> | <i>Accessori:</i><br>Alloggi con cantina o soffitta di pertinenza con superficie calpestabile = > di 2,50 mq                                                           | 6  |
|          | <b>H.4</b> | <i>Accessori:</i><br>Alloggi con terrazza/balcone/logge di pertinenza con superficie calpestabile = > di mq 3,60                                                       | 4  |
| <b>I</b> | <b>I.1</b> | <i>Superamento barriere architettoniche:</i><br>Alloggi accessibili per disabili                                                                                       | 15 |
|          | <b>I.2</b> | <i>Superamento barriere architettoniche:</i><br>Alloggi adattabili al piano terra o ai piani superiori in edifici dotati di ascensore                                  | 8  |
| <b>L</b> | <b>L.1</b> | <i>Caratteristiche dimensionali alloggi:</i><br>Alloggi con superficie utile compresa tra 40 mq e 55 mq dotati di almeno una camera matrimoniale (S.U. > 14 mq)        | 4  |
|          | <b>L.2</b> | <i>Caratteristiche dimensionali alloggi:</i><br>Alloggi con superficie utile compresa tra 55 mq e 80 mq dotati di una zona notte che garantisca almeno 3/4 posti letto | 6  |
|          | <b>L.3</b> | <i>Caratteristiche dimensionali alloggi:</i><br>Alloggi con superficie utile da 80 mq a 95 mq ed oltre dotati di una zona notte che garantisca almeno 5/6 posti letto  | 8  |
|          | <b>L.4</b> | <i>Caratteristiche dimensionali alloggi:</i><br>Alloggi dotati di doppi servizi di cui almeno uno con areazione naturale                                               | 8  |
| <b>M</b> | <b>M.1</b> | <i>Impianti:</i><br>Alloggi con impianti di riscaldamento singoli a gas metano                                                                                         | 10 |

|            |                                                                                                               |   |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>M.2</b> | <i>Impianti:</i><br>Alloggi con impianto di riscaldamento condominiale dotati di contabilizzatore individuale | 8 |
| <b>M.3</b> | <i>Impianti:</i><br>Alloggi dotati di contatori individuali di energia elettrica                              | 6 |
| <b>M.4</b> | <i>Impianti:</i><br>Alloggi dotati di contatori individuali di acqua                                          | 6 |

#### 14. Criteri per l'attribuzione dei punteggi di qualità in seduta riservata

Eventuali ulteriori criteri motivazionali verranno stabiliti dalla Commissione prima dell'apertura della busta 2.

Ogni commissario può esprimere un punteggio da 0 a 1

|          | <b>Descrizione</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>punti ad alloggio</b>    |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>1</b> | <i>Stato di conservazione del fabbricato/alloggi</i><br>(piano di manutenzione, grado di conservazione Interno ed esterno)                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Da punti 0 a punti 5</i> |
| <b>2</b> | <i>Inserimento nel contesto urbano</i><br>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 5</i> |
| <b>3</b> | <i>Qualità architettonica</i><br>pregio tecnico nella progettazione e nella realizzazione, caratteristiche estetiche, qualità delle finiture esterne, copertura, pluviali e scossaline, murature, pannelli e massetti isolanti                                                                                                                                                         | <i>Da punti 0 a punti 5</i> |
| <b>4</b> | <i>Presenza di sala condominiale e altri spazi comuni</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>Da punti 0 a punti 5</i> |
| <b>5</b> | <i>Grado di finiture interne</i><br>intonaci, pavimenti, rivestimenti, servizi igienico-sanitari, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, caldaie e radiatori, videocitofono, presa TV satellitare, finestre e porte-finestre, portoncino d'ingresso blindato, porte interne, impianto antifurto, ventilazione contrapposta, impianti termoidraulici avanzati | <i>Da punti 0 a punti 5</i> |
| <b>6</b> | Disposizione dei locali ed arredabilità                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Da punti 0 a punti 5</i> |
| <b>7</b> | Completezza della documentazione presentata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Da punti 0 a punti 5</i> |

#### 15. Criteri per 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.

#### 16. Redazione del preliminare d'acquisto e stipula del contratto

Dopo l'approvazione del verbale di gara da parte del C.d.A. della Società si procederà alla redazione del preliminare d'acquisto contenente gli eventuali accordi con il venditore sul completamento dei lavori in corso e sulla consegna ad EPP S.p.A. di tutta la documentazione

tecnico-amministrativa per la stipula del contratto notarile di acquisto da parte del Presidente della stessa Società. Il pagamento avverrà in una unica soluzione al momento del rogito notarile.

Tutti gli alloggi acquistati da EPP S.p.A. entrano a far parte del patrimonio ERP di proprietà del Comune sul cui territorio sono ubicati e verranno gestiti da EPP in base alla ex LR 77/98.

## **17. Penali**

Nel caso di mancata stipula del contratto di compra vendita per fatto imputabile al proponente, ovvero non venga presentata la documentazione necessaria, o non si presenti alla stipula del rogito notarile E.P.P. S.p.A. si riserva di procedere all'individuazione di altro soggetto fatto salva la penale ai danni del proponente inadempiente pari all'1 per mille del prezzo di acquisto

## **18. Pubblicazione**

Il presente bando completo degli allegati è pubblicato sul sito internet di E.P.P. S.p.A., sui siti internet di tutti i comuni del L.O.D.E. pratese e per estratto su due quotidiani a diffusione locale.

## **19. Responsabile del Procedimento**

Ing. Giulia Bordina Responsabile Area Tecnica di E.P.P. S.p.A. Geom. Fabio Cipriani supporto al R.U.P.

## **20. Informazioni e notizie sul bando**

I quesiti dovranno essere indirizzati a partire dal giorno 20/08/2018 esclusivamente via mail all'indirizzo [infogare@ediliziapubblicapratense.it](mailto:infogare@ediliziapubblicapratense.it). I quesiti più rilevanti e le relative risposte verranno pubblicate sul sito di E.P.P. S.p.A.

Il Presidente