



AVVISO PUBBLICO

Scadenza 06.09.2021

PUBLICASA SPA

Per conto dei Comuni costituenti l'Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa e il Livello Ottimale di Esercizio (L.O.D.E.) E.V.:

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

COMUNE DI CASTELFIORENTINO

COMUNE DI CERRETO GUIDI

COMUNE DI CERTALDO

COMUNE DI EMPOLI

COMUNE DI FUCECCHIO

COMUNE DI GAMBASSI TERME

COMUNE DI MONTAIONE

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO

COMUNE DI MONTESPERTOLI

COMUNE DI VINCI

In esecuzione dei seguenti atti:

- **Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 8896 del 14/05/2021** pubblicato su B.U.R.T. N. 22 del **03/06/2021**, ad oggetto: *“Deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43 “Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 – 2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51” Allegato A - Misura straordinaria e urgente: Sviluppo dell’edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale. Approvazione Avviso Pubblico e prenotazione risorse”;*
- **Deliberazione Giunta Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa, anche in funzioni di Conferenza di ambito LODE (Livello Ottimale di Esercizio) n. 44 del 15.07.2021**, ad oggetto : *“Decreto Dirigenziale Regione Toscana 14 Maggio 2021, n.8896 - Provvedimenti in merito alla procedura di evidenza pubblica per l’acquisto, nel libero mercato, di alloggi immediatamente disponibili ed assegnabili, da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica”;*

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicasaspa.it PEC: publicasaspa@pecsicura.it www.publicasaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A. C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



RENDE NOTE

Le modalità di partecipazione all'Avviso Pubblico approvato con Decreto Dirigenziale Regionale n. 8896 del 14.05.2021, come segue:

1. Finalità

La Regione Toscana concorre, con una disponibilità complessiva di 8MILIONI di Euro, 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 acquirenti

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 a Publicasa Spa, quale Società di Gestione di cui alla L.R. 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.

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.

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

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it www.publicaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A. C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



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 interessato e di Publicasa di effettuare sopralluoghi nell'immobile offerto in vendita, qualora sia ritenuto necessario.

4. Prezzo massimo riconoscibile

Caso A) Il **prezzo massimo riconoscibile** è costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel Decreto Dirigenziale n. 9498 del 04 giugno 2019, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) così come calcolata ai sensi del Decreto 6315/2014 e s.m.i., Decreto n. 2127/2021 dell'immobile oggetto di proposta di vendita.

Caso B) Nel caso in cui il valore di mercato massimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la destinazione residenziale nella zona omogenea in cui ricade il fabbricato, applicato alla superficie commerciale del fabbricato, ottenuta con il metodo di calcolo contenuto nell'Allegato 5 al Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate **sia inferiore al limite di costo di cui al Decreto Dirigenziale n. 9498/2019**, applicato alla superficie complessiva (Sc) del fabbricato, tale valore **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**.
- 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.

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it www.publicaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A. C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



E) Finanziamento e costi a carico del proponente la vendita.

Il finanziamento riconosciuto delle proposte ammesse comprende oltre al prezzo di acquisto, come sopra determinato, le ulteriori spese esplicitate nel D.D. n. 8896/2021 (All. A,B). Le competenze di Publicasa Spa, attuatore per conto dei Comuni dell'Unione Circondario Empolese Valdelsa e del corrispondente ambito LODE, nella misura del 3% del finanziamento complessivo assegnato rientrano ai sensi art. 4, ultimo paragrafo ALL. A del D.D. 8896/2021 tra i costi a carico del proponente la vendita.

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;

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 dell'Avviso. 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.

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it www.publicaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A. C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484

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, indirizzate a Publicasa SpA, Via Donatello, nc.2, 50053 Empoli, dovranno pervenire, pena l'esclusione, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 06.09.2021**

All'esterno del plico, oltre al mittente dovrà essere riportata la dicitura **"Avviso 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 _____;
- 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 ECONOMICA"** e contenere lo stampato "C" debitamente compilato in ogni sua parte.

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

L'apertura delle buste contenenti le proposte di vendita sarà reso nota sul sito web di Publicasa www.publicasaspa.it, nella Sezione Società Trasparente, alla pagina Bandi di Gara e Contratti – bandi-Gare attive.

Le proposte saranno valutate da un'apposita Commissione tecnica Publicasa/Comune interessato, 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 analogo verifica delle 3 buste chiuse in essi contenute;

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicasaspa.it PEC: publicasaspa@pecsicura.it www.publicasaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A. C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484

- 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 10, 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.

Le date delle sedute pubbliche della Commissione oltre la prima verranno comunicate sul sito internet www.publicaspa.it.

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.

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it www.publicaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A. C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484

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:

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

In cui :

P1 è il punteggio relativo all'offerta economica;

Pmo è il prezzo minimo offerto in selezione

Po è il prezzo offerto dal proponente;

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
Abbattimento barriere architettoniche	1B	Alloggi accessibili per disabili	3
	2B	Alloggi adattabili per disabili	1

Caratteristiche dimensionali alloggi	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
	4C	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
	Inserimento nel contesto urbano area urbana, dotazione di infrastruttura, servizi pubblici, viabilità di accesso, scuole, asili nido, parchi, verde pubblico attrezzato, mezzi pubblici di trasporto, attività commerciali di vicinato	

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

Successivamente alla valutazione da parte della Commissione di cui al punto 8., le proposte saranno trasmesse al L.O.D.E. Empolese Valdelsa che, procederà ad ordinare tutte le proposte pervenute dai Comuni costituenti il medesimo Organismo, secondo i criteri di priorità individuati dall'art.6 del Decreto Dirigenziale R.T. n. 8896 del 14/05/2021.



12. Redazione del contratto preliminare di compravendita e atti conseguenti

L'acquisto dell'immobile/immobili oggetto della presente procedura resta condizionato alla concessione dei finanziamenti regionali così come previsto dal DRT n. 8896/2021.

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.

A seguito dell'avvenuta approvazione e pubblicazione della graduatoria regionale, nonché della verifica di cui al precedente punto 8., nel caso di assegnazione di contributo, 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 interessato

In virtù della tempistica di cui all'Art.8 dell'Avviso Pubblico regionale "Erogazione dei finanziamenti", allegato A al D.D. n. 8896/2021, la erogazione del finanziamento delle proposte ammesse avverrà a seguito di presentazione da parte del soggetto attuatore, entro il 15.12.2021, del contratto preliminare di compravendita

13. Pubblicazione

Il presente bando completo degli allegati è pubblicato sul sito web di Publicasa, www.publicasaspa.it, nella sezione Società Trasparente, alla pagina Bandi di Gara e Contratti – bandi-Gare attivi, **dal 20.07.2021 al 06.09.2021**. Notizia della pubblicazione è resa nota sul sito dei singoli Comuni e dell'Unione dei Comuni L.O.D.E Empolese Valdelsa

14. Informazioni e notizie sull'Avviso

I quesiti dovranno essere indirizzati a partire dal giorno **21.07.2021** esclusivamente via mail ad uno dei seguenti indirizzi: c.gambuti@publicasaspa.it; e.matteini@publicasaspa.it.

I quesiti più rilevanti e le relative risposte verranno pubblicate sul sito di Publicasa Spa web di Publicasa, www.publicasaspa.it, nella sezione Società Trasparente, alla pagina Bandi di Gara e Contratti – bandi-Gare attivi

15. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. COSIMO GAMBUTI, Responsabile dell'Area Tecnica di Publicasa Spa.

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicasaspa.it PEC: publicasaspa@pecsicura.it www.publicasaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A. C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



Per ulteriori informazioni rivolgersi a:

- Arch. Cosimo Gambuti, previo appuntamento telefonico al n. 0571 79911, int.213, o mail: c.gambuti@publicaspa.it
- Geom. Elisabetta Matteini, previo appuntamento telefonico al n. 0571 79911, int. 203, o mail: e.matteini@publicaspa.it

Per quanto non previsto nel presente Bando si fa riferimento all'Avviso Pubblico approvato con Decreto Dirigenziale R.T. n. 8896/2021

IN ALLEGATO: Modelli- Stampato A "Domanda di partecipazione"; stampato B "Documentazione tecnica"; Stampato C "Offerta economica"; Informativa PRIVACY

Empoli, 19 Luglio 2021

Il Dirigente
Direttore Generale
Lorena Leoncini
doc.f.to digitalmente

Publicaspa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it www.publicaspa.it

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484