

COMUNE DI FRATTA TODINA

COMMISSIONE COMUNALE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DEL BANDO AD EVIDENZA PUBBLICA PER L' ACQUISTO DI N. 2 ALLOGGI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE A CANONE SOCIALE

L'anno duemilaventitré il giorno 13 del mese di giugno, alle ore 16:15, nella sede municipale, si è riunita la Commissione comunale incaricata di redigere la graduatoria del Bando ad evidenza pubblica per l'acquisto di n. 2 alloggi da destinare alla locazione a canone sociale.

La Commissione è stata nominata con Determinazione del Responsabile del Servizio Edilizia n. 103 del 13/06/2023, nelle persone di:

- Ing. Silvia Piscini - Responsabile del Servizio Urbanistica – Presidente;
- Ing. Korinna Leontiadis, Istruttore direttivo dell'Ufficio tecnico comunale – componente;
- Dr.ssa. Maria Rita Pezzanera, Responsabile Ufficio Amministrativo – componente.

PREMESSO CHE:

- con delibera della Giunta Comunale n. 36 del 20/06/2022 è stato approvato lo schema del “Bando pubblico esplorativo per l'acquisto di n° 2 alloggi ubicati nel Comune di Fratta Todina per le esigenze dell'edilizia residenziale sociale da destinare alla locazione a canone sociale” ed i relativi allegati;
- Il Bando per l'acquisto di n. 2 alloggi è stato emanato in data 16 novembre 2022 e regolarmente pubblicato nell'Albo pretorio online, sul profilo internet del Comune di Fratta Todina, *nella home page* e nella sezione “Amministrazione trasparente Beni immobili e gestione del patrimonio-immobiliare”;
- entro la scadenza fissata alle ore 12:00 del 16 dicembre 2022, è pervenuta al Comune n. 1 proposta di vendita che però è stata dalla Commissione ritenuta **non accettabile**
- con D.F.R. n. 58 del 29/03/2023 è stato approvato il verbale di gara e la proposta di esclusione formulata dalla Commissione nei confronti dell'unico soggetto partecipante al bando;
- in data 10/05/2023 è stato reso pubblico l'avviso con cui l'Amministrazione comunale intendeva avviare un ulteriore procedimento per l'acquisto degli alloggi da destinare ed edilizia residenziale pubblica
- Il nuovo Bando per l'acquisto di n. 2 alloggi è stato emanato in data 10 maggio 2023 e regolarmente pubblicato nell'Albo pretorio online, sul profilo internet del Comune di Fratta Todina, *nella home page* e nella sezione “Amministrazione trasparente Beni immobili e gestione del patrimonio- immobiliare”;
- entro la scadenza fissata alle ore 12:00 del 31 maggio 2023, sono pervenute n. 2 buste contenenti le proposte di vendita e precisamente:
 - BUSTA– prot. 2866 del 30/05/2023;
 - BUSTA – prot. n. 2899 del 31/05/2023.



- la Commissione comunale ha proceduto all'apertura delle buste, controfirmando tutta la documentazione in esse contenute.

Per comodità di esposizione nel seguito verranno nominate, come indicato, le proposte contenute nelle n.02 buste pervenute e ritenuti ammissibili alla fase del controllo documentale:

- BUSTA– prot. 2866 del 30/05/2023 sarà nominata “*proposta Veschini Costruzioni s.a.s.*”
- BUSTA – prot. n. 2899 del 31/05/2023 sarà nominata “*proposta Paolotti M.*”

TUTTO CIO' PREMESSO la Commissione in data odierna procede all'esame della documentazione presentata, rilevando quanto segue:

• **Esame della “*proposta Veschini Costruzioni s.a.s.*”**

Dalla documentazione tecnica allegata, si evince che il proponente offre in vendita n.02 unità immobiliari site al secondo ed ultimo piano di un edificio plurifamiliare composto da n.6 unità abitative (2 unità immobiliari per ciascun piano), con annessi garage siti al piano seminterrato. L'immobile si trova all'interno delle aree classificate come “tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a media densità”. L'edificio è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n.06 del 20/04/2009 e successiva SCIA in variante prot. 4594 del 14/12/2011.

Le due unità immobiliari proposte sono in attesa di completamento, attualmente sono provviste di pareti divisorie, intonaco, colletta, impianti idrico-sanitario, impianto elettrico e termico (dorsali dal vano caldaia al collettore di distribuzione e da quest'ultimo fino all'alloggiamento dei terminali).

In caso di aggiudicazione il proponente si impegna all'esecuzione dei seguenti lavori:

- Modifiche ad alcune delle pareti divisorie interne per dotare ciascuna delle U.I. di ulteriori 2 vani abitabili;
- Posa in opera di pavimenti, battiscopa, rivestimenti bagni;
- Installazione degli apparecchi sanitari e dei relativi accessori e rubinetterie;
- Installazione della caldaia e dei radiatori in alluminio;
- Tinteggiature interne;
- Installazione delle porte interne.

Nel dettaglio le due U.I., una volta effettuate le modifiche ai fondelli sopra menzionate, saranno così composte:

- U.I. 5 (piano secondo): 1 ambiente soggiorno/pranzo/cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno, 3 soffitte, 1 terrazzo. (al piano seminterrato): garage
Sup. abitabile $S_u=69,09$ mq ; Sup. utile complessiva $S_c=112,99$ mq
- U.I. 6 (piano secondo): 1 ambiente soggiorno/pranzo/cucina, 2 camere, 1 bagno, 1 disimpegno, 1 soffitta, 1 terrazzo. (al piano seminterrato): garage
Sup. abitabile $S_u=75,91$ mq , Sup. utile complessiva $S_c=101,87$ mq

Dalle fotografie allegate è possibile, allo stato attuale, valutare uno stato di conservazione complessivo di livello medio-alto dei locali tanto dell'interno quanto dell'esterno del fabbricato.

Per ciascuna delle unità immobiliari il proponente ha offerto un prezzo di vendita di € 990,00 €/mq.

• **Esame della “*proposta Paolotti M.*”**

Dalla documentazione tecnica allegata, si evince che il proponente offre in vendita un immobile sito in località Stazione, su edificio con ingresso autonomo adiacente ad altra proprietà, costruito negli anni 1975-1985 a seguito del rilascio della Licenza edilizia prot. n. 2833 del 25/11/1975 e successiva Concessione edilizia in variante n. 505 del 28/09/1981. L'immobile si trova all'interno delle aree classificate come "tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza ad alta densità".

Nel dettaglio l'immobile proposto è costituito da n. 2 piani così suddivisi:

- Piano terra: 2 garage, 1 cantina e 2 wc della superficie complessiva di mq 87,31;
 - Piano primo: 1 ingresso, 1 soggiorno, 1 tinello, 1 bagno, 2 camere, 1 ripostiglio, 1 disimpegno, 1 terrazzo;
- Sup. abitabile $S_u = 84,25$ mq , Sup. utile complessiva $S_c = 136,64$ mq

L'immobile attualmente è provvisto di pavimenti, rivestimenti ed infissi. Per quanto attiene gli impianti quello idrico ed elettrico sono da sostituire mentre risulta assente il termico. L'alloggio dispone degli allacci alla rete Enel, all'acquedotto ed alla fognatura; non risulta allacciato alla rete del gas la quale comunque è presente nella zona.

In caso di aggiudicazione il proponente si impegna all'esecuzione dei seguenti lavori:

- Smontaggio di parte del manto di copertura ed inserimento di guaina;
- Rifacimento canali di gronda;
- Lavori di consolidamento del calcestruzzo del terrazzo;
- Realizzazione dell'impianto termico;
- Rifacimento dell'impianto idrico;
- Riparazione e/o rifacimento dell'impianto elettrico;
- Sostituzione dei sanitari e del pavimento del bagno

Dalle fotografie allegate è possibile, allo stato attuale, valutare uno stato di conservazione complessivo di livello medio-basso dei locali tanto dell'interno quanto dell'esterno del fabbricato.

TENUTO CONTO di tutto quanto fin qui relazionato, la Commissione assegna alle proposte di vendita esaminate i punteggi come riportati nella tabella a seguire:

- Tabella dei punteggi assegnati dalla Commissione alle proposte -

	<i>proposta Veschini Costruzioni s.a.s. U.I. 5+garage 4</i>	<i>proposta Veschini Costruzioni s.a.s. U.I. 6+garage 5</i>	<i>proposta Paolotti M.</i>
Criterio 1 Ubicazione dell'edificio (max 15 punti)	10	10	10
Criterio 2 Numero degli alloggi offerta in vendita (max 20 punti)	0	0	20
Criterio 3 Qualità architettonica e delle finiture rispetto alle esigenze dell'ERS (max 20 punti)			
a)	4	4	2
b)	8	8	4
c)	6	6	4

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

Criterio 4 Superficie utile abitabile (max 5 punti)	4,1	4,5	5
Offerta economica (max 40 punti)	40	40	0
Totale punteggi	72,1	72,5	45

Si propone quindi di approvare la graduatoria provvisoria come sopra riportata.

La Commissione esaminatrice ritiene che gli alloggi risultino idonei per qualità, dimensioni e per le condizioni oggettive intrinseche per l'utilizzo ai fini dell'Edilizia Residenziale Pubblica, fatto salvo le successive verifiche in sede di sopralluogo degli alloggi, da eseguire ad avvenuta ultimazione dei lavori di completamento degli stessi e del parere favorevole dell'ATER.

La Commissione chiude la seduta alle ore 17:00.

Letto, confermato e sottoscritto.

Fratta Todina, li 13 giugno 2023

Il Presidente (Ing. Silvia Piscini)

Il Componente (Ing. Korinna Leontiadis)

Il Componente (Dr.ssa Maria Rita Pezzanera)

The image shows three circular official stamps of the Comune di Fratta Todina (Prov. di Perugia) and three handwritten signatures. The stamps are arranged in a cluster, with one at the top and two below it. The signatures are written over the stamps and extend to the right of the page.