COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
PROVINCIA DI FIRENZE

IL RESPONSABILE STAFF SEGRETERIA AFFARI GENERALI E ORGANI DI GOVERNO

AVVISO PUBBLICO PER CESSIONE DI ALLOGGI DESTINATI AD INCREMENTARE IL PATRIMONIO ERP DEL COMUNE DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA 1 APRILE 2019, N. 4830 (PUBBLICATO SUL BURT IN DATA 17 APRILE 2019, N. 16)

Premesso:

- che per contenere i livelli di disagio sociale ed economico prodotti dalla crisi che ha investito l'intero paese si rende opportuno e urgente incrementare l'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale;
- che si ritiene opportuno a tal fine implementare la possibilità di acquisto di abitazioni già costruite che non hanno trovato collocazione in quanto ciò potrebbe consentire la messa a disposizione in tempi brevi di alloggi sociali e al contempo tale azione risulta coerente con le politiche urbanistiche del Comune di Borgo San Lorenzo, in particolare con la necessità di limitare l'utilizzo di ulteriore suolo a fini edificatori e insediativi;
- che il Comune di Borgo San Lorenzo, conseguentemente, intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830 del 1.4.2019, che mette a disposizione dei Comuni una disponibilità economica finalizzata all'acquisto da privati di immobili destinati ad edilizia residenziale, per incrementare il patrimonio di alloggi ERP esistenti.

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 14.07.2016 con la quale è stato approvato il RUC e recepite le indicazioni regionali in tal senso.

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 539 del 08/07/2019

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

1) – OGGETTO

Il Comune di Borgo San Lorenzo intende procedere all'acquisto di alloggi a destinazione residenziale, immediatamente disponibili ed assegnabili, ubicati nel territorio comunale.

Gli alloggi offerti in vendita debbono corrispondere a un intero fabbricato o di una porzione di esso costituita da almeno quattro alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali, con autonomia funzionale relativamente all'uso delle parti comuni.

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

2) – REQUISITI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI/FABBRICATI

Gli alloggi/fabbricati offerti in vendita dovranno avere le seguenti caratteristiche:

A. Essere ubicati nel Comune di Borgo San Lorenzo;

B. Corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da almeno quattro alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni;

C. Essere di nuova costruzione o integralmente recuperati, completamente ultimati o in corso di ultimazione, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità;

D. Se in corso di ultimazione, l'agibilità dovrà essere garantita entro i sei mesi successivi alla scadenza della procedura di selezione. In tal caso l'acquisto della proprietà si perfezionerà non appena l'immobile si renderà disponibile per l'assegnazione.

E. Qualora siano necessari lavori di lieve entità per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione questi potranno essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore che ne determinerà il costo, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui all'articolo successivo;

F. Con classe energetica non inferiore alla B, risultante dall'APE;

G. Con assenza di 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 o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori al momento della stipula del
contratto preliminare di compravendita;
H. Non ricompresi nelle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.
Sono ammissibili offerte che abbiano ad oggetto alloggi/fabbricati, con i requisiti sopra riportati, oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento o che siano stati realizzati con contributi o finanziamenti pubblici.

3) – PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE

Il prezzo massimo riconoscibile è costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale Regione Toscana n. 7385 del 17 maggio 2018, applicato alla superficie complessiva (SC)del fabbricato, provvedimento a cui viene fatto espresso rinvio.
Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra il 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 regionale sopra richiamato, tale valore medio applicato alla superficie totale del fabbricato (superficie 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.
In caso di fabbricati interessati da procedure fallimentari, il prezzo non può essere superiore alla base d'asta o a quello dell'ultima asta andata deserta.
Nel caso in cui il fabbricato sia stato realizzato con contributo pubblico, il prezzo massimo riconoscibile è dato dalla differenza fra il prezzo quantificato in sede di offerta e il contributo pubblico originariamente ottenuto.
Il prezzo massimo proposto dovrà essere comprensivo di I.V.A., se dovuta. Sono 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 funzionanti, conformi alle leggi e normative vigenti come le eventuali domande in sanatoria, atti autorizzativi, depositi, diritti e bolli di presentazione di ogni documento al momento della cessione ed immediatamente disponibili entro il termine di 120 giorni dalla pubblicazione del decreto dirigenziale n. 4830/2019,avvenuta sul BURT in data 17 aprile 2019.
Rimarranno invece a carico del Comune di Borgo San Lorenzo le spese notarili, di registrazione e di trascrizione, come per legge.

4) – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire in busta sigillata, sulla quale dovrà essere apposta la seguente indicazione: "OFFERTA DI CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX DDRT n. 4830/2019".
La suddetta documentazione dovrà pervenire al protocollo del Comune entro e non oltre le ore 12,30 del 24 luglio 2019 .
Per ogni fabbricato o porzione di fabbricato offerto in vendita potrà essere presentata una sola offerta.
Le offerte potranno essere consegnate a mano o tramite agenzie di recapito, oppure inviate a mezzo posta raccomandata A. R..
In alternativa la documentazione, in idoneo formato, può essere inviata entro il medesimo termine tramite pec al seguente indirizzo: comune.borgo-san-lorenzo@postacert.toscana.it

Per quelle consegnate a mano o tramite agenzie di recapito farà fede il timbro, con data e ora, del protocollo del Comune di Borgo San Lorenzo; la consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno al Protocollo del Comune di Borgo San Lorenzo entro il termine sopra indicato.
I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.
Non sono ammesse proposte aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicato nel presente avviso.
L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà pubblicamente, presso l'U.O. Politiche Sociali, **il giorno 25 luglio 2019 alle ore 9.00**.
Le offerte dovranno essere presentate con apposita istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (all. A), sottoscritta in proprio o nella qualità di legale rappresentante, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000. L'istanza in regola con l'imposta di bollo, corredata da fotocopia non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, deve riportare l'indirizzo PEC presso il quale è possibile inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

ALL'OFFERTA deve essere allegata la documentazione obbligatoria di seguito elencata:
A) LE CARATTERISTICHE FISICHE E TECNICHE DEGLI ALLOGGI:
1. Planimetria dell'area dove è ubicato l'immobile;
2. Estratto di mappa catastale e relative planimetrie della/e unità proposta/e;
3. Indicazione del numero degli alloggi, relativi schemi grafici con indicazioni dimensionali e tipologiche;
4. Relazione tecnica illustrativa corredata di materiale fotografico;
5. Indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq minima e massima per la destinazione residenziale;
6. titoli abilitativi, agibilità, conformità a Regolamento Urbanistico.
B) LA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROVENIENZA E IL POSSESSO degli alloggi/fabbricati.
Il Comune si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte. Le richieste di chiarimento saranno inoltrate via PEC all'indirizzo che il proponente avrà comunicato e le risposte dovranno pervenire entro le 24 ore successive.
Dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile/negli immobili offerto/i in vendita.
5) CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE
Fatti salvi i requisiti obbligatori di cui all'art. 2 del presente avviso, nonché la documentazione obbligatoria di cui all'art. 4 del presente avviso allegata all'offerta, saranno utilizzati i seguenti criteri di prioprità:
- minor prezzo al mq degli alloggi offerti;
- a parità di prezzosarà data preferenza a unità collocate nell'ambito del *nucleo storico* individuato dal vigente Regolamento Urbanistico;

Le proposte approvate dall'Ufficio Comunale di che trattasi saranno inviate alla Conferenza L.O.D.E e collocate dalla stessa in una graduatoria, secondo i criteri di priorità di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830/2019, senza che i proponenti possano far valere pretesa alcuna.
Le proposte inserite nella graduatoria formata da L.O.D.E. saranno soggette alla valutazione ed approvazione della Regione Toscana, che dovrà riceverle entro il già citato termine di 120 giorni

dalla pubblicazione del Decreto dirigenziale n.4830/2019, avvenuta sul BURT in data 17 aprile 2019.

In ogni caso solo l'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive della procedura in relazione alle offerte che troveranno integrale coperturafinanziaria nell'ambito della graduatoria stessa.

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.

6) – ACQUISIZIONE FORMALE DELLA PROPRIETA'

L'Amministrazione Comunale procederà alla stipulazione del/dei contratto/i di compravendita delle proposte ritenute ammissibili e finanziate dalla Regione Toscana entro **30** giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'elenco delle stesse.

Il Responsabile del procedimento ai sensi e per gli effetti di cui alla L.241/1990, è la Dr.ssa Alessandra Pini, a cui è possibile rivolgersi per ulteriori informazioni.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni contenute negli art. 13 e 14 del GDPR (GENERAL DATA PROTECTION REGULATION) n. 2016/679 per finalità unicamente connesse alla procedura di selezione delle offerte di cessione della proprietà immobiliare, di cui al presente avviso.

Il presente avviso, nonché il risultato della selezione, è pubblicato sull'Albo On Line e sul sito Amministrazione Trasparente del Comune di Borgo San Lorenzo all'indirizzo internet: www.comune.borgo-san-lorenzo.fi.it, disponibile presso gli Uffici Relazioni con il Pubblico, nonché sui canali social dell'Ente.

RESPONSABILE STAFF SEGRETERIA AFFARI GENERALI E ORGANI DI GOVERNO
Dr. Emanuele Cosmi,