



IL RESPONSABILE SERVIZIO 3 - SERVIZI ALLA PERSONA

**AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI DESTINATI AD
INCREMENTARE IL PATRIMONIO ERP DEL COMUNE -
DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA 14 MAGGIO 2021, N. 8896
(PUBBLICATO SUL BURT n.22 del 3 GIUGNO 2021)**

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;
- 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;
- il Comune di Borgo San Lorenzo, conseguentemente, intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana di cui al Decreto Dirigenziale n. 8896 del 14 maggio 2021, che mette a disposizione dei Comuni risorse finanziarie per l'acquisto da privati di immobili destinati ad edilizia residenziale, per incrementare il patrimonio di alloggi ERP esistenti.

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 412/2021.

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 immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria faranno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune e la loro gestione, ivi compresa l'utilizzazione dei relativi canoni di locazione, è disciplinata dalla legge regionale 2/2019.

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

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, 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.
- 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 dal certificato redatto dal tecnico abilitato
G. gli alloggi, 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 o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori.

Nel caso in cui un immobile sia stato realizzato con tributi 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 al punto 3) sotto riportato, 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.

H. gli immobili non devono essere ricompresi nelle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

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. 9498/2019, 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, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia e acquisite le necessarie autorizzazioni, il prezzo non può essere superiore alla base d'asta prevista 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 della parte proponente la vendita:

le spese e gli oneri per l'acquistamento, 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. 8896/2021, avvenuta sul BURT in data 3 Giugno 2021.

Le spese notarili, di registrazione, di trascrizione sono a carico del Comune, 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. 8896/21”, al protocollo del Comune a partire dal 29 giugno 2021 ed entro e non oltre le ore 12,30 del 28 luglio 2021 .

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 30 luglio 2021 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 massima del valore 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 priorità:

- minor prezzo al mq degli alloggi offerti;
- a parità di prezzo sarà 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. 8896/2021, 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. 8896/2021, avvenuta sul BURT in data 3 Giugno 2021 n. 22.

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 copertura finanziaria nell'ambito della graduatoria stessa.

La stipulazione del contratto definitivo di acquisto dovrà avvenire entro il 15 giugno 2022, 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 Giuseppina Cucurachi, 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.

Dirigente Servizio 3 - Servizi alla Persona
Dr. Marco Giannelli