



Comune di Campi Bisenzio
Città Metropolitana di Firenze
SETTORE 2
"Servizi alla Persona"

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE ATTO AD INDIVIDUARE
OFFERTE DI ALLOGGI DA ACQUISIRE IN PROPRIETÀ E DESTINARE
ALL'IMPLEMENTAZIONE DEL PATRIMONIO DI E.R.P.**

PREMESSE

la Regione Toscana - vista la deliberazione n. 43/2009 con la quale il Consiglio regionale aveva approvato le "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" - con proprio decreto n. 8896 del 14/05/2021 ha approvato l'Avviso Pubblico "**Misura straordinaria e urgente - Sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale**", col quale concorre alla realizzazione di proposte di intervento destinate all'incremento dell'offerta di alloggi di E.r.p., attraverso l'acquisto da parte dei comuni toscani di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

Nel suddetto decreto è specificato che:

- possono partecipare alla definizione delle proposte di acquisto i Comuni che hanno almeno 20 domande pendenti di assegnazione di alloggi di E.r.p.
- la proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e saranno gestiti obbligatoriamente dalle società di gestione di cui alla l.r.t. 77/1998;
- tutti gli immobili fanno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- la loro gestione è disciplinata dalla legge regionale n. 2/2019;
- le proposte di acquisto sono definite dai Comuni tramite procedure di evidenza pubblica, che devono contenere tutte le condizioni e i requisiti di cui al decreto, che possono specificare ulteriori criteri di selezione e valutazione relativi a condizioni locali;
- ciascuna proposta di acquisto deve essere corredata da specifica documentazione e deve riguardare una sola unità di fabbricato;
- Le proposte pervenute ai Comuni sono valutate dagli stessi secondo criteri di priorità relativi a:
 - 1) localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio;
 - 2) economicità dell'offerta.
- Le proposte sono poi ordinate in sede L.o.d.e. secondo specifici criteri di priorità:
 - a) numero di domande valide nelle graduatorie comunali;
 - b) proposte presentate da due o più comuni che prevedono una gestione associata delle assegnazioni, anche con quote da riservare per singola graduatoria. In tal caso per la valutazione del criterio di cui al punto precedente si considera la somma delle domande valide nelle graduatorie dei comuni interessati;
 - c) economicità dell'offerta;
 - d) non sono ammesse proposte di singoli comuni in cui il numero di domande valide in graduatoria non sia almeno doppio rispetto al numero di alloggi proposti, a meno che non sia avanzata in associazione con altro comune. In tal caso fa fede la somma delle domande valide nelle graduatorie dei comuni interessati.
- le proposte esaminate dai comuni sono quindi trasmesse ai L.o.d.e. che le inviano alla Regione Toscana, entro il termine di 120 gg (giorni dalla pubblicazione del decreto regionale n. 8896 del 14.5.2021, che crea una graduatoria e procede al finanziamento, fino alla capienza del finanziamento stesso;

- l'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive da parte dei comuni;
- il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 15 dicembre 2021, del contratto preliminare di compravendita.

Art. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Il Comune di Campi Bisenzio, avente il requisito di cui in premessa, intende acquistare - secondo la procedura indicata in premessa - sul libero mercato abitazioni già costruite che non hanno trovato collocazione, al fine di contenere i livelli di disagio sociale ed economico prodotti dalla crisi che ha investito l'intero paese; incrementando l'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale e favorendo, così, con la necessaria tempestività, una più articolata offerta abitativa nel rispetto anche della necessità di limitare l'utilizzo di ulteriore suolo a fini edificatori e insediativi.

Art. 2 - 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;
- 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.t. 666 del 07/07/2003;
- 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.

Art. 3 - PREZZO MASSIMO AMMISSIBILE

Il prezzo massimo riconoscibile è costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale n. 7385 del 17 maggio 2018, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato.

Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra 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 7385/2018, tale valore medio applicato alla superficie totale del fabbricato, 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 di acquisto non

può essere superiore alla base d'asta prevista, o eventualmente a quella dell'ultima asta andata deserta. 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.t. n. 666 del 07/07/2003. Il finanziamento complessivo comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche l'I.V.A., le spese notarili, di registrazione, di trascrizione ripartite come per Legge.

Art. 4 - ONERI PER IL PROPONENTE LA VENDITA

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 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 avviso pubblico.

Art. 5 - PROPOSTE DI ACQUISTO

Ciascuna proposta di acquisto deve:

- a) riguardare una sola unità di fabbricato;
- b) riportare gli estremi del provvedimento comunale di approvazione;
- c) essere corredata di:
 - c1) planimetria dell'area, estratto catastale, indicazione del numero di alloggi, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa;
 - c2) denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l'immobile e relativa quotazione minima e massima del valore a metro quadrato per la destinazione residenziale;
 - c3) dichiarazione, a firma del responsabile del procedimento edilizio del Comune di Campi Bisenzio, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 2 del presente avviso;
 - c4) scheda riassuntiva (Allegato B) compilata e sottoscritta dal responsabile del procedimento del Comune competente.

Art. 6 - SELEZIONE DELLE PROPOSTE - CASI DI ESCLUSIONE

Le proposte pervenute al Comune di Campi Bisenzio sono valutate secondo criteri di priorità relativi a:

- localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio;
- economicità dell'offerta.

Verranno escluse le istanze:

- pervenute oltre il termine fissato dal successivo art. 7;
- non sottoscritte dal legale rappresentante;
- risultanti non contenere la documentazione obbligatoria indicata all'art. 5;
- risultanti contenere elementi non veritieri all'esito delle verifiche effettuate.

Eventuali carenze o imprecisioni potranno essere oggetto di richiesta di integrazioni entro un termine breve fissato dall'ufficio.

Art. 7 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

La proposta dovrà essere presentata dai soggetti interessati utilizzando l'apposito modello predisposto dal Servizio competente e reperibile sul sito internet dell'Ente. **Al modello dovrà essere obbligatoriamente allegata la documentazione indicata all'art. 5.**

La domanda redatta come sopra indicato, in carta libera, debitamente sottoscritta con allegata fotocopia non autenticata di valido documento di identità del sottoscrittore, dovrà pervenire **a far data dal 9 luglio 2021 entro il termine perentorio delle ore 13,00 del giorno 20 agosto 2021** mediante:

- 1) consegna a mano all'Ufficio Protocollo, piazza Dante, 37 - in busta chiusa, firmata su tutti i lembi di chiusura; la busta deve recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente ed all'indirizzo dello stesso - la seguente indicazione: "Proposta immobili per

- implementazione patrimonio ERP" nonché giorno ed ora di scadenza di presentazione della domanda;
- 2) spedizione a mezzo posta raccomandata con ricevuta di ritorno per la quale **farà fede la data di arrivo** ed il Comune non è responsabile per eventuali ritardi o disguidi del servizio postale;
 - 3) invio con posta elettronica certificata all'indirizzo: comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it

8. GARANZIA DI PROTEZIONE E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, il Titolare del trattamento è il Comune di Campi Bisenzio e il Responsabile della protezione dei Dati (RPD) è Anci Toscana, nella persona dell'Avv. Marco Giuri. Titolare del trattamento e RPD possono essere contattati rispettivamente agli indirizzi email privacy@comune.campi-bisenzio.fi.it e rpd@comune.campi-bisenzio.fi.it. Il Comune di Campi Bisenzio dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, relativamente alla procedura di cui al presente avviso potrà trattare i dati personali del contraente sia in formato cartaceo che elettronico, per il conseguimento di finalità di natura pubblicitaria ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. I dati personali (anche giudiziari ai sensi art. 10 del Regolamento UE 679/16) verranno trattati Comune di Campi Bisenzio (Città metropolitana di Firenze) Settore 2 Servizi alla Persona esclusivamente per la seguente finalità: Individuazione delle offerte di immobili come previste dall'Avviso regionale. Il trattamento dei dati da parte dei titolari dello stesso avverrà attraverso procedure informatiche o comunque mezzi telematici o supporti cartacei nel rispetto delle adeguate misure tecniche ed organizzative di sicurezza del trattamento previste dalla normativa del Regolamento UE 679/16 (art. 32). La natura del conferimento dei dati previsti non è facoltativa bensì obbligatoria. Si precisa che un eventuale rifiuto al conferimento dei dati comporta l'impossibilità di dare seguito alla procedura. Tutte le informazioni e la modulistica per l'esercizio dei diritti dell'interessato sono disponibili sul sito web istituzionale dell'Ente, alla pagina <http://www.comune.campi-bisenzio.fi.it/privacy>.

9. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni è la Dirigente Settore 2 Servizi alla persona, dott.ssa Gloria Giuntini.

10. PUBBLICITA'

Il presente avviso viene pubblicato sul sito web del Comune di Campi Bisenzio <http://www.comune.campi-bisenzio.fi.it> nella sezione Albo Pretorio on-line del Comune di Campi Bisenzio e nella sezione Amministrazione Trasparente.

Campi Bisenzio, 7 luglio 2021

La Dirigente del Settore 2
Servizi alla Persona
Dott.ssa Gloria Giuntini