



**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.
(DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA 13 GIUGNO 2022, N.
11508 - PUBBLICATO SUL BURT IN DATA 22 GIUGNO 2022, N. 25 -)**

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 26.05.2004, n. 51", e vista altresì la delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS) n. 79 del 22.12.2021, che approva l'elenco degli interventi ammessi a finanziamento ed assegna le relative risorse - con proprio decreto n. 11508 del 13.06.2022 ha approvato l' "Avviso pubblico finalizzato a individuare immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che, a seguito di procedure di evidenza pubblica, possano essere acquisiti al patrimonio ERP dei comuni in cui sono localizzati", 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. Con lo stesso Decreto la Regione ha altresì approvato la "Scheda riassuntiva per la presentazione delle proposte".

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;
- l'assegnazione viene effettuata dal comune sulla base delle specifiche graduatorie ERP a nuclei familiari in possesso dei requisiti di legge.
- l'acquisizione al patrimonio avviene a titolo permanente. L'eventuale alienabilità di alloggi ERP è disciplinata dalla L.R. 5/2014, che la limita ai casi di alloggi isolati in condomini misti, eventualità esclusa dal bando.
- le offerte di acquisto sono individuate dai Comuni tramite procedure di evidenza pubblica, che devono contenere tutte le condizioni e i requisiti di cui al decreto;
- ciascuna proposta di acquisto deve essere corredata da specifica documentazione e deve riguardare una sola unità di fabbricato;
- le proposte pervenute ai Comuni sono trasmesse entro il termine inderogabile del 31.10.2022 alla Regione Toscana a cura del Responsabile del procedimento, congiuntamente al provvedimento comunale di approvazione ed alla dichiarazione, a firma dello stesso responsabile del Comune competente, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 3 dell'Avviso pubblicato dalla Regione;
- 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 ammissibili sono poi collocate in una graduatoria regionale e ordinate secondo i criteri indicati dall'art. 7 dell'Avviso pubblicato dalla Regione Toscana ossia: 1) economicità dell'offerta; 2) rispondenza alle finalità generali e specifiche, anche in relazione con la localizzazione degli immobili sul territorio rispetto alla individuazione di fattori di criticità e sofferenza abitativa; 3) caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive degli immobili.
- 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 in due tranches:
 - i) 75% alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 30.03.2023, del contratto preliminare di compravendita, che deve comunque essere stipulato entro il 26.03.2023;
 - ii) 25% alla presentazione, da parte del comune proponente, entro tre mesi dalla presentazione del contratto definitivo, da effettuarsi entro il 31.10.2023.

Art. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Il Comune di Campi Bisenzio, avente il requisito di cui al decreto regionale in premessa, intende procedere all'acquisto di alloggi a destinazione residenziale, immediatamente disponibili ed assegnabili, ubicati nel territorio comunale.

Gli alloggi offerti in vendita devono avere le caratteristiche di cui al citato Decreto Dirigenziale n. 11508 del 13.06.2022 e comunque riportate al successivo art. 2.

L'acquisto dell'immobile/immobili oggetto della presente procedura resta condizionato alla concessione dei finanziamenti regionali, così come previsto dal DDRT suddetto.

Art. 2 - REQUISITI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI/FABBRICATI

Gli alloggi devono:

- a. essere ubicati nel Comune di Campi Bisenzio;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato, salvo gli immobili soggetti a vincolo storico-architettonico in cui venga attestata l'impossibilità di conseguire la classe minima richiesta;
- h. nel contratto preliminare di compravendita è obbligatorio prevedere che gli immobili, al momento della stipula del contratto definitivo, non dovranno 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 sia a carattere reale che obbligatorio;
- i. 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;
- j. gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

Art. 3 - PREZZO MASSIMO D'ACQUISTO AMMISSIBILE

Il prezzo massimo di acquisto è il minore tra il "valore di mercato massimo" indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (compresa l'eventuale maggiorazione del 30% per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, come previsto dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate in data 27/07/2007 Punto 1.4), per la destinazione residenziale, in stato conservativo normale, nella zona omogenea in cui ricade l'edificio applicato alla superficie commerciale del fabbricato, ottenuto con il metodo di calcolo contenuto nell'Allegato 5 al Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il "prezzo massimo riconoscibile" costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale n. 12232 del 12 Luglio 2021 incrementato del 20%, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato.

In caso di fabbricati interessati da procedure fallimentari, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia, ed 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, il prezzo massimo d'acquisto di cui al presente articolo è quello risultante dall'applicazione dei criteri di cui sopra detratto l'importo del contributo originariamente ottenuto, secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 666 del 7/7/2003, allegato A. Ai soli fini della definizione dell'economicità dell'offerta e della formazione della graduatoria si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e del contributo precedentemente erogato.

Il finanziamento complessivo comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche l'IVA, 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'accatamento, 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) essere corredata di:

b1) planimetria dell'area, estratto catastale, indicazione del numero di alloggi, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione tecnica illustrativa corredata da materiale fotografico (max 10 pagine formato A4 carattere 12), nonché calcolo esplicativo della superficie commerciale e della superficie complessiva poi inserite nell'Allegato B;

b2) denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l'immobile e relativa quotazione massima del valore a metro quadrato per la destinazione residenziale;

b3) scheda riassuntiva compilata su modello editabile reperibile sul sito <https://www.regione.toscana.it/avvisi-pubblici> e sottoscritta digitalmente dal proponente venditore. La scheda, una volta compilata, dovrà essere trasmessa sia in formato pdf/A sottoscritto digitalmente che in formato .xls.

La proposte devono inoltre essere:

– redatte sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445) utilizzando il modello di cui al successivo art.7;

– compilate in ogni parte, sottoscritte, ove possibile, digitalmente dal proponente con firma digitale rilasciata da un ente certificatore accreditato in corso di validità e corredate di tutti gli allegati richiesti.

Art. 6 - SELEZIONE DELLE PROPOSTE - CASI DI ESCLUSIONE

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.

Una Commissione tecnica Comunale, appositamente nominata, procederà all'esame delle offerte pervenute verificando il possesso dei requisiti obbligatori di cui all'art. 2 del presente avviso nonché la documentazione obbligatoria di cui all'art. 5 al fine dell'adozione del provvedimento comunale di approvazione ed alla dichiarazione, a firma del competente responsabile del Comune, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 3 dell'Avviso pubblicato dalla Regione.

Le istanze ammesse, come indicato in premessa, verranno trasmesse alla Regione Toscana che procederà alla loro valutazione e collocazione in una graduatoria regionale sulla base dei criteri e con i punteggi di cui all'art. 7 dell'Avviso Pubblico regionale approvato con decreto n. 11508/2022.

Il punteggio massimo ottenibile in sede di graduatoria regionale è di 21 punti ed in caso di parità di punteggio sarà data priorità alla proposta relativa al Comune con il numero maggiore di domande valide in graduatoria ERP. In caso di parità di punteggio si procederà mediante sorteggio.

Le proposte saranno finanziate fino alla capienza del finanziamento disponibile ed ogni singola proposta non potrà comunque superare il valore di euro 4 milioni.

L'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive da parte dei Comuni.

Art. 7 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

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 (€ 16,00), corredata da fotocopia non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, deve riportare l'indirizzo PEC e/o PEO presso il quale è possibile inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

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 23 agosto 2022 entro il termine perentorio delle ore 13,00 del giorno 14 ottobre 2022** 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

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 in seduta pubblica, in luogo e data che verranno successivamente indicati tramite comunicazione pubblicata sulle pagine del sito relative alla presente procedura.

Art. 8 – ACQUISIZIONE FORMALE DELLA PROPRIETA'

La stipulazione del contratto preliminare di acquisto, a seguito della approvazione da parte della Regione Toscana della graduatoria delle proposte finanziate, dovrà avvenire entro il 26 marzo 2023, a seguito del quale saranno erogate le relative risorse regionali.

L'Amministrazione Comunale procederà alla stipulazione del/dei contratto/i di compravendita delle proposte ritenute ammissibili e finanziate dalla Regione Toscana entro il 31 ottobre 2023 e comunque fino alla erogazione delle risorse finanziarie da parte della Regione Toscana.

Art. 9. 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, 22 agosto 2022

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

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa."