



COMUNE DI SAN ROMANO IN GARFAGNANA

AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

PREMESSE

- la Regione Toscana con DECRETO Dirigenziale 4830 del 1 aprile 2019 sulla scorta dei residui di liquidità del finanziamento di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale 29 luglio 2009, n.43 “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” - Allegato A - misura straordinaria e urgente “Sviluppo dell’edilizia residenziale pubblica” ha ritenuto opportuno incrementare l’offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale favorendo con la necessaria tempestività una più articolata offerta abitativa;
 - il Decreto Dirigenziale 4830 del 1 aprile 2019 a firma del Dirigente Giovanni D’Agliano ha stabilito di implementare il patrimonio utilizzando le possibilità di acquisto di abitazioni già costruite che non hanno trovato collocazione, ciò potrebbe consentire la messa a disposizione in tempi brevi di alloggi sociali, e al contempo tale azione risulta coerente con gli obiettivi delle politiche territoriali della Regione Toscana ed in particolare con la necessità di limitare l’utilizzo di ulteriore suolo a fini edificatori e insediativi;
- il Decreto Dirigenziale 4830 del 1 aprile 2019 approva un avviso pubblico contenente le modalità di individuazione e selezione delle proposte a cura dei Comuni costituenti di LODE della Regione Toscana nell’ALLEGATO A al Decreto stesso;
- nell’ALLEGATO A è stabilito che l’individuazione degli immobili suscettibili di acquisto deve avvenire a seguito di procedura di evidenza pubblica attivata nel territorio di riferimento;
- Il Decreto sopra richiamato assegna un tempo non superiore a 120 giorni dalla pubblicazione nel BURT, avvenuta in data 17/04/2019, per recapitare agli uffici regionali gli esiti dell’avviso pubblico per l’individuazione delle proposte di acquisto;

Tutto ciò premesso viene emanato il presente Avviso pubblico.

Art. 1 - OGGETTO DELL’AVVISO

Il Comune di San Romano in Garfagnana nella prospettiva di acquistare alloggi immediatamente disponibili e assegnabili al fine di implementare gli immobili costituenti il patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, intende verificare la presenza sul territorio comunale di complessi immobiliari potenzialmente idonei per l’edilizia residenziale pubblica ai sensi dell’ALLEGATO A al decreto Dirigenziale 4830 del 1 aprile 2019 pubblicato sul BURT il 17/04/2019.

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 dell'edilizia residenziale pubblica della provincia di Lucca, ERP Lucca srl, 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. 666 del 7.7.2003.

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. 2 - 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 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. 666 del 7.7.2003.

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. 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. 3 - DEFINIZIONE DELLE PROPOSTE

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 mq. per la destinazione residenziale;
 - c3) la dichiarazione, a firma del responsabile del procedimento del Comune competente, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 3.

Art. 4 - SELEZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte pervenute ai Comuni sono valutate dagli stessi secondo criteri di priorità relativi a:

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

Le proposte così istruite sono ordinate in sede LODE, secondo i seguenti criteri di priorità:

- numero di domande valide nelle graduatorie comunali;
- 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;
- economicità dell'offerta;
- 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.

L'elenco ordinato delle proposte di ciascun LODE viene trasmesso alla Regione Toscana entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso pubblico.

Art. 5 - EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI

Il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 15 dicembre 2019, del contratto preliminare di compravendita.

Le tipologie di complessi immobiliari interessate sono:

- a) Complessi immobiliari residenziali nuovi o integralmente recuperati, immediatamente utilizzabili.
- b) Complessi immobiliari residenziali destinabili, attraverso limitate opere di riadattamento ed in tempi brevi, ad edilizia residenziale pubblica.
- c) Complessi immobiliari non destinati alla residenza, destinabili, attraverso limitate opere di riadattamento e cambiamento di destinazione d'uso, ad edilizia residenziale pubblica.

Art. 6- PROPONENTI

Saranno ammesse proposte di vendita a cura sia di persone fisiche che di persone giuridiche riconosciute, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere titolari del diritto di proprietà piena ed esclusiva degli immobili e della relativa area anche di pertinenza.
- b) essere nel pieno e libero esercizio dei propri diritti.
- c) essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Art. 7 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse dovranno contenere:

- identificazione degli immobili interessati (planimetria completa di vani accessori, aree di pertinenza con precisa indicazione delle superfici calpestabili, documentazione fotografica, identificativi catastali, attestazione di conformità urbanistica, eventuale certificazione di prestazione energetica;
- dichiarazione in ordine al possesso da parte dei proponenti dei requisiti di cui al precedente articolo 6, resa ai sensi del DPR n. 445/2000;
- dichiarazione in ordine alla situazione degli immobili riguardo i requisiti di cui ai precedenti articoli 2 e 3, resa ai sensi del DPR n. 445/2000;
- Dichiarazione del prezzo richiesto, con particolare riguardo alle condizioni di vendita, di cui agli articoli precedenti:
 - ✓ Assegnabilità immediata
 - ✓ Assegnabilità differita, massimo 6 mesi, con indicazione puntuale delle lavorazioni da eseguire per dare gli alloggi completamente usufruibili, allegando **un computo metrico** estimativo delle opere di completamento a firma di un tecnico abilitato e **un cronoprogramma** delle lavorazioni, anche questo sottoscritto da un tecnico abilitato;

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire in forma digitale all'indirizzo pec del Comune di San Romano in Garfagnana sanromanoingarfagnana@postacert.toscana.it indicando nell'oggetto "Manifestazione di interesse per proposta immobili in acquisto destinati all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP".

La suddetta documentazione dovrà pervenire al protocollo entro e non oltre le ore 12.00 del 30 giugno 2019.

Articolo 6 - UFFICIO COMUNALE COMPETENTE – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

L'ufficio comunale competente è l'ufficio tecnico

Responsabile: Geom. Valerio Mattei