

AVVISO PUBBLICO

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 in locazione a canone sociale ”.

Art. 1 - Finalità.

La Regione concorre, con una disponibilità complessiva di 8 MLN €, alla realizzazione di proposte di intervento destinate all’incremento dell’offerta di alloggi di ERP, attraverso l’acquisto da parte dei comuni toscani di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

Art. 2 - Soggetti attuatori.

I soggetti attuatori degli interventi sono i Comuni sul cui territorio gli stessi sono localizzati.

Possono partecipare alla definizione delle proposte di acquisto i Comuni che presentano domande utilmente poste nelle graduatorie per l’assegnazione di alloggi ERP in numero di almeno 20.

La proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta, a tutti gli effetti di legge, del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e la loro gestione è obbligatoriamente affidata alle corrispondenti società di gestione di cui alla LR n. 77/1998.

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

Art. 3 - Caratteristiche dei fabbricati

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. 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. 4 - 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 9848 del 04 giugno 2019, 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 9498/2019, 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. 5 - Definizione delle proposte.

Nel rispetto di quanto stabilito dal presente avviso, le proposte di acquisto sono definite da i Comuni tramite procedure di evidenza pubblica.

A tal fine, il bando comunale per la selezione delle offerte di vendita contiene tutte le condizioni e i requisiti di cui al presente Avviso pubblico, e può inoltre specificare ulteriori criteri di selezione e valutazione relativi a condizioni locali con particolare riferimento a caratteristiche territoriali e articolazione dei fabbisogni.

Art. 6 - 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

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 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;
 - c4) scheda riassuntiva (Allegato B) compilata e sottoscritta dal responsabile del procedimento del Comune competente.

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. 7 - Assegnazione dei finanziamenti

Le proposte ammissibili sono collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri utilizzati in sede LODE, e le proposte saranno finanziate fino alla capienza del finanziamento disponibile. Singole proposte di valore pari o superiore a 3 mln € saranno finanziate solo in presenza di effettiva capienza del finanziamento, tenendo conto del complesso delle altre proposte.

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

Art. 8 - Erogazione dei finanziamenti

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.