



AVVISO PUBBLICO
PER CESSIONE DI ALLOGGI DESTINATI AD INCREMENTARE IL PATRIMONIO ERP DEL COMUNE
DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA 1 APRILE 2019, N. 4830 (PUBBLICATO SUL BURT IN
DATA 17 APRILE 2019, N. 16)

Premesso:

- che si rende urgente e necessario perseguire l'incremento dell'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale, al fine di contenere il livello di disagio sociale ed economico percepibile sul territorio;
- che, pertanto, il Comune di San Casciano in Val di Pesa, intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana, di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830 del 1.4.2019, con la quale viene messa a disposizione dei Comuni una dotazione economica finalizzata all'acquisto, da privati, di immobili destinati ad edilizia residenziale, per incrementare il patrimonio di alloggi ERP esistenti;
- che tale azione, oltre a consentire la messa a disposizione, in tempi brevi, di alloggi sociali, risulta coerente con le politiche urbanistiche del Comune di San Casciano in Val di Pesa, in particolare con la necessità di limitare l'utilizzo di ulteriore suolo a fini edificatori e insediativi;
- Vista la determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici n. 161 del 14.06.2019;
- Richiamata la determinazione del sottoscritto responsabile, n. 43 del 18.06.2019;

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

1) – OGGETTO

Il Comune di San Casciano in Val di Pesa intende procedere all'acquisto di alloggi a destinazione residenziale, immediatamente disponibili ed assegnabili, ubicati nel territorio comunale.

Gli alloggi offerti in vendita debbono corrispondere a un intero fabbricato o di una porzione di esso costituita da almeno quattro alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali, con autonomia funzionale relativamente all'uso delle parti comuni.

L'acquisto dell'immobile/immobili oggetto della presente procedura resta condizionato alla concessione dei finanziamenti regionali così come previsto dal DRT n. 4830/2019.

2) – REQUISITI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI/FABBRICATI

Gli alloggi/fabbricati offerti in vendita dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- A.** Essere ubicati nel Comune di San Casciano in Val di Pesa;
- 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;
- 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 dall'APE;
- G. Con assenza di 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 al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita;
- H. Non ricompresi nelle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

Sono ammissibili offerte che abbiano ad oggetto alloggi/fabbricati, con i requisiti sopra riportati, che siano stati realizzati con contributi o finanziamenti pubblici o che siano interessati da procedure fallimentari, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia ed acquisite le necessarie autorizzazioni.

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. 7385 del 17 maggio 2018, 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, il prezzo non può essere superiore alla base d'asta 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 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 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. 4830/2019, avvenuta sul BURT in data 17 aprile 2019.

Rimarranno invece a carico del Comune di San Casciano in Val di Pesa le spese notarili, di registrazione e di trascrizione, come per legge.

4) – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire presso il Comune di San Casciano in Val di Pesa – UFFICIO PROTOCOLLO - Via Machiavelli, 56 - 50026 San Casciano in Val di Pesa, entro le **ore 12,30 del giorno 12 luglio 2019** in busta sigillata, sulla quale dovrà essere apposta la seguente indicazione: "OFFERTA DI CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX DDRT n. 4830/2019".



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.sancascianovp@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 San Casciano in Val di Pesa; la consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno all'Ufficio Protocollo del Comune di San Casciano in Val di Pesa 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 una sala del Comune di San Casciano in Val di Pesa, il giorno 15 luglio 2019 alle ore 09,00.

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 al mq minima e massima per la destinazione residenziale;
6. Copia dei documenti afferenti ai titoli abilitativi, all'agibilità ed alla conformità al 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 il termine stabilito.



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, la Commissione Tecnica appositamente nominata all'interno del Comune procederà alla selezione e valutazione delle offerte pervenute sulla base del punteggio attribuito secondo i criteri di priorità di seguito esposti.

La Commissione disporrà di 100 punti da attribuire ad ogni offerta sulla base dei seguenti criteri:

Ø Fino a 70 punti per l'economicità dell'offerta, di cui:

- 40 per il prezzo finale al mq degli alloggi offerti;
- 30 per la qualità complessiva dell'immobile in relazione a:
 - numero degli alloggi (preferendo complessi con maggior numero di alloggi);
 - taglio dimensionale degli alloggi (preferendo complessi che presentano dimensioni diversificate fra gli alloggi);
 - rispondenza al Decreto Ministero Sanità 05 luglio 1975 e ss.mm.ii..

Ø Fino a 30 punti per la localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio, di cui:

- 20 per unità immobiliari collocate nell'ambito del nucleo storico individuato dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 10 in relazione alle caratteristiche della zona ove si trova il fabbricato, con riferimento alla presenza di servizi e infrastrutture per la mobilità.

Le proposte approvate dalla Commissione Tecnica Comunale 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. 4830/2019, 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. 4830/2019, avvenuta sul BURT in data 17 aprile 2019.

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 potrà avvenire solo dopo il 15 dicembre 2019, 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 l'Ing. Massimo Conti, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune di San Casciano in Val di Pesa.

Per ulteriori informazioni rivolgersi all'arch. Francesco Pruneti, Tel. 055/8256355 e-mail: f.pruneti@comune.san-casciano-val-di-pesa.fi.it

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 196/2003 e ai sensi degli 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 sul sito informatico del Comune di San Casciano in Val di Pesa all'indirizzo internet: www.sancascianovp.net

San Casciano in Val di Pesa, 18.06.2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
AFFARI GENERALI E DELLE ENTRATE
Dr. Roberto Bastianoni