



Deliberazione della Giunta Regionale 30 Maggio 2022, n. 617 che approva l'Allegato A
*“Criteri essenziali dell'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”*

**Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 11508 del 13.6.2022 – Delibera CIPESS 79/21.
Approvazione avviso pubblico acquisizione alloggi ERP**

AVVISO PUBBLICO

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. Il Comune di Firenze emana il presente avviso in attuazione dell'art. 5 dell'Avviso pubblico approvato con il Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 11508 del 13.6.2022 per selezionare le proposte di intervento suddette.

Art. 2 - 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 di acquisto di cui all'articolo successivo.

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.

All'interno del 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.

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 e definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. 666 del 7/7/2003.

Gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

Art. 3 - Prezzo massimo di acquisto

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. Sono totalmente a carico del proponente la vendita: le spese e gli oneri per l'acquistamento, 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 dell'Avviso Pubblico allegato al Decreto Dirigenziale n. 11508/2022.

Art. 4 – Contenuto delle proposte

Ciascuna proposta di acquisto, redatta secondo il Modello "Allegato A", 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 illustrativa, 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 mq per la destinazione residenziale;
 - b3) scheda riassuntiva (Allegato B) 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);
- compilate in ogni parte, sottoscritte digitalmente dal proponente con firma digitale rilasciata da un certificatore accreditato in corso di validità e corredate di tutti gli allegati richiesti.

L'elenco ordinato delle proposte verrà trasmesso dal Comune alla Regione Toscana entro il termine perentorio del 31 Ottobre 2022.

Art. 5 – Selezione delle proposte

Le proposte ammissibili sono collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri

evidenziati nel sottostante schema:

1. Economicità dell'offerta

- % ribasso su prezzo massimo di acquisto: 0,5 punti per ogni punto percentuale di ribasso, fino a un massimo di 10 punti;

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

- Presenza domande valide in graduatoria ERP n. domande: fra 50 e 150 2 punti oltre 151 4 punti

- consegna immediata alloggi: 4 punti

3. Caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive degli immobili

- Assenza barriere architettoniche e alloggi accessibili 1 punto

- Edificio/alloggi classe energetica A 1 punto

- Blocco con numero alloggi superiore a 8 1 punto

Il punteggio massimo ottenibile 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. 6 - Assegnazione dei finanziamenti

Le proposte ammissibili saranno collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri indicati nel Decreto Dirigenziale n. 11508/2022, e 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 – Termine per l'invio delle proposte

Le proposte dovranno essere presentate **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 30 SETTEMBRE 2022** a: Comune di Firenze, Direzione Servizi Sociali, tramite posta elettronica certificata all'indirizzo direzione.servizisociali@pec.comune.fi.it.

Art. 8 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 30.6.2003, n. 196 - Codice in materia di protezione dei dati personali e al Regolamento UE 2016/679 del 27.04.2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa. Al riguardo competono ai richiedenti, ricorrendone i presupposti, tutti i diritti previsti dagli artt. 15 e ss. del GDPR n. 2016/679/UE.

Il Responsabile del trattamento dati è il Direttore della Direzione Servizi Sociali Dott. Vincenzo Cavalleri.

Firenze, lì 2 Settembre 2022

Direzione Patrimonio Immobiliare