

AVVISO AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'INDIVIDUAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI SOGGETTI PUBBLICI O PRIVATI CHE POSSANO ESSERE ACQUISITI AL PATRIMONIO ERP - DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA N. 11508 DEL 2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

RENDE NOTO che in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 91 del 13.10.2022, esecutiva ai sensi di legge e successiva determinazione n. 227 del 13/10/2022 del Sottoscritto Responsabile, sono aperti i termini per presentare istanza di partecipazione all'avviso ad evidenza pubblica per l'individuazione di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che possano essere acquisiti al patrimonio ERP aventi le caratteristiche sotto riportate ed alle seguenti condizioni.

**Art. 1 – OGGETTO**

Il Comune di Pelago intende procedere all'acquisto di alloggi a destinazione residenziale, immediatamente disponibili ed assegnabili, ubicati nel territorio comunale, mediante raccolta di manifestazioni di interesse di soggetti pubblici o privati che intendono cedere in tutto o in parte fabbricati di cui sono titolari, idonei allo scopo.

Gli immobili acquistati in attuazione della presente procedura entreranno a fare parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica del Comune e la loro gestione è disciplinata dalla legge regionale 2/2019.

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.

Il presente avviso non ha validità di proposta e l'Amministrazione Comunale, pertanto, si riserva la facoltà di annullare, revocare o non dare seguito alla presente procedura pubblica, senza che gli eventuali partecipanti possano vantare pretesa alcuna.

**Art. 2 – REQUISITI OBBLIGATORI DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili proposti in vendita devono:

1. Essere ubicati nel territorio del Comune di Pelago.
2. Corrispondere ad un solo intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da almeno 4 (quattro) alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni.
3. Essere 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.
4. Il soggetto proprietario degli immobili ultimati offerti in vendita dovrà 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.
5. Qualora si tratti di immobili in corso di ultimazione dovrà essere garantita l'agibilità entro 6 (sei) mesi dalla scadenza della procedura di selezione.
6. Qualora siano necessari lavori di lieve entità necessari per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione, questi potranno anche essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore, che ne determinerà il costo, defalcando il relativo onere dal prezzo offerto di cui all'articolo successivo.
7. Gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato (APE – Attestato Prestazione Energetica), salvo gli immobili

soggetti a vincolo storico-architettonico in cui venga attestata l'impossibilità di conseguire la classe minima richiesta.

8. 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 sia a carattere reale che obbligatorio.
9. Nel caso in cui un immobile sia stato realizzato con contributi o finanziamenti pubblici dal 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. n. 666 del 7.7.2003.
10. Gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.
11. La proposta non dovrà comunque superare il valore di € 4.000.000;

### 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 dal D.G.R. n. 666 del 7.07.2003, Allegato A.

Il prezzo offerto si intende al netto dell'eventuale contributo già ottenuto e già detratto dal prezzo massimo d'acquisto.

Ai soli fini della definizione dell'economicità dell'offerta e della formazione della graduatoria da parte della Regione si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e del contributo precedentemente erogato.

L'offerta complessiva dovrà specificare, oltre al prezzo di acquisto, anche l'IVA, le spese notarili, di registrazione, di trascrizione ripartite come per Legge, che saranno finanziate dalla Regione.

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 previsti.

### Art. 4 – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire al Comune di Pelago, Viale della Rimembranza n. 40 Pelago, a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [comune.pelago@postacert.toscana.it](mailto:comune.pelago@postacert.toscana.it), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 24/10/2022, pena l'esclusione. Farà fede la data e l'ora della ricevuta di consegna della PEC.

Nell'oggetto dovrà essere indicato: "OFFERTA DI CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX DDRT n. 11508/2022".

Per ogni fabbricato o porzione di fabbricato offerto in vendita potrà essere presentata una sola offerta.

Le offerte verranno esaminate il giorno 25/10/2022 dal Responsabile Lavori Pubblici .

Le offerte dovranno essere presentate con apposita istanza di partecipazione, secondo il modello allegato, allegato A, sottoscritta in proprio o nella qualità di legale rappresentante, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

L'istanza potrà essere sottoscritta digitalmente oppure mediante firma autografa. In quest'ultimo caso l'istanza dovrà essere corredata da fotocopia non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità. L'istanza, in regola con l'imposta di bollo (€ 16,00) deve riportare l'indirizzo PEC presso il quale è possibile inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

ALL'OFFERTA deve essere allegata, a pena di inammissibilità, la documentazione obbligatoria di seguito elencata:

1. Planimetria dell'area dove è ubicato l'immobile;
2. Estratto di mappa catastale e planimetrie catastali della/e unità proposta/e;
3. Indicazione del numero degli alloggi, relativi schemi grafici con indicazioni dimensionali e tipologiche;
4. Prospetto di calcolo della superficie totale di quanto proposto in offerta, ottenuta con il metodo di calcolo contenuto nell'allegato 5 al "Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", compilato ed asseverato da tecnico abilitato; le superfici così calcolate dovranno poi essere inserite nell'Allegato B;
5. Relazione tecnica illustrativa compilata e asseverata da tecnico abilitato, corredata di materiale fotografico, dalla quale si rilevi:
  - l'anno di costruzione;
  - contesto urbanistico in cui si trova con particolare riferimento a servizi pubblici;
  - descrizione sintetica degli interventi di ristrutturazione, manutenzione se necessari per l'agibilità degli alloggi con stima di massima dei costi presunti;
  - compresenza di altre proprietà che determinano la gestione mista dell'immobile;
  - se il fabbricato è attualmente libero da persone e cose oppure quando sarà con certezza disponibile per essere destinato all'emergenza abitativa;
  - l'esistenza di eventuali vincoli, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, vertenze legali in corso;
  - indicazione sulla presenza o assenza di barriere architettoniche e accessibilità degli alloggi;
  - classe energetica dell'unità abitativa/edificio;
  - indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq minima e massima per la destinazione residenziale.
6. Dichiarazione sulla disponibilità alla consegna immediata degli alloggi, oppure tempistica necessaria per la consegna;
7. Dichiarazione di conformità di quanto proposto in vendita ai titoli edilizi, certificazione di abitabilità/agibilità, conformità degli impianti, esatta indicazione della classe energetica asseverata da tecnico abilitato;
8. Scheda riassuntiva, Allegato B, compilata su modello editabile, reperibile anche sul sito <https://www.regione.toscana.it/-/avviso-per-individuazione-di-immobili-di-proprietà-di-soggetti-pubblici-o-privati> 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
9. Dichiarazione di sussistenza di tutte le caratteristiche obbligatorie di cui all'articolo 2;

10. La documentazione inerente la proprietà, la provenienza e il possesso degli alloggi/fabbricati.

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, oppure mediante firma autografa (nel qual caso occorrerà allegare anche documento d'identità del sottoscrittore).

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 le 24 ore successive, pena l'esclusione dalla presente procedura selettiva pubblica.

Dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile/negli immobili offerto/i in vendita entro tre giorni lavorativi dalla richiesta da inoltrare via PEC.

#### Art. 5 – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Fatti salvi i requisiti obbligatori di cui all'art. 2 del presente avviso, nonché la documentazione obbligatoria di cui all'art. 4 da allegare all'offerta, il sottoscritto Responsabile del Procedimento, procederà alla sola valutazione della validità ed ammissibilità delle offerte pervenute.

#### Art. 6 – 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 e non oltre il 26 marzo 2023.

L'Amministrazione Comunale procederà alla stipulazione del/dei contratto/i di compravendita entro e non oltre il 31 ottobre 2023 e comunque nei termini connessi alla concessione del finanziamento da parte della Regione Toscana.

#### Art. 7 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RICHIESTA CHIARIMENTI

Ai sensi dell'art. 8 Legge 241/1990 si informa che il responsabile del procedimento in oggetto è il Responsabile Lavori Pubblici del Comune di Pelago, Arch. Stefania Sassolini, s.sassolini@comune.pelago.fi.it ;

Ulteriori informazioni in merito al presente avviso ed alla procedura, potranno essere richieste tramite email all'indirizzo lavoripubblici@comune.pelago.fi.it.

#### ART. 8 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

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 istituzionale del Comune di Pelago.

Pelago, 14 ottobre 2022