



Comune di Dicomano



Comune di Rufina

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

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Regionale n. 43 del 29 luglio 2009 con la quale sono state approvate le “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;
- al fine di contenere i livelli di disagio sociale ed economico prodotti dalla crisi che ha investito l'intero paese, la Regione Toscana ha ritenuto opportuno incrementare l'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale favorendo con la necessaria tempestività una più articolata offerta abitativa e a tale scopo ha pubblicato sul BURT n. 16 del 17.04.19 l'Avviso pubblico di cui all'Allegato A, parte integrante del Decreto n. 4830 del 1 Aprile 2019;
- la Regione concorre, con una disponibilità complessiva di 15 milioni di €, alla realizzazione di proposte di intervento destinate all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP, attraverso l'acquisto, entro certi limiti di costo, da parte dei comuni toscani di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili che resteranno di proprietà dei Comuni su cui ricadono gli immobili
- la formulazione delle proposte di acquisto sono definite dai Comuni tramite procedure di evidenza pubblica attraverso un bando comunale per la selezione delle offerte di vendita contenente tutte le condizioni e i requisiti di cui all'Avviso pubblicato sul BURT n. 16 del 17.04.19 che si allega quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione

Richiamata la Delibera di Giunta n. 111 del 24/07/2019 con la quale si approva l'accordo tra il Comune di Dicomano ed il Comune di Rufina al fine di gestire in maniera unitaria le procedure relative sia alla predisposizione di un unico avviso pubblico per cessione di alloggi destinati ad incrementare il patrimonio ERP dei due Comuni, sia alle successive definizioni delle proposte di acquisto da presentare alla Regione Toscana;

Richiamata la Delibera di Giunta del Comune di Rufina n. 140 del 25/07/2019 “Misura straordinaria e urgente “Sviluppo dell'Edilizia Residenziale Pubblica in locazione a canone sociale”;

Vista la Determinazione del Servizio Affari generali e alla Persona del Comune di Dicomano n. 141 del 26/07/2019;

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

1 – OGGETTO

I Comuni di Dicomano e Rufina intendono procedere all'acquisto di alloggi a destinazione residenziale, immediatamente disponibili ed assegnabili, ubicati nel territorio dei due Comuni. Gli alloggi offerti in vendita devono corrispondere a un intero fabbricato o a una porzione di esso costituita da almeno quattro alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali, con autonomia funzionale relativamente all'uso delle parti comuni.



Comune di Dicomano



Comune di Rufina

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 offerti in vendita dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- A. Essere ubicati nel comune di Dicomano o di Rufina
- B. Corrispondere ad un intero fabbricato o a 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 a B, risultante dall'APE;
- G. Con assenza di ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura e specie derivanti anche da sequestro e 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, A9.

Sono ammissibili offerte che abbiano da oggetto alloggi/fabbricati, con i requisiti sopra riportati, oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento o che siano stati realizzati con contributi o finanziamenti pubblici.

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 di 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 del 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 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 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



Comune di Dicomano



Comune di Rufina

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 di 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.

4-PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire in busta sigillata, sulla quale dovrà essere apposta la seguente indicazione: "OFFERTA CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILE EX DDRT n. 4830/2019"
La suddetta documentazione dovrà pervenire al protocollo del Comune di Dicomano entro e non oltre le ore 12:30 del 6 agosto 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 agenzia 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.dicomano@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 Dicomano; la consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno al Protocollo del Comune di Dicomano 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 il Servizio Affari Generali e alla Persona **il giorno 7 agosto 2019 alle ore 11:00.**

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:

-  Planimetria nell'area dove è ubicato l'immobile;
-  Estratto di mappa catastale e relative planimetrie della/e unità proposta/e;
-  Indicazione del numero degli alloggi, relativi schemi grafici con indicazioni dimensionali e tipologiche;
-  Relazione tecnica illustrativa corredata di materiale fotografico;
-  Indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq minima e massima per la destinazione residenziale;
-  titoli abitativi, agibilità, conformità a Regolamento Urbanistico.

B) LA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROVENIENZA E IL POSSESSO degli alloggi/fabbricati.



Comune di Dicomano



Comune di Rufina

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.

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, saranno utilizzati i seguenti criteri di proprietà:

-minor prezzo al mq degli alloggi offerti;

-a parità di prezzo sarà data preferenza a unità ubicate alla minor distanza dal Municipio del Comune nel quale è ubicato l'immobile.

Le proposte approvate dall'Ufficio Comunale di che trattasi saranno inviate alla Conferenza L.O.D.E. e collocate dalla stessa in una graduatoria, secondo i criteri di proprietà di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830/2019, senza che i proponenti possano far valere pretesa alcuna. Le proposte inserite nella graduatoria formata 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 in 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 la Dr.ssa Cristina Braschi, a cui è possibile rivolgersi per ulteriori informazioni.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 13 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.

I dati saranno conservati per il tempo necessario ad adempiere alla finalità per la quale vengono raccolti e per eventuale ulteriore periodo previsto dalla normativa.

L'art. 15 e seguenti del GDPR 2016/679 definiscono i diritti dell'interessato, per ulteriori informazioni potrà contattare il DPO dell'ente scrivendo a rpprivacy@comune.dicomano.fi.it.

Il presente avviso, nonché il risultato della selezione, è pubblicato sull'Albo On Line e sul sito Amministrazione Trasparente del comune di Dicomano e del Comune di Rufina e disponibile presso gli Uffici Relazioni con il Pubblico, nonché sui canali social degli Enti.



Comune di Dicomano



Comune di Rufina

Dicomano, 26 luglio 2019

La Responsabile del Servizio Affari Generali e alla Persona
Dott.ssa Cristina Braschi