



ALLEGATO A

COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE PROVINCIA DI PISTOIA

AVVISO PUBBLICO

Formazione di un elenco per l'acquisizione di complessi immobiliari da parte del Comune di Pieve a Nievole, sulla base delle proposte formulate dai privati, da destinare all'incremento dell'offerta di alloggi E.R.P.

Deliberazione G.C. n. 82 del 2.09.2021 - Determinazione n. R.G. 413 del 8.09.2021

(Attuazione della deliberazione del Consiglio regionale 29 luglio 2020, 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.

Il Comune di Pieve a Nievole, nella prospettiva di acquistare alloggi immediatamente disponibili e assegnabili al fine di implementare gli immobili costituenti il patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, intende pertanto verificare la presenza sul territorio comunale di complessi immobiliari potenzialmente idonei per l'edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'ALLEGATO A al decreto Dirigenziale 8896 del 14 maggio 2021.

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 della Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Settore Politiche Abitative n. 12232 del 12 luglio 2021, 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 7385/2018, 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 - Selezione delle proposte.

Le proposte pervenute sono valutate e ordinate dal Comune secondo criteri di priorità relativi a:

1. criterio di economicità dell'offerta:

- 0,05 punti per ogni euro al di sotto del prezzo massimo riconoscibile diviso per la superficie complessiva (Sc);
- di escludere le offerte di importo complessivo superiore a € 3.000.000,00, quale limite massimo per l'ammissione al bando regionale approvato con DGRT n.8896/2021.

2. criterio di *"localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio"* attribuendo il seguente punteggio:

- 5 punti alla Zona 1 composta dalla zona Capoluogo Nord/La Colonna – UTOE 1 e 1.1 di cui al Regolamento urbanistico vigente;
- 4 punti alla Zona 2 composta dalla zona Capoluogo sud/Il Gallo e Cantarelle/Empolese – UTOE 2 e 3 di cui al Regolamento urbanistico vigente;
- 3 punti alla Zona 3 composta dalle zone Via Nova/Il Terzo - UTOE 4 di cui al Regolamento urbanistico vigente;
- 2 punti alla Zona 4 composta dalle zone fuori dal territorio urbanizzato come delimitato dal Regolamento urbanistico vigente.

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 i termini previsti dalla Regione Toscana.

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.

Art. 9 – Termine di presentazione delle domande.

Le proposte di offerta dovranno essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune di Pieve a Nievole, sito in Piazza XX Settembre 1, 51018 Pieve a Nievole (PT), in carta semplice utilizzando lo schema "*SCHEDA DI OFFERTA E MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA PARTECIPAZIONE*", costituente l'allegato A.1 al presente Avviso Pubblico, corredato dalla necessaria documentazione, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 30 settembre 2021, indicando sulla busta o nell'oggetto della p.e.c. "**Formazione di un elenco per l'acquisizione di complessi immobiliari da parte del Comune di Pieve a Nievole. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE**", secondo una delle seguenti modalità alternative:

- A mano nell'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo: da lunedì al sabato con orario 8.00 – 13.00;
- A mezzo di raccomandata A/R al summenzionato indirizzo: Ufficio Protocollo del Comune di Pieve a Nievole, sito in Piazza XX Settembre 1, 51018 Pieve a Nievole (PT); fa fede la data di ricevimento all'ufficio protocollo del Comune;
- A mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo: comune.pieve-a-nievole@postacert.toscana.it ; fa fede la data e l'ora di invio della PEC.

Le proposte dovranno essere presentate utilizzando il modello A1 allegato alla presente procedura, complete degli allegati obbligatori indicati in calce alla domanda; la mancanza di uno o più degli allegati obbligatori comporterà l'esclusione dalla procedura.

Art. 10 – Trattamento dei dati personali:

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 sono riportate di seguito le informazioni in ordine al trattamento dei dati personali comunicati:

- il Titolare del trattamento è il Comune di Pieve a Nievole
- il Titolare ha designato il Responsabile per la protezione dati (RPD) nella persona del Dr. Riccardo Narducci email: info@studionarducci.it ;
- i dati personali forniti saranno trattati dal Comune per le finalità inerenti la gestione del contratto, nell'ambito di compiti di interesse pubblico o per gli adempimenti previsti da norme di legge o di regolamento, ivi compreso l'art. 2-octies del D.Lgs. n. 196/2003, oppure per la gestione di rapporti finanziari e contrattuali, ove necessario e previsto dalle vigenti disposizioni;
- gli interessati potranno esercitare i diritti previsti dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE n. 679/2016 e dagli artt. 2-undecies e seguenti del D.Lgs. n. 196/2003, per quanto applicabili; per esercitare tali diritti è sufficiente scrivere a: comune.pieve-a-nievole@postacert.toscana.it ;
- qualora gli interessati ritengano che il trattamento dei dati personali a loro riferiti avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento UE hanno il diritto di proporre reclamo al Garante per la Protezione dei Dati personali (Piazza di Monte Citorio n. 121 - 00186 Roma), come previsto dall'art. 77, Regolamento UE, o di promuovere ricorso giurisdizionale alla competente autorità giudiziaria (art. 79, Regolamento UE), tenuto conto di quanto disposto dagli artt. 140-bis e successivi del D.Lgs. n. 196/2003.

La controparte dichiara di aver preso visione delle informative in ordine al trattamento dei dati personali dei fornitori del Comune, allegate al presente atto e/o pubblicate sul sito web del medesimo Ente.

La controparte si impegna a trattare i dati personali acquisiti in ragione del rapporto contrattuale nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dati personali, per le sole finalità connesse all'esecuzione del contratto e per adempiere agli obblighi legali conseguenti. La controparte si impegna a non comunicare, trasmettere e diffondere i dati a terzi, fatta eccezione per i casi in cui ciò sia imposto dalla legge od autorizzato in forma scritta da parte del Comune.

Pieve a Nievole, 8.09.2021

Il Sostituto Responsabile del Settore
Gestione e Assetto del territorio
Ing. Alessandro Rizzello ¹⁾

1) Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005. L'originale informatico è conservato presso il PARER in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D.Lgs 82/2005. Nella copia analogica la firma autografa è sostituita dall'indicazione e stampa del nominativo del soggetto responsabile secondo le disposizioni di cui all'art 3 del D.Lgs. 39/1993.