



**COMUNE
DI
AREZZO**

DIREZIONE SERVIZIO PATRIMONIO E PROVVEDITORATO

**AVVISO PUBBLICO
PER ACQUISTO 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 per contenere i livelli di disagio sociale ed economico prodotti dalla crisi che ha investito l'intero Paese si rende opportuno e urgente incrementare l'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale e che pertanto è opportuno a tal fine implementare la possibilità di acquisto di abitazioni già costruite che non hanno trovato collocazione in quanto ciò potrebbe consentire la messa a disposizione in tempi brevi di alloggi sociali;

- che il Comune di Arezzo, conseguentemente, intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830 del 1.4.2019, che mette a disposizione dei Comuni una disponibilità economica finalizzata all'acquisto da privati di immobili destinati ad edilizia residenziale, per incrementare il patrimonio di alloggi ERP esistenti.

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 243 del 10.06.2019

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1539 del 14.06.2019

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO

Il Comune di Arezzo intende procedere all'acquisto di alloggi a destinazione residenziale, immediatamente disponibili ed assegnabili, ubicati nel territorio comunale.

Gli alloggi offerti in vendita devono avere le caratteristiche meglio descritte al successivo art. 2.

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

Art. 2 – REQUISITI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI/FABBRICATI

Gli alloggi proposti in vendita devono:

- Essere ubicati nel territorio del Comune di Arezzo.
- 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.
- 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.

- Inoltre 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 sei mesi dalla scadenza della procedura di selezione; in tal caso l'acquisto della proprietà si perfezionerà non appena l'immobile si renderà disponibile all'assegnazione.
- 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 riconoscibile di cui all'articolo successivo.
- Gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato (APE – Attestato Prestazione Energetica).
- 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.T. n. 666 del 7.7.2003.
- Per la valutazione del rispetto del costo massimo riconoscibile e per la definizione della economicità dell'offerta ai fini della formazione della graduatoria, 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.
- Sono ammissibili offerte che abbiano ad oggetto alloggi/fabbricati, con i requisiti sopra riportati, oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento o che siano stati realizzati con contributi o finanziamenti pubblici.

Art. 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.

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 della graduatoria, 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.T. n. 666 del 7.7.2003. Il prezzo massimo proposto dovrà essere comprensivo di IVA se dovuta. 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 il termine di 120 giorni dalla pubblicazione del decreto dirigenziale n. 4830/2019, avvenuta sul BURT in data 17 aprile 2019.

Art. 4 – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire **al Comune di Arezzo, Ufficio Protocollo, Piazza Amintore Fanfani 1, Arezzo, a mezzo raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano da parte dell'interessato, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 04/07/2019, pena l'esclusione**, in busta sigillata, sulla quale dovrà essere apposta la seguente indicazione: "OFFERTA DI CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX DDRT n. 4830/2019" e specificando il mittente.

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

Per quelle consegnate a mano farà fede il timbro, con data e ora, del protocollo comunale; la consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno all'Ufficio Protocollo 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. Si declina fin da adesso ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale per la mancata consegna dei plichi.

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 in seduta pubblica, presso l'Ufficio Gestione del Patrimonio, Piazza della Libertà 1, palazzo comunale, primo piano, **il giorno 05/07/2019 alle ore 10:00**.

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, in regola con l'imposta di bollo (€ 16,00), 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. 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 (**Allegato B**);
5. Relazione tecnica illustrativa corredata di materiale fotografico (max 10 pagine formato A4);
6. Indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq minima e massima per la destinazione residenziale;
7. Dichiarazione di conformità di quanto proposto in vendita ai titoli edilizi, certificazione di abitabilità, conformità degli impianti, esatta indicazione della classe energetica asseverata da tecnico abilitato;
8. Sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 2.

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 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 – 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 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:

- 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 s.m.i.
- fino a 30 punti per la localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio, 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 saranno inviate all'Assemblea L.O.D.E e collocate dalla stessa in una graduatoria, secondo i criteri di priorità di cui al Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 4830/2019, senza che i proponenti possano far valere pretesa alcuna.

Le proposte inserite nella graduatoria formata dal 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.

Art. 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 e comunque fino alla erogazione delle risorse finanziarie da parte della Regione Toscana.

Il Responsabile del procedimento ai sensi e per gli effetti di cui alla L.241/1990, è la Dott.ssa Daniela Farsetti, Dirigente della Direzione Servizio Patrimonio e Provveditorato del Comune di Arezzo, Piazza della Libertà 1, primo piano, tel. 0575377366, e-mail: d.farsetti@comune.arezzo.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 istituzionale del Comune di Arezzo all'indirizzo internet: www.comune.arezzo.it

Arezzo, 14 giugno 2019

**Il Dirigente del
Servizio Patrimonio e Provveditorato
Dott.ssa Daniela Farsetti**