



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Settore Servizi Sociali / Servizi Abitativi
U.O. Servizi Abitativi

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ATTA AD INDIVIDUARE OFFERTE DI ALLOGGI DA ACQUISIRE IN PROPRIETÀ E DESTINARE ALL'IMPLEMENTAZIONE DEL PATRIMONIO DI E.R.P.(DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA 13 GIUGNO 2022, N. 11508 - PUBBLICATO SUL BURT IN DATA 22 GIUGNO 2022, N. 25 -)

PREMESSE

La Regione Toscana, per contrastare l'incremento dei livelli di disagio sociali conseguenti alla crisi economica e in particolare all'aumento del disagio abitativo, ha ritenuto opportuno incrementare la disponibilità di alloggi pubblici da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica, di modo da garantire il diritto all'abitazione a tutte le fasce della popolazione; per la suddetta finalità, la Regione Toscana ha presentato un progetto a valere sul Fondo per lo Sviluppo e la Coesione, denominato *"Acquisizione al patrimonio pubblico di complessi immobiliari costituiti da alloggi pronti da destinare a Edilizia Residenziale Pubblica"*; tale intervento è stato ammesso al finanziamento con delibera del "Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile" (CIPESS) n. 79 del 22 dicembre 2021 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale, serie generale, n. 72 del 26 marzo 2022) e le risorse attribuite ammontano a euro totali 8.000.000,00;

La Regione Toscana - vista la deliberazione n. 43/2009 con la quale il Consiglio regionale aveva approvato le "Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005, approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.05.2004, n. 51", e vista altresì la delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (CIPESS) n. 79 del 22.12.2021, che approva l'elenco degli interventi ammessi a finanziamento ed assegna le relative risorse - con proprio decreto n. 11508 del 13.06.2022 ha approvato l' "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", col quale concorre alla realizzazione di proposte di intervento destinate all'incremento dell'offerta di alloggi di E.r.p., attraverso l'acquisto da parte dei comuni toscani di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili. Con lo stesso Decreto la Regione ha altresì approvato la *"Scheda riassuntiva per la presentazione delle proposte"*.

Nel suddetto decreto è specificato che:

- possono partecipare alla definizione delle proposte di acquisto i Comuni che hanno almeno 20 domande pendenti di assegnazione di alloggi di E.r.p.

- la proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e saranno gestiti obbligatoriamente dalle società di gestione di cui alla l.r.t. 77/1998;
- tutti gli immobili fanno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- la loro gestione è disciplinata dalla legge regionale n. 2/2019;
- l'assegnazione viene effettuata dal comune sulla base delle specifiche graduatorie ERP a nuclei familiari in possesso dei requisiti di legge.
- l'acquisizione al patrimonio avviene a titolo permanente. L'eventuale alienabilità di alloggi ERP è disciplinata dalla L.R. 5/2014, che la limita ai casi di alloggi isolati in condomini misti, eventualità esclusa dal bando.
- le offerte di acquisto sono individuate dai Comuni tramite procedure di evidenza pubblica, che devono contenere tutte le condizioni e i requisiti di cui al decreto;
- ciascuna proposta di acquisto deve essere corredata da specifica documentazione e deve riguardare una sola unità di fabbricato;
- le proposte pervenute ai Comuni sono trasmesse entro il termine inderogabile del 31.10.2022 alla Regione Toscana a cura del Responsabile del procedimento, congiuntamente al provvedimento comunale di approvazione ed alla dichiarazione, a firma dello stesso responsabile del Comune competente, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 3 dell'Avviso pubblicato dalla Regione;
- 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.
- le proposte ammissibili sono poi collocate in una graduatoria regionale e ordinate secondo i criteri indicati dall'art. 7 dell'Avviso pubblicato dalla Regione Toscana ossia: 1) economicità dell'offerta; 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; 3) caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive degli immobili.
- l'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive da parte dei comuni;
- il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato in due tranches:
 - 75% alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 30.03.2023, del contratto preliminare di compravendita, che deve comunque essere stipulato entro il 26.03.2023;
 - 25% alla presentazione, da parte del comune proponente, entro tre mesi dalla presentazione del contratto definitivo, da effettuarsi entro il 31.10.2023.
-

Art. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Il Comune di Carrara, avente il requisito di cui al decreto regionale in premessa, 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 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, così come previsto dal DDRT suddetto.

Art. 2 - REQUISITI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI/FABBRICATI

Gli alloggi devono:

- a. essere ubicati nel Comune di Carrara;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. qualora siano necessari lavori di lieve entità 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;
- g. 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;
- h. nel 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;

- i. 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. 666 del 07/07/2003;

Art. 3 - PREZZO MASSIMO D'ACQUISTO AMMISSIBILE

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

Art. 4 - ONERI PER IL PROPONENTE LA VENDITA

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 - PROPOSTE DI ACQUISTO

Ciascuna proposta di acquisto 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 tecnica illustrativa corredata da materiale fotografico (max 10 pagine formato A4 carattere 12), 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 metro quadrato per la destinazione residenziale;

b3) **scheda riassuntiva 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) utilizzando il modello di cui al successivo art.7;
- compilate in ogni parte, sottoscritte digitalmente dal proponente con firma digitale rilasciata da un ente certificatore accreditato in corso di validità e corredate di tutti gli allegati richiesti.

Art. 6 - SELEZIONE DELLE PROPOSTE - CASI DI ESCLUSIONE

Verranno escluse le istanze:

- pervenute oltre il termine fissato dal successivo art. 7;
- non sottoscritte dal legale rappresentante
- risultanti non contenere la documentazione obbligatoria indicata all'art. 5;
- risultanti contenere elementi non veritieri all'esito delle verifiche effettuate.

Eventuali carenze o imprecisioni potranno essere oggetto di richiesta di integrazioni entro un termine breve fissato dall'ufficio.

Le istanze ammesse, come indicato in premessa, verranno trasmesse alla Regione Toscana che procederà alla loro valutazione e collocazione in una graduatoria regionale sulla base dei criteri e con i punteggi di cui all'art. 7 dell'Avviso Pubblico regionale approvato con decreto n. 11508/2022.

Il punteggio massimo ottenibile in sede di graduatoria regionale 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. 7 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Ogni proposta dovrà riguardare un solo fabbricato e possedere tutti i requisiti obbligatori richiesti dal decreto Regionale 11508/2022 e riportati nell'art. 5 della presente manifestazione d'interesse;

Le proposte dovranno essere:

1. 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), nel modulo predisposto dal Comune di Carrara denominato **Allegato C “modulo di presentazione dell’offerta”**;
2. . essere corredate di tutti i seguenti allegati:
 - a) 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;
 - b) denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l’immobile e relativa quotazione massima del valore a mq per la destinazione residenziale;
 - c) 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;

L'allegato C “modulo di presentazione dell’offerta”, compilato in ogni sua parte, e tutti gli allegati richiesti dovranno essere sottoscritti digitalmente dal proponente con firma digitale rilasciata da un certificatore accreditato in corso di validità;

Le offerte dovranno riportare l'indirizzo PEC e/o PEO, presso il quale è possibile inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

Al modello dovrà essere obbligatoriamente allegata la documentazione indicata all'art. 5.

La domanda redatta come sopra indicato, in carta libera, debitamente sottoscritta con allegata fotocopia non autenticata di valido documento di identità del sottoscrittore, dovrà pervenire **a far data dal 04 Ottobre 2022 entro il termine perentorio delle ore 13,00 del giorno 24 ottobre 2022**

Le domande dovranno pervenire al Comune di Carrara esclusivamente nella seguente modalità

- Invio tramite PEC alla casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) del Comune di Carrara: comune.carrara@postecert.it. La domanda sarà accolta solo se inviata da una casella di posta elettronica certificata e qualora vi sia corrispondenza fra l'autore della domanda e il soggetto identificato con le credenziali PEC. Farà fede la data di invio dell'e-mail certificata. L'oggetto della PEC dovrà indicare la dicitura: **“avviso pubblico per manifestazioni di interesse atto ad individuare offerte di alloggi da acquisire in proprietà**

e destinare all'implementazione del patrimonio di E.R.P.(decreto dirigenziale regione toscana 13 giugno 2022, n. 11508 - pubblicato sul Burt in data 22 giugno 2022, n. 25 -)

Non sono ammesse proposte aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicato nel presente avviso.

Art. 8 – 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 il 26 marzo 2023, a seguito del quale saranno erogate le relative risorse regionali.

L'amministrazione Comunale procederà alla stipulazione del/dei contratto/i di compravendita delle proposte ritenute ammissibili e finanziate dalla Regione Toscana entro il 31 ottobre 2023 e comunque fino alla erogazione delle risorse finanziarie da parte della Regione Toscana.

L'Amministrazione Comunale procederà alla stipulazione del/dei contratto/i di compravendita delle proposte ritenute ammissibili e finanziate dalla Regione Toscana entro il 31 ottobre 2023 e comunque fino alla erogazione delle risorse finanziarie da parte della Regione Toscana

Art. 9. GARANZIA DI PROTEZIONE E RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi del Regolamento U.E. 2016/679

Il titolare del trattamento è il Comune di Carrara, Piazza Il giugno 1, 54033 Carrara tel. 0585/69411(centralino) – pec: comune.carrara@postecert.it. Il responsabile della protezione dei dati designato con decreto sindacale prot.n° 40024 del 24/05/2018 ai sensi dell'Art.37, Regolamento UE 679/2016 è: MARCO GIURI, email: marcogiuri@studiogiuri.it, pec: marco.giuri@firenze.pecavvocati.it Il titolare tratta i dati personali, qualificabili come qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile, mediante una o più operazioni, compiute con o senza l'ausilio di processi automatizzati e applicate a dati personali o insiemi di dati personali, come la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la strutturazione, la conservazione, l'adattamento o la modifica, l'estrazione, la consultazione, l'uso, la comunicazione mediante trasmissione, diffusione o qualsiasi altra forma di messa a disposizione, il raffronto o l'interconnessione, la limitazione, la cancellazione o la distruzione. A norma dell'art. 6 del regolamento U.E. 2016/679 il trattamento è lecito solo se ricorre una delle seguenti condizioni: a) l'interessato ha espresso il consenso al trattamento dei propri dati personali per una o più specifiche finalità; b) il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso; c) il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento; d) il trattamento è necessario per la salvaguardia degli interessi vitali dell'interessato o di un'altra persona fisica; e) il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento; f) il trattamento è necessario per il perseguimento del legittimo interesse del titolare del trattamento o di terzi, a condizione che non prevalgano gli interessi o i diritti e le libertà fondamentali dell'interessato che richiedono la protezione dei dati personali, in particolare se

l'interessato è un minore. I dati personali sono trattati secondo le specifiche finalità previste dai singoli procedimenti amministrativi. La finalità del trattamento è definita dalle fonti normative che disciplinano i singoli procedimenti. Il responsabile del trattamento dei dati è il dirigente competente del settore specifico e/o tematico al quale si riferiscono le informazioni, le pubblicazioni ed ogni altro dato presente sulla rete civica, secondo gli atti di organizzazione vigenti. I dati personali acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo strettamente necessario allo svolgimento delle funzioni istituzionali e dei procedimenti e per il rispetto delle norme previste dalla normativa vigente per la conservazione degli atti e dei documenti della P.A. ai fini archivistici. L'interessato ha diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai propri dati personali e la loro eventuale rettifica, la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano e di opporsi al loro trattamento. L'interessato ha altresì il diritto alla portabilità dei dati. L'interessato ha sempre diritto alla revoca del consenso prestato. In questo ultimo caso, la revoca del consenso al trattamento dei dati da parte dell'interessato non pregiudica la liceità dei trattamenti effettuati fino alla revoca. L'interessato ha facoltà di proporre reclamo all'autorità di controllo come da previsione normativa ex art. 13, paragrafo 2, lettera d, del regolamento U.E. 2016/679. Il titolare del trattamento deve informare l'interessato se la comunicazione dei dati è richiesta dalla legge e delle possibili conseguenze per la mancata comunicazione di tali dati. (art. 13, paragrafo 2, lettera e) regolamento U.E. 2016/679). Si informa che i dirigenti delle strutture sono "responsabili del trattamento" di tutti i trattamenti e delle banche dati personali esistenti nell'articolazione organizzativa di rispettiva competenza (ex art.6, comma. 2 del regolamento "misure organizzative per l'attuazione del regolamento u.e. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali", approvato con delibera di giunta comunale n. 350 del 23 maggio 2018).

10 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento ai sensi della Legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni è la Dott.ssa Raffaella Biagioni, Funzionario Responsabile della UO Servizi Abitativi.

11 PUBBLICITA'

Il presente avviso viene pubblicato sul sito web del Comune di Carrara <http://www.comune.carrara.ms.it> nella sezione Albo Pretorio on-line del Comune di Carrara e nella sezione Amministrazione Trasparente.