

## COMUNE DI LUCCA

### AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE A IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI LUCCA DA DESTINARE ALL'INCREMENTO DELL'OFFERTA DEGLI ALLOGGI ERP\_SCADENZA 20 SETTEMBRE 2022

#### Premesso che

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;

con il Decreto Dirigenziale 11508 del 13 giugno 2022, la Regione Toscana ha quindi previsto l'individuazione di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che, a seguito di procedure a evidenza pubblica, possano essere acquisiti al patrimonio ERP dei Comuni in cui sono localizzati, così da implementare l'offerta di edilizia residenziale pubblica tramite alloggi immediatamente disponibili e assegnabili;

il suddetto Decreto Dirigenziale approva l'avviso pubblico “*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*”, denominato “Allegato A”, e la “*Scheda riassuntiva per la presentazione delle proposte*”, denominato “Allegato B”;

nell'Allegato A sono indicati i criteri e le modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse, nonché il modus operandi per la valutazione delle proposte pervenute; l'Allegato B rappresenta invece la scheda tecnica in cui il proponente venditore dovrà specificare quanto previsto dall'Allegato A;

gli uffici comunali competenti provvederanno a valutare le proposte presentate e a dichiararne l'idoneità (sussistenza dei requisiti obbligatori ai sensi dell'art. 2 del presente Avviso), con successiva trasmissione alla Regione Toscana entro la data del 31 ottobre 2022;

**Tutto ciò premesso, viene emanato il presente Avviso pubblico.**

#### Art. 1 - Finalità

La Regione ha riservato la cifra complessiva di 8 milioni di euro 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.

## **Art. 2 - Caratteristiche dei fabbricati**

Gli alloggi devono corrispondere a un intero fabbricato o a 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 e 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 di acquisto di cui all'articolo successivo.

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.

All'interno del 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.

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 e definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. 666 del 7/7/2003.

Gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

## **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 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. 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. 4 - Definizione, termini e modalità di presentazione delle proposte**

Le proposte dovranno pervenire al Comune di Lucca **entro le ore 12 del 20 settembre 2022 tramite:**

- posta certificata, all'indirizzo [comune.lucca@postacert.toscana.it](mailto:comune.lucca@postacert.toscana.it) (esclusivamente da un account di posta)
  - coloro che non possiedono una PEC possono inviare la documentazione da protocollare alla mail [protocollo@comune.lucca.it](mailto:protocollo@comune.lucca.it); riceveranno una mail di avvenuta protocollazione con indicazione del numero di protocollo;
  - a mano, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Lucca (Piazza San Giovanni Leonardi, n. 3, aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e martedì e giovedì pomeriggio, dalle ore 15.00 alle ore 17.00).
- Per maggiori informazioni è possibile contattare i numeri 0583/442588 o 442618, oppure scrivere una mail agli indirizzi [lgianni@comune.lucca.it](mailto:lgianni@comune.lucca.it) o [csargenti@comune.lucca.it](mailto:csargenti@comune.lucca.it).

#### **Art. 5 - Selezione delle proposte**

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 illustrativa, 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 mq per la destinazione residenziale;
  - b3) 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.

Le 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.

#### **Art. 6 - Assegnazione dei finanziamenti**

Le proposte ammissibili saranno collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri evidenziati nel sottostante schema:

### **CRITERI DI SELEZIONE PUNTEGGI**

#### **CRITERI DI SELEZIONE**

#### **PUNTEGGI**

##### **1. Economicità dell'offerta**

- % ribasso su prezzo massimo di acquisto

0,5 punti per ogni punto  
percentuale di ribasso, fino a  
un massimo di 10 punti

##### **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**

- Presenza domande valide in graduatoria ERP

n. domande:  
fra 50 e 150: 2 punti

oltre 151: 4 punti

- Consegna immediata alloggi

4 punti

**3. Caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive degli immobili**

- Assenza barriere architettoniche e alloggi accessibili

1 punto

- Edificio/alloggi classe energetica A

1 punto

- Blocco con numero alloggi superiore a 8

1 punto

Il punteggio massimo ottenibile 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. Valutazione proposte**

Le proposte idonee saranno trasmesse dal Comune di Lucca alla regione Toscana, che provvederà a valutarle tramite apposito nucleo tecnico costituito presso la "Direzione Urbanistica, Settore politiche abitative".

Per quanto riguarda le proposte accolte, il contratto preliminare di compravendita dovrà essere stipulato, inderogabilmente, entro e non oltre il 26 marzo 2023; il contratto definitivo (rogito) entro il 31 Ottobre 2023.

**Art. 8 – Trattamento dei dati**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni e del regolamento UE 679/2016. In particolare ai sensi del combinato disposto del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016, applicate a far data dal 25/05/2018) e del D.Lgs 196 del 30/06/2003, come modificato dal D.Lgs, 101 del 10/08/2018, i dati raccolti saranno trattati esclusivamente ai fini della selezione per l'acquisto di immobili, alloggi esistenti secondo i criteri e le modalità descritte dal presente avviso.