



Comune di Dicomano

Piazza della Repubblica, 3 – 50062 Dicomano (Fi)

Tel. 055/838541 – Fax. 055/8385423

www.comune.dicomano.fi.it

COMUNE DI DICOMANO – Servizio Casa AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

PREMESSE

- la Regione Toscana con la deliberazione di Giunta n. 772 del 23.09.2014, al fine di incrementare e maggiormente articolare l'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale, e preso atto del momento di particolare difficoltà del mercato immobiliare, ha approvato delle linee guida per l'acquisizione, da parte degli Enti locali, di complessi immobiliari da destinare ad alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- nelle suddette linee guida è stabilito che l'individuazione degli immobili suscettibili di acquisto deve avvenire a seguito di procedura di evidenza pubblica attivata nel territorio di riferimento;
- la citata deliberazione di Giunta regionale n. 772 ha stabilito altresì la necessità di disporre dei risultati di una rilevazione esplorativa nei diversi territori che consenta di valutare l'entità del patrimonio immobiliare potenzialmente interessato dai procedimenti di acquisizione da parte degli Enti locali;
- La Regione Toscana con nota della Vice Presidente prot. A00GRT/0258394°/090.100, agli atti del Servizio Casa, ha inviato ai soggetti gestori dell'ERP la modulistica per l'effettuazione della rilevazione esplorativa stabilendo nel 30.01.2015 il termine entro cui inviare alla Regione i risultati della rilevazione stessa;
- la Conferenza del Livello Ottimale D'Esercizio (LODE) Fiorentino per l'edilizia residenziale pubblica nella seduta del 17.11.2014 ha approvato uno schema di avviso pubblico che i Comuni del LODE utilizzeranno per raccogliere manifestazioni di interesse inerenti immobili da acquistare. Tutto ciò premesso viene emanato il presente Avviso pubblico.

Art. 1 - OGGETTO DELL'AVVISO

Il Comune di Dicomano, nella prospettiva di acquistare sul libero mercato complessi immobiliari inutilizzati e/o riconvertibili, al fine di implementare ed integrare tipologie d'intervento che favoriscano le politiche abitative e l'implementazione del patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, intende compiere una rilevazione esplorativa sul territorio comunale dei complessi immobiliari potenzialmente idonei per l'edilizia residenziale pubblica ai sensi della Delibera G.R. n. 772/2014.

Le tipologie di complessi immobiliari interessate sono:

- a) Complessi immobiliari residenziali nuovi o integralmente recuperati, immediatamente utilizzabili.



Comune di Dicomano

Piazza della Repubblica, 3 – 50062 Dicomano (Fi)

Tel. 055/838541 – Fax. 055/8385423

www.comune.dicomano.fi.it

- b) Complessi immobiliari residenziali destinabili, attraverso limitate opere di riadattamento ed in tempi brevi, ad edilizia residenziale pubblica.
- c) Complessi immobiliari non destinati alla residenza, destinabili, attraverso limitate opere di riadattamento e cambiamento di destinazione d'uso, ad edilizia residenziale pubblica.

L'individuazione degli immobili suscettibili di acquisto è posta in essere a mezzo di procedura di evidenza pubblica, previo il presente avviso di manifestazione di interesse.

Con il presente avviso il Comune di Dicomano si propone di acquisire proposte di vendita da parte dei proprietari.

Articolo 2- PROPONENTI

Saranno sottoposte proposte di vendita a cura sia di persone fisiche che di persone giuridiche riconosciute, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere titolari del diritto di proprietà piena ed esclusiva degli immobili e della relativa area anche di pertinenza.
- b) essere nel pieno e libero esercizio dei propri diritti.
- c) non aver in corso procedure di fallimento, concordato o amministrazione controllata e non trovarsi in stato di liquidazione.
- d) non essere in gestione commissariale né essere stata presentata domanda di commissariamento.
- e) essere adempienti degli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali e obblighi relativi alla compensazione di imposte e tasse secondo le leggi vigenti.
- f) essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Articolo 3 - REQUISITI DEGLI ALLOGGI E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Le proposte di vendita devono essere inerenti ad immobili che presentino le seguenti caratteristiche:

- a) siti nel comprensorio territoriale del Comune di Dicomano e con attestazione di fine lavori non anteriore alla data del 31.12.2005;
- b) conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente;
- c) compresi in un unico fabbricato o corrispondenti ad una porzione di fabbricato gestibile autonomamente senza, o con limitati gravami condominiali, dotati pertanto di autonomia funzionale rispetto all'uso delle principali parti comuni (ingresso, scale, coperture, ecc.);



Comune di Dicomano

Piazza della Repubblica, 3 – 50062 Dicomano (Fi)

Tel. 055/838541 – Fax. 055/8385423

www.comune.dicomano.fi.it

d) (se di nuova costruzione o integralmente recuperati) completamente ultimati, liberi da persone, in possesso di agibilità o della relativa istanza in corso di approvazione e dei certificati previsti dalla vigente normativa in materia impiantistica con impianti dotati di allacci alla reti pubbliche;

e) immediatamente accessibili ed assegnabili: il soggetto proprietario avrà l'onere di farsi carico dei lavori di manutenzione e pulizia afferenti gli immobili nella fase di consegna in perfetto stato locativo;

f) se gli immobili sono in corso di ultimazione, ne dovrà essere garantita l'agibilità entro sei mesi dalla scadenza della presente procedura di selezione; in tal caso l'acquisto della proprietà si perfezionerà non appena l'immobile si renderà disponibile all'assegnazione;

g) qualora si renda opportuna l'esecuzione di lavori di lieve entità per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione, i lavori possono essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore ERP, defalcando l'onere relativo dal prezzo riconoscibile;

h) non fruente in fase di realizzazione di contributi e/o finanziamenti a qualsiasi titolo, pubblici o comunitari, altrimenti offerti o previa rinuncia agli stessi e relativa restituzione anteriore all'atto di compravendita o con modalità di detrazione dal prezzo riconoscibile;

i) non gravati da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori; eventuali vincoli o gravami esistenti alla data di presentazione della proposta saranno obbligatoriamente estinti alla data della stipula dell'atto di compravendita;

l) accatastati alla categoria non superiore alla A2, escluse comunque le categorie A1, A8 e A9 e comunque non essere di lusso ai sensi della normativa vigente;

Articolo 4 - PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE

Il prezzo massimo riconoscibile sarà determinato, anche in vista della presente rilevazione esplorativa, sulla base del massimale di costo della tipologia di intervento "acquisto immobili di nuova costruzione" (punto 3all. "a" alla Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n° 328/1996) aggiornato annualmente sulla base all'indice ISTAT con specifico provvedimento regionale, aumentato di una quota pari al 30% del Costo di realizzazione relativo alla Nuova Costruzione, al pari di quanto previsto dalla Deliberazione Giunta Regionale Toscana n. 49/2011, al fine di riconoscere l'incremento dei costi derivanti dall'adeguamento del processo costruttivo in particolare alle attuali normative relative a *Rendimento energetico e Bio-edilizia* (D.Lgs. 311/2006), *normativa tecnica per le*



Comune di Dicomano

Piazza della Repubblica, 3 – 50062 Dicomano (Fi)

Tel. 055/838541 – Fax. 055/8385423

www.comune.dicomano.fi.it

costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008), *normative sicurezza in ambito di luoghi di lavoro* (D.Lgs. 81/2008).

Non possono essere in alcun caso riconosciute provvigioni o compensi di mediazione, né rimborsi spese per la presentazione delle proposte di vendita, né per l'acquisto.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico e conseguentemente non impegna in alcun modo il Comune, essendo unicamente finalizzato a verificare la sussistenza di immobili acquistabili nell'ambito del programma regionale.

Uguualmente, la manifestazione preliminare di volontà di vendita in forza del presente avviso non è vincolante per il proponente, fino all'esperimento della procedura ad evidenza pubblica.

Articolo 5 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le manifestazioni di interesse dovranno contenere:

- identificazione degli immobili interessati (planimetria, documentazione fotografica, identificativi catastali, attestazione di conformità urbanistica;
- dichiarazione in ordine al possesso da parte dei proponenti dei requisiti di cui al precedente articolo 2, resa ai sensi del DPR n. 445/2000;
- dichiarazione in ordine alla situazione degli immobili riguardo i requisiti di cui al precedente articolo 3, resa ai sensi del DPR n. 445/2000.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire in forma cartacea accompagnata da una versione digitale in un plico chiuso indirizzato a *Comune di Dicomano – Servizio Casa – Piazza della Repubblica 3 – 50062 Dicomano (FI)* recante la dicitura *“Manifestazione di interesse per proposta immobili in acquisto”*.

La suddetta documentazione dovrà pervenire al protocollo della Direzione entro e non oltre le ore 12.00 del 10 gennaio 2015. Per invii tramite posta farà fede il timbro postale.

Articolo 6 - UFFICIO COMUNALE COMPETENTE – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

L'ufficio comunale competente è l'Ufficio Casa – Piazza della Repubblica n. 3 – 50062 Dicomano (FI)

Responsabile del servizio Dr.ssa Cristina Braschi (Responsabile del procedimento)
Referente Geom. Antonio Nencetti (055/8385430)

Dicomano, 15 dicembre 2014.