



## Comune di Grosseto

**SETTORE ENTRATE, PATRIMONIO, E SERVIZI AL CITTADINO ED ALLE IMPRESE**  
**Servizio Patrimonio e partecipazioni societarie**

### ***AVVISO PUBBLICO PER CESSIONE DI ALLOGGI DESTINATI AD INCREMENTARE IL PATRIMONIO ERP DEL COMUNE DI GROSSETO***

***(DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA 01/04/2019, N. 4830)***

#### ***IL DIRIGENTE***

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;
- che si ritiene 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 e al contempo tale azione risulta coerente con le politiche del Comune di Grosseto, in particolare con la necessità di limitare l'utilizzo di ulteriore suolo a fini edificatori e insediativi;
- che il Comune di Grosseto, conseguentemente, intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana di cui al Decreto dirigenziale n. 4830 del 01/04/2019, 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;
- che con deliberazione di Giunta comunale n. 248 dell'1/7/2019;
- che con determinazione dirigenziale n. 1426 del 05/07/2019;

#### ***RENDE NOTO***

##### **1) OGGETTO**

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

Gli alloggi offerti in vendita debbono corrispondere a un intero fabbricato o di una porzione di esso costituita da almeno quattro alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali, con autonomia funzionale relativamente all'uso delle parti comuni.

L'acquisto dell'immobile/immobili oggetto della presente procedura resta condizionato alla concessione dei finanziamenti regionali così come previsto dal Decreto dirigenziale della Regione Toscana n. 4830 del 01/04/2019, pubblicato sul BURT in data 17/04/2019, n. 16.

##### **2) REQUISITI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI/FABBRICATI**

Gli alloggi/fabbricati offerti in vendita dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere ubicati nel Comune di Grosseto;
- b) 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;
- c) essere di nuova costruzione o integralmente recuperati, completamente ultimati o in corso di ultimazione, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità;



## Comune di Grosseto

### SETTORE ENTRATE, PATRIMONIO, E SERVIZI AL CITTADINO ED ALLE IMPRESE Servizio Patrimonio e partecipazioni societarie

- d) se in corso di ultimazione, l'agibilità dovrà essere garantita entro i sei mesi successivi alla scadenza della procedura di selezione. In tal caso l'acquisto della proprietà si perfezionerà non appena l'immobile si renderà disponibile per l'assegnazione;
- e) qualora siano necessari lavori di lieve entità per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione questi potranno essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore che ne determinerà il costo, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui all'articolo successivo;
- f) con classe energetica non inferiore alla B, risultante dall'APE;
- g) con assenza di 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 o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita;
- h) non ricompresi nelle 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.

### 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 17/05/2018, applicato alla superficie complessiva (SC) del fabbricato, provvedimento a cui viene fatto espresso rinvio.

Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra il 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 regionale sopra richiamato, tale valore medio applicato alla superficie totale del fabbricato (superficie 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, il prezzo non può essere superiore alla base d'asta o a quello dell'ultima asta andata deserta.

Nel caso in cui il fabbricato sia stato realizzato con contributo pubblico, il prezzo massimo riconoscibile è dato dalla differenza fra il prezzo quantificato in sede di offerta e il contributo pubblico originariamente ottenuto.

Il prezzo massimo proposto dovrà essere comprensivo di I.V.A., se dovuta.

Sono 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 funzionanti, conformi alle leggi e normative vigenti come le eventuali domande in 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.



## Comune di Grosseto

### SETTORE ENTRATE, PATRIMONIO, E SERVIZI AL CITTADINO ED ALLE IMPRESE Servizio Patrimonio e partecipazioni societarie

Rimarranno invece a carico del Comune di Grosseto le spese notarili, di registrazione e di trascrizione, come per legge.

#### 4) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Coloro che intendano presentare offerta dovranno far pervenire il plico in busta chiusa e sigillata sulla quale dovrà essere apposta la seguente indicazione: 'OFFERTA DI CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX DDRT n. 4830/2019' al protocollo generale del Comune di Grosseto (p.zza Duomo n. 1, 58100 Grosseto) entro e non oltre le ore **10:00 del giorno 29/07/2019** apposita domanda/offerta in busta chiusa e sigillata. Le offerte potranno essere consegnate a mano o tramite agenzie di recapito, oppure inviate a mezzo posta raccomandata a.r. Per quelle consegnate a mano o tramite agenzie di recapito farà fede il timbro, con data e ora, del protocollo; la consegna a mezzo posta raccomandata a.r. sarà accettata solo se i plichi perverranno 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.

I plichi viaggiano a rischio, pericolo e spese del relativo mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale di Grosseto ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga nel termine suddetto.

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

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 pubblicamente, presso il Palazzo comunale in piazza Duomo n. 1 a Grosseto ('saletta verde' primo piano o 'saletta rossa' secondo piano) il giorno **29/07/2019 alle ore 12:30.**

Le offerte dovranno essere presentate con apposita istanza di partecipazione, secondo il modello allegato, 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, 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, redatta in lingua italiana, deve essere allegata la documentazione obbligatoria di seguito elencata:

#### A) 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. relazione tecnica illustrativa corredata di materiale fotografico;



## Comune di Grosseto

### SETTORE ENTRATE, PATRIMONIO, E SERVIZI AL CITTADINO ED ALLE IMPRESE Servizio Patrimonio e partecipazioni societarie

5. indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq minima e massima per la destinazione residenziale;
6. titoli abilitativi, agibilità, conformità a Regolamento Urbanistico.

#### 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. Dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile/negli immobili offerto/i in vendita.

#### 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 all'interno del Comune 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 ss.mm.ii.

Fino a 30 punti per la localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio, di cui: 20 per unità immobiliari collocate nell'ambito del *tessuto antico* individuato dal vigente Regolamento Urbanistico; 10 in relazione 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 Comunale saranno inviate alla Conferenza L.O.D.E e collocate dalla stessa in una graduatoria, secondo i criteri di priorità di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830/2019, senza che i proponenti possano far valere pretesa alcuna. Le proposte inserite nella graduatoria formata da 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.



## Comune di Grosseto

### SETTORE ENTRATE, PATRIMONIO, E SERVIZI AL CITTADINO ED ALLE IMPRESE Servizio Patrimonio e partecipazioni societarie

Tessuto antico.

#### 6) ACQUISIZIONE FORMALE DELLA PROPRIETA'

Il Comune di Grosseto procederà alla stipulazione del/dei contratto/i di compravendita delle proposte ritenute ammissibili e finanziate dalla Regione Toscana entro trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'elenco delle stesse.

#### 7) INFORMAZIONI

Eventuali quesiti circa la procedura di cui al presente avviso potranno essere inviati, esclusivamente per scritto, all'indirizzo pec [comune.grosseto@postacert.toscana.it](mailto:comune.grosseto@postacert.toscana.it) oppure all'indirizzo mail [servizio.patrimonio@comune.grosseto.it](mailto:servizio.patrimonio@comune.grosseto.it) entro e non oltre le ore 10:00 del giorno **24/07/2019**.

Sia i quesiti pervenuti che le relative risposte saranno rese pubbliche in forma anonima sul sito del Comune di Grosseto nella sezione "Il Comune – Bandi e Gare – Concessione e vendita di beni con relativi esiti".

Il Responsabile del procedimento è il Funzionario in Posizione Organizzativa Responsabile del Servizio Patrimonio e Partecipazioni societarie. La documentazione inerente la procedura di gara è disponibile presso gli uffici del Servizio Patrimonio e Partecipazioni societarie in Grosseto, via Colombo n. 5 (secondo piano); i riferimenti sono i seguenti: istruttore direttivo amministrativo dr.ssa Francesca Ciampi telefono +390564488826, istruttore tecnico geom. Giulio Bartoli telefono +390564488828, indirizzo mail [servizio.patrimonio@comune.grosseto.it](mailto:servizio.patrimonio@comune.grosseto.it).

Il presente bando verrà pubblicato sull'Albo On Line del Comune di Grosseto, nonché reso disponibile sul sito del Comune di Grosseto ([www.comune.grosseto.it](http://www.comune.grosseto.it)). La documentazione di gara è reperibile nella home-page del Comune di Grosseto nella sezione "Il Comune - Bandi e Gare - Concessione e vendita di beni con relativi esiti".

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.

Grosseto, 05/07/2019

**IL DIRIGENTE**  
*dr. Nazario Festeggiato*