



Comune di Grosseto

SETTORE SVILUPPO INFRASTRUTTURALE
Servizio Patrimonio

***AVVISO PUBBLICO PER CESSIONE DI ALLOGGI DESTINATI AD INCREMENTARE
IL PATRIMONIO ERP DEL COMUNE DI GROSSETO
(DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA 13/06/2022, N. 11508)***

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. 11508 del 13/06/2022, 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. 328 del 08/09/2022;
- che con determinazione dirigenziale n. 2073 del 09/09/2022;

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 ad 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. 11508 del 13/06/2022, pubblicato sul BURT in data 22/07/2022, n. 25.

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 SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

Servizio Patrimonio

- d) se in corso di ultimazione, l'agibilità dovrà essere garantita entro 6 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, salvo gli immobili soggetti a vincolo storico-architettonico in cui venga attestata l'impossibilità della classe B;
- 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 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), 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, 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 d'acquisto è dato dalla differenza fra il prezzo risultante dall'applicazione dei criteri di cui sopra 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. 11508/2022, avvenuta sul BURT in data 22 luglio 2022.



Comune di Grosseto

SETTORE SVILUPPO INFRASTRUTTURALE Servizio Patrimonio

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 la propria proposta dovranno far pervenire apposita domanda/offerta in busta chiusa e sigillata sulla quale dovrà essere apposta la seguente indicazione: 'Offerta di cessione di immobile/immobili ex D.D.R.T. n. 11508/2022' all'Ufficio Protocollo e Archivio del Comune di Grosseto (p.zza Duomo n. 1, 58100 Grosseto) entro e non oltre le ore 10:00 del giorno 11/10/2022.

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 del Comune di Grosseto ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga nel termine suddetto.

Ciascuna proposta deve riguardare una sola unità di fabbricato.

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 11/10/2022 alle ore 15:00.

Le offerte dovranno essere presentate con apposita istanza di partecipazione, secondo il modello allegato. 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. 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.

Alla proposta, 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. calcolo esplicativo della superficie commerciale e della superficie complessiva;
4. indicazione del numero degli alloggi, relativi schemi grafici con indicazioni dimensionali e tipologiche;
5. relazione tecnica illustrativa corredata di materiale fotografico;
6. indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione massima del valore al mq per la destinazione residenziale;
7. scheda riassuntiva (Allegato B) compilata su modello editabile reperibile sul sito <https://www.regione.toscana.it/avvisi-pubblici> e sottoscritta digitalmente dal proponente venditore.



Comune di Grosseto

SETTORE SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

Servizio Patrimonio

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 MODALITÀ 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); consegna immediata degli alloggi; rispondenza degli alloggi all'accessibilità e al Decreto Ministero Sanità 05 luglio 1975 e ss.mm.ii.

fino a 30 punti per la localizzazione in relazione alle caratteristiche della zona ove si trova il fabbricato, con riferimento alla presenza di servizi e infrastrutture per la mobilità.

Il termine ultimo ed inderogabile per la trasmissione delle proposte e di tutta la relativa documentazione a Regione Toscana è il 31/10/2022. Le proposte ammissibili saranno collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri determinati dal Decreto Dirigenziale di Regione Toscana. 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. Le proposte presentate dai comuni saranno valutate dall'apposito nucleo tecnico costituito presso Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Settore politiche abitative.

6) ACQUISIZIONE FORMALE DELLA PROPRIETÀ

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.

Ai fini dell'ammissibilità della proposta a finanziamento il contratto preliminare di compravendita deve essere comunque stipulato, inderogabilmente, entro e non oltre il 26 marzo 2023. Il contratto definitivo (rogito) invece da effettuarsi entro il 31 ottobre 2023.



Comune di Grosseto

SETTORE SVILUPPO INFRASTRUTTURALE Servizio Patrimonio

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 oppure all'indirizzo mail servizio.patrimonio@comune.grosseto.it, entro e non oltre le ore 10:00 del giorno 28/09/2022.

Sia i quesiti pervenuti che le relative risposte saranno rese pubbliche in forma anonima sul sito del Comune di Grosseto al link <https://new.comune.grosseto.it/web/bandi-e-avvisi-dellufficio-patrimonio/>

Il Responsabile del Procedimento è il Funzionario in Posizione Organizzativa Responsabile del Servizio Patrimonio. La documentazione inerente la procedura è disponibile presso gli uffici del Servizio Patrimonio in Grosseto, piazza A. La Marmora 1 (terzo piano); i riferimenti sono i seguenti: istruttore tecnico dr.ssa Ana Maria Diac telefono +39 0564488793, istruttore tecnico arch. Francesco Giuggioli telefono +39 0564488097, indirizzo mail servizio.patrimonio@comune.grosseto.it

Il presente bando verrà pubblicato sul sito del Comune di Grosseto, nonché reso disponibile sul sito del Comune di Grosseto (www.comune.grosseto.it) al link <https://new.comune.grosseto.it/web/bandi-e-avvisi-dellufficio-patrimonio/>.

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, 13/09/2022

IL DIRIGENTE
Raffaele Gualdani