

Allegato A

**COMUNE DI PORCARI  
PROVINCIA DI LUCCA**

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER  
COMPRAVENDITA DI ALLOGGI DA DESTINARE AD EDILIZIA  
RESIDENZIALE PUBBLICA**

**PREMESSE**

- la Regione Toscana con Decreto Dirigenziale 8896 del 14 maggio 2021 “Deliberazione del Consiglio regionale 29 luglio 2009, n. 43 "Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51" \_ Allegato A - Misura straordinaria e urgente "Sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale". Approvazione Avviso Pubblico e prenotazione risorse”, ha ritenuto opportuno incrementare l’offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale favorendo con la necessaria tempestività una più articolata offerta abitativa;
- il Decreto Dirigenziale 8896 del 14 maggio 2021 a firma del Dirigente Aldo Ianniello ha stabilito di implementare il patrimonio utilizzando le possibilità di acquisto di abitazioni già costruite che non hanno trovato collocazione, ciò potrebbe consentire la messa a disposizione in tempi brevi di alloggi sociali. Tale azione è inoltre coerente con gli obiettivi delle politiche territoriali della Regione Toscana ed in particolare con la necessità di limitare l’utilizzo di ulteriore suolo a fini edificatori e insediativi;
- il Decreto Dirigenziale 8896 del 14 maggio 2021 ha approvato un avviso pubblico contenente le modalità di individuazione e selezione delle proposte a cura dei Comuni costituenti i LODE della Regione Toscana nell’ALLEGATO A al Decreto stesso;
- nell’ALLEGATO A è stabilito che l’individuazione degli immobili suscettibili di acquisto deve avvenire a seguito di procedura di evidenza pubblica attivata nel territorio di riferimento;
- Il Decreto sopra richiamato indica inoltre che i comuni, dopo aver individuato sul proprio territorio immobili disponibili all’acquisto destinabili alla funzione di alloggi ERP attraverso procedure di evidenza pubblica, le trasmettono al LODE. I LODE ordinano le proposte dei comuni e le trasmettono alla Regione Toscana entro il 22 settembre 2021, come specificato nella nota di trasmissione del Decreto;

Tutto ciò premesso viene emanato il presente Avviso pubblico.

**Art. 1 – FINALITÀ**

La Regione concorre, con una disponibilità complessiva di 8 MLN €, 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 mediante le procedure riportate in premessa.

Il Comune di Porcari, nella prospettiva di acquistare alloggi immediatamente disponibili e assegnabili al fine di implementare gli immobili costituenti il patrimonio comunale di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, intende pertanto verificare la presenza sul territorio comunale di complessi immobiliari potenzialmente idonei per l'edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'ALLEGATO A al decreto Dirigenziale 8896 del 14 maggio 2021.

## **Art. 2 - SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori degli interventi sono i Comuni sul cui territorio gli stessi sono localizzati. Possono partecipare alla definizione delle proposte di acquisto i Comuni che presentano domande utilmente poste nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP in numero di almeno 20.

Ad oggi il Comune di Porcari soddisfa tale requisito avendo ad oggi n. 42 domande utilmente poste nella graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP.

La proprietà degli immobili acquistati in attuazione della misura straordinaria citata in premessa resterà, a tutti gli effetti di legge, del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e la loro gestione sarà obbligatoriamente affidata alle corrispondenti società di gestione di cui alla LR n. 77/1998.

Tutti gli immobili acquistati faranno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro gestione, ivi compresa l'utilizzazione dei relativi canoni di locazione, sarà disciplinata dalla Legge Regionale n. 2/2019.

## **ART. 3 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI**

Gli alloggi devono 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.

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.

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 dell'edilizia residenziale pubblica della provincia di Lucca, ERP Lucca srl, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui all'articolo successivo.

Gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato.

Al momento della sottoscrizione del contratto preliminare la parte alienante dovrà essere in regola con il pagamento di qualsiasi tassa ed imposta afferente l'immobile, obbligandosi comunque a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita, anche se accertate o iscritte a ruolo in data successiva a quella di tale contratto. La parte alienante al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita, dovrà avere la piena titolarità e disponibilità di quanto trasferisce, garantendo la parte acquirente per ogni caso di vizio e di evizione. L'immobile dovrà essere libero da diritti, oneri, vincoli di qualunque natura e genere, anche amministrativi e fiscali, liti pendenti, azioni di riduzione e restituzione, diritti di prelazione di qualsiasi natura, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

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. 666 del 7.7.2003.

Per la valutazione del rispetto del costo massimo riconoscibile di cui all'articolo 4, e per la definizione della economicità dell'offerta ai fini della formazione delle graduatorie, si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e della riduzione effettuata ai sensi del comma precedente.

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

#### **Art. 4 - 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 n. 9498 del 04 giugno 2019, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato.

Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra 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 9498/2019, tale valore medio applicato alla superficie totale del fabbricato, 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, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia, e 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, per la valutazione del rispetto del costo massimo riconoscibile di cui al presente articolo, e per la definizione della economicità dell'offerta ai fini della formazione delle graduatorie, si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e del contributo originariamente ottenuto, definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. 666 del 7.7.2003.

Il finanziamento complessivo comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche l'I.V.A., 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. 5 – DEFINIZIONE E SELEZIONE DELLE PROPOSTE**

Ciascuna proposta di acquisto deve:

- a) riguardare una sola unità di fabbricato;
- b) riportare gli estremi del provvedimento comunale di approvazione;
- c) essere corredata di:
  - c1) planimetria dell'area, estratto catastale, indicazione del numero di alloggi, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa;
  - c2) denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l'immobile e relativa quotazione minima e massima del valore a mq per la destinazione residenziale;
  - c3) la dichiarazione, a firma del responsabile del procedimento del Comune competente, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 3.
  - c4) scheda riassuntiva (Allegato B al Decreto ) compilata e sottoscritta dal responsabile del procedimento del Comune competente.

Le proposte pervenute sono valutate e ordinate dal Comune secondo criteri di priorità relativi a:

1. criterio di *economicità dell'offerta*: 0,05 punti per ogni euro al di sotto del prezzo massimo riconoscibile diviso per la superficie complessiva (Sc);
2. criterio di *"localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio"*: un punteggio di 5 punti per le proposte localizzate entro un raggio di 0,5 Km dal centro abitato con un decremento del punteggio del 10% per ogni Km superiore;

Il perimetro dei centri abitati è quello individuato dal vigente Regolamento Urbanistico.

Le proposte così istruite sono ordinate in sede LODE, secondo i seguenti criteri di priorità:

- numero di domande valide nelle graduatorie comunali;
- proposte presentate da due o più comuni che prevedono una gestione associata delle assegnazioni, anche con quote da riservare per singola graduatoria. In tal caso per la valutazione del criterio di cui al punto precedente si considera la somma delle domande valide nelle graduatorie dei comuni interessati;
- economicità dell'offerta;

- 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.

L'elenco ordinato delle proposte di ciascun LODE viene trasmesso alla Regione Toscana entro i termini previsti dalla Regione Toscana.

## **ART. 6 - ASSEGNAZIONE DEI FINANZIAMENTI**

Le proposte ammissibili sono collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri utilizzati in sede LODE, e le proposte saranno finanziate fino alla capienza del finanziamento disponibile. Singole proposte di valore pari o superiore a 3 mln € saranno finanziate solo in presenza di effettiva capienza del finanziamento, tenendo conto del complesso delle altre proposte.

L'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive da parte dei comuni.

## **Art. 7 - EROGAZIONE DEI FINANZIAMENTI**

Il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 15 dicembre 2021, del contratto preliminare di compravendita.

## **Art. 8 - PROPONENTI**

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

- a) essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

Al momento della sottoscrizione dell'atto preliminare di compravendita:

- b) essere titolari del diritto di proprietà piena ed esclusiva degli immobili e della relativa area anche di pertinenza;

## **Art. 9 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE**

Le manifestazioni di interesse dovranno contenere:

- identificazione degli immobili interessati (planimetria completa di vani accessori, aree di pertinenza con precisa indicazione delle superfici calpestabili, documentazione fotografica, identificativi catastali, attestazione di conformità urbanistica con riferimento agli atti autorizzativi, eventuale certificazione di prestazione energetica;
- dichiarazione in ordine al possesso da parte dei proponenti dei requisiti di cui al precedente articolo 8, resa ai sensi del DPR n. 445/2000;

- dichiarazione in ordine alla situazione degli immobili riguardo i requisiti di cui ai precedenti articoli 3 e 4, resa ai sensi del DPR n. 445/2000;
- Dichiarazione del prezzo richiesto e calcolo analitico del prezzo massimo applicabile in base all'art.4, con particolare riguardo alle condizioni di vendita, di cui agli articoli precedenti:
  - ✓ Assegnabilità immediata
  - ✓ Assegnabilità differita, massimo 6 mesi, con indicazione puntuale delle lavorazioni da eseguire per dare gli alloggi completamente usufruibili, allegando **un computo metrico** estimativo delle opere di completamento a firma di un tecnico abilitato e **un cronoprogramma** delle lavorazioni, anche questo sottoscritto da un tecnico abilitato;

**Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire in forma digitale all'indirizzo pec del Comune di Porcari [comune.porcari@postacert.toscana.it](mailto:comune.porcari@postacert.toscana.it) indicando nell'oggetto "Manifestazione di interesse per proposta immobili in acquisto destinati all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP".**

**La suddetta documentazione dovrà pervenire al protocollo entro e non oltre le ore 12.00 del 17 agosto 2021.**

#### **Articolo 10 - UFFICIO COMUNALE COMPETENTE – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ufficio comunale competente: Area Tecnica-Manutentiva.  
Responsabile del Procedimento: Geom. Alessandra Pardini  
Referente: Geom. Norma Deliso

Porcari, lì

F.to x Il Responsabile Area Tecnica-Manutentiva  
La Responsabile del Servizio  
Assetto del Territorio  
Geom. Norma Deliso

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi e per gli effetti del d.lgs 82/2005 - codice dell'amministrazione digitale modificato ed integrato dal d.lgs. N. 235/2010, del d.p.r. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Tale documento è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Porcari.

**Allegato B**AL COMUNE DI PORCARI  
Area Tecnico-ManutentivaISTANZA AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER COMPRAVENDITA  
DI ALLOGGI DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il Sottoscritto

Cognome	Nome	Nato a	In data
Codice Fiscale (obbligatorio)	Residenza		c.a.p.
cellulare	casella PEC e/o e-mail		Tel o fax

- A) in proprio in qualità di
- Proprietario
  - Altro: *(qualora il titolo di proprietà sia in corso di acquisizione)*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Specificare estremi /tipologia titolo \_\_\_\_\_

- unitamente alle seguenti persone (che sottoscrivono anch'esse la presente istanza):

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- B) in qualità di \_\_\_\_\_
- della società \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_
- con sede legale in \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_
- via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_
- proprietario o  Altro: *(qualora il titolo di proprietà sia in corso di acquisizione)*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Specificare estremi /tipologia titolo \_\_\_\_\_

degli immobili oggetto della presente offerta individuati al catasto del Comune di Porcari al foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, sub \_\_\_\_\_,

Inoltre la presente istanza per accedere all'avviso in oggetto e pertanto

### DICHIARA

*Consapevole, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n°445/2000 e s.m.e i., delle conseguenze amministrative e penali previste dagli articoli 75 e 76 del medesimo decreto, in caso di false attestazioni o dichiarazioni, ivi compresa la decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera*

- a) di essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- b) di essere a conoscenza che al momento della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita dovrà essere in regola con il pagamento di qualsiasi tassa ed imposta afferente l'immobile, obbligandosi comunque a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita, anche se accertate o iscritte a ruolo in data successiva a quella di tale contratto. Dovrà inoltre garantire la piena titolarità e disponibilità di quanto trasferisce, garantendo per ogni caso di vizio e di evizione e che l'immobile dovrà essere libero da diritti, oneri, vincoli di qualunque natura e genere, anche amministrativi e fiscali, liti pendenti, azioni di riduzione e restituzione, diritti di prelazione di qualsiasi natura, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

In merito agli immobili oggetto della presente offerta:

### DICHIARA INOLTRE CHE GLI IMMOBILI SONO: ai sensi del DPR n. 445/2000

- siti nel territorio del Comune di Porcari;
- corrispondono ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da n. \_\_\_\_\_ (almeno 4) alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni;
- completamente ultimati, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili;
- immobili in corso di ultimazione con garanzia di conseguire l'agibilità entro 6 mesi dalla scadenza della procedura di selezione;
- con necessità di eseguire lavori di lieve entità necessari per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione, di cui si allega computo metrico dettagliato e sottoscritto da tecnico abilitato;
  - di classe energetica (non inferiore alla B) \_\_\_\_\_;
- 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 \_\_\_\_\_;

- accatastati alla categoria \_\_\_\_\_ ;

INDIVIDUA LA SEGUENTE MODALITÀ DI CALCOLO PER IL PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE AI SENSI ART.4 DEL BANDO:

**SINTESI PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE (CASO A)**

*Individuazione del Prezzo massimo riconoscibile dell'intervento mediante il limite di costo per acquisto di immobili di nuova costruzione di cui al decreto dirigenziale n. 9498 del 04 giugno 2019 applicato alla Superficie complessiva del fabbricato, S.C. = S.U. + 60% (S.n.r. + S.p.):*

	TOTALE
N. Alloggi	
SU	
SNR	
SP	
SC (SU + 0,6X(SNR tot + SP)	

Prezzo massimo riconoscibile (CASO A): € \_\_\_\_\_

**SINTESI PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE (CASO B)**

*Individuazione del Prezzo massimo riconoscibile dell'intervento attraverso il valore medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) applicato alla Superficie Commerciale del fabbricato (di cui al metodo di calcolo contenuto nell'allegato 5 al Manuale Banca dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate):*

	TOTALE
N. Alloggi	
SUPERFICIE COMMERCIALE	

Prezzo massimo riconoscibile (CASO B): € \_\_\_\_\_

Pertanto il prezzo massimo complessivo riconoscibile ai sensi art.4 del Bando risulta il seguente:

CASO A : € \_\_\_\_\_

OPPURE

CASO B : € \_\_\_\_\_

IN BASE A QUANTO SOPRA EVIDENZIATO DICHIARA PERTANTO DI PRESENTARE L'OFFERTA ALLEGATA ALLA PRESENTE ISTANZA, COSÌ SINTETIZZATA:

Alloggi	Piano	Superficie utile	PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE <input type="checkbox"/> caso A oppure <input type="checkbox"/> caso B	PREZZO RICHIESTO
Appartamento A				
Appartamento B				
Appartamento C				
Appartamento D				
.....				
.....				
....				
TOTALI	-			

Importo netto totale di acquisizione dell'immobile (richiesto): € \_\_\_\_\_

Spese accessorie	euro
oneri notarili:	
oneri di registrazione:	
oneri di trascrizione:	
I.V.A.:	
<b>TOTALE SPESE ACCESSORIE</b>	

TOTALE OFFERTA: (SPESE ACCESSORIE + COSTO ACQUISIZIONE IMMOBILE)  
€ \_\_\_\_\_

Dichiara inoltre, nel caso in cui si perfezioni la proposta di acquisto, di:

- 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.

Allega:

1. documentazione necessaria per l'identificazione degli immobili interessati:

- elaborati grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, con planimetria completa dei vani accessori, planimetria dell'area, aree di pertinenza con precisa indicazione delle superfici calpestabili;

- documentazione fotografica;

- estratto catastale, identificativi catastali;

- certificazione di prestazione energetica - se non presente indicare la motivazione;

2. attestazione di conformità urbanistica con riferimento agli atti autorizzativi, con elenco titoli edilizi e riferimento agibilità immobili;

3. relazione illustrativa sullo stato degli immobili, tipologia costruttiva, materiali impiegati;

4. calcolo analitico del prezzo massimo riconoscibile ai sensi dell'art.4 e prezzo di compravendita richiesto;

5. eventuale computo metrico di completamento.

Porcari, li \_\_\_\_\_

*In fede*

\_\_\_\_\_

#### NOTE PER LA COMPILAZIONE

- SU è la superficie utile netta dell'alloggio

- SNR è la superficie non residenziale (balconi, cantine, porticati, scale - contate una volta sola, disimpegni a comune, porticati)

- SP è la superficie di garage e aree di manovra

- La SC è la Superficie Complessiva =  $SU + 60\% \text{ di } (SNR+SP)$ .