



Comune di Cecina
Provincia di Livorno

Settore Servizi alle imprese ed al cittadino

AVVISO PUBBLICO

PER LA PRESENTAZIONE DA PARTE DI OPERATORI ECONOMICI E DI PRIVATI CITTADINI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE FINALIZZATA ALLA VENDITA AL COMUNE DI CECINA DI ALLOGGI DESTINATI ALL'INCREMENTO DELL'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- la Regione Toscana con il Decreto dirigenziale 1 aprile 2019 n. 4830 ad oggetto: '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.', ha approvato l'Avviso pubblico riservato ai Comuni Toscani finalizzato alla realizzazione di proposte di intervento destinate all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP, attraverso l'acquisto di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili;
- i soggetti attuatori degli interventi finanziati dalla Regione Toscana sono i Comuni sul cui territorio sono localizzati gli alloggi;
- la proprietà degli immobili acquistati in attuazione della misura straordinaria di cui al citato Decreto 4830\2019 resta, a tutti gli effetti di legge, del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e la loro gestione è obbligatoriamente affidata alle corrispondenti società di gestione di cui alla LR n. 77/1998;

RENDE NOTO

che il Comune di Cecina, con il presente avviso, intende procedere ad una indagine di mercato finalizzata all'individuazione di manifestazione di interesse da parte di operatori economici e privati cittadini per l'acquisto di alloggi ubicati sul territorio comunale destinati all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza.

Tutti i soggetti interessati, in possesso dei requisiti previsti nel presente avviso, possono presentare comunicazione di manifestazione di interesse per la proposta di vendita di alloggi immediatamente disponibili, nei termini indicati ai punti che seguono.

1- 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 alla data indicata al successivo punto 5.

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.

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 riconoscibile di cui all'articolo successivo.

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

Gli immobili, al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita, non devono 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 o obbligatori.

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 al successivo punto 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

2- 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 7385 del 17 maggio 2018, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato ($Sc = \text{Superficie utile} + \text{superficie accessoria}$).

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 7385/2018, 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.

3- Definizione delle proposte

Ciascuna proposta di acquisto deve:

a) riguardare una sola unità di fabbricato;

b) contenere una relazione illustrativa che evidenzi il possesso delle caratteristiche di cui al punto 1- nonché l'esatta localizzazione e ogni altro elemento valutato utile;

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) il prezzo al quale viene proposta la vendita.

4- Selezione delle proposte

Le proposte pervenute al Comune di Cecina sono valutate secondo criteri di priorità relativi a:

- localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio;
- economicità dell'offerta

Le proposte istruite secondo quanto previsto nell'Allegato A al Decreto Regione Toscana n. 4830 del 01/04/2019, sono trasmesse al LODE livornese ed 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;

L'elenco ordinato delle proposte di ciascun LODE viene trasmesso alla Regione Toscana entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data di pubblicazione del Decreto 4830/2019.

5- Assegnazione ed erogazione 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 regionale disponibile.

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

Il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 15 dicembre 2019, del contratto preliminare di compravendita.

Saranno escluse le manifestazioni di interesse:

- pervenute oltre il termine di cui sopra;
- incomplete nei dati di individuazione dell'operatore economico e/o privato cittadino offerente, nei dati relativi agli alloggi oggetto di offerta, in qualsiasi altra specificazione indicata nel presente avviso e comunque prevista dalle disposizioni regionali;
- presentate da soggetti per i quali è riconosciuta una clausola di esclusione dalla partecipazione alle gare per l'affidamento di servizi pubblici, dagli affidamenti o dalle contrattazioni con la PA come previsto dall'ordinamento giuridico vigente, accertata in qualsiasi momento e con ogni mezzo;

Il Comune si riserva di richiedere ai soggetti interessati alla selezione di completare o di fornire chiarimenti in ordine al contenuto di quanto presentato o dichiarato, nel rispetto del principio di parità di trattamento.

Le comunicazioni inerenti le procedure in oggetto verranno trasmesse esclusivamente all'indirizzo PEC indicato nella manifestazione di interesse (modello "A").

Resta inteso che la suddetta manifestazione d'interesse non costituisce prova del possesso dei requisiti generali e speciali richiesti per l'acquisizione di offerte per l'acquisto da parte del Comune di Cecina di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili destinati all'incremento dell'offerta

di alloggi di ERP, che invece dovrà essere dichiarato dall'interessato ed accertato dal Comune di Cecina conseguentemente alla approvazione e pubblicazione da parte della Regione Toscana della graduatoria costituente titolo a procedere alla stipula del contratto preliminare di compravendita.

Il presente avviso, finalizzato ad una manifestazione di interesse, **non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo il Comune di Cecina**, che si riserva in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di interrompere, sospendere o revocare in qualsiasi momento il procedimento avviato, di emettere nuovi avvisi ad integrazione del presente, di ricorrere ad altre procedure ecc. senza che i soggetti interessati alla partecipazione possano vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento di sorta.

Questa Amministrazione si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni rese.

Si precisa fin d'ora che l'Amministrazione Comunale non è tenuta ad inviare alcuna comunicazione ai soggetti esclusi, ai quali verrà data comunicazione esclusivamente mediante pubblicazione sul sito istituzionale all'indirizzo www.comune.cecina.li.it.

6- Domanda di partecipazione

I soggetti interessati devono far pervenire la manifestazione di interesse al Comune di Cecina **entro e non oltre VENERDI' 14 GIUGNO 2019** (farà fede la protocollazione effettuata dal competente Ufficio) con le modalità di seguito indicate:

La manifestazione di interesse dovrà pervenire:

- all'ufficio protocollo del Comune posto in Cecina, Piazza della Libertà n. 30, in plico chiuso indirizzato a COMUNE DI CECINA – Piazza Carducci n. 28 su cui deve essere indicata la seguente dicitura “MANIFESTAZIONE D'INTERESSE FINALIZZATA ALLA VENDITA AL COMUNE DI CECINA DI ALLOGGI DESTINATI ALL'INCREMENTO DELL'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.”

- all'indirizzo PEC prototollo@cert.comune.cecina.li.it a mezzo posta elettronica certificata con firma digitale, RIPORTANDO NELL'OGGETTO DELLA PEC LA DICITURA SOPRA INDICATA

Non saranno, in alcun caso, prese in considerazione le manifestazioni di interesse pervenute al protocollo oltre il predetto termine perentorio.

La manifestazione di interesse dovrà essere presentata mediante l'allegato modello “A”, con il quale si dichiara, a pena di esclusione, la disponibilità alla vendita degli alloggi oggetto della proposta al Comune di Cecina entro i termini previsti dal Decreto Regione Toscana 4830/2019.

Il presente avviso è da intendersi come mero procedimento pre-selettivo non vincolante per l'Amministrazione Comunale, finalizzato alla acquisizione di manifestazioni di interesse con offerta per l'acquisto da parte del Comune di Cecina di alloggi destinati all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP da parte dei soggetti interessati.

7- Condizioni di trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 679/2016 e del d.lgs 196/2013 ss.mm.ii. si informa che:

a) i dati personali raccolti, saranno trattati anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento di cui al presente avviso.

b) le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti riguardano l'accesso ai servizi dell'ente;

c) il conferimento dei dati è obbligatorio ed è finalizzato allo svolgimento delle predette finalità istituzionali. I dati raccolti potranno essere comunicati per le stesse finalità;

d) I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'articolo 15 RGDP UE n. 2016/679 per ogni ulteriore informazioni consultare la pagina

<http://www.comune.cecina.li.it/privacy#diritti%20dell'interessato>

- e) Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cecina
- f) il Responsabile per trattamento è il responsabile del procedimento
- g) il DPO (Data Protection Officer o Responsabile della protezione dei Dati personali) del Comune di Cecina è l'Avv. Marco Giuri. Per ogni comunicazione, ai sensi degli articoli sopra riportati del Regolamento UE 2016/679, il Titolare mette a disposizione l'indirizzo mail: dpo@comune.cecina.li.it

8- Disposizioni finali

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito web del Comune di Cecina nella sezione Bandi – Avvisi Manifestazioni Interesse.

Il Responsabile del Procedimento è Liana Lippi; per la parte edilizia il Responsabile è il Geom. Luca Nardi

Per qualsiasi informazione gli interessati potranno rivolgersi al Comune di Cecina:

U. Op. Politiche Sociali: sociale@comune.cecina.li.it;

Tel. 0586-611608 – 609 – 610 – 318

Allegato: Modello “A” - domanda di partecipazione alla manifestazione di interesse

Cecina, 22 maggio 2019

La Dirigente
Alessandra Cheli