



COMUNE DI CAPANNORI
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;

- la Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 03/08/2021 *“Manifestazione di interesse relativa a immobili siti nel comune di Capannori da destinare all'incremento dell'offerta di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di cui al decreto rt 8896 del 14 maggio 2021 - atto di indirizzo”*.

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 Capannori, 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 Capannori soddisfa tale requisito avendo ad oggi n. 24 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.

Il suddetto limite di costo è:

1. Per la tipologia a schiera euro 1.879,07/mq di Sc;
2. Per la tipologia in linea euro 1.849,35/mq di Sc;
3. Per la tipologia a torre euro 1.804,72/mq di Sc.

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 5 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) essere corredata di:

1. planimetria dell'area, estratto catastale, indicazione del numero di alloggi, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa;
2. denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l'immobile e relativa quotazione massima del valore a mq. per la destinazione residenziale;

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);
 - di escludere le offerte di importo complessivo superiore a € 3.000.000,00, quale limite massimo per l'ammissione al bando regionale approvato con DGRT n.8896/2021.
2. criterio di *“localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio”* attribuendo il seguente punteggio:
 - 5 punti alla **Zona 1** composta dalle frazioni di Marlia, Lammari, Lunata e Capannori;
 - 4 punti alla **Zona 2** composta dalle frazioni di San Colombano, Segromigno in Monte, Segromigno in Piano, Camigliano, Pieve San Paolo, Santa Margherita, Tassignano, Paganico;
 - 3 punti alla **Zona 3** composta dalle frazioni di Matraia, Valgiano, San Pietro a Marcigliano, Sant'Andrea in Caprile, Petrognano, San Gennaro, Tofori, Lappato, Gragnano, San Martino in Colle, Toringo, Verciano, Parezzana, Carraia, Colognora, Guamo, Badia di Cantignano, Vorno, Coselli, Massa Macinaia, San Giusto di Compito, Sant'Andrea di Compito, San Leonardo di Compito, San Ginese di Compito, Pieve di Compito, Colle di Compito, Castelvecchio di Compito, Ruota.

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. 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: 8 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 Capannori *pg.comune.capannori.lu.it@cert.legalmail.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 19 Agosto 2021.

Articolo 10 - UFFICIO COMUNALE COMPETENTE - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ufficio comunale competente: Settore Gestione del Territorio. Responsabile del Procedimento: Ing. Fabio Tolomei