

AVVISO PUBBLICO

POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA DI EDILIZIA SOCIALE - MODALITA' INNOVATIVE DI ACQUISIZIONE DI COMPLESSI IMMOBILIARI AD INTEGRAZIONE E IMPLEMENTAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO PREVISTE DAGLI STRUMENTI DELLE POLITICHE ABITATIVE.

PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA PER LA INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI INTERESSATI ALLA CESSIONE DI COMPLESSI IMMOBILIARI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

PUBLICASA S.P.A.

Per conto dei Comuni costituenti il Livello Ottimale di Esercizio (L.O.D.E.) Empolese Valdelsa per la gestione associata delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica e l'Unione dei Comuni Circondario E.V.:

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE	COMUNE DI CASTELFIORENTINO
COMUNE DI CERTALDO	COMUNE DI CERRETO GUIDI
COMUNE DI EMPOLI	COMUNE DI FUCECCHIO
COMUNE DI GAMBASSI TERME	COMUNE DI MONTAIONE
COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO	COMUNE DI VINCI
COMUNE DI MONTESPERTOLI	

In conformità a quanto stabilito dalla Giunta dell'Unione dei Comuni Circondario dell'Empolese Valdelsa, in funzioni di Conferenza LODE, nella seduta del 9 Dicembre 2014 - Deliberazione n. 107 - ;

RENDE NOTO

- ✓ La Regione Toscana, con Deliberazione 772 in data 23 settembre 2014, al fine di incrementare e maggiormente articolare l'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale, ha approvato le **linee guida relative alle modalità innovative di acquisizione di complessi immobiliari ad integrazione e implementazione delle tipologie di intervento previste dagli strumenti delle politiche abitative;**
- ✓ Nelle suddette linee guida è stabilito che l'individuazione degli immobili suscettibili di acquisto deve avvenire a seguito di procedura di evidenza pubblica attivata nel territorio di riferimento;
- ✓ La citata deliberazione di Giunta Regionale n.772/2014 ha stabilito inoltre la necessità di disporre dei risultati di una rilevazione esplorativa nei diversi territori che consenta di valutare l'entità del patrimonio immobiliare potenzialmente interessato dai procedimenti di acquisizione da parte degli Enti Locali;

publicasa spa

via F.lli Rosselli, 40 50053 Empoli (FI) Casella Postale n.709 tel. 0571 79911 fax 0571 530186
e.mail: info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it WEB: www.publicaspa.it
capitale sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484

- ✓ La Regione Toscana, con nota in data 21.10.2014 della Vicepresidente Dottoressa Stefania Saccardi, ha dato mandato agli uffici competenti di svolgere una rilevazione esplorativa nei diversi territori che consenta di valutare l'entità del patrimonio immobiliare che, per varie cause, non ha trovato collocazione e che potrebbe essere utilizzato, attraverso l'acquisto da parte della Regione, nell'ambito dell'edilizia sociale.

Pertanto, a partire dalla data odierna e fino a tutto il **16 Gennaio 2015**, è possibile per tutti gli interessati segnalare la propria disponibilità a cedere in proprietà al Comune in cui sono ubicati, complessi immobiliari aventi tipologie e caratteristiche descritte nel seguito:

1. TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI

a) Tipologie

Le tipologie di complessi immobiliari interessate all'acquisto sono:

- complessi immobiliari residenziali nuovi o integralmente recuperati, immediatamente utilizzabili;
- complessi immobiliari residenziali che con limitate opere di riadattamento possono essere destinate in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica;
- complessi immobiliari non destinati alla residenza, che con il cambiamento di destinazione d'uso e limitate opere di adattamento/riadattamento possono essere destinate in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica.

b) Caratteristiche

- Gli alloggi devono corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato 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 essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore Publicasa SpA, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui al punto successivo;

publicasa spa

via F.lli Rosselli, 40 50053 Empoli (FI) Casella Postale n.709 tel. 0571 79911 fax 0571 530186
e.mail: info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it WEB: www.publicaspa.it
capitale sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484

- Gli immobili 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. Eventuali vincoli o gravami esistenti alla data di presentazione della proposta devono essere estinti entro la data di stipula dell'atto di compravendita.
- Gli immobili devono essere stati realizzati senza contributi o finanziamenti pubblici, oppure offerti previa rinuncia agli stessi e relativa restituzione prima dell'atto di compravendita, anche con modalità di defalcamento dal prezzo riconoscibile.
- Gli immobili devono essere accatastati alla categoria non superiore alla A2, escluse comunque le categorie A1, A8 e A9 e comunque non essere di lusso ai sensi della normativa vigente;

Tutti gli alloggi acquisiti entrano a far parte del patrimonio ERP, di proprietà del Comune sul cui territorio sono ubicati, e sono gestiti dal Soggetto Gestore ex LR 77/98;

2. PROPONENTI

Le proposte di vendita dovranno essere presentate a cura sia di persone fisiche che di persone giuridiche riconosciute, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere titolari del diritto di proprietà piena ed esclusiva degli immobili e della relativa area anche di pertinenza.
- b) essere nel pieno e libero esercizio dei propri diritti.
- c) non aver in corso procedure di fallimento, concordato o amministrazione controllata e non trovarsi in stato di liquidazione
- d) non essere in gestione commissariale né essere stata presentata domanda di commissariamento.
- e) essere adempienti degli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali e obblighi relativi alla compensazione di imposte e tasse secondo le leggi vigenti.
- f) essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Le manifestazioni di disponibilità dovranno essere sottoscritte dal proprietario del complesso immobiliare. In caso di persone giuridiche, la sottoscrizione dovrà essere quella del legale rappresentante del soggetto proprietario; in caso di proprietà suddivisa, dovranno essere presenti le firme di tutti i comproprietari o dovrà essere allegato un atto di delega da essi sottoscritto. La sottoscrizione potrà avvenire anche da parte di eventuali altri soggetti delegati o rappresentanti legali o negoziali, allegando copie del titolo legittimante.

La manifestazione d'interesse dovrà essere corredata da copia di documento d'identità del/i sottoscrittore/i, in corso di validità

publicasa spa

via F.lli Rosselli, 40 50053 Empoli (FI) Casella Postale n.709 tel. 0571 79911 fax 0571 530186
e.mail: info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it WEB: www.publicaspa.it
capitale sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484

3. PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE

Il prezzo massimo riconoscibile sarà determinato, anche in relazione agli esiti della presente rilevazione esplorativa, sulla base del massimale di costo della tipologia di intervento “acquisto immobili di nuova costruzione” (punto 3 allegato. “a” alla deliberazione della G.R. n. 328/96), aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT con specifico provvedimento regionale, aumentato di una quota pari al 30% del CRN relativo alla Nuova Costruzione, al pari di quanto previsto dalla DGR 49/2011, al fine di riconoscere l’incremento dei costi derivanti dall’adeguamento del processo costruttivo in particolare alle attuali normative relative a *rendimento energetico e bio-edilizia* (D.lgs 311/2006), *normativa tecnica per le costruzioni* (D.M. 14 gennaio 2008), *normativa sicurezza nei luoghi di lavoro* (D.Lgs 81/2008).

Tale massimale potrà essere ulteriormente adeguato per tenere conto delle diverse articolazioni territoriali e delle relative dinamiche dei valori immobiliari, come rilevate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Non possono essere, in alcun caso, riconosciute provvigioni o compensi di mediazione, né rimborsi spese per la presentazione della proposta di vendita né per l’acquisto.

4. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Gli interessati dovranno presentare:

Una dichiarazione (Allegato A), con la quale:

- a) manifestano il loro interesse a cedere il fabbricato, sottoscritta dal proprietario, in caso di persona fisica, o del legale rappresentante, in caso di società o cooperativa.

Nella dichiarazione dovrà essere precisato la caratteristica del fabbricato, così come indicato ai punti precedenti, la regolarità urbanistica, l’agibilità e lo stato eventuale di mutui e/o ipoteche.

- b) **Una scheda tecnica (Allegato B)**, indicante:

- 1) Il Comune;
- 2) La località;
- 3) L’indirizzo;
- 4) La proprietà;
- 5) Numero dei piani;
- 6) Numero degli alloggi;
- 7) La classe energetica;
- 8) Se immediatamente assegnabile;
- 9) Se da ultimare;
- 10) Superficie utile degli alloggi, dei balconi, delle cantine e dei relativi corridoi di distribuzione, dei vani scala, dei locali tecnici, degli androni o porticati, ,
- 10) Costo di acquisto proposto;

publicasa spa

via F.lli Rosselli, 40 50053 Empoli (FI) Casella Postale n.709 tel. 0571 79911 fax 0571 530186
e.mail: info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it WEB: www.publicaspa.it
capitale sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



- 11) Zona OMI;
- 12) Valore OMI minimo della zona
- 13) Valore OMI massimo della zona

PUBLICASA SpA provvederà alla verifica della percentuale di scostamento del costo proposto dai massimali di costo previsti dalle normative regionali.

I soggetti interessati potranno far pervenire la manifestazione di disponibilità, con apposta la dicitura **“Manifestazione di interesse per cessione immobili”**, direttamente presso la sede di **Publicasa SpA**, ubicata a Empoli, Via Fratelli Rosselli, nc. 40, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 15 Gennaio 2015**.

La consegna potrà avvenire a mano direttamente all'Ufficio Protocollo di Publicasa SpA che ne rilascerà ricevuta, o a mezzo del servizio postale o a mezzo di corriere autorizzato. In caso di utilizzo di servizi di recapito postale o di terzi, Publicasa non si assume responsabilità circa il rispetto del termine di consegna suindicato, che è a tutti gli effetti tassativo e la cui violazione comporterà l'inammissibilità della manifestazione presentata in ritardo.

Per qualsiasi informazione gli interessati potranno rivolgersi a Publicasa SpA, come segue:

- ✓ Telefono: 0571 79911 chiedere della Geom. Elisabetta Matteini
Orari: da Lunedì a Venerdì ore 9 – 13; Martedì e Giovedì anche ore 15 – 17;
- ✓ Appuntamento presso i nostri uffici previo accordo con la Geom. Elisabetta Matteini – mail: e.matteini@publicasaspa.it;
- ✓ Presentare quesiti a: info@publicasaspa.it

Responsabile del Procedimento è l'Arch. Cosimo Gambuti, Responsabile dell'Area Tecnica di Publicasa – c.gambuti@publicasaspa.it

5. TUTELA DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti dagli interessati saranno raccolti e trattati esclusivamente ai fini del presente procedimento, con modalità e strumenti idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza.

6. NORME FINALI

Le manifestazioni di interesse trasmesse fanno parte di un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di immobili acquistabili nell'ambito del programma regionale. Pertanto esse non costituiranno ad alcun titolo offerte o proposte di natura precontrattuale o contrattuale, e non determineranno alcun diritto di natura reale o obbligatoria, né potranno costituire fondamento per eventuali richieste o indennizzi anche di natura risarcitoria a favore dei sottoscrittori.

publicasa spa

via F.lli Rosselli, 40 50053 Empoli (FI) Casella Postale n.709 tel. 0571 79911 fax 0571 530186
e.mail: info@publicasaspa.it PEC: publicasaspa@pecsicura.it WEB: www.publicasaspa.it
capitale sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



Uguualmente, la manifestazione preliminare di volontà di vendita in forza del presente Avviso non è vincolante per il proponente, fino all'esperimento della procedura ad evidenza pubblica.

Publicasa informerà tutti coloro che avranno inviato manifestazioni di disponibilità in ordine all'esito positivo dell'istruttoria sommaria svolta e alla trasmissione degli atti alla Regione Toscana.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso si fa riferimento alla Deliberazione GRT n.772/2014.

Publicasa si riserva la facoltà di modificare, prorogare, sospendere o revocare il presente Avviso, qualora ne rilevasse la necessità e l'opportunità per ragioni di pubblico interesse.

Empoli, 18 Dicembre 2014

Il Presidente di Publicasa S.p.a.
Pietro Bonci

publicasa spa

via F.lli Rosselli, 40 50053 Empoli (FI) Casella Postale n.709 tel. 0571 79911 fax 0571 530186
e.mail: info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it WEB: www.publicaspa.it
capitale sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484