



# AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA AD INDIVIDUARE IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI SOGGETTI PRIVATI DA ACQUISIRE AL PATRIMONIO E.R.P. DEI COMUNI IN CUI SONO LOCALIZZATI

**Scadenza 06/10/2022**

## **PUBLICASA SPA**

Per conto dei Comuni costituenti l'Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa e il Livello Ottimale di Esercizio (L.O.D.E.) Empolese Valdelsa:

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

COMUNE DI CASTELFIORENTINO

COMUNE DI CERRETO GUIDI

COMUNE DI CERTALDO

COMUNE DI EMPOLI

COMUNE DI FUCECCHIO

COMUNE DI GAMBASSI TERME

COMUNE DI MONTAIONE

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO

COMUNE DI MONTESPERTOLI

COMUNE DI VINCI

**In esecuzione dei seguenti atti:**

- **Deliberazione di Giunta regionale n. 617 del 30/05/2022** - *“Criteri essenziali dell’avviso pubblico finalizzato a individuare immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che, a seguito di procedure di evidenza pubblica, possano essere acquisiti al patrimonio E.R.P. dei comuni in cui sono localizzati”*;
- **Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 11508 del 13/06/2022** ad oggetto: *“Delibera CIPESS 79/21, approvazione avviso pubblico acquisizione alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”*
- **Deliberazione Giunta Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa, anche in funzioni di Conferenza di ambito L.O.D.E. (Livello Ottimale di Esercizio) n. 35 del 26/07/2022, ad oggetto:**

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it [www.publicaspa.it](http://www.publicaspa.it)

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



*“Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 11508/2022 – Delibera CIPESS 79/21, approvazione manifestazione di interesse per l’acquisizione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica”;*

## RENDE NOTE

**Le modalità di partecipazione all’Avviso Pubblico approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 617 del 30/05/2022 - “Criteri essenziali dell’avviso pubblico finalizzato a individuare immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che, a seguito di procedure di evidenza pubblica, possano essere acquisiti al patrimonio E.R.P. dei comuni in cui sono localizzati”,** come segue:

### 1. Finalità

La Regione ha riservato la cifra complessiva di 8 milioni di euro alla realizzazione di proposte di intervento destinate all’incremento dell’offerta di alloggi di E.R.P., attraverso l’acquisto da parte dei Comuni toscani di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

### 2. Soggetti acquirenti

La proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta, a tutti gli effetti di legge, del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e la loro gestione è obbligatoriamente affidata a Publicasa Spa, quale Società di Gestione di cui alla L.R. n. 77/1998.

Tutti gli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria fanno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro gestione, ivi compresa l’utilizzazione dei relativi canoni di locazione, è disciplinata dalla Legge Regionale n. 2/2019.

### 3. Caratteristiche degli alloggi

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, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui all’articolo successivo.

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicaspa.it PEC: publicaspa@pecsicura.it [www.publicaspa.it](http://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 dovranno avere una classe energetica inferiore alla "B"** risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato

All'interno del contratto preliminare di compravendita è obbligatorio prevedere che gli immobili, al momento della stipula del contratto definitivo, non dovranno 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 sia a carattere reale che obbligatorio.

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.

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

#### 4. Prezzo massimo di acquisto

Il prezzo massimo di acquisto è il minore tra:

1. 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, come previsto dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate in data 27/07/2007 Punto 1.4), 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
2. il "prezzo massimo riconoscibile" costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale Regione Toscana n. 12232 del 12 Luglio 2021 incrementato del 20%, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato.

Il finanziamento complessivo comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche l'IVA, 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.

Rientrano inoltre tra i costi a carico del proponente la vendita, le competenze di Publicasa Spa, attuatore per conto dei Comuni dell'Unione Circondario Empolese Valdelsa e del corrispondente ambito L.O.D.E., nella misura del 3% del finanziamento complessivo assegnato rientrano ai sensi art. 4, ultimo paragrafo All. A del D.D. 11508/2022.

## 5. Modalità e termini di presentazione delle proposte di vendita:

Le proposte di vendita, dovranno pervenire, pena l'esclusione, **a mezzo PEC entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 06/10/2022**, all'indirizzo [publicaspa@pecsicura.it](mailto:publicaspa@pecsicura.it), riportando il seguente oggetto: **"Avviso Pubblico per l'acquisto di alloggi da destinare ad ERP"**.

Ciascuna proposta di acquisto deve:

a) riguardare una sola unità di fabbricato;

b) essere corredata di:

b1) Allegato "A" – Domanda di partecipazione, debitamente compilato in ogni sua parte pena l'esclusione e sottoscritta digitalmente dal proponente venditore;

b2) Allegato "B" – Scheda riassuntiva dell'offerta presentata, debitamente compilato, su modello editabile reperibile sul sito <https://www.regione.toscana.it/avvisi-pubblici> e sottoscritta digitalmente dal proponente venditore. La scheda, una volta compilata, dovrà essere trasmessa sia in formato pdf/A sottoscritto digitalmente che in formato .xls

b3) planimetria dell'area, estratto catastale, indicazione del numero di alloggi, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa, nonché calcolo esplicativo della superficie commerciale e della superficie complessiva poi inserite nell'Allegato B;

b4) 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 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.

## 6. Requisiti dei soggetti proponenti:

Le domande dovranno essere presentate dal proprietario o dall'avente titolo.

Il proponente dovrà produrre all'atto dell'offerta, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta in carta semplice ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 attestante quanto segue, consapevole ai sensi dell'art. 76 dello stesso DPR che la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia:

✓ se persona fisica:

- di non incorrere nei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

✓ se persona giuridica:

- di non incorrere nei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

- dichiarazione degli estremi dell'iscrizione presso il Registro delle Imprese della società o dei documenti legali atti comunque a comprovare la legittima esistenza, natura giuridica, denominazione sociale, sede, codice fiscale della persona giuridica ed inoltre elencazione degli estremi dei documenti legali comprovanti sia la qualità di attuale rappresentante legale del proponente la vendita, sia i dati personali del medesimo;

Sia per le persone fisiche che giuridiche, non vi dovranno essere motivi ostativi a contrarre con la P.A. né debiti di sorta con la stessa ai sensi delle norme vigenti.

- nel caso di società cooperative dovrà altresì essere dichiarata l'iscrizione della società negli appositi registri istituiti presso la Prefettura o il Ministero del Lavoro come previsto al punto B dello Stampato A. Prima della stipula del/i contratto/i di compra vendita il Comune aggiudicatore si riserva di effettuare le verifiche su quanto dichiarato in sede di presentazione della proposta di vendita.

### 7. Condizioni di esclusione:

Non saranno ammesse domande presentate da soggetti intermediari commerciali e quelle pervenute oltre i termini di scadenza dell'Avviso. Inoltre la commissione non potrà ammettere le domande non correttamente compilate, firmate o carenti della copia del documento di riconoscimento, non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, correzioni, alterazioni o abrasioni.

### 8. Assegnazione dei punteggi

I punteggi saranno assegnati secondo i criteri evidenziati nel sottostante schema:

CRITERI DI SELEZIONE	PUNTEGGI
<b>1. Economicità dell'offerta</b>	
- % ribasso su prezzo massimo di acquisto	0,5 punti per ogni punto percentuale di ribasso, fino a un massimo di 10 punti
<b>2. Rispondenza alle finalità generali e specifiche</b>	
- Consegna immediata alloggi	4 punti
<b>3. Caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive degli immobili</b>	
- Assenza barriere architettoniche e alloggi accessibili	1 punto
- Edificio/alloggi classe energetica A	1 punto
- Blocco con numero alloggi superiore a 8	1 punto



## 9. Procedura per la valutazione delle proposte e formazione della graduatoria

La data di apertura delle PEC contenenti le proposte di vendita sarà resa nota sul sito web di Publicasa [www.publicasaspa.it](http://www.publicasaspa.it), nella Sezione Società Trasparente, alla pagina Bandi di Gara e Contratti – bandi - Gare attive.

Le proposte saranno verificate dal Responsabile del Procedimento al fine di constatarne la completezza. Successivamente, entro e non oltre il 31/10/2022, saranno trasmesse alla Regione Toscana, che attraverso un nucleo tecnico costituito da membri di Direzione Urbanistica e Settore politiche abitative, procederanno a valutarle attribuendo i punteggi secondo i criteri definiti nel provvedimento di approvazione regionale.

## 10. Redazione del contratto preliminare di compravendita e atti conseguenti

**L'acquisto dell'immobile/immobili oggetto della presente procedura resta condizionato alla concessione dei finanziamenti regionali così come previsto dal D.D.R.T. n. 11508/2022.**

In altro caso non si darà ulteriore seguito al presente Avviso. In nessun caso potranno essere riconosciuti ai proponenti rimborso, totali o parziali, delle eventuali spese sostenute.

A seguito dell'avvenuta approvazione e pubblicazione della graduatoria regionale, nel caso di assegnazione del contributo, si procederà alla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita contenente gli eventuali accordi con il venditore sul completamento dei lavori in corso e sulla consegna nonché di tutta la documentazione tecnico-amministrativa per la stipula del contratto notarile di acquisto da parte del Comune interessato.

## 11. Erogazione dei finanziamenti

Il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato da ARTEA, in qualità di organismo intermedio per gli interventi FSC, secondo il seguente cronoprogramma:

- anticipo del 75% alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 30 Marzo 2023, del contratto preliminare di compravendita. 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.
- saldo del 25% entro 3 mesi dalla presentazione del contratto definitivo (rogito), da effettuarsi entro il 31/10/2023

## 12. Pubblicazione

Il presente avviso completo degli allegati è pubblicato sul sito web di Publicasa, [www.publicasaspa.it](http://www.publicasaspa.it), nella sezione Società Trasparente, alla pagina Appalti e Gare / bandi-gare attivi, **dal 28/07/2022 al 06/10/2022**. Notizia della pubblicazione è resa nota sul sito dei singoli Comuni e dell'Unione dei Comuni L.O.D.E Empolese Valdelsa

## 13. Informazioni e notizie sull'Avviso

I quesiti dovranno essere indirizzati a partire dal giorno **28/07/2022** esclusivamente via mail ad uno dei seguenti indirizzi: [c.gambuti@publicasaspa.it](mailto:c.gambuti@publicasaspa.it); [e.matteini@publicasaspa.it](mailto:e.matteini@publicasaspa.it).

Publicasa Spa

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593

info@publicasaspa.it PEC: publicasaspa@pecsicura.it [www.publicasaspa.it](http://www.publicasaspa.it)

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A. C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484



I quesiti e le relative risposte verranno pubblicate sul sito di Publicasa Spa web di Publicasa, [www.publicasaspa.it](http://www.publicasaspa.it), nella sezione Società Trasparente, alla pagina Appalti e Gare / bandi-gare attivi.

#### **14. Responsabile del Procedimento**

È l'Arch. Cosimo Gambuti, Direttore Generale di Publicasa Spa.

Per quanto non previsto nel presente Avviso si fa riferimento all'Avviso Pubblico approvato con Decreto Dirigenziale R.T. n. 11508/2022

Empoli, 28 Luglio 2022

F.to Il Direttore Generale  
Arch. Cosimo Gambuti

#### **Publicasa Spa**

Via Donatello, n. 2 - 50053 Empoli (Città Metropolitana di Firenze) Casella Postale n.709 Tel. 0571 79911 Fax 0571 536593  
info@publicasaspa.it PEC: publicasaspa@pecsicura.it [www.publicasaspa.it](http://www.publicasaspa.it)

Capitale Sociale € 1.300.000,00 R.E.A C.C.I.A.A. Firenze 540074 Partita Iva 05344250484