

# REGIONE TOSCANA

## LIVELLO OTTIMALE DI ESERCIZIO DELL'EDILIZIA PUBBLICA PER LA PROVINCIA DI MASSA CARRARA

### COMUNE DI CARRARA

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

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

La Regione Toscana, con Deliberazione 772 in data 23 settembre 2014, 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, ed in particolare:

- acquisto di complessi immobiliari residenziali nuovi o integralmente recuperati, immediatamente utilizzabili;
- acquisto di complessi immobiliari residenziali che con limitate opere di riadattamento possono essere destinate in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica;
- acquisto di 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.

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 della Regione Toscana 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.

#### **1) Le caratteristiche dei fabbricati dovranno essere le seguenti:**

- 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, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui al punto successivo;

- 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 acquisto.
- 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.

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) **Il prezzo massimo riconoscibile** sarà determinato, anche in relazione agli esiti della prevista 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.

Sulla base di quanto sopra, gli interessati dovranno, entro la data del **31 Dicembre 2014**, manifestare al Comune la loro disponibilità a cedere alloggi che, alla data del presente Avviso, risultano invenduti.

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 e lo stato eventuale di mutui e/o ipoteche.
- b) **Una relazione 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) Se immediatamente assegnabile;
  - 8) Se da ultimare;

- 9) 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;
- 11) Zona OMI;
- 12) Valore OMI minimo della zona
- 13) Valore OMI massimo della zona

La relazione dovrà comprendere una descrizione sommaria sullo stato di manutenzione degli alloggi proposti.

Il Comune, attraverso la società di gestione del patrimonio residenziale pubblico (E.R.P. Massa Carrara S.p.A.) provvederà alla verifica della percentuale di scostamento del costo proposto dai massimali di costo previsti dalle normative regionali.

Per qualsiasi informazione gli interessati potranno rivolgersi agli uffici urbanistici o edilizia del Comune, oppure inviare quesiti a: [lodemassacarrara@gmail.com](mailto:lodemassacarrara@gmail.com), entro il giorno 20/12/2014.

**ALLEGATO A**

**Al Comune di**

.....

**Oggetto:** Potenziamento dell'offerta di edilizia sociale – Modalità innovative di acquisizione di complessi immobiliari ad integrazione e implementazione delle tipologie di intervento previsti dagli strumenti delle politiche abitative.

Il/la sottoscritto/a.....in qualità di:

- Proprietario
- Legale rappresentante della Società.....con sede in.....Via.....

Manifesta la propria disponibilità a cedere, fabbricato o una parte di esso, sito in Comune di....., località.....via..... individuato in Catasto al foglio.....mappale/i.....sub..... e

**DICHIARA**

- Che trattasi di intero fabbricato o una porzione di fabbricato gestibile autonomamente, senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni;
- che gli immobili di nuova costruzione o integralmente recuperati, risultano essere completamente ultimati, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili;
- che il bene in cessione è in corso di ultimazione, garantendo l'agibilità entro 6 mesi dalla scadenza della procedura di selezione, perfezionando l'acquisto del bene, non appena l'immobile si rende disponibile all'assegnazione;
- che sono necessari lavori di lieve entità utili per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione ed accetta che tali lavori possono essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile;
- che l'immobile non è gravato 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;
- che alla data odierna, l'immobile è gravato dai seguenti vincoli o gravami  
.....  
.....

e che si impegna ad estinguere entro la data di acquisto;

- che gli immobili sono stati realizzati senza contributi o finanziamenti pubblici;
- che gli immobili sono stati realizzati con i seguenti contributi e finanziamenti pubblici:  
.....  
..... dell'importo di complessivi €..... e si impegna a rinunciare agli stessi con la restituzione prima dell'atto di compravendita, anche con modalità di defalcamento dal prezzo riconoscibile;
- si impegna a farsi carico degli oneri e lavori di manutenzione e pulizia degli alloggi per consegnare gli stessi in perfetto stato locativo;

Il/la sottoscritto/a, offre un prezzo di cessione pari ad € .....  
diconsi € (.....)

in fede,

.....

.....li.....

ALLEGATO B)

**RELAZIONE TECNICA**

- Comune di:
- località:
- indirizzo:
- Nominativo della proprietà:
- N° dei piani:
- N° alloggi:
- assegnabilità immediata: SI  NO
- superficie utile alloggi
- superficie utile balconi e/o logge
- superficie utile cantine
- superficie utile corridoi/disimpegni cantine
- superficie utile locali tecnici
- superficie utile vano scala e locale ascensore
- superficie utile porticati
- superficie utile parcheggi coperti
- costo proposto per la cessione
- % di scostamento dal massimale regionale (da calcolare dal soggetto gestore)
- Zona OMI
- Valore OMI minimo della zona
- Valore OMI massimo della zona

In fede

.....

.....li.....

## ALLEGATO C

### **Analisi preliminare** (da compilare a cura del Comune)

Identificazione dell'ambito territoriale di riferimento, composizione della popolazione e del disagio abitativo, presupposto necessario per una rapida risposta in termini di alloggi sociali, interventi di edilizia sociale in atto o presunti tempi di messa in disponibilità per l'assegnazione, analisi del mercato immobiliare locale da cui discende l'opportunità di sperimentare modalità di acquisizione di complessi immobiliari al fine di consentire in tempi celeri concrete risposte al disagio abitativo del territorio.