



**COMUNE DI REGGELLO**  
*Città Metropolitana di Firenze*  
**SETTORE LAVORI PUBBLICI**

Piazza Roosevelt, 1  
50066 Reggello (Fi)  
Tel. 055/86691 - Fax 055/8669289  
lavoripubblici@comune.reggello.fi.it  
www.comune.reggello.fi.it

---

**SETTORE LAVORI PUBBLICI**  
**AVVISO PUBBLICO**  
**PER ACQUISTO DI ALLOGGI DESTINATI AD INCREMENTARE IL**  
**PATRIMONIO ERP DEL COMUNE**  
**DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA 13 GIUGNO 2022, N.**  
**11508 (PUBBLICATO SUL BURT IN DATA 22 GIUGNO 2022, N. 25)**

Premesso:

- che per contenere i livelli di disagio sociale ed economico prodotti dalla crisi che ha investito l'intero Paese si rende opportuno e urgente incrementare l'offerta pubblica di alloggi in locazione a canone sociale e che pertanto è opportuno a tal fine implementare la possibilità di acquisto di abitazioni già costruite che non hanno trovato collocazione in quanto ciò potrebbe consentire la messa a disposizione in tempi brevi di alloggi sociali;
- che il Comune di Reggello, conseguentemente, intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana di cui alla Delibera di Giunta Decreto Dirigenziale n. 11508 del 13.06.2022, che mette a disposizione dei Comuni una disponibilità economica finalizzata all'acquisto da privati di immobili destinati ad edilizia residenziale, per incrementare il patrimonio di alloggi ERP esistenti.

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 12.10.2022

**SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE**

Art. 1 – OGGETTO

Il Comune di Reggello intende procedere all'acquisto di alloggi a destinazione residenziale, immediatamente disponibili ed assegnabili, ubicati nel territorio comunale.

Gli alloggi offerti in vendita devono avere le caratteristiche di cui al citato Decreto Dirigenziale n. 11508 del 13.06.2022 e comunque riportate al successivo art. 2.

**L'acquisto dell'immobile/immobili oggetto della presente procedura resta condizionato alla concessione dei finanziamenti regionali, così come previsto dal DDRT suddetto.**

Art. 2 – REQUISITI OBBLIGATORI DEGLI ALLOGGI/FABBRICATI

Gli alloggi proposti in vendita devono:

- Essere ubicati nel territorio del Comune di Reggello.

- Corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da almeno 4 (quattro) alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni.
- Essere 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 (sei) mesi dalla scadenza della procedura di selezione; in tal caso l'acquisto della proprietà si perfezionerà non appena l'immobile si renderà disponibile all'assegnazione.
- Qualora siano necessari lavori di lieve entità necessari per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione, questi potranno anche essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore, che ne determinerà il costo, defalcando il relativo onere dal prezzo di acquisto di cui all'articolo successivo.
- Gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato (APE – Attestato Prestazione Energetica), salvo gli immobili soggetti a vincolo storico-architettonico in cui venga attestata l'impossibilità di conseguire la classe minima richiesta.
- 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 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.T. n. 666 del 7.7.2003.
- Gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

### Art. 3 – PREZZO MASSIMO DI ACQUISTO

Il prezzo massimo di acquisto è il minore tra 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 il "prezzo massimo riconoscibile"

costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale n. 12232 del 12 Luglio 2021 incrementato del 20%, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato. In caso di fabbricati interessati da procedure fallimentari, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia, ed 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, il prezzo massimo d'acquisto di cui al presente articolo è quello risultante dall'applicazione dei criteri di cui sopra detratto l'importo del contributo originariamente ottenuto, secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 666 del 07/07/2003, allegato A. Ai soli fini della definizione dell'economicità dell'offerta e della formazione della graduatoria si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e del contributo precedentemente erogato. 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.

#### Art. 4 – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire al **Comune di Reggello, Ufficio Protocollo, Piazza Roosevelt, 1, a mezzo raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano da parte dell'interessato, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 24/10/2022, pena l'esclusione**, in busta sigillata, sulla quale dovrà essere apposta la seguente indicazione:

"OFFERTA DI CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX DDRT n. 11508/2022" e specificando il mittente.

Per ogni fabbricato o porzione di fabbricato offerto in vendita potrà essere presentata una sola offerta.

Per quelle consegnate a mano farà fede il timbro, con data e ora, del protocollo comunale; la consegna a mezzo posta raccomandata A.R. sarà accettata solo se i plichi perverranno all'Ufficio Protocollo entro il termine sopra indicato.

I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone, che non siano pervenuti o pervenuti in ritardo, non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami. Si declina fin da adesso ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale per la mancata consegna dei plichi.

Non sono ammesse proposte aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicato nel presente avviso.

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà in seduta pubblica, presso il Settore Lavori Pubblici, Piazza IV Novembre, secondo piano, il giorno 25/10/2022 alle ore 10:00.

Le offerte dovranno essere presentate con apposita istanza di partecipazione, secondo il modello allegato (allegato A), sottoscritta in proprio o nella qualità di legale rappresentante, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000. L'istanza, in regola con l'imposta di bollo (€ 16,00), corredata da fotocopia non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, deve riportare l'indirizzo PEC presso il quale è possibile inviare le comunicazioni relative alla presente procedura.

ALL'OFFERTA deve essere allegata la documentazione obbligatoria di seguito elencata:

**A) LE CARATTERISTICHE FISICHE E TECNICHE DEGLI ALLOGGI:**

1. Planimetria dell'area dove è ubicato l'immobile;
2. Estratto di mappa catastale e relative planimetrie della/e unità proposta/e;
3. Indicazione del numero degli alloggi, relativi schemi grafici con indicazioni dimensionali e tipologiche;
4. Prospetto di calcolo della superficie totale di quanto proposto in offerta ottenuta con il metodo di calcolo contenuto nell'allegato 5 al "Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" compilato ed asseverato da tecnico abilitato (**Allegato B**);
5. Relazione tecnica illustrativa corredata di materiale fotografico (max 10 pagine formato A4);
6. Indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq minima e massima per la destinazione residenziale;
7. Dichiarazione di conformità di quanto proposto in vendita ai titoli edilizi, certificazione di abitabilità, conformità degli impianti, esatta indicazione della classe energetica asseverata da tecnico abilitato;
8. Scheda riassuntiva (Allegato B) compilata 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
9. Sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 2.

La 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.

**B) LA DOCUMENTAZIONE INERENTE LA PROVENIENZA E IL POSSESSO DEGLI ALLOGGI/FABBRICATI.**

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

Le richieste di chiarimento saranno inoltrate via PEC all'indirizzo che il proponente avrà comunicato e le risposte dovranno pervenire entro le 24 ore lavorative successive, pena l'esclusione dalla presente procedura selettiva pubblica.

**Dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile/negli immobili offerto/i in vendita entro tre giorni lavorativi dalla richiesta da inoltrare via PEC.**

**Art. 5 – CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

Fatti salvi i requisiti obbligatori di cui all'art. 2 del presente avviso, nonché la documentazione obbligatoria di cui all'art. 4 del medesimo allegata all'offerta, la Commissione Tecnica Comunale appositamente nominata procederà alla valutazione delle offerte pervenute ai fini della presentazione in sede di L.O.D.E. per le attività di competenza del L.O.D.E. medesimo secondo quanto stabilito nell'avviso pubblico della Regione Toscana.

Le proposte validate dalla Commissione Tecnica Comunale saranno inviate all'Assemblea L.O.D.E. e collocate dalla stessa in una graduatoria, secondo i criteri di priorità di cui al Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 11508/2022, senza che i proponenti possano far valere pretesa alcuna.

Le proposte inserite nella graduatoria formata dal L.O.D.E. saranno soggette alla valutazione ed approvazione della Regione Toscana, che dovrà riceverle entro il termine del 31 ottobre 2022 dalla pubblicazione del Decreto Dirigenziale n. 11508/2022, avvenuta sul BURT in data 22 giugno 2022.

**In ogni caso solo l'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive della procedura in relazione alle offerte che troveranno integrale copertura finanziaria nell'ambito della graduatoria stessa.**

**Art. 6 – ACQUISIZIONE FORMALE DELLA PROPRIETÀ**

La stipulazione del contratto preliminare di acquisto, a seguito della approvazione da parte della Regione Toscana della graduatoria delle proposte finanziate, dovrà avvenire entro il 26 marzo 2023, a seguito del quale saranno erogate le relative risorse regionali.

L'Amministrazione Comunale procederà alla stipulazione del/dei contratto/i di compravendita delle proposte ritenute ammissibili e finanziate dalla Regione Toscana entro il 31 ottobre 2023 e comunque fino alla erogazione delle risorse finanziarie da parte della Regione Toscana.

Il Responsabile del procedimento ai sensi e per gli effetti di cui alla L. 241/1990, è l'Ing. Agostino Mastrangelo, Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Reggello, Piazza IV Novembre, secondo piano, tel. 055.8669260, e-mail: lavoripubblici@comune.reggello.fi.it.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 196/2003 e ai sensi degli art. 13 e 14 del GDPR (GENERAL DATA PROTECTION REGULATION) n. 2016/679 per finalità unicamente connesse alla procedura di selezione delle offerte di cessione della proprietà immobiliare, di cui al presente avviso.

Il presente avviso, nonché il risultato della selezione, è pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Reggello all'indirizzo internet: [www.comune.reggello.fi.it](http://www.comune.reggello.fi.it) .

Reggello, 13 Ottobre 2022

Il Responsabile del Settore  
Lavori Pubblici

Ing. Agostino Mastrangelo  
(firmato digitalmente)