



Comune di Livorno

Settore Contratti, Provveditorato, Economato, Patrimonio, Demanio

Ufficio Amministrazione del Patrimonio e Demanio Marittimo

AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI DESTINATI AD INCREMENTARE IL PATRIMONIO IMMOBILIARE E.R.P. DEL COMUNE DI LIVORNO

PREMESSO CHE

Il Comune di Livorno intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana di cui al Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 4830 in data 1.4.2019, pubblicato sul B.U.R.T. n. 16 del 17.4. 2019, che mette a disposizione dei Comuni una disponibilità economica pari a complessivi 15 milioni di € finalizzata all'acquisto da privati di alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale, per incrementare il patrimonio di alloggi E.R.P. esistente;

Ai fini dell'accesso al finanziamento:

- i Comuni sono tenuti ad acquisire le proposte d'acquisto da parte dei privati attraverso procedure ad evidenza pubblica, con facoltà di specificare ulteriori criteri di selezione e valutazione relativi a condizioni locali con particolare riferimento a caratteristiche territoriali e articolazione dei fabbisogni;
- le proposte dovranno essere valutate dai Comuni secondo criteri di priorità relativi alla localizzazione, in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio e all'economicità dell'offerta;
- le proposte dovranno essere trasmesse dal Comune al Lode livornese. Tutte le proposte pervenute dai diversi Comuni del Lode dovranno essere da questo ordinate, secondo i criteri indicati dalla Regione Toscana, e poi a loro volta trasmesse alla Regione Toscana entro e non oltre il 15 agosto 2019;
- la Regione Toscana approverà la graduatoria degli ammessi al finanziamento ed erogherà il finanziamento alla presentazione entro il 15 dicembre 2019 del contratto preliminare di compravendita;

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 529 del 9.07.2019, ha aderito all'Avviso regionale di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830/2019, dando mandato al Settori competenti di procedere alla pubblicazione di apposito avviso di manifestazione d'interesse e alla valutazione delle proposte di acquisto, per il coordinamento con il Lode Livornese e l'inoltro delle proposte alla Regione, curando altresì tutti gli atti conseguenti in caso di erogazione del finanziamento;

Con il suddetto atto G.C. n. 529/2019 è stato indicato quale ulteriore criterio di preferenza delle proposte tecnicamente accettabili, l'assenza di barriere architettoniche e la completa accessibilità degli alloggi proposti (L. 13/1989 s.m.i.) con riferimento ad immobili ubicati nell'ambito territoriale del Comune di Livorno;

Con Determina Dirigenziale n. 5462 del 15.07.2019 è stato approvato lo schema di avviso pubblico in attuazione del Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 4830 del 1.4.2019, che si allega, unitamente al modello di offerta, quale parte integrante e sostanziale al presente atto, stabilendo in data 29.07.2019 alle ore 13.00 la scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione.

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

1) – Oggetto

Il Comune di Livorno intende procedere all'acquisto di alloggi da destinare ad E.R.P., immediatamente disponibili ed assegnabili, ubicati nel territorio comunale.

Il presente avviso è finalizzato alla formazione di un elenco ordinato delle proposte ammissibili da trasmettere alla Regione Toscana, per il tramite del Lode livornese, entro il 15.08.2019 per l'approvazione della graduatoria regionale e l'eventuale assegnazione del finanziamento per l'acquisto di edifici o parti di essi, gestibili autonomamente senza gravami condominiali e, quindi, con autonomia funzionale relativamente all'uso delle parti comuni.

Le proposte ammissibili collocate in graduatoria saranno finanziate fino alla capienza del finanziamento disponibile; il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato successivamente alla presentazione, da parte del Comune proponente, entro il 15.12.2019, del contratto preliminare di compravendita.

L'acquisto dell'immobile/immobili oggetto della presente procedura resta condizionato alla concessione dei finanziamenti regionali così come previsto dal D.R.T. n. 4830/2019.

2) – Requisiti obbligatori degli alloggi/fabbricati

Gli alloggi/fabbricati offerti in vendita dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) Essere ubicati nel Comune di Livorno;
- b) Corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da almeno quattro alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali e, quindi, con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni;
- c) Essere di nuova costruzione o integralmente recuperati, completamente ultimati, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili;
- d) Se gli immobili di cui alla soprastante lett. c) sono in corso di ultimazione, l'agibilità dovrà essere garantita entro i sei mesi successivi alla scadenza della procedura di selezione. In tal caso l'acquisto della proprietà si perfezionerà non appena l'immobile si renderà disponibile per l'assegnazione.
- e) Gli oneri di manutenzione e pulizia degli alloggi che si rendessero necessari ai fini della consegna in perfetto stato locativo sono a carico del soggetto proprietario degli immobili ultimati offerti in vendita;
- f) Qualora siano necessari lavori di lieve entità per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione questi potranno essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore che ne determinerà il costo, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui all'articolo successivo;
- f) Con classe energetica non inferiore alla B, risultante dall'A.P.E.;
- g) Con assenza di 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 o formalità pregiudizievole in genere, da vincoli contrattuali o obbligatori al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita;
- h) Non ricompresi nelle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

Sono ammissibili offerte che abbiano ad oggetto alloggi/fabbricati, con i requisiti sopra riportati, oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento o che siano stati realizzati con contributi o finanziamenti pubblici (in tali casi, per il prezzo riconoscibile si rinvia all'articolo successivo).

3) – Prezzo massimo riconoscibile ed oneri a carico del proponente la vendita

Il prezzo massimo riconoscibile è costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 7385 del 17 maggio 2018, applicato alla superficie complessiva (SC) del fabbricato, provvedimento a cui viene fatto espresso rinvio.

Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra il 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 Regionale sopra richiamato, tale valore medio applicato alla superficie totale del fabbricato (superficie ottenuta con il metodo di calcolo contenuto 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, il prezzo non può essere superiore alla base d'asta o a quello dell'ultima asta andata deserta.

Nel caso in cui il fabbricato sia stato realizzato con contributo o finanziamento pubblico, il prezzo massimo riconoscibile è dato dalla differenza fra il prezzo quantificato in sede di offerta e il contributo pubblico originariamente ottenuto, definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. n. 666 del 7.07.2003.

Il prezzo massimo proposto dovrà essere comprensivo di I.V.A., se dovuta.

Sono 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 funzionanti, conformi alle leggi e normative vigenti come le eventuali domande in sanatoria, atti autorizzativi, depositi, diritti e bolli di presentazione di ogni documento al momento della cessione ed immediatamente disponibili entro i termini previsti nel suddetto avviso regionale.

4) – Modalità e termine per la presentazione delle offerte

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà in seduta pubblica il giorno **30.07.2019, alle ore 10.00**, presso la Sala Contratti, Palazzo Comunale, piazza del Municipio 1, piano 2°.

La Commissione giudicatrice appositamente nominata, nel luogo ed all'ora sopra indicati, procederà al controllo della data di arrivo del plico, alla verifica della sua integrità, alla sua apertura ed alla verifica della documentazione contenuta nella busta "Domanda di partecipazione" ai fini del riscontro dei requisiti soggettivi di ammissibilità. Successivamente, la Commissione procederà, in una o più sedute riservate, alla valutazione dell'offerta ai fini della attribuzione dei punteggi secondo i criteri di priorità specificati al sottostante punto 5). Al termine delle operazioni, sarà compilata la graduatoria definitiva ottenuta sommando i singoli punteggi assegnati a ciascuna proposta; le risultanze delle predette operazioni saranno comunicate in seduta pubblica (la cui data sarà comunicata ai partecipanti tramite pec).

Le offerte dovranno pervenire in busta sigillata, controfirmata su tutti i lembi di chiusura, indirizzata al Comune di Livorno, Settore Contratti, Provveditorato, Economato, Patrimonio, Demanio – Piazza del Municipio, 1 – 57123 Livorno, recante esternamente, oltre il nominativo del mittente, la seguente annotazione: "CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX D.D.R.T. n. 4830/2019"; detta busta sigillata dovrà contenere la domanda di partecipazione (modello Allegato A) e l'offerta prezzo e documentazione tecnica (modello Allegato B), secondo quanto indicato ai sottostanti punti a) e b).

Il plico potrà essere consegnato a mano o pervenire a mezzo servizio postale pubblico o agenzia di recapito autorizzata, **entro le ore 13.00 del giorno 29.07.2019**, al seguente indirizzo: Comune di Livorno, Ufficio Informazioni e Relazioni con il Pubblico (piano terreno, Palazzo Civico, piazza del Municipio n. 1) che provvederà a registrare in arrivo il plico ed a consegnarlo al Settore sopra specificato.

Si avverte che oltre detto termine non resta valida alcun'altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva alla offerta precedente. L'invio del plico rimane a totale rischio e spese del mittente

restando esclusa ogni responsabilità del Comune di Livorno ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il termine perentorio indicato nel presente avviso. Pertanto, per la ricevibilità dell'offerta fa fede la data e l'orario di ricezione del plico all'indirizzo sopra indicato. Per ogni fabbricato o porzione di fabbricato offerto in vendita potrà essere presentata una sola offerta.

Detto plico dovrà obbligatoriamente contenere, quanto segue:

a) La domanda di partecipazione (modello Allegato A), sottoscritta dal/dai proprietario/i o dall'avente titolo; non saranno ammesse domande presentate da soggetti intermediari commerciali. Tale istanza - corredata da fotocopia non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, e riportante l'indirizzo PEC presso il quale è possibile inviare le comunicazioni relative alla presente procedura - dovrà essere inserita in busta sigillata, controfirmata su tutti i lembi di chiusura, recante esternamente, oltre il nominativo del mittente, la seguente annotazione: "CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX D.D.R.T. n. 4830/2019 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE".

b) L'offerta prezzo e la documentazione tecnica di seguito indicata, in formato cartaceo e/o digitale, redatta in bollo da € 16,00 (modello Allegato B), sottoscritta dal/dai proprietario/i o dall'avente titolo; i predetti documenti dovranno essere inseriti in busta sigillata, controfirmata su tutti i lembi di chiusura, recante esternamente, oltre il nominativo del mittente, la seguente annotazione: "CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX D.D.R.T. n. 4830/2019 – OFFERTA E DOCUMENTAZIONE TECNICA":

- Caratteristiche fisiche e tecniche degli alloggi
- ✓ Planimetria dell'area dove è ubicato l'immobile;
- ✓ Estratto di mappa catastale e relative planimetrie della/e unità proposta/e;
- ✓ Indicazione del numero degli alloggi, relativi schemi grafici con indicazioni dimensionali e tipologiche, e computo della superficie complessiva SC di cui al Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 7385/2018 (di cui all'art. 3);
- ✓ Relazione tecnica illustrativa corredata di materiale fotografico;
- ✓ Indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq. minima e massima per la destinazione residenziale;
- ✓ Titoli abilitativi, agibilità, conformità Urbanistico-Edilizia.
- Documentazione inerente la provenienza ed il possesso degli alloggi/fabbricati.

Il Comune di Livorno 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 successive.

Dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare i sopralluoghi ritenuti necessari nell'immobile/negli immobili offerto/i in vendita. Le proposte di vendita che risulteranno beneficiarie del contributo regionale saranno sottoposte a verifica tecnica mediante sopralluogo; in caso di difformità rispetto a quanto dichiarato, potrà essere richiesto il ripristino, ove possibile, oppure proposta l'esclusione dal finanziamento con connesso scorrimento della graduatoria regionale.

5) – Criteri e modalità di valutazione delle offerte

La Commissione giudicatrice appositamente nominata, fatti salvi i requisiti obbligatori di cui al punto 2) del presente avviso, nonché la documentazione obbligatoria di cui al punto 4) del presente avviso (allegata all'offerta), procederà alla selezione e valutazione delle offerte pervenute sulla base del punteggio attribuito secondo i criteri di priorità di seguito esposti.

La Commissione disporrà di 100 punti da attribuire ad ogni offerta sulla base dei seguenti criteri:

- ✓ Fino a 40 punti per l'economicità dell'offerta come segue:

Il punteggio massimo pari a 40 punti sarà attribuito al prezzo a mq./SC minimo offerto; alle altre offerte sarà attribuito un punteggio inferiore, proporzionalmente determinato dalla seguente formula: $P1 = Po / Pmo \times 40$ (P1 è il punteggio relativo all'offerta economica, Po è il prezzo offerto dal proponente, Pmo è il prezzo minimo offerto in selezione).

- ✓ Fino a 40 punti per la qualità complessiva dell'immobile in relazione a:
 - numero degli alloggi (preferendo complessi con maggior numero di alloggi), max punti 5 (in caso di alloggi ubicati in un intero unico fabbricato sarà attribuito il punteggio massimo);
 - taglio dimensionale degli alloggi (preferendo complessi che presentano dimensioni diversificate fra gli alloggi), max punti 5;
 - alloggi dotati di locali accessori, max punti 10 (saranno attribuiti i seguenti punteggi: 4 punti in presenza di garage pertinenziale, 2 punti per posto auto pertinenziale (coperto o esterno), 2 punti per cantina o soffitta pertinenziale, 2 punti per terrazza/balcone pertinenziale);
 - unità immobiliari prive di barriere architettoniche e completamente accessibili (L. 13/1989 e ss.mm.ii.), max punti 20 (in caso di alloggi completamente accessibili sarà attribuito il punteggio massimo, punteggi inferiori potranno essere attribuiti in relazione alla non completa accessibilità ed in caso di adattabilità);
- ✓ Fino a 20 punti per la localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio, di cui:
 - caratteristiche della zona ove si trova il fabbricato, con riferimento alla presenza di servizi e infrastrutture per la mobilità entro i 500 mt., max punti 10;
 - inserimento in un contesto ambientale dotato di scuole/asili, parchi/verde pubblico attrezzato, attività commerciali di vicinato entro i 500 mt., max punti 10.

6) – Adempimenti successivi finalizzati alla acquisizione formale della proprietà

Le proposte approvate dalla Commissione Tecnica Comunale saranno inviate alla Conferenza L.O.D.E e collocate dalla stessa in una graduatoria, secondo i criteri di priorità di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830/2019, senza che i proponenti possano far valere pretesa alcuna.

Le proposte inserite nella graduatoria formata da L.O.D.E. saranno soggette alla valutazione ed approvazione della Regione Toscana, che dovrà riceverle entro il già citato termine di 120 giorni dalla pubblicazione del Decreto dirigenziale n. 4830/2019, avvenuta sul B.U.R.T. in data 17 aprile 2019.

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.

Il finanziamento di ogni singola proposta ammessa sarà erogato alla presentazione da parte del Comune del contratto preliminare di compravendita, entro il 15 dicembre 2019; pertanto, la stipula del contratto preliminare dovrà avvenire in tempo utile da consentirne la trasmissione in Regione entro il termine sopra indicato.

La stipulazione del contratto definitivo di acquisto potrà avvenire solo dopo il 15 dicembre 2019, e comunque dopo l'erogazione del finanziamento regionale a favore del Comune.

7) – Informazioni e notizie sull'avviso

Eventuali informazioni possono essere richieste contattando l'Ufficio Tecnico Patrimoniale e procedure espropriative o l'Ufficio Amministrazione del Patrimonio, via Marradi n. 118, piano 1° (tel. 0586-820140-820920, mnencioni@comune.livorno.it; s.pellegrino@comune.livorno.it).

Per quanto non previsto nel presente avviso si fa riferimento all'Avviso approvato con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 4830 in data 1.4.2019, pubblicato sul B.U.R.T. n. 16 del 17.4.2019.

INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO U.E. 2016/679

In osservanza di quanto disposto dall'articolo 13 del Regolamento U.E. 2016/679, il Comune di Livorno fornisce le seguenti informazioni agli utenti in merito all'utilizzo dei dati personali.

Il titolare del trattamento è il Comune di Livorno, Piazza del Municipio 1, 57123 Livorno, Tel. 0586/820111 (centralino) – PEC: comune.livorno@postacert.toscana.it

Il responsabile della protezione dei dati (R.P.D.) è la società Si.Qu.Am s.r.l. che ha indicato quale incaricato per la funzione l'Avv. Gian Luca Zingoni (Ordinanza del Sindaco n.121 del 16/04/2019)

Il Titolare tratta i dati personali, qualificabili come qualsiasi informazione riguardante una persona fisica identificata o identificabile, mediante una o più operazioni, compiute con o senza l'ausilio di processi automatizzati e applicate a dati personali o insiemi di dati personali, come la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la strutturazione, la conservazione, l'adattamento o la modifica, l'estrazione, la consultazione, l'uso, la comunicazione mediante trasmissione, diffusione o qualsiasi altra forma di messa a disposizione, il raffronto o l'interconnessione, la limitazione, la cancellazione o la distruzione. A norma dell'art. 6 del Regolamento U.E. 2016/679 il trattamento è lecito solo se ricorre una delle seguenti condizioni:

- a) l'interessato ha espresso il consenso al trattamento dei propri dati personali per una o più specifiche finalità;
- b) il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso;
- c) il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento;
- d) il trattamento è necessario per la salvaguardia degli interessi vitali dell'interessato o di un'altra persona fisica;
- e) il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento;
- f) il trattamento è necessario per il perseguimento del legittimo interesse del titolare del trattamento o di terzi, a condizione che non prevalgano gli interessi o i diritti e le libertà fondamentali dell'interessato che richiedono la protezione dei dati personali, in particolare se l'interessato è un minore.

I dati personali sono trattati secondo le specifiche finalità previste dai singoli procedimenti amministrativi. La finalità del trattamento è definita dalle fonti normative che disciplinano i singoli procedimenti.

Il Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente competente del settore specifico e/o tematico al quale si riferiscono le informazioni, le pubblicazioni ed ogni altro dato presente sulla Rete Civica, secondo gli atti di organizzazione vigenti.

I dati personali acquisiti saranno conservati per un periodo di tempo strettamente necessario allo svolgimento delle funzioni istituzionali e dei procedimenti e per il rispetto delle norme previste dalla normativa vigente per la conservazione degli atti e dei documenti della P.A. ai fini archivistici.

L'interessato ha diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai propri dati personali e la loro eventuale rettifica, la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano e di opporsi al loro trattamento. L'interessato ha altresì il diritto alla portabilità dei dati.

L'interessato ha sempre diritto alla revoca del consenso prestato. In questo ultimo caso, la revoca del consenso al trattamento dei dati da parte dell'interessato non pregiudica la liceità dei trattamenti effettuati fino alla revoca.

L'interessato ha facoltà di proporre reclamo all'autorità di controllo come da previsione normativa ex art. 13, paragrafo 2, lettera d, del Regolamento U.E. 2016/679

Il Titolare del trattamento deve informare l'interessato se la comunicazione dei dati è richiesta dalla legge e delle possibili conseguenze per la mancata comunicazione di tali dati. (art. 13, paragrafo 2, lettera e Regolamento U.E. 2016/679)

Si informa che i Dirigenti delle strutture sono "Responsabili del trattamento" di tutti i trattamenti e delle banche dati personali esistenti nell'articolazione organizzativa di rispettiva competenza (ex art.6, comma. 2 del Regolamento "Misure organizzative per l'attuazione del Regolamento U.E. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali", approvato con delibera di Giunta Comunale n. 350 del 23 maggio 2018).

Per presa visione

Data.....

Firma.....