

AVVISO PUBBLICO

per l'individuazione di complessi immobiliari da acquisire alla proprietà comunale e da destinare ad edilizia residenziale pubblica

* * * *

Arezzo Casa spa, per conto dei Comuni della provincia di Arezzo facenti parte del Livello Ottimale di Esercizio (LODE) per la gestione associata delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica e degli interventi di sostegno e sviluppo alle politiche abitative; come stabilito dal Comitato Esecutivo del LODE nella seduta del 24 novembre 2014;

RENDE NOTO

che, con deliberazione 23.9.2014 n. 772, la Giunta Regionale della Toscana ha deliberato di potenziare l'offerta di edilizia sociale, introducendo ***“modalità innovative di acquisizione di complessi immobiliari ad integrazione ed implementazione delle tipologie di intervento previste dagli strumenti delle politiche abitative”***.

A tale scopo sono state approvate le linee-guida per una procedura di evidenza pubblica finalizzata a raccogliere manifestazioni d'interesse da parte di proprietari di immobili, aventi le caratteristiche e i requisiti specificati nella citata deliberazione GRT n. 772/2014, allegato A.

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 le caratteristiche descritte nel seguito.

Come stabilito dalla deliberazione GRT n.772/2014, potrà essere proposto l'acquisto di:

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

Tutti i predetti complessi immobiliari dovranno tassativamente essere liberi da persone o cose.

Caratteristiche dei fabbricati

- 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 perfezionerà non

appena l'immobile si renderà disponibile all'assegnazione;

- qualora siano necessari lavori di lieve entità per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione, questi potranno essere eseguiti direttamente da Arezzo Casa, 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 con oneri a totale cura e carico del proprietario;

- gli immobili devono essere stati realizzati senza contributi o finanziamenti pubblici, oppure devono essere offerti previa rinuncia agli stessi e relativa restituzione prima della stipula dell'atto di compravendita, anche mediante defalco dal prezzo riconoscibile.

Prezzo massimo riconoscibile

Il prezzo massimo riconoscibile sarà determinato anche in relazione agli esiti della prevista rilevazione esplorativa sulla base del massimale di costo previsto dal punto 3, allegato "a", alla deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.328/1996 - tipologia di intervento "Acquisto immobili di nuova costruzione", aggiornato annualmente con specifici provvedimenti regionali in base agli indici ISTAT, ed aumentato di una quota pari al 30% del Costo di Realizzazione Tecnica di Nuova Costruzione al pari di quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.49/2011 al fine di riconoscere l'incremento dei costi derivante dall'adeguamento del processo costruttivo in particolare alle attuali normative relative a rendimento energetico e bio-edilizia (D.Lgs. n.311/2006), normativa tecnica per le costruzioni (D.M. 14.1.2008), normativa per la sicurezza nei luoghi di lavoro (D. Lgs. n.81/2008).

Tale massimale potrà essere ulteriormente adeguato per tenere conto delle diverse articolazioni territoriale 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, né per altre attività o servizi o prestazioni collegati.

Modalità di presentazione delle manifestazioni di disponibilità

Tutti i soggetti interessati potranno far pervenire la manifestazione di disponibilità direttamente presso la sede di Arezzo Casa S.p.a. ubicata in Arezzo - Via Margaritone n.6, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 16 gennaio 2015.

La consegna potrà avvenire a mano direttamente all'Ufficio Protocollo di Arezzo Casa che a richiesta ne rilascerà ricevuta, o a mezzo del servizio postale o a mezzo corriere autorizzato. In caso di utilizzo di servizi di recapito postale o di terzi, Arezzo Casa 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 segnalazione presentata in ritardo.

La manifestazione di disponibilità dovrà essere formulata in carta libera, e dovrà essere sottoscritta 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 unitamente alle copie fotostatiche dei rispettivi documenti di identità. La sottoscrizione potrà avvenire anche da parte di eventuali altri soggetti delegati o rappresentanti legali o negoziali, allegando copie del documento di identità e del titolo legittimante.

Nella segnalazione dovranno essere chiaramente specificati i seguenti elementi:

- la proprietà;

- descrizione dettagliata del complesso immobiliare, della sua composizione ed ubicazione; dovranno essere precisati l'indirizzo esatto, il numero dei piani, il numero di alloggi,
- dati catastali necessari per l'identificazione,
- indicazione della zona e del valore minimo e massimo desunto dalla tabelle pubblicate nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- riferimenti agli atti autorizzativi (permesso di costruire/agibilità);
- la superficie dei singoli alloggi e quella complessiva, calcolata secondo le modalità di cui all'allegato "A" del presente avviso
- indicazione esplicita se si tratta di complesso già ultimato ed immediatamente consegnabile agli inquilini
- se sono necessari lavori di modesta entità ultimabili comunque entro sei mesi dalla scadenza della procedura di selezione
- se si tratta di complesso non residenziale riadattabile con cambio di destinazione e limitate opere comunque comprese nei limiti di cui alla delibera della Giunta Regionale Toscana n. 772/2014;
- dichiarazione circa l'assenza di barriere architettoniche o circa la possibilità di rimuovere le barriere esistenti con limitate opere rientranti nei limiti di cui alla delibera della Giunta Regionale Toscana n.772/2014 con oneri a carico dell'alienante;
- indicazione espressa che il complesso immobiliare costituisce un intero fabbricato o una porzione autonoma dal punto di vista funzionale e gestionale e che risulta completamente libero e sgombro da persone e cose;
- impegno in caso di cessione ad eseguire nei termini assegnati le opere di completamento o di adattamento necessarie per la consegna agli inquilini o richiesta di esecuzione da parte di Arezzo Casa con accollo dei costi mediante defalco dal prezzo richiesto;
- indicazione completa e dettagliata degli eventuali finanziamenti pubblici ricevuti con la specificazione dell'autorità concedente e del relativo provvedimento, e precisazione circa la restituzione o la richiesta di defalco dal prezzo richiesto;
- dichiarazione circa l'assenza di ipoteche o gravami di qualunque genere o indicazione dettagliata degli stessi ed impegno all'estinzione a carico del richiedente prima della stipula dell'atto di cessione; nel secondo caso dovrà essere allegata la relativa visura ipotecaria;
- il prezzo richiesto al lordo di eventuali scomputi per lavori o finanziamenti.

Alla manifestazione di disponibilità, a seconda del caso, dovranno essere allegate/i:

- estratto di mappa;
- planimetrie catastali;
- visura catastale;
- visura ipotecaria;
- documentazione fotografica degli immobili/alloggi.

Le manifestazioni di disponibilità saranno raccolte da Arezzo Casa e inoltrate ai competenti organi della Regione Toscana, previa valutazione sommaria in ordine alla ricorrenza delle condizioni richieste, con le modalità e la documentazione che sarà specificata nelle istruzioni operative.

Si precisa che tutte le manifestazioni e segnalazioni inviate fanno parte di un'indagine preliminare finalizzata all'emanazione di specifici provvedimenti amministrativi da parte degli Organi regionali.

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.

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

Per qualsiasi informazione o chiarimento di natura tecnica, è possibile contattare presso gli uffici di Arezzo Casa il geom. Mario Veltroni - tel. 0575/399343 - cell. 334/6149377.

Arezzo, 4/12/2014

Il Presidente di Arezzo Casa S.p.a.
geom. Gilberto Dindalini



Arezzo Casa S.p.a.

Ufficio Registro delle imprese di Arezzo n° 01781060510 - Capitale Sociale € 3.120.000 int. Versato
C.F. e P.I. 01781060510 - Sede Legale: Via Margaritone, 6 - 52100 Arezzo (AR)

Tel. 0575 399311
Fax: 0575 399310

Web: www.arezzocasa.net
E-mail: info@arezzocasa.net

DETERMINAZIONE SUPERFICI

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi degli interventi di edilizia residenziale a totale o a parziale contributo dello Stato valgono le definizioni già contenute nel D.M. 5 agosto 1994 del Ministro dei LL.PP.

a) Superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e di sginci di porte e finestre;

b) Superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantinole e soffitte - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androne di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

c) Superficie parcheggi (Sp) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Per gli interventi di nuova edificazione:

- la superficie non residenziale (Snr) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile (Su). Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo;
- la superficie parcheggi (Sp) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile (Su). Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq;
- la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale (Snr) e della superficie parcheggi (Sp);

$$Sc = Su + 60\% \times (Snr + Sp).$$

SUP. ALLOGGI DATI METRICI		$\leq 46,00 \text{ m}^2$	da 46,01 a 60,00 m^2	da 60,01 a 70,00 m^2	da 70,01 a 95,00 m^2	da 95,01 a 110,00 m^2	TOTALE m^2
1		2	3	4	5	6	7
n. alloggi							
vani utili							
vani convenzionali (Su / 14)							
Su (Sup. utile)							
Snr	pertin. Alloggio						
	pertin. Org. Abit.						
Snr (totale)		(Sup. mass. ammiss. $\leq 45\%$ Su)					
Sp		(Sup. mass. ammiss. $\leq 45\%$ Su)					
Sc		Su + 60% (Snr + Sp) =					

