



COMUNE DI SIENA

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RICOGNIZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE AD EMERGENZA ABITATIVA E/O RESIDENZA SOCIALE.

PREMESSO CHE:

- nell'ambito di un percorso straordinario intrapreso per far fronte alle problematiche abitative scaturenti dall'emergenza sanitaria da Covid-19, con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 455 del 26/4/2021 veniva stabilito di procedere ad una ricognizione del patrimonio edilizio abitativo di proprietà di soggetti pubblici, privati e del privato sociale nonché di quello di soggetti titolari della disponibilità di beni immobili oggetto di procedure concorsuali;
- tale ricognizione, da effettuarsi mediante apposite e specifiche manifestazioni di interesse, dovrà costituire la base conoscitiva per la Regione Toscana, al fine di poter predisporre un elenco ricognitivo di detti beni e successivamente incrementare il patrimonio immobiliare pubblico da destinare all'emergenza abitativa e/o sociale mediante:
 - procedure di acquisto, con definizione e regolazione del procedimento da definire con successivi atti e nel rispetto dei costi stabiliti dai provvedimenti in materia di edilizia sociale;
 - la stipula di contratti di locazione, comodato o altro diritto reale temporaneo, con procedimenti da definire e regolare con successivi atti;
- in esecuzione di detta deliberazione con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 13349 del 30.07.2021, pubblicato sul BURT l'11/8/2021 è stato approvato, fra gli altri, l'avviso pubblico rivolto ai Comuni della Toscana denominato "Manifestazioni di interesse per la ricognizione del patrimonio immobiliare trasferito al comune ai sensi d.lgs. 159/2011 e di alloggi da destinare ad emergenza abitativa e/o residenza sociale";
- tale avviso è finalizzato ad un'attività ricognitiva del patrimonio trasferito ai Comuni ai sensi del D.Lgs 159/2011 ovvero di singoli alloggi, da individuare dai Comuni stessi attraverso procedure di evidenza pubblica, che siano idonei ad essere destinati a soddisfare bisogni legati all'emergenza abitativa da gestire nell'ambito della organizzazione dei servizi sociali e socio- sanitari di zona distretto di cui alle L.R. n. 40/2005 e 41/2005;
- gli immobili come sopra individuati saranno proposti per la destinazione ad emergenza abitativa dai Comuni alla Regione mediante "manifestazione di interesse" da redigersi sulla base del modello allegato B1 al succitato decreto n. 13349 del 30.07.2021;
- la "manifestazione di interesse" presentata dai Comuni è di natura ricognitiva e quindi non vincolante e non costituisce e non può essere considerata o interpretata come una proposta contrattuale, un contratto preliminare o un'opzione di qualunque fattispecie e non determina per la Regione Toscana alcun obbligo in relazione all'acquisto o all'uso dell'alloggio e al proseguimento nelle eventuali successive procedure riguardanti l'alloggio medesimo, ma ha

lo scopo di consentire alla Regione di valutare il grado di fattibilità e congruità di ciascuna “manifestazione di interesse” presentata dai Comuni e l’entità delle risorse finanziarie occorrenti per conseguire detta finalità;

- la Giunta Comunale, con atto di indirizzo n. 356 del 23/9/2021 ha aderito all'Avviso regionale di cui al Decreto Dirigenziale n. 13349 del 30.07.2021, dando mandato ai competenti uffici comunali di procedere alla pubblicazione di apposito avviso pubblico per acquisire dai privati proprietari manifestazioni d'interesse alla cessione o temporanea messa a disposizione di singoli alloggi, che siano idonei ad essere destinati a soddisfare bisogni legati all'emergenza abitativa e alla trasmissione delle proposte di acquisto alla Regione Toscana;
- con Determina Dirigenziale n. _2614_/2021 è stato approvato lo schema di avviso pubblico in attuazione del Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 13349 del 30.07.2021;

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto Ing. Francesco Montagnani, Dirigente della Direzione Nuove Opere invita i proprietari di immobili aventi le caratteristiche indicate all’art 2, qualora interessati ad alienarli o locarli al Comune di Siena, a formulare apposita proposta di vendita o locazione con le modalità e nei termini indicati agli articoli seguenti

Art. 1 - FINALITA' DELL'AVVISO

Finalità dell’avviso è di procedere alla ricognizione di proposte di vendita o locazione relative ad alloggi singoli, inutilizzati ed idonei ad essere destinati ad emergenza abitativa.

Non sono ammissibili proposte di cessione della nuda proprietà o dell’usufrutto.

Le proposte di vendita o locazione saranno successivamente trasmesse alla Regione Toscana, **entro il 30.10.2021**, per una valutazione di fattibilità e congruità di ciascuna “manifestazione di interesse” ed una stima relativa alle risorse finanziarie occorrenti per l'eventuale, successivo acquisto o per la locazione.

Art. 2 - CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI PROPOSTI IN VENDITA

Gli alloggi da destinare a emergenza abitativa devono:

- essere non utilizzati ed in condizioni di fatto e di diritto che consentano di destinarli ad emergenza abitativa e/o residenza sociale, con caratteristiche idonee a tale utilizzo;
- non 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;
- non appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

Art. 3 - PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE

In caso di proposta di vendita il prezzo massimo riconoscibile è costituito dal limite di costo per l’acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale n. 12232 del 12 luglio 2021 della Regione Toscana, applicato alla Superficie complessiva (Sc) del fabbricato. Nel caso in cui il valore ottenuto, applicando alla superficie totale del fabbricato - ottenuta con il

metodo di calcolo contenuto nell'allegato 5 al Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - il valore medio fra 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 valore ottenuto secondo quanto indicato al capoverso precedente, detto valore medio costituisce il prezzo massimo riconoscibile.

Nel prezzo massimo d'acquisto riconoscibile sono comprese l'I.V.A. e ogni altro onere accessorio e conseguente come le spese notarili, di registrazione, di trascrizione, ripartite come per legge.

In caso di locazione il canone non potrà essere superiore ai valori di riferimento contenuti nell'Accordi territoriali sottoscritti ai sensi del Decreto Interministeriale 16 gennaio 2017.

Nel caso in cui l'alloggio sia proposto per la locazione sono riconoscibili i costi relativi agli interventi di manutenzione straordinaria necessari per l'utilizzo del bene come alloggio sociale per l'emergenza abitativa, entro il massimale di costo dell'ERP relativo alla stessa tipologia di intervento di cui al decreto dirigenziale n. 12232 del 12 luglio 2021.

Art. 4 - CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Le singole offerte avanzate che risultano ammissibili secondo i parametri di cui agli artt. 2 e 3 del presente avviso, saranno valutate dal Nucleo tecnico di valutazione istituito dalla Regione Toscana sulla base dei seguenti elementi:

- caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive;
 - livello di prestazione energetica;
 - rispondenza alle finalità generali e specifiche indicate nella DGR 455/2021, con riferimento anche alla localizzazione degli immobili in rapporto ai fattori di criticità e sofferenza abitativa presenti nel territorio;
 - in caso di immobile proposti in locazione, economicità degli eventuali interventi di manutenzione.
- In sede istruttoria, per chiarire e approfondire la proposta contenuta nella "manifestazione di interesse", potrà essere richiesta documentazione integrativa che il proponente si impegna a consegnare, a pena di esclusione, entro 30 giorni dalla richiesta medesima.

La Regione si riserva la facoltà di non dare seguito al presente avviso non accogliendo alcuna delle proposte pervenute.

Art. 5 - PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte di vendita e locazione dovranno pervenire al COMUNE DI SIENA - Ufficio Protocollo, Piazza il Campo, n. 1 - 53100 SIENA

entro le ore 11,00 del giorno 28 ottobre 2021

in plico sigillato, controfirmato su tutti i lembi di chiusura, sul quale dovrà essere apposta l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "Manifestazione di interesse alla vendita/messa a disposizione di alloggi ex D.D.R.T. n. 13349/2021".

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

Le offerte potranno essere consegnate a mano o a mezzo raccomandata del servizio postale, o servizio di posta celere, ovvero mediante corriere o agenzia di recapito autorizzata.

Per quelle consegnate a mano farà fede il timbro, con data e ora, del protocollo comunale; la

consegna a mezzo posta raccomandata A.R., servizio di posta celere, corriere o agenzia di recapito autorizzata 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.

Il plico dovrà contenere, quanto segue:

a) La domanda di partecipazione (modello Allegato A), contenete dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, circa il possesso dei requisiti di cui all'art. 2, sottoscritta dal/dai proprietario/i o dall'avente titolo; non saranno ammesse domande presentate da soggetti intermediari commerciali. Tale istanza – in bollo da € 16,00, 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/LOCAZIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX D.D.R.T. n. n. 13349/2021 – MANIFESTAZIONE DI INTERESSE".

b) L'offerta relativa al prezzo di vendita o al canone annuo di locazione e la documentazione tecnica di seguito indicata, in formato cartaceo e/o digitale (modello Allegato B), sottoscritta dal/dai proprietario/i o dall'avente titolo:

- Caratteristiche fisiche e tecniche degli alloggi

- ✓ Planimetria dell'area dove è ubicato l'immobile;
- ✓ Estratto di mappa catastale e relative planimetrie della unità proposta;
- ✓ Relazione tecnica illustrativa corredata di materiale fotografico;
- ✓ Titoli abilitativi, agibilità, conformità Urbanistico-Edilizia;
- ✓ Attestato di prestazione energetica APE

Solo nel caso di proposta di vendita:

- ✓ schemi grafici con indicazioni dimensionali e tipologiche, e computo della superficie complessiva SC di cui al Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. n. 12232 del 12 luglio 2021 (di cui all'art. 3);
 - ✓ Indicazione della fascia OMI dove è ubicato l'immobile e relativa quotazione al mq. minima e massima per la destinazione residenziale;
- Documentazione inerente la provenienza ed il possesso degli alloggi/fabbricati.

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/LOCAZIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX D.D.R.T. n. 13349/2021 – MANIFE-

Art. 6 - SELEZIONE DELLE PROPOSTE

L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà pubblicamente, presso gli uffici del Servizio Patrimonio, via del Casato di Sotto, 23 **il giorno 28 ottobre 2021 alle ore 12.00.**

L'elenco delle proposte sarà trasmesso alla Regione Toscana entro il termine perentorio del 30 ottobre 2021.

La Regione utilizzerà detto elenco a fini ricognitivi ed allo scopo ulteriore di incrementare il patrimonio immobiliare pubblico da destinare all'emergenza abitativa e/o sociale, secondo quanto indicato in premessa.

Art. 7 - SERVIZIO COMUNALE COMPETENTE – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è il Geometra Francesco Grassi, P.O. del Servizio Patrimonio email francesco.grassi@comune.siena.it. Per informazioni è possibile rivolgersi al Servizio Politiche Abitative, Casato di sotto n. 23, Geom. Nicoletta Frullini tel 0577292443, email nicoletta.frullini@comune.siena.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 artt. 13 e 14 del GDPR n. 2016/679 per finalità connesse unicamente alla procedura di selezione delle offerte di cessione della proprietà immobiliare o di locazione, di cui al presente Avviso.

Siena, 30 Settembre 2021

Il Dirigente
Ing. Francesco Montagnani