



Regione Toscana

FSC

Fondo per lo Sviluppo  
e la Coesione



REPUBBLICA ITALIANA

**Regione Toscana**  
**Direzione Urbanistica – Settore Politiche abitative**  
**Fondo per lo Sviluppo e la Coesione - Delibera CIPESS n. 79/21**  
**Avviso Pubblico finalizzato alla individuazione di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che, a seguito di procedure di evidenza pubblica, possano essere acquisiti al patrimonio ERP dei Comuni in cui sono localizzati.**  
rivolto ai Comuni toscani

**Art. 1 - Finalità**

La Regione ha riservato la cifra complessiva di 8 milioni di euro alla realizzazione di proposte di intervento destinate all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP, attraverso l'acquisto da parte dei Comuni toscani di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

**Art. 2 - Soggetti attuatori**

I soggetti attuatori degli interventi sono i Comuni sul cui territorio gli stessi sono localizzati. Possono partecipare alla definizione delle proposte di acquisto i Comuni che presentano domande utilmente poste nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP in numero di almeno 20. Nel caso in cui le graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP abbiano un numero di domande valide inferiori a 20, è fatta salva la possibilità per i Comuni di presentare le proposte in forma associata. Non possono partecipare al presente avviso i Comuni che si trovino in situazione di dissesto finanziario come definito dal d.lgs. n. 267/2000.

La proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta, a tutti gli effetti di legge, del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e la loro gestione è obbligatoriamente affidata alle corrispondenti società di gestione di cui alla LR n. 77/1998.

Gli alloggi acquisiti entrano a far parte del patrimonio ERP comunale e sono gestiti in conformità con le disposizioni della L.R. 2/2019. L'assegnazione viene effettuata dal comune sulla base delle specifiche graduatorie ERP a nuclei familiari in possesso dei requisiti di legge. L'acquisizione al patrimonio avviene a titolo permanente. L'eventuale alienabilità di alloggi ERP è disciplinata dalla L.R. 5/2014, che la limita ai casi di alloggi isolati in condomini misti, eventualità esclusa dal bando in oggetto.

**Art. 3 - Caratteristiche dei fabbricati**

Gli alloggi devono corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da almeno 4 alloggi, 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 anche essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore, 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, salvo gli immobili soggetti a vincolo storico-architettonico in cui venga attestata l'impossibilità di conseguire la classe minima richiesta.

All'interno del contratto preliminare di compravendita è obbligatorio prevedere che gli immobili, al momento della stipula del contratto definitivo, non dovranno 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 e definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. 666 del 7/7/2003. Gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9.

#### **Art. 4 - 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 7/7/2003, 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. 5 - Definizione, termini e modalità di presentazione delle proposte**

I Comuni, mediante procedure di evidenza pubblica (manifestazione di interesse), individuano le possibili offerte che emergono nei rispettivi territori e provvedono con l'approvazione delle stesse mediante l'adozione di formale provvedimento amministrativo.

Le proposte, redatte secondo quanto stabilito dall'art. 6, devono essere poi trasmesse a Regione Toscana a cura del Responsabile del procedimento, congiuntamente al provvedimento comunale di approvazione ed alla dichiarazione, a firma dello stesso responsabile del Comune competente, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 3. La trasmissione deve essere effettuata mediante l'invio sia a mezzo pec alla casella istituzionale [regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it) sia a mezzo posta elettronica ordinaria all'indirizzo [acquisizione.alloggi@regione.toscana.it](mailto:acquisizione.alloggi@regione.toscana.it). Il termine ultimo ed inderogabile per la trasmissione delle proposte e di tutta la relativa documentazione a Regione Toscana è il 31 ottobre 2022.

Il provvedimento comunale di approvazione deve inoltre indicare il numero di domande utilmente collocate nella graduatoria erp comunale nonché dare atto degli estremi delle proposte già presentate a seguito delle precedenti manifestazioni di interesse pubblicate in forza dell'avviso regionale approvato con decreto dirigenziale n. 8896 del 14 maggio 2021.

#### **Art. 6 - Selezione delle proposte**

Ciascuna proposta di acquisto deve:

- a) riguardare una sola unità di fabbricato;
- b) essere corredata di:
  - b1) planimetria dell'area, estratto catastale, indicazione del numero di alloggi, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa, nonché calcolo esplicativo della superficie commerciale e della superficie complessiva poi inserite nell'Allegato B;
  - b2) denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l'immobile e relativa quotazione massima del valore a mq per la destinazione residenziale;
  - b3) 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

Le 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.

Non sono ammesse proposte di singoli Comuni in cui il numero di domande valide in graduatoria non sia almeno doppio rispetto al numero di alloggi proposti, a meno che non sia avanzata in associazione con altro comune. In tal caso fa fede la somma delle domande valide nelle graduatorie dei Comuni interessati.

### Art. 7 - Assegnazione dei finanziamenti

Le proposte ammissibili sono collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri evidenziati nel sottostante schema:

CRITERI DI SELEZIONE	PUNTEGGI
<b>1. Economicità dell'offerta</b>	
- % ribasso su prezzo massimo di acquisto	0,5 punti per ogni punto percentuale di ribasso, fino a un massimo di 10 punti
<b>2. Rispondenza alle finalità generali e specifiche, anche in relazione con la localizzazione degli immobili sul territorio rispetto alla individuazione di fattori di criticità e sofferenza abitativa</b>	
- Presenza domande valide in graduatoria ERP	n. domande: fra 50 e 150: 2 punti oltre 151: 4 punti
- Consegna immediata alloggi	4 punti
<b>3. Caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive degli immobili</b>	
- Assenza barriere architettoniche e alloggi accessibili	1 punto
- Edificio/alloggi classe energetica A	1 punto
- Blocco con numero alloggi superiore a 8	1 punto

Il punteggio massimo ottenibile è di 21 punti ed in caso di parità di punteggio sarà data priorità alla proposta relativa al Comune con il numero maggiore di domande valide in graduatoria ERP.

In caso di parità di punteggio si procederà mediante sorteggio.

Le proposte saranno finanziate fino alla capienza del finanziamento disponibile ed ogni singola proposta non potrà comunque superare il valore di euro 4 milioni.

L'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive da parte dei Comuni.

### Art. 8. Nucleo tecnico di valutazione

Le proposte presentate dai comuni saranno valutate dall'apposito nucleo tecnico costituito presso Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Settore politiche abitative e composto secondo quanto indicato nel provvedimento di approvazione del presente avviso.

### Art. 9 – Erogazione dei finanziamenti

Il finanziamento di ogni proposta ammessa sarà erogato da ARTEA, in qualità di organismo intermedio per gli interventi FSC, secondo il seguente cronoprogramma:

- anticipo del 75% alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 30 Marzo 2023, del contratto preliminare di compravendita. Ai fini dell'ammissibilità della proposta a finanziamento il contratto preliminare di compravendita deve essere comunque stipulato, inderogabilmente, entro e non oltre il 26 marzo 2023.

- saldo del 25% entro 3 mesi dalla presentazione del contratto definitivo (rogito), da effettuarsi entro

il 31 Ottobre 2023.

## **10. Obblighi a carico dei beneficiari di finanziamenti FSC**

In conformità a quanto previsto dall'allegato A alla DGR n. 493/22, ai fini dell'ammissibilità delle proposte i Comuni, in qualità di possibili beneficiari del finanziamento, devono rispettare i seguenti obblighi:

1. adottare un sistema contabile appropriato ed affidabile, con contabilità separata o codificazione contabile adeguata per tutte le transazioni relative all'operazione finanziata;
2. rispettare la normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari prevista dalla legge 13 agosto 2010, n.136 e successive modifiche. In particolare, l'art.3 della citata L. n.136/2010 impone che:
  - i. gli appaltatori, i subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle imprese, nonché i concessionari di finanziamenti pubblici a qualsiasi titolo interessati ai lavori, ai servizi e alle forniture pubbliche devono utilizzare conti correnti bancari o postali dedicati alle commesse pubbliche, anche in via non esclusiva (comma 1);
  - ii. il bonifico bancario o postale deve riportare il Codice identificativo di gara (CIG) e il Codice unico di progetto (CUP) relativo all'investimento pubblico (comma 5);
3. rispettare le procedure ed i requisiti per l'ammissibilità delle spese;
4. richiedere l'assegnazione del Codice Unico di Progetto (CUP) per ogni intervento proposto. Il CUP verrà successivamente indicato nell'atto di concessione del contributo (impegno delle risorse) in quanto elemento essenziale dei progetti di investimento ai sensi dell'art. 11 della L. n.3/2003 e s.m.i., delle delibere del CIPE n.143/2002 e 63/2020.
5. garantire la corretta conservazione della documentazione amministrativa, tecnica e contabile inerente la realizzazione dell'intervento, nella forma in originale o di copie autenticate su supporti comunemente accettati secondo la normativa nazionale vigente per un minimo di 5 anni a partire dall'erogazione del saldo da parte della Regione;
6. consentire l'accesso a tale documentazione e lo svolgimento di controlli e ispezioni ai funzionari di Regione Toscana, o a soggetti da essa incaricati, a funzionari, appositamente individuati, degli Organismi Intermedi Artea o Sviluppo Toscana, del MEF/IGRUE, dell'ACT/NUVEC e di tutti gli eventuali altri organismi deputati allo svolgimento di controlli sull'utilizzo delle risorse FSC 2021-2027;
7. fornire le informazioni necessarie ai fini della verifica e determinazione delle eventuali "Entrate nette" e per il calcolo del contributo pubblico concesso e/o rideterminato in coerenza con gli articoli 61 e 65 del Regolamento (CE) n.1303/2013, qualora l'intervento sia soggetto ad entrate nette;
8. rispettare il cronoprogramma procedurale e di spesa dell'intervento riportato nell'atto di ammissione a finanziamento, coerente con quello comunicato in sede di processo di candidatura al finanziamento, nonché comunicare ai soggetti responsabili dell'attuazione e monitoraggio degli interventi, ogni informazione riguardante eventuali problematiche che potrebbero dar luogo a riduzione o revoca del finanziamento, oppure causare ritardi nella realizzazione dell'intervento e quindi modifiche ai suddetti cronoprogrammi, oltre a eventuali procedimenti di carattere giudiziario civile, penale o amministrativo che dovessero interessare l'intervento finanziato;
9. rispettare l'obbligo di assunzione delle obbligazioni giuridicamente vincolanti (OGV) entro 12 mesi dalla pubblicazione in G.U. della Delibera CIPESS 79/2021 e quindi entro il 26 marzo 2023, salvo diverse indicazioni della delibera CIPESS di cui al p. 1.7 della stessa. L'OGV dell'intervento in oggetto corrisponde alla stipula del contratto preliminare di compravendita;
10. comunicare i dati relativi alla realizzazione dell'intervento aggiornando il monitoraggio procedurale, finanziario e fisico del progetto, con i relativi indicatori, attraverso il sistema informativo gestito dall'Organismo Intermedio Artea, appositamente messo a disposizione

- dall'Amministrazione Regionale, secondo i tempi e le modalità che verranno successivamente indicate dalla Regione/Organismo intermedio;
11. inserire sul suddetto sistema informativo la documentazione amministrativa, tecnica e contabile per le richieste di pagamento del contributo pubblico concesso (anticipo e saldo) per la realizzazione del progetto/attività finanziata.  
Il beneficiario si assume la responsabilità della veridicità delle informazioni conferite e il mancato adempimento degli obblighi di monitoraggio comporterà la sospensione dei pagamenti;
  12. rispettare la normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente relativamente alle procedure di appalto e concessione di lavori, servizi e forniture;
  13. fornire - su richiesta del Responsabile di Attività - RdA (settore regionale di riferimento) o dell'OI - la descrizione dei risultati conseguiti e le azioni di verifica svolte, comprensive di ogni informazione utile a definire lo stato di attuazione dell'intervento;
  14. trasmettere al Responsabile di Attività il provvedimento di nomina del "RUP". La trasmissione potrà essere disposta mediante l'invio della documentazione all'indirizzo pec regionale [regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it) e all'indirizzo di posta elettronica [acquisizione.alloggi@regione.toscana.it](mailto:acquisizione.alloggi@regione.toscana.it);
  15. comunicare al RdA qualunque tipo di economia derivante dalla differenza tra previsioni e costi effettivi, al netto delle riserve di legge;
  16. rispettare gli obblighi di informazione e pubblicità;
  17. il beneficiario ha la diretta responsabilità di procedere all'acquisto in conformità alla proposta ammessa in graduatoria.  
Eventuali modifiche/variazioni alla proposta presentata dovranno essere preventivamente comunicate ed autorizzate dal RdA, pena la non ammissibilità delle spese alle stesse correlate;
  18. rispettare le eventuali ulteriori disposizioni che l'Autorità responsabile del Programma dovesse impartire a seguito di indicazioni formali da parte del DPCOE e dell'ACT.

#### **Art. 11 – Trattamento dei dati**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modificazioni e del regolamento UE 679/2016. In particolare ai sensi del combinato disposto del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/04/2016, applicate a far data dal 25/05/2018) e del D.Lgs 196 del 30/06/2003, come modificato dal D.Lgs, 101 del 10/08/2018, i dati raccolti saranno trattati esclusivamente ai fini della selezione per l'acquisto di immobili, alloggi esistenti secondo i criteri e le modalità descritte dal presente avviso.