

**Modalità innovative di acquisto di complessi immobiliari da destinare ad alloggi ERP
Linee guida**

Finalità

La Regione Toscana favorisce, in concorso con gli Enti Locali e coerentemente con la programmazione in ambito LODE, modalità innovative di integrazione e implementazione delle tipologie di intervento previste dagli strumenti delle politiche abitative attraverso azioni di acquisizione di complessi immobiliari.

Tali iniziative sono finalizzate a procedure di acquisto di complessi immobiliari inutilizzati e/o riconvertibili, come ad esempio:

- acquisto di complessi immobiliari residenziali nuovi o integralmente recuperati, immediatamente utilizzabili;
- acquisto di complessi immobiliari residenziali che con limitate opere di riadattamento possono essere destinate in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica;
- acquisto di complessi immobiliari non destinati alla residenza, che con il cambiamento di destinazione d'uso e limitate opere di adattamento/riadattamento possono essere destinate in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica.

Data l'ampiezza delle possibili modalità di intervento, queste devono essere ottimizzate in quei territori in cui:

- a) si rilevano particolari situazioni di emergenza abitativa tali da rendere necessaria una azione tempestiva e con risultati immediati;
- b) l'attuale periodo congiunturale economico negativo si è ripercosso nel settore immobiliare, determinando, di fatto, particolari situazioni di criticità, facendo emergere locali prospettive di convenienti possibilità di intervento.

La individuazione degli immobili suscettibili di acquisto deve avvenire a seguito di procedura di evidenza pubblica attivata nel territorio di riferimento.

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 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 essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore, 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.

Gli immobili devono essere stati realizzati senza contributi o finanziamenti pubblici, oppure offerti previa rinuncia agli stessi e relativa restituzione prima dell'atto di compravendita, anche con modalità di defalcamento dal prezzo riconoscibile.

Tutti gli alloggi acquisiti entrano a far parte del patrimonio ERP, di proprietà del Comune sul cui territorio sono ubicati, e sono gestiti dal Soggetto Gestore ex LR 77/98;

Prezzo massimo riconoscibile

Il prezzo massimo riconoscibile sarà determinato, anche in relazione agli esiti della prevista rilevazione esplorativa, sulla base del massimale di costo della tipologia di intervento "acquisto immobili di nuova costruzione" (punto 3 allegato. "a" alla deliberazione della G.R. n. 328/96), aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT con specifico provvedimento regionale, aumentato di una quota pari al 30% del CRN relativo alla Nuova Costruzione, al pari di quanto previsto dalla DGR 49/2011, al fine di riconoscere l'incremento dei costi derivanti dall'adeguamento del processo costruttivo in particolare alle attuali normative relative a *rendimento energetico e bio-edilizia (D.lgs 311/2006)*, *normativa tecnica per le costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008)*, *normativa sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008)*.

Tale massimale potrà essere ulteriormente adeguato per tenere conto delle diverse articolazioni territoriali 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.