REGIONE TOSCANA

AVVISO PUBBLICO TRAMITE PROCEDURA WEB PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA POSSIBILE CESSIONE DI IMMOBILI O INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE RIVOLTO A FINALITÀ ABITATIVE ED IN FAVORE DELLE FAMIGLIE ECONOMICAMENTE SVANTAGGIATE.

1. PREMESSE E FINALITÀ

La Regione Toscana ritiene prioritario:

- fornire alle famiglie la disponibilità di un'abitazione, quale base di qualunque politica di integrazione sociale, indispensabile per prevenire ed evitare fenomeni di degrado e di emarginazione, con particolare attenzione non solo alle famiglie meno abbienti, ma anche alle famiglie medie, che non sono in grado di sostenere gli oneri per accedere alla proprietà o per corrispondere canoni di locazione di una casa adeguata alle loro esigenze alle condizioni del libero mercato;
- assicurare, soprattutto nelle aree urbane a più intensa e grave emergenza abitativa:
  - un'offerta di abitazioni in locazione destinata alle fasce intermedie della domanda sociale che, per dimensioni e tipologie di intervento (recupero e riqualificazione), sia in grado di produrre un effetto "calmiere" sul mercato immobiliare;
  - l'attivazione di strumenti diversificati di intervento, con maggiore attenzione all'integrazione sociale.

La Regione Toscana, al fine di far fronte al disagio abitativo presente sul territorio regionale, è impegnata ad attivare iniziative volte ad ampliare l'offerta di abitazioni in affitto (ed in parte anche in vendita) per medio/lungo periodo e a costi adeguati alla capacità economica di famiglie che non sono in grado di accedere al libero mercato, con le finalità di:

- costruire un sistema di *social housing* sostenibile sotto il profilo economico – finanziario con maggiore attenzione all'integrazione sociale.
- aumentare in tempi brevi la dotazione di alloggi sociali (dal canone sociale alla convenzionata) rispetto al fabbisogno abitativo territoriale.
- attivare, a parità di alloggi costruiti, una minore quantità di risorse regionali rispetto a quelle necessarie con le ordinarie procedure di cofinanziamento dell' ERP.
- costruire un sistema di social housing integrato con le politiche pubbliche locali e con i programmi comunali per edilizia sociale, con i programmi di riqualificazione e trasformazione urbana, con la realizzazione di

infrastrutture locali strategiche per il territorio a servizio del cittadino nonché con i piani di valorizzazione del patrimonio pubblico.
- cogliere l'opportunità di convenienti possibilità di acquisto e investimento con il pieno utilizzo di quanto già edificato coerentemente con gli obiettivi delle politiche territoriali della Regione Toscana ed in particolare con la necessità di limitare l'utilizzo di ulteriore suolo a fini edificatori e insediativi.

A tal fine la Giunta Regionale, con deliberazione n. 772 in data 23 settembre 2014 , già ha approvato le linee guida relative alle modalità innovative di acquisizione di complessi immobiliari ad integrazione e implementazione delle tipologie di intervento previste dagli strumenti delle politiche abitative per l'edilizia residenziale sociale pubblica, avviando una rilevazione esplorativa nei diversi territori della Regione Toscana che consenta di valutare la entità del patrimonio immobiliare potenzialmente interessato dai processi sopra descritti.

Con la presente procedura si intende ulteriormente ampliare e potenziare nuove linee di intervento facendo emergere nuove opportunità di investimento presso potenziali investitori istituzionali o altri investitori qualificati interessati alla realizzazione di alloggi sociali nel territorio della Regione Toscana, secondo le modalità previste dal decreto del Ministro delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive, 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno, coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività, atti a realizzare condizioni di interesse non solo economico, ma altresì con finalità di carattere etico-sociale, in risposta alle esigenze abitative della popolazione.

Attraverso il presente avviso, si intende quindi individuare, nell'ambito del territorio regionale, possibili iniziative immobiliari da destinare a finalità di *housing* sociale, eventualmente acquisibili dai fondi immobiliari o da altri investitori qualificati, ed in particolare:

- fabbricati già realizzati o in corso di realizzazione, comunque non locati.
- interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di risanamento conservativo o comunque destinati al recupero o alla riqualificazione edilizia o urbanistica.

Tali iniziative immobiliari devono avere caratteristiche idonee di mix sociale abitativo e di sostenibilità economico-finanziaria. Gli interventi devono essere conclusi, in corso, oppure cantierabili o effettivamente eseguibili a breve termine.

Il presente avviso non costituisce alcun vincolo di acquisizione in capo ai fondi immobiliari e ad altri investitori qualificati.

2. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Possono presentare proposte in riscontro al presente avviso di manifestazione d'interesse i seguenti soggetti:

- Società commerciali, imprese, anche di costruzione, e loro consorzi;
- Società cooperative di abitazione e loro consorzi;
- Fondazioni Onlus statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo;
- Soggetti o enti, privati o pubblici, titolari di iniziative rientranti nelle categorie sopra descritte.

3. CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La manifestazione d'interesse proposta da parte dei soggetti di cui al precedente punto 2 deve essere in possesso dei seguenti requisiti di ammissibilità:

a) intervento localizzato nell'ambito territoriale della Toscana;

b) immobile "*cielo-terra*" realizzato e dotato di certificato di agibilità, da realizzare o da recuperare in conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, con fattibilità in tempi brevi per la esecuzione dei lavori di nuova costruzione o di recupero edilizio;

c) disponibilità dell'immobile da recuperare (recupero edilizio) ovvero dell'immobile ultimato o da ultimare e comunque non locati;

d) aree/alloggi integralmente liberi da gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria, (ad eccezione di garanzie ipotecarie collegate a contratti di mutuo);

e) unità abitative appartenenti a categorie non di lusso, restando comunque escluse le categorie catastali A/1, A/8, A/9;

f) componente di "alloggi sociali", come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, richiamato in premessa, in misura superiore alla metà della complessiva consistenza, misurata in metri quadrati di superficie complessiva (determinata ai sensi del D.M. 5 agosto 1994 del Ministero dei Lavori Pubblici), per ogni singola iniziativa proposta;

g) elevata prestazione energetica di progetto degli immobili non inferiore alla classe "B", ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali (ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero edilizio, che comunque dovranno assicurare elevati livelli di prestazione energetica).

In assenza dei requisiti di ammissibilità sopraindicati la manifestazione di interesse non sarà presa in considerazione.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere presentate alla Regione Toscana esclusivamente tramite l'apposita procedura informatizzata che verrà resa disponibile sul sito della Regione entro il giorno 15.6.2016 all'indirizzo www.regione.toscana.it/socialhousing.

La manifestazione di interesse dovrà contenere, per ogni singola iniziativa immobiliare la seguente documentazione e le seguenti informazioni, nel formato e nelle modalità che saranno meglio dettagliate nella procedura informatizzata di cui sopra:

- dati generali del progetto, denominazione:,descrizione:, comune., localita'
- tipologia di proposta. Aree o immobili, stabili già realizzati o in corso di realizzazione e ancora inutilizzati o invenduti.
- modalità di partecipazione al fondo con cessione aree/immobili, sottoscrizione quote fondo immobiliare, altre forme di partecipazione: specificando di quale forma si tratta.
- autocertificazione ai sensi di legge dei requisiti di ammissibilità, altrimenti la manifestazione non potrà essere presa in considerazione
- dati di progetto con indicati i parametri relativi a residenza libera, convenzionata, canone moderato, canone moderato con patto futura vendita, erp, parcheggi interrati pertinenziali, spazi uso comune della residenza, commercio, terziario/uffici, turistico/alberghiero ecc
- volumetria e superfici relativamente al nuovo intervento o recupero
- valore degli immobili e delle aree
- voci di spesa con indicato il costo costruzione, costo parcheggi , costo totale opere esterne etc., costo opere urbanizzazione
- spese tecniche e generali.
- costo totale investimento
- situazione urbanistica vincoli, ipoteche gravami
- stato di progetto relativo al livello di progettazione raggiunto e stato avanzamento dell'operazione
- dati identificativi del proponente , del rappresentante legale e del responsabile tecnico di riferimento:
- dati identificativi dell' assetto proprietario degli immobili e/o delle aree
- planimetrie, estratto mappa catastale, fotografie delle aree/immobili e del contesto, estratto della zonizzazione strumento urbsnodtico vigente o adottato e delle norme di zona,
- relazione studio di prefattibilita', con indicati servizi già esistenti nell'ambito o previsti in progetto, previsioni circa le modalità di locazione, gestione e vendita degli alloggi, indicazione di eventuali parternariati locali, modalità di partecipazione del proponente all'operazione immobiliare, piano economico – finanziario dell'iniziativa, fattibilità urbanistica ed edilizia *(cronoprogramma e ipotesi operative, con indicate le scadenze temporali relative ai principali step dell'operazione, includendo il profilo urbanistico-autorizzativo-procedurale e dei lavori)*

5. ESITI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute, corredate dalla prevista documentazione, saranno esaminate preventivamente dalla Regione Toscana, ai fini della verifica dei requisiti di ammissibilità delle proposte elencati nel punto 3.

Entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di scadenza prevista per la presentazione delle manifestazioni d'interesse, Regione Toscana pubblicherà sui propri siti istituzionali l'elenco delle manifestazioni di interesse ritenute ammissibili, per gli approfondimenti tecnico economici delle singole iniziative che saranno effettuati dai fondi immobiliari e da altri investitori qualificati, sulla base di criteri autonomamente stabiliti da ciascuno di essi.

In caso di interesse ad aprire trattative con i soggetti che soddisfano i requisiti di ammissibilità, le società di gestione dei fondi immobiliari o gli altri investitori qualificati potranno contattare direttamente gli stessi per l'avvio di eventuali trattative.

Scaduto il termine massimo di 180 (centottanta) giorni dalla pubblicazione dell'elenco degli ammessi, le manifestazioni di interesse si intendono decadute.

Le società di gestione dei fondi immobiliari e gli altri investitori qualificati si atterranno al rispetto delle norme privatistiche o pubblicistiche di volta in volta applicabili a ciascun proponente, anche eventualmente a mezzo della sottoscrizione di un protocollo di intesa con gli enti pubblici territoriali interessati.

Si precisa che i soggetti pubblici dovranno in ogni caso procedere all'espletamento di una procedura di evidenza pubblica per la cessione delle aree/immobili, dando adeguata pubblicità alla procedura medesima.