Allegato B

AVVISO PUBBLICO

rivolto ai Comuni della Toscana

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CONFISCATO ALLA MAFIA E TRASFERITO AL COMUNE AI SENSI D.LGS. 159/2011 E DI ALLOGGI E FABBRICATI EX TURISTICO-RICETTIVI DA DESTINARE ALL'EMERGENZA ABITATIVA E/O RESIDENZA SOCIALE

Art. 1 - Obiettivi

Il presente avviso avvia un percorso finalizzato alla ricognizione del patrimonio immobiliare da destinare, oltre agli alloggi di edilizia sociale tradizionale, anche all'emergenza abitativa con soluzioni diversificate quali il social housing, il senior housing, il co-housing, il co-living e l'housing first, al fine di ampliare l'offerta residenziale nei Comuni ad elevata domanda abitativa e per favorire ripopolamento nei Comuni della Toscana Diffusa.

Art. 2 - Finalità

Col presente avviso si intende attivare una ricognizione:

a) del patrimonio edilizio trasferito ai Comuni ai sensi del D.Lgs. 159/2011 "*Codice delle leggi antimafia*" e comunque in condizioni di fatto e di diritto che consentano di destinarlo ad emergenza abitativa e/o residenza sociale, con caratteristiche idonee a tale utilizzo, anche a seguito di interventi di ristrutturazione e/o recupero edilizio;

b) di singoli alloggi, individuati dal Comune attraverso procedure di evidenza pubblica, idonei per essere destinati all'emergenza abitativa e/o residenza sociale, da gestire anche nell'ambito della organizzazione dei servizi sociali e socio- sanitari di zona distretto di cui alle L.R. n. 40/2005 e 41/2005;

c) di fabbricati a destinazione turistico-ricettivo dismessi e/o alberghi la cui attività è cessata, individuati dal Comune attraverso procedure di evidenza pubblica, idonei per essere destinati all'emergenza abitativa e/o residenza sociale, eventualmente 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.

La ricognizione è volta ad acquisire una base conoscitiva per valutare il grado di fattibilità e congruità di ciascuna "manifestazione di interesse" di cui al successivo articolo 3 e l'entità delle risorse finanziarie occorrenti per conseguire detta finalità.

Art. 3 - Manifestazione di interesse

La "manifestazione di interesse" è di natura ricognitiva e quindi non vincolante per la Regione Toscana e non determina alcun obbligo in relazione all'acquisto dell'immobile e al proseguimento nelle eventuali successive procedure riguardanti l'immobile stesso. Conseguentemente, la ricezione delle proposte non comporta l'insorgenza di alcun onere, né l'assunzione di impegni di spesa a

carico del bilancio regionale.
La ricognizione avviene mediante la presentazione della “manifestazione di interesse” compilata e sottoscritta secondo il modulo “allegato B1”.

Art. 4 - Destinatari dell’avviso

Possono presentare la manifestazione di interesse i cittadini di tutti i Comuni toscani.

Art. 5 - Caratteristiche degli alloggi di cui all’art. 2b) e dei fabbricati di cui al punto 2c)

Gli alloggi e i fabbricati devono:
- 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.

Ai soli fini della presente ricognizione, non saranno pertanto presi in considerazione immobili la cui disponibilità sia limitata alla sola nuda proprietà, all'usufrutto o ad altri diritti reali parziali.
Inoltre i fabbricati a destinazione turistico-ricettivo, come alberghi, ostelli, bed & breakfast, affittacamere, etc, devono:
- avere l’attività cessata ed essere inutilizzati;
- avere caratteristiche tali da consentire una rapida ed economica conversione, nel pieno rispetto delle norme vigenti, delle camere ed altri locali in alloggi e servizi comuni, in conformità alla tipologia residenziale prevista (co-housing, social housing, senior housing, housing first, etc).

Art. 6 – Prezzo massimo di acquisto riconoscibile per gli alloggi di cui al punto 2b) e fabbricati di cui al punto 2c)

Alloggi di cui al punto 2b)
Il prezzo massimo riconoscibile è costituito dal limite di costo per l’acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale n. 4808 del 11/03/2026, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato. Tuttavia, qualora il valore calcolato sulla base delle quotazioni medie OMI[1] alla superficie definita secondo l'Allegato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, risulti inferiore al suddetto limite, sarà quest'ultimo a costituire il prezzo massimo riconoscibile.
Fabbricati di cui al punto 2c)
Per i fabbricati attualmente a destinazione turistico-ricettivo (o altra destinazione simile), il costo riconoscibile è il valore medio fra minimo e massimo OMI per la destinazione residenziale prevista (tipologia abitazioni di tipo economico), in stato conservativo normale, nella zona omogenea in cui ricade l'edificio, applicato alla superficie commerciale del fabbricato adattato alla destinazione prevista residenziale.
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.
Possono essere oggetto di ricognizione di mercato anche immobili sottoposti a procedure concorsuali

1 valore medio fra minimo e massimo indicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare per la destinazione residenziale nella zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

quali, a titolo esemplificativo, liquidazione giudiziale, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia, ed acquisite le necessarie autorizzazioni.

Art. 7 - Criteri di ammissibilità delle proposte di manifestazioni d'interesse

Le singole proposte avanzate in sede di manifestazione di interesse che risultano ammissibili secondo i parametri di cui agli artt. 5 e 6, saranno ammesse tenuto conto:

a) delle caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive degli immobili; livello di prestazione energetica; presenza di alloggi privi di barriere architettoniche;

b) della rispondenza alle finalità generali e specifiche indicate nella DGR 330/2026, con riferimento anche alla localizzazione degli immobili in rapporto ai fattori di criticità e sofferenza abitativa presenti nel territorio; possibilità di consegna immediata;

c) economicità della proposta e 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 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. 8 - Modalità e termini di presentazione della domanda

La manifestazione di interesse è costituita dal modulo "allegato B1 sottoscritto digitalmente dal proprietario e dalla documentazione indicata nel modulo medesimo.

Le proposte, devono essere trasmesse a mezzo pec alla casella istituzionale comune.castelnuovodigarfagnana@postacert.toscana.it (Settore Urbanistica).

Il termine ultimo ed inderogabile per la trasmissione delle proposte e di tutta la relativa documentazione a Comune di Castelnuovo di Garfagnana è il 30 Ottobre 2026.

Art. 9 - Referenti

La struttura regionale competente è il Settore Politiche Abitative e PNRR / PNC della Direzione Urbanistica e sostenibilità. Il responsabile del procedimento è il Dott. Enrico Vignaroli, Dirigente ad interim del Settore Politiche Abitative e PNRR / PNC, email: enrico.vignaroli@regione.toscana.it

Per maggiori informazioni, contattare:
Settore Politiche Abitative e PNRR/PNC – tel.: 055/4383402
Il funzionario amministrativo referente è:
Francesca Dimichino – tel.: 055/4383936 – e-mail: francesca.dimichino@regione.toscana.it
Il funzionario tecnico referente è:
Chiara Angioli – e-mail: chiara.angioli@regione.toscana.it

Per il Comune di Castelnuovo di Garfagnana:
Geom. Marello Bernardini tel.: 0583/6448308 – e-mail:
m.bernardini@comune.castelnuovodigarfagnana.lu.it

Art. 10 - Trattamento dati personali

I dati raccolti, 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, saranno trattati in modo lecito, corretto e trasparente.

Il conferimento dei documenti richiesti è obbligatorio ai fini della partecipazione alla manifestazione di interesse in oggetto.

Il titolare del trattamento è Regione Toscana - Giunta regionale (dati di contatto: P.zza Duomo 10 - 50122 Firenze – PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it). I dati saranno trattati dai soggetti autorizzati.

I dati personali dichiarati nella citata documentazione saranno utilizzati per le attività di verifica e analisi delle proposte progettuali presentate.

I dati saranno trattati con modalità informatiche e cartacee da soggetti espressamente autorizzati al trattamento degli stessi e saranno poi conservati agli atti presso gli archivi elettronici del Settore Politiche abitative PNRR/PNC della Direzione Urbanistica e Sostenibilità, in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa , per il tempo necessario.

I dati non saranno comunicati a terzi se non per obbligo di legge e non saranno oggetto di diffusione.

I dati in forma aggregata e anonima potranno essere utilizzati per eventuali ricerche, analisi e scopi statistici e per la comunicazione pubblica e istituzionale della Regione Toscana.

Gli interessati hanno diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, la limitazione o la cancellazione se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi illegittimi rivolgendo le richieste al Responsabile della protezione dati (urp-dpo@regione.toscana.it). Possono, inoltre, proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o adire le opportune sedi giudiziarie ai sensi dell’art. 79 del Regolamento.