



AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA RICOGNIZIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EMERGENZA ABITATIVA TRAMITE ACQUISTO DA SOGGETTI PRIVATI.

DECRETO DIRIGENZIALE REGIONE TOSCANA N. 7564 DEL 10/04/2026.

1) Premessa e Oggetto

L'attuale momento storico, caratterizzato da una instabile situazione geopolitica mondiale, sta avendo inevitabilmente ricadute economiche e sociali causative di un forte disagio abitativo sempre più diffuso non solo fra i nuclei familiari di tipo tradizionale, nuclei monoparentali e giovani coppie, ma anche fra nuclei familiari unipersonali, spesso costituiti da persone fragili e/o anziane.

In tale contesto è prioritario l'incremento dell'offerta degli alloggi destinati all'emergenza abitativa e/o residenza sociale da parte dei Comuni toscani per l'offerta di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

La Regione Toscana con Decreto Dirigenziale n. 7564 del 10/04/2026 ha approvato - tra gli altri - un Avviso pubblico rivolto ai Comuni della Toscana finalizzato all'individuazione di singoli alloggi di carattere abitativo, di proprietà di soggetti privati che, a seguito di svolgimento di procedure di evidenza pubblica, potranno eventualmente essere acquisiti al patrimonio immobiliare dei Comuni in cui sono localizzati e destinati all'emergenza abitativa e/o residenza sociale.

Condividendone pienamente le finalità, l'Amministrazione Comunale di Sesto Fiorentino ha stabilito con Deliberazione della Giunta n. 241 del 15/09/2026 di partecipare all'iniziativa straordinaria di cui sopra, formulata dalla Regione Toscana.

2) Finalità

Col presente avviso si intende attivare una ricognizione avente ad oggetto alloggi idonei per essere destinati all'emergenza abitativa e/o alla residenza sociale da gestire anche nell'ambito della organizzazione dei servizi sociali e socio-sanitari di zona distretto di cui alle Leggi Regionali n. 40/2005 e 41/2005.

Il presente avviso ha quindi la finalità di acquisire una base conoscitiva per valutare il grado di fattibilità e congruità di ciascuna "manifestazione di interesse" che sarà pervenuta, di cui al successivo punto 3, e l'entità delle risorse finanziarie occorrenti per conseguire detta finalità.

Ne consegue che il presente avviso deve ritenersi assolutamente **non vincolante** per l'Amministrazione Comunale, avendo **natura puramente ricognitiva ed esplorativa**. Non riveste carattere di proposta contrattuale né costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. Parimenti, nessuna delle manifestazioni di interesse che saranno dichiarate ammissibili potrà essere considerata come una proposta contrattuale accettata dall'Ente o un contratto preliminare o un'opzione a favore del proponente né una qualunque altra fattispecie costitutiva di diritti o interessi legittimi a favore del partecipante nei confronti dell'Ente. La valutazione di ammissibilità non determinerà altresì per il Comune né per la Regione Toscana alcun obbligo in relazione all'acquisto dell'alloggio e/o al proseguimento nelle eventuali successive procedure riguardanti l'alloggio medesimo.

La partecipazione alla procedura avverrà mediante la presentazione della “manifestazione di interesse” compilata e sottoscritta secondo il modulo “allegato A” al presente avviso.

3) Destinatari dell’avviso e caratteristiche degli alloggi

Sono destinatari del presente avviso tutti i soggetti privati, persone fisiche e giuridiche, proprietari di singoli alloggi destinati alla residenza, rispondenti ai seguenti requisiti obbligatori:

- a) essere ubicati nel territorio del Comune di Sesto Fiorentino;
- b) essere gestibili con autonomia funzionale rispetto all’uso delle parti comuni;
- c) essere ultimati, immediatamente accessibili e assegnabili, di nuova costruzione o integralmente recuperati con tutti gli interventi di manutenzione necessari correttamente eseguiti, liberi da cose e persone, conformi alla normativa edilizia e allo strumento urbanistico vigente, in possesso di certificato di agibilità;
- d) se in corso di ultimazione, con garanzia di agibilità entro sei mesi dalla scadenza della procedura di selezione;
- e) in caso siano necessari lavori di lieve entità per rendere l’immobile idoneo all’assegnazione, questi potranno essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore che ne determinerà il costo, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cui all’articolo successivo;
- f) con una classe energetica non inferiore alla B certificata da APE, salvo trattasi di immobili soggetti a vincolo storico-architettonico per i quali venga attestata l’impossibilità di conseguire tale classe;
- g) 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;
- h) 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.

Possono essere oggetto di ricognizione di mercato anche immobili sottoposti a procedure concorsuali 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.

4) Costi riconoscibili

Il prezzo massimo di acquisto riconoscibile è costituito dal limite di costo per l’acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale Regione Toscana n. 4808 del 11/03/2026 (provvedimento a cui viene fatto espresso rinvio), applicato alla superficie complessiva del fabbricato.

Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra il valore di mercato minimo e quello massimo indicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la destinazione residenziale (distinguendo tra la tipologia “abitazioni civili” o la tipologia “abitazioni di tipo economico” in base alle categorie catastali di appartenenza dell’immobile proposto) nella zona omogenea in cui ricade il fabbricato, sia inferiore al limite di costo di cui al Decreto regionale sopra richiamato, tale valore medio applicato alla superficie totale del fabbricato (superficie ottenuta con il metodo di calcolo contenuto nell’allegato 5 al Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate) costituisce il prezzo massimo riconoscibile.

Nel prezzo massimo d’acquisto riconoscibile sono comprese l’I.V.A. (se dovuta) e ogni altro onere accessorio e conseguente come le spese notarili, di registrazione, di trascrizione, ripartite come per legge. In caso di fabbricati interessati da procedure fallimentari, il prezzo non può essere superiore alla base d’asta o a quello dell’ultima asta andata deserta.

Nel caso in cui il fabbricato sia stato realizzato con contributo pubblico, il prezzo massimo di acquisto 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.

5) Presentazione dell'istanza di partecipazione

Le candidature dovranno essere presentate al Comune di Sesto Fiorentino, a pena di inammissibilità **entro e non oltre il giorno 23 ottobre 2026 ore 13:00** recapitando all'Ufficio Protocollo del Comune di Sesto Fiorentino, piazza Vittorio Veneto 1 – Sesto Fiorentino, tramite PEC al seguente indirizzo protocollo@pec.sesto-fiorentino.net, plico avente ad oggetto “Manifestazione d’interesse per la ricognizione di alloggi da destinare ad emergenza abitativa e/o residenza sociale”.

Dell’arrivo entro il termine previsto farà fede la ricevuta di consegna della PEC. Non sono ammesse istanze aggiuntive o sostitutive pervenute dopo la scadenza del termine di ricezione indicato nel presente avviso.

Il plico recapitato dovrà contenere, a pena d’inammissibilità, **l’istanza di partecipazione**, redatta esclusivamente avvalendosi dell’**allegato A al presente bando**, in regola con l’imposta di bollo, compilata in ogni sua parte e sottoscritta dall’istante in proprio o da colui che ne funge da legale rappresentante, corredata di tutta la documentazione obbligatoria di seguito elencata:

1) Relazione tecnica illustrativa esplicativa dei seguenti dati:

- anno di costruzione;
- contesto urbanistico in cui si trova con particolare riferimento a servizi pubblici;
- sussistenza requisiti obbligatori dell’immobile: titoli abilitativi, agibilità e conformità edilizia ed al Regolamento Urbanistico;
- stato di conservazione/manutenzione dell’immobile, precisando se sia immediatamente abitabile e provvisto delle certificazioni relative agli impianti elettrico e gas oppure necessari di interventi di manutenzione e/o adeguamento e/o messa a norma per l’agibilità degli alloggi (nel caso, specificare: di quali lavori si tratti, con stima dei tempi e dei costi; se richiedano nulla-osta da parte della Soprintendenza ABAP o di altri Enti);
- compresenza di altre proprietà che determinano la gestione mista dell’immobile;
- se il fabbricato è attualmente libero da persone e cose oppure quando sarà con certezza disponibile per essere destinato all’emergenza abitativa;
- l’esistenza di eventuali vincoli, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, vertenze legali in corso;
- classe energetica dell’unità abitativa/edificio;
- Estratto del portale dell’Agenzia delle Entrate con valori OMI della zona ove è ubicato l’immobile relativi all’ultimo semestre disponibile;

2) Elaborati catastali: inquadramento mappale; elaborati planimetrici; planimetrie conformi allo stato reale e visure catastali;

3) Indicazione del prezzo di cessione (riportare anche lo schema di calcolo secondo il metodo di cui al punto 4 del presente avviso);

4) Documentazione inerente il titolo di proprietà (inclusa visura ipotecaria);

5) Fotocopia non autenticata di un documento d’identità del sottoscrittore in corso di validità.

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle istanze. Le richieste di chiarimento saranno inoltrate via pec all’indirizzo che l’istante avrà comunicato e dovranno ricevere riscontro scritto con la medesima modalità entro i successivi tre giorni.

Su richiesta, dovrà essere consentito ai tecnici del Comune di effettuare eventuali sopralluoghi ritenuti necessari nell’immobile.

6) Requisiti soggettivi dei partecipanti

Ai fini dell’ammissione alla procedura, nell’ambito dell’istanza di partecipazione redatta secondo il modello Allegato A i soggetti partecipanti devono rendere dichiarazione ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. 445/2000, a titolo personale o nella qualità dichiarata, di non trovarsi in una condizione di incapacità a contrattare con la P.A. (artt. 32ter e 32 quater C.P.), né di avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità a contrattare con la P.A., né di essere interdette o abilitate e che a loro carico non sono in corso le procedure per la dichiarazione di uno di tali stati, né che sussistono provvedimenti che comportano una delle cause ostative a contrattare di cui alla legislazione antimafia.

Se a concorrere sia un'impresa individuale o una società ovvero un ente giuridico senza finalità di lucro, l'istanza dovrà essere resa altresì ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. 445/2000 per recare l'ulteriore dichiarazione che si tratta di impresa iscritta nel Registro Imprese della CCIAA senza procedura di liquidazione volontaria in corso e/o procedure concorsuali in atto o in fase di prossima dichiarazione, ovvero che si tratta di ente giuridico iscritto presso gli appositi Registri istituiti presso la Regione ovvero presso la Prefettura ovvero presso il Ministero.

7) Criteri e modalità di valutazione delle istanze di partecipazione

Le istanze di partecipazione saranno esaminate, a cura di apposita Commissione di Valutazione, in seduta riservata da tenersi entro 15 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle istanze.

La Commissione non redigerà alcuna graduatoria ma procederà alla sola valutazione: della correttezza e completezza dell'istanza e relativa documentazione; della presenza dei requisiti generali e specifici richiesti a carattere obbligatorio di cui ai superiori artt. da 3 a 6; della rispondenza dell'immobile all'esigenza pubblica cui è preordinato il presente avviso. Le istanze pervenute, che saranno ritenute dalla Commissione ammissibili e rispondenti nei termini sopra individuati, potranno essere presentate a cura del Comune alla Regione Toscana entro il 30 novembre 2026, tramite apposita manifestazione di interesse in risposta all'avviso indetto dall'Ente Regionale con Decreto Dirigenziale n. 7564 del 10/04/2026.

Ad ogni modo il Comune si riserva sempre e comunque la facoltà di non dare seguito al presente avviso e non presentare alcunché alla Regione nel termine predetto, laddove nessuna delle istanze pervenute venisse ritenuta rispondente all'interesse sotteso al presente avviso.

Il Responsabile del procedimento ai sensi e per gli effetti di cui alla l. 241/1990, per il Comune di Sesto Fiorentino è il Dott. Alessandro Ristori del Servizio Espropri e Patrimonio.

Per chiarimenti e informazioni è possibile contattare il Servizio Politiche per la Casa, i giovani e le famiglie, tramite e-mail all'indirizzo a.collini@comune.sesto-fiorentino.fi.it oppure telefonicamente al n. 055.4496322, ed il Servizio Espropri e Patrimonio tramite e-mail all'indirizzo serviziopatrimonio@comune.sesto-fiorentino.fi.it nonché telefonicamente ai nn. 055.4496480 (Geom. Remo Soletti) oppure 055.4496275 (Dott. Alessandro Ristori).

Il presente avviso è pubblicato:

- sul sito istituzionale del Comune di Sesto Fiorentino nella sezione "Avvisi" (<https://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/novita/avvisi>);
- all'Albo Pretorio del Comune.

Ai sensi del regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, del D. Lgs. n.196/03, come modificato dal D. Lgs. n.101/18, si informa che i dati dei soggetti di cui il Comune entra in possesso a seguito della manifestazione di interesse saranno trattati esclusivamente per le finalità per le quali vengono rilasciati. Il titolare del trattamento dei dati comunicati è il Comune di Sesto Fiorentino il quale potrà utilizzarli ai fini del procedimento amministrativo per il quale sono stati richiesti.

**Il Dirigente del Settore Affari Generali
e Sviluppo Economico**

Avv. Franco Zucchermaglio