

	<p style="text-align: center;"> COMUNE DI PISA DIREZIONE PIANO STRUTTURALE DI AREA E PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro AMBIENTE Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro POLITICHE DELLA CASA Via Enrico Fermi, 4 </p>	Segreteria Direzione: Tel: 050 910408 Fax: 050-8669125 Ufficio Casa: Tel: 050-86690 Call center (solo da tel. fisso): 800 981-212 pec: comune.pisa@postacert.toscana.it
---	--	---

Prot. ____22662_____

Pisa, 16 marzo 2017

Alla Direzione Patrimonio

Oggetto: Area di proprietà comunale via Frascani - via Paradisa - Relazione

L'area in oggetto è disciplinata dal Regolamento Urbanistico con la scheda-norma 7.11, ultimamente variata a seguito di rettifica approvata con Determinazione Dirigenziale DD-10/869 del 15.07.2016.

La scheda norma, nell'ultima come nella versione originale introdotta con variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione consiliare n. 73 del 11.12.2009, prevede la realizzazione di mq. 1.350 di SUL da destinare ad edilizia sociale e, sulla base della potenzialità edificatoria, è stata valutata dagli uffici tra le aree cedibili in proprietà o con diritto di superficie, ai sensi delle leggi n. 167/62, n. 865/71 e n. 457/78, per un valore di € 380 per mq. di SUL e, quindi, per un valore complessivo di € 513.000,00 (deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 23.12.2014).

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 23.07.2015 è stata approvata l'adesione al Piano Nazionale Edilizia Abitativa, con il conferimento dell'area in oggetto.

Con Determinazione Dirigenziale DD-17 del 22.09.2015 è stato approvato il bando per la presentazione di manifestazione di interesse finalizzata all'individuazione di un fondo immobiliare chiuso, al quale conferire l'area in oggetto per la realizzazione di alloggi sociali da destinare all'affitto a canone concordato ed all'affitto con patto di futura vendita.

Alla manifestazione di interesse ha partecipato il fondo Investire SGR S.p.A. che è stato quindi invitato, in data 26.11.2015, a presentare il progetto di

investimento. Il progetto, inviato con pec protocollata al n. 86236 in data 14.12.2015, prevedeva, tra l'altro, una diversa modalità di partecipazione del Comune di Pisa, con la cessione dell'area al prezzo di € 411.000,00 anziché con il conferimento dell'area come partecipazione dell'amministrazione al fondo immobiliare.

Stante la diversa modalità di partecipazione del Comune di Pisa e la differente valutazione dell'area contenuta nel progetto, con Determinazione Dirigenziale DD-16A del 08.07.2016 veniva approvato un nuovo bando allo scopo di verificare offerte migliorative rispetto al progetto della società Investire SGR S.p.A.

Gli elementi messi a gara consistevano in:

1. Corrispettivo per l'acquisizione dell'area in aumento rispetto ad € 411.000,00;
2. Aumento della durata del periodo di affitto a canone concordato rispetto ai 15 anni previsti nel progetto per il 60% degli alloggi realizzati;
3. Diminuzione del valore finale di vendita degli alloggi in locazione con patto di futura vendita per il 40% degli alloggi realizzati.

Entro il termine previsto dal bando nessuna offerta migliorativa è pervenuta all'amministrazione e pertanto si ritiene di dover dare seguito alla cessione dell'area, per le finalità previste dagli strumenti urbanistici ed alle condizioni scaturite dall'esito del bando del 22.09.2015, in particolare con la riduzione del 20% del corrispettivo di cessione rispetto alla valutazione originale dell'amministrazione.

Nel contempo, con Determinazione Dirigenziale DD-14/635 del 30.05.2016, è stata modificata la convenzione con la soc. Coop.va Arnera, già titolare della concessione di porzione dell'area da cedere, regolarizzando anche catastalmente le aree di rispettiva competenza.

Il Direttore
arch. Gabriele Berti