



AVVISO PUBBLICO

Per la formazione, sulla base delle proposte formulate dai privati, di un elenco di complessi immobiliari da acquisire ad integrazione ed implementazione delle tipologie di intervento previste dagli strumenti delle politiche abitative.

PREMESSO CHE

- il Comune di Pisa intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana di cui al Decreto Dirigenziale 8896/2021, che mette a disposizione dei Comuni una disponibilità economica complessiva di 8 MLN di euro finalizzata all'acquisto da privati di immobili destinati ad edilizia residenziale, per incrementare il patrimonio di alloggi ERP esistente.
- Che il su detto Decreto regionale disciplina dettagliatamente le caratteristiche tecniche che gli immobili da acquistare devono possedere, nonché la procedura che i Comuni e, successivamente, il Livello Ottimale di Esercizio (LODE) ERP di riferimento dovranno seguire al fine di individuare le "proposte di acquisto", per le quali sarà richiesto il finanziamento.

Art. 1 - Finalità.

La Regione concorre, con una disponibilità complessiva di 8 MLN € alla realizzazione di proposte di intervento destinate all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP, attraverso l'acquisto da parte dei comuni toscani di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili. Il Comune di Pisa emana il presente avviso in attuazione dell'art. 5 del decreto Dirigenziale Regione Toscana n 8896/2021 del 14 maggio 2021 per selezionare le proposte di intervento suddette.

Ai fini dell'accesso al finanziamento:

1. i Comuni sono tenuti ad acquisire le proposte d'acquisto da parte dei privati attraverso procedure ad evidenza pubblica, con facoltà di specificare ulteriori criteri di selezione e valutazione relativi a condizioni locali con particolare riferimento a caratteristiche territoriali e articolazione dei fabbisogni;
2. le proposte dovranno essere valutate dai Comuni secondo criteri di priorità relativi alla localizzazione, in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio e all'economicità dell'offerta;

3. le proposte dovranno essere trasmesse dal Comune al LODE pisano. Tutte le proposte pervenute dai diversi Comuni del LODE dovranno essere da questo ordinate, secondo i criteri indicati dalla Regione Toscana, e poi a loro volta trasmesse alla Regione Toscana entro e non oltre il 22 settembre 2021
4. la Regione Toscana approverà la graduatoria degli ammessi al finanziamento ed erogherà il finanziamento alla presentazione entro il 15 dicembre 2021 del contratto preliminare di compravendita;

Art. 2 - Soggetti attuatori.

I soggetti attuatori degli interventi sono i Comuni sul cui territorio gli stessi sono localizzati.

Possono partecipare alla definizione delle proposte di acquisto i Comuni che presentano domande utilmente poste nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP in numero di almeno 20.

La proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta, a tutti gli effetti di legge, del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e la loro gestione è obbligatoriamente affidata alle corrispondenti società di gestione di cui alla LR n. 77/1998.

Tutti gli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria fanno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro gestione, ivi compresa l'utilizzazione dei relativi canoni di locazione, è disciplinata dalla legge regionale 2/2019.

Art. 3 - Caratteristiche dei fabbricati.

Gli alloggi/fabbricati offerti in vendita dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a. Essere ubicati nel Comune di Pisa
- b. Corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato costituito da almeno quattro alloggi, gestibile autonomamente senza gravami condominiali e, quindi, con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni;
- c. Essere di nuova costruzione o integralmente recuperati, completamente ultimati, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili;
- d. Se gli immobili di cui alla soprastante lett. c) sono in corso di ultimazione, l'agibilità dovrà essere garantita entro i sei mesi successivi alla scadenza della procedura di selezione. In tal caso l'acquisto della proprietà si perfezionerà non appena l'immobile si renderà disponibile per l'assegnazione.
- e. Gli oneri di manutenzione e pulizia degli alloggi che si rendessero necessari ai fini della consegna in perfetto stato locativo sono a carico del soggetto proprietario degli immobili ultimati offerti in vendita;

- f. Qualora 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;
- g. Gli immobili non dovranno avere una classe energetica inferiore alla B risultante dal certificato redatto da tecnico abilitato.
- h. Gli immobili, al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita, 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.
- i. Gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9

Sono ammissibili offerte che abbiano ad oggetto alloggi/fabbricati, con i requisiti sopra riportati, oggetto di sentenza dichiarativa di fallimento o che siano stati realizzati con contributi o finanziamenti pubblici. Nel caso in cui un immobile sia stato realizzato con contributi o finanziamenti pubblici il prezzo richiesto in sede di offerta deve essere decurtato del contributo originariamente ottenuto, definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. 666 del 7.7.2003.

Art. 4 - Prezzo massimo riconoscibile.

Il prezzo massimo riconoscibile è costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale 7385 del 17 maggio 2018, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato.

Nel caso in cui il valore ottenuto dalla media fra valore di mercato minimo e massimo indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la destinazione residenziale nella zona omogenea in cui ricade il fabbricato sia inferiore al limite di costo di cui al decreto 7385/2018, tale valore medio applicato alla superficie totale del fabbricato, 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.

In caso di fabbricati interessati da procedure fallimentari, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia, e acquisite le necessarie autorizzazioni, il prezzo di acquisto non può essere superiore alla base d'asta prevista, o eventualmente a quella dell'ultima asta andata deserta. Nel caso in cui il fabbricato sia stato realizzato con contributo pubblico, per la valutazione del rispetto del costo massimo riconoscibile di cui al presente articolo, e per la definizione della economicità dell'offerta ai fini della formazione delle graduatorie, si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e del contributo originariamente ottenuto, definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. 666 del 7.7.2003.

Il finanziamento complessivo comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche l'I.V.A., le spese notarili, di registrazione, di trascrizione ripartite come per Legge. Sono totalmente a carico del proponente la vendita: le spese e gli oneri per l'accatastamento, gli allacciamenti, i certificati di prestazione energetica, i collaudi strutturali, impiantistici e antincendio se necessari, i certificati

di conformità impiantistica, oneri ed adempimenti per la toponomastica, l'agibilità, le spese tecniche per il rogito e quant'altro necessario per la consegna dell'edificio/alloggi perfettamente funzionali, conformi alle leggi e normative vigenti come le eventuali domande di sanatoria, atti autorizzativi, depositi, diritti e bolli di presentazione di ogni documento al momento della cessione ed immediatamente disponibili entro i termini del presente avviso pubblico.

Art. 5 - modalità e termine di presentazione .

Nel rispetto di quanto stabilito dal presente avviso, **le proposte dovranno pervenire entro il giorno 6 settembre 2021.**

Dovranno essere presentate in busta chiusa con la dicitura "*OFFERTA DI CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX DDRT N 8896/2021*" specificando il mittente, e potranno giungere:

- a mano all'Ufficio URP (L.arno G.Galilei 43 ingresso da p.zza XX Settembre) nell'orario di apertura al pubblico secondo le modalità di accesso previste dall'ufficio stesso consultabile sul sito internet: <https://www.comune.pisa.it/it/ufficio/urp>.
- a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo via degli Uffizi 1, 56100 Pisa, nel qual caso non farà fede il timbro postale e saranno accettati i plichi che saranno arrivati entro il giorno 6 settembre 2021

Ciascun plico deve contenere **Allegato A, Allegato B e Allegato C** compilati in ogni loro parte, Corredati dalla seguente documentazione:

- planimetria dell'area dove è ubicato l'immobile, estratto di mappa catastale e relative planimetrie della/e unità proposte;
- indicazione del numero di alloggi, relativi schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche e computo della superficie complessiva SC di cui al Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 7385/2018 (di cui all'art. 3 dell'avviso);
- prospetto di calcolo della superficie totale di quanto proposto in offerta ottenuto con il metodo di calcolo contenuto nell'allegato 5 al "manuale banca dati quotazioni Immobiliari dell'agenzia delle entrate" compilato ed asseverato da tecnico abilitato
- scheda di sintesi relativa al taglio dimensionale alloggi, alla dotazione di locali accessori (garages, posti auto, cantina/soffitta, terrazza/balcone), accessibilità ex L. n. 13/1989 e ss.mm.ii.;
- relazione tecnica illustrativa;
- indicazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l'immobile e relativa quotazione minima e massima del valore a mq. per la destinazione residenziale;
- la dichiarazione di conformità di quanto proposto in vendita ai titoli edilizi, certificazione di abitabilità, conformità degli impianti, esatta indicazione della classe energetica asseverata da tecnico abilitato;
- sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'art. 3 dell'avviso pubblico parte integrante del presente atto.

Art. 6 - Selezione delle proposte.

La Commissione giudicatrice appositamente nominata, fatti salvi i requisiti obbligatori di cui all'art. 3 del presente avviso, nonché la documentazione obbligatoria di cui all'art. 5 del presente avviso (allegata all'offerta), procederà alla selezione e valutazione delle offerte pervenute sulla base del punteggio da attribuire secondo i criteri di priorità di seguito esposti.

La Commissione disporrà di 100 punti da attribuire ad ogni offerta sulla base dei seguenti criteri:

- Fino a 40 punti per l'economicità dell'offerta come segue: Il punteggio massimo pari a 40 punti sarà attribuito al prezzo a mq./SC minimo offerto; alle altre offerte sarà attribuito un punteggio inferiore, proporzionalmente determinato dalla seguente formula: $P1 = Po / Pmo \times 40$ (P1 è il punteggio relativo all'offerta economica, Po è il prezzo offerto dal proponente, Pmo è il prezzo minimo offerto in selezione).

- Fino a 40 punti per la qualità complessiva dell'immobile in relazione a:

- numero degli alloggi (preferendo complessi con maggior numero di alloggi), max punti 5 (in caso di alloggi ubicati in un intero unico fabbricato sarà attribuito il punteggio massimo);
- taglio dimensionale degli alloggi (preferendo complessi che presentano dimensioni diversificate fra gli alloggi), max punti 5;
- alloggi dotati di locali accessori, max punti 10 (saranno attribuiti i seguenti punteggi: 4 punti in presenza di garage pertinenziale, 2 punti per posto auto pertinenziale (coperto o esterno), 2 punti per cantina o soffitta pertinenziale, 2 punti per terrazza/balcone pertinenziale);
- unità immobiliari prive di barriere architettoniche e completamente accessibili (L. 13/1989 e ss.mm.ii.), max punti 20 (in caso di alloggi completamente accessibili sarà attribuito il punteggio massimo, punteggi inferiori potranno essere attribuiti in relazione alla non completa accessibilità ed in caso di adattabilità);

- Fino a 20 punti per la localizzazione in relazione alle dinamiche sociali, abitative e infrastrutturali del territorio, di cui:

- caratteristiche della zona ove si trova il fabbricato, con riferimento alla presenza di servizi e infrastrutture per la mobilità entro i 500 mt., max punti 10;
- inserimento in un contesto ambientale dotato di scuole/asili, parchi/verde pubblico attrezzato, attività commerciali di vicinato entro i 500 mt., max punti 10.

Art. 7 - Adempimenti successivi finalizzati alla acquisizione formale della proprietà

Le proposte approvate dalla Commissione Tecnica Comunale saranno inviate alla Conferenza L.O.D.E e collocate dalla stessa in una graduatoria, secondo i criteri di priorità di cui al Decreto Dirigenziale n. 4830/2019, senza che i proponenti possano far valere pretesa alcuna.

Le proposte inserite nella graduatoria formata da L.O.D.E. saranno soggette alla valutazione ed approvazione della Regione Toscana, che dovrà riceverle entro il già citato termine di 120 giorni dalla pubblicazione del Decreto dirigenziale n. 4830/2019, fissato per il 22 settembre 2021. In ogni caso solo l'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive della procedura in relazione alle offerte che troveranno integrale copertura finanziaria nell'ambito della graduatoria stessa. Il finanziamento di ogni singola proposta ammessa sarà erogato alla presentazione da parte del Comune del contratto preliminare di compravendita, entro il 15 dicembre 2021; pertanto, la stipula del contratto preliminare dovrà avvenire in tempo utile da consentirne la trasmissione in Regione entro il termine sopra indicato. La stipulazione del contratto definitivo di acquisto potrà avvenire solo dopo il 15 dicembre 2021, e comunque dopo l'erogazione del finanziamento regionale a favore del Comune.

Art.8 - Informazioni e notizie sull'avviso

Eventuali informazioni possono essere richieste contattando l'Ufficio Politiche della Casa, via Fermi 4, (050 8669016,050 8669013 e-mail supportolode@comune.pisa.it).

Per quanto non previsto nel presente avviso si fa riferimento all'Avviso approvato con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n 8896/ 2021.

Il Responsabile unico del Procedimento è il Dirigente Dott. Francesco Sardo

Pisa, 27/07/2021