



COMUNE DI PISA

**DIREZIONE PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO – SISTEMI INFORMATIVI –
PATRIMONIO – PROTEZIONE CIVILE
Ufficio Patrimonio**

**AVVISO ESPLORATIVO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ACQUISTO DI UN
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "EX CONVENTO DI SANTA
CROCE IN FOSSABANDA" - ID INVENTARIO 37246.**

Premesso che

-il Comune è proprietario del complesso immobiliare denominato "Ex Convento di S. Croce in Fossabanda" individuato catastalmente al Catasto Fabbricati di Pisa al foglio 30, particella 19, sub 9, Id. inventario n. 37246;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 22/12/2010 avente ad oggetto "Bilancio di previsione 2011 – Individuazione beni suscettibili di alienazione/valorizzazione (art. 58 decreto legge 112/2008 convertito in legge 133/2008 e ss.mm.ii)" l'immobile è stato inserito nell'elenco dei beni non strumentali suscettibile di alienazione;

- con decreto della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana n. 586/2013 l'immobile in oggetto è stato dichiarato, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004, di interesse storico artistico ed è stato sottoposto a vincolo architettonico ai sensi e per gli effetti del suddetto "Codice per i beni culturali ed il paesaggio";

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 06/05/2021 si è espresso l'indirizzo per l'assegnazione in uso gratuito del complesso immobiliare denominato "Ex Convento di S. Croce in Fossabanda" alla Scuola Universitaria Superiore S. Anna di Pisa per anni 20 (venti);

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 25/05/2021 è stata disposta l'approvazione dello schema di comodato d'uso e incaricato il Dirigente competente alla sottoscrizione dello stesso;

- con nota del 22/09/2021, conservata agli atti dell'Ufficio Patrimonio, viene notificata a questa Amministrazione la Delibera del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo – Segretariato regionale per la Toscana, con cui si autorizza il comodato d'uso dell'immobile in oggetto per un periodo di anni 20 (venti), secondo le prescrizioni e condizioni indicate nel provvedimento medesimo;

- con Determinazione Dirigenziale D-04 n. 1467 del 12/11/2021 in esecuzione della Deliberazione n. 113 del 25/05/2021, è stata disposta l'assegnazione in comodato d'uso gratuito e approvato il relativo schema di contratto;

- con contratto rep. n. 56157 Fasc. 1040 del 18/11/2021 il Comune di Pisa ha concesso in comodato d'uso gratuito l'immobile in oggetto alla Scuola Universitaria Superiore S.Anna di Pisa per la durata di anni 20 (venti);

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 22/12/2021 è stato approvato il Documento unico di programmazione 2022 -2024 comprensivo, tra gli altri, dell'allegato D "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022-2024" che conferma che l'immobile in oggetto è un bene immobile non strumentale all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e quindi suscettibile di valorizzazione;

- con nota, acquisita con protocollo n. 10770 del 31/01/2022, la Scuola Universitaria Superiore S.Anna di Pisa ha manifestato interesse all'acquisto dell'immobile in oggetto;

- con deliberazione n. 40 del 24/02/2022 la Giunta Comunale ha espresso l'indirizzo favorevole a verificare, attraverso una manifestazione di interesse, se esistono altri soggetti interessati all'acquisto dell'ex Convento di S. Croce in Fossabanda, così da poter appurare se sussistano le condizioni oggettive previste dall'art. 39, comma 2, lett. c), del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa secondo cui *"Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi: [...] c. qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto"*;

In ossequio al vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa e ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, il bene che si intende alienare è oggetto del presente avviso pubblico per accogliere le manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati, pertanto l'Amministrazione comunale di Pisa, in esecuzione della Determinazione dirigenziale D-05 - n. 295 del 25/02/2022 avente ad oggetto "Immobile di proprietà comunale denominato "Ex Convento di Santa Croce in Fossabanda" - Id inventario 37246 - Avviso esplorativo di manifestazione di interesse all'acquisto - Approvazione".

RENDE NOTO

che intende ricevere manifestazioni di interesse ad acquistare il bene immobile denominato "Santa Croce in Fossabanda - Id. 37246", individuato al successivo art. 1:

ART. 1 - DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE E STIMA

L'immobile oggetto del presente avviso di manifestazione di interesse è sito in Pisa, Piazza Santa Croce in Fossabanda, 12, ID inventario 37246. Il bene è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 30, Particella 19 subalterno 9, (come meglio evidenziato nei documenti catastali allegati al presente avviso (**Allegati 6.1-2-3-4-5**), e presenta le caratteristiche di seguito descritte:

ID_INVENTARIO	37246
INDIRIZZO	Piazza Santa Croce in Fossabanda, 12 - Comune di Pisa
DATI CATASTALI	N.C.E.U del Comune di Pisa Foglio n. 30, part. 19 sub. 9
CONSISTENZA	Vedere Rapporto di valutazione (Allegato 5)
ATTUALE USO	Occupato. Contratto rep. n. 56157 Fasc. 1040 del 18/11/2021 - Comodato d'uso gratuito alla Scuola

	Universitaria Superiore S.Anna di Pisa per la durata di anni 20 (venti)
DESCRIZIONE E PRESCRIZIONI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	Bene di interesse storico culturale (Allegato 4)
STIMA	Euro 3.440.000,00 (euro tremilioniquattrocentoquarantamila/00)

Il bene è un fabbricato storico-monumentale originariamente destinato a convento denominato "Santa Croce in Fossabanda", posto a sud-est della città di Pisa. La struttura si presenta con due piani fuori terra ed ha una pianta quadrangolare che si sviluppa attorno ad uno spazio interno aperto costituito da vialetti in ghiaia che delimitano ed individuano delle ampie aree a prato. Per le caratteristiche di composizione e di consistenza del complesso immobiliare si rimanda alla descrizione contenuta nel rapporto di valutazione allegato al presente avviso (**Allegato 5**).

Il bene è attualmente occupato dalla Scuola Universitaria Superiore S.Anna di Pisa con contratto (rep. n. 56157 Fasc. 1040 del 18/11/2021) di comodato d'uso gratuito della durata di anni 20 (venti). La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con Decreto n. 586/2013, ha reso noto che l'immobile in oggetto presenta interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico e pertanto è stato sottoposto a vincolo architettonico ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n. 42/2004 (**Allegato 4**). Pertanto l'alienazione sarà subordinata all'autorizzazione alla vendita da parte del Mibact ai sensi dell'art. 55 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". La suddetta richiesta è in corso di trasmissione alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, senza obbligo per il Comune di Pisa di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie, così come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale, con la presentazione della domanda alla successiva fase di gara, ne accetta integralmente lo stato.

Si rende noto che il Comune di Pisa non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti.

La stima della proprietà immobiliare in oggetto è pari a **euro 3.440.000,00** (euro tremilioniquattrocentoquarantamila/00), riportata nell'**Allegato 5**, contenente la relazione di stima riferita al suddetto immobile, asseverata con giuramento presso il Tribunale Ordinario di Milano in data 2 luglio 2019 con prot. n. 24065.

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente avviso costituisce solo un invito a manifestare interesse e non un invito a presentare un'offerta al pubblico, ai sensi dell'art. 1336 del Codice civile. La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Pisa alcun obbligo od impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni di sorta da parte dello stesso Comune, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza. La manifestazione di interesse non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante per pretendere la prosecuzione della procedura. L'Amministrazione si riserva di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva competenza, il procedimento avviato, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Nell'eventuale fase successiva alla ricezione delle manifestazioni di interesse, l'Amministrazione valuterà l'opportunità di proseguire con una procedura ad evidenza pubblica volta all'alienazione del bene.

ART. 3 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Potranno presentare manifestazione di interesse le persone fisiche o le persone giuridiche pubbliche o private, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto secondo legge, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, e che siano in possesso degli ulteriori requisiti di cui all'**allegato n. 2** del presente avviso.

ART. 4 - SOPRALLUOGO

Il sopralluogo non è obbligatorio. È tuttavia possibile prendere visione dell'immobile oggetto del presente avviso, previo appuntamento, inviando la richiesta all'indirizzo mail: patrimonio@comune.pisa.it.

ART. 5 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Pisa un plico in busta chiusa, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura **“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO SANTA CROCE IN FOSSABANDA- ID 37246”**. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione:

- **Dichiarazione manifestazione interesse** secondo il modulo allegato (**allegato n. 1**) debitamente sottoscritta;
- **Dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000** e ss. mm. ii., relativa alla situazione giuridica dell'interessato, redatta conformemente al modello allegato al presente avviso (**Allegato 2**), che dovrà essere debitamente sottoscritta;

Inoltre all'interno del plico dovrà essere inserita **l'informativa sul trattamento dei dati personali** di cui all'**allegato 3** dovrà essere sottoscritta per presa visione.

ART. 6 - TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Il plico dovrà pervenire, all'Ufficio Protocollo del Comune di Pisa, o a mezzo posta, o a mano o tramite corriere oppure tramite PEC al seguente indirizzo: **comune.pisa@postacert.toscana.it**, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 15/03/2022**.

L'Amministrazione comunale non risponde delle offerte inviate per posta o a mezzo PEC che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

ART. 7 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI - INFORMATIVA EX REGOLAMENTO UE 2016/679 – D. LGS. 10 agosto 2018

Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 del 27 aprile 2016 (RGPD) si informa che il Titolare del trattamento è il Comune di Pisa, con sede in Via degli Uffizi n. 1.

A decorrere dal 1° luglio 2020 il Responsabile della protezione dei dati del Comune di Pisa è stato individuato nel funzionario titolare di posizione organizzativa Avvocato Veronica Malfatti presso l'Ufficio del Segretario Generale. Il trattamento dei dati personali avviene per:

- svolgere le attività istituzionali e gestire i procedimenti di competenza;
- verificare le dichiarazioni sostitutive prestate degli interessati nell'ambito dei procedimenti attivati su iniziativa degli interessati o d'ufficio;
- prestare i servizi richiesti dagli interessati;
- dare esecuzione ai contratti di cui il Comune di Pisa è parte.

Il trattamento è consentito, per gli scopi indicati sopra, da disposizioni di legge e da altri atti aventi forza di legge.

Il Comune di Pisa raccoglie, registra, organizza conserva, estrae, consulta, utilizza, comunica, diffonde, raffronta, interconnette, cancella i dati personali conformemente alle disposizioni contenute nel GDPR e nelle disposizioni normative (comunitarie, statali e regionali) di settore, utilizzando sia mezzi cartacei che strumenti informatici.

I dati personali vengono trattati per il tempo previsto dalle disposizioni normative di settore e per tutto il tempo necessario a consentire l'erogazione dei servizi richiesti, l'esecuzione dei contratti di cui gli interessati sono parte, e tutte le altre necessarie attività di controllo, monitoraggio e verifica, anche da parte di altre Pubbliche Amministrazioni, nonché per consentire l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi e del diritto di accesso civico.

I dati personali possono essere:

1. comunicati (cioè resi conoscibili a soggetti determinati, in qualunque forma, anche mediante la messa a disposizione, consultazione o mediante interconnessione) a:

- altre Pubbliche Amministrazioni;
- società partecipate dal Comune di Pisa per lo svolgimento delle funzioni affidate o per l'erogazione di servizi;
- soggetti privati per l'esecuzione dei contratti di cui il Comune di Pisa è parte;
- soggetti privati alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli da 22 a 25 della legge n. 241/1990 e dal "Regolamento per l'accesso ai documenti e alle informazioni e per la tutela dei dati personali" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 12 gennaio 2006 (accesso ai documenti);

2. diffusi (cioè resi conoscibili a soggetti indeterminati, in qualunque forma, anche mediante la messa a disposizione o consultazione) attraverso:

- pubblicazione all'Albo Pretorio, alle condizioni e con le modalità previste dal GDPR e dalle norme di settore;
- pubblicazione nella sezione "Amministrazione Trasparente" della rete Civica, alle condizioni e con le modalità previste dagli articoli 5 e 5bis del decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33 (accesso civico).

Il conduttore ha l'obbligo di fornire i dati richiesti dal Comune di Pisa ed il mancato, inesatto o incompleto conferimento dei dati ha come conseguenza:

- l'impossibilità di proseguire o concludere i procedimenti attivati dagli interessati, che, di conseguenza e a seconda dei casi, saranno sospesi, interrotti, archiviati o avranno esito negativo;

- l'impossibilità di erogare i servizi richiesti dagli interessati;
- l'impossibilità di sottoscrivere o dare esecuzione ai contratti di cui gli interessati siano parte.

Il conduttore che conferisce i dati ha diritto di:

- ottenere dal Comune di Pisa la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che lo riguardano e di accedere ai dati e alle informazioni indicate nell'articolo 15 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la rettifica dei dati che lo riguardano e l'integrazione dei dati incompleti di cui all'art. 16 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la cancellazione dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 17 del GDPR;
- ottenere dal Comune di Pisa la limitazione del trattamento dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 18 del GDPR;
- opporsi in qualsiasi momento al trattamento dei dati che lo riguardano alle condizioni indicate nell'articolo 21 del GDPR.

Qualora il concessionario ritenga che il trattamento dei dati operato dal Comune di Pisa abbia violato le disposizioni del regolamento, può proporre reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, in base all'articolo 77 del GDPR.

Qualora il concessionario ritenga che il trattamento dei dati operato dal Comune di Pisa abbia violato i diritti di cui gode in base al regolamento, può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, in base all'articolo 79 del GDPR.

ART. 8 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il **responsabile del procedimento** è il dott. Marco Cannata, dirigente della Direzione 05 - Programmazione e Controllo – Sistemi Informativi – Patrimonio – Protezione civile” indirizzo email patrimonio@comune.pisa.it.

ART. 9 - INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Eventuali informazioni e/o chiarimenti sul presente avviso pubblico potranno essere richieste all'indirizzo mail patrimonio@comune.pisa.it. L'Amministrazione garantisce una risposta a tutte le richieste di chiarimento che perverranno entro il **09/03/2022 alle ore 13.00**.

IL DIRIGENTE
Dott. Marco Cannata

ALLEGATI:

- Allegato 1 - Dichiarazione manifestazione interesse;
- Allegato 2 - Dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000;
- Allegato 3 - Informativa sul trattamento dei dati personali;
- Allegato 4 – Decreto Mibact n. 586/2013;
- Allegato 5 – Relazione di stima;
- Allegato 6 (6.1/6.2/6.3/6.4/6.5) – Documentazione catastale