



Comune di Pisa

Allegato A

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Finalizzata alla individuazione di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che possano essere acquisiti al patrimonio ERP dei Comuni in cui sono localizzati.

PREMESSO CHE

- il Comune di Pisa intende aderire all'iniziativa della Regione Toscana di cui al Decreto Dirigenziale 11508/2022, 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.
- il su detto Decreto regionale disciplina dettagliatamente le caratteristiche tecniche che gli immobili da acquistare devono possedere, nonché la procedura che i Comuni dovranno seguire al fine di individuare le "proposte di acquisto", per le quali sarà richiesto il finanziamento.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO POLITICHE ABITATIVE

in attuazione della Determinazione Dirigenziale n.1364 del 12/08/2022

RENDE NOTO

che, a partire dalle ore 13 del giorno 16.08.22, fino alle ore 11.59 del giorno 15.09.22 sarà possibile presentare la propria domanda di partecipazione alla manifestazione d'interesse finalizzata alla individuazione di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che possano essere acquisiti al patrimonio ERP del Comune di Pisa.

Art. 1 - Finalità

Il Comune di Pisa emana la presente manifestazione d'interesse in attuazione del decreto Dirigenziale Regione Toscana n 11508/2022 per provvedere all'individuazione di proposte di vendita da trasmettere alla Regione Toscana di immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati che possano essere acquisiti al patrimonio ERP dal Comune di Pisa.

Le proposte ammissibili saranno collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri evidenziati nell'art. 7 del decreto Dirigenziale Regione Toscana n 11508/2022

Le proposte saranno finanziate fino alla capienza del finanziamento disponibile ed ogni singola proposta non potrà comunque superare il valore di euro 4 milioni.

L'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive da parte del Comune di Pisa.

Art. 2 - Soggetto attuatore

Il Comune di Pisa è il soggetto attuatore degli interventi destinati all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP sul proprio territorio, possedendo i requisiti stabiliti dall'art. 2 del decreto Regionale 11508/2022.

La proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta, a tutti gli effetti di legge, del Comune di Pisa 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 presente 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 e i lavori 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, salvo gli immobili soggetti a vincolo storico-architettonico in cui venga attestata l'impossibilità di conseguire la classe minima richiesta.
- h. gli immobili, al momento della stipula del contratto definitivo, non dovranno 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 sia a carattere reale che obbligatorio.

- i. 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 e definito applicando le modalità di calcolo di cui alla D.G.R. 666 del 7/7/2003.
- j. Gli immobili non devono appartenere alle categorie catastali AI, A7, A8 e A9.

Art. 4 - Prezzo massimo riconoscibile

Il prezzo massimo di acquisto è il minore tra il "valore di mercato massimo" indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (compresa l'eventuale maggiorazione del 30% per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, come previsto dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate in data 27/07/2007 Punto 1.4), per la destinazione residenziale, in stato conservativo normale, nella zona omogenea in cui ricade l'edificio applicato alla superficie commerciale del fabbricato, ottenuto con il metodo di calcolo contenuto nell'Allegato 5 al Manuale Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e il "prezzo massimo riconoscibile" costituito dal limite di costo per l'acquisto di immobili di nuova costruzione contenuto nel decreto dirigenziale n. 12232 del 12 Luglio 2021 incrementato del 20%, applicato alla Superficie Complessiva (Sc) del fabbricato.

In caso di fabbricati interessati da procedure fallimentari, fermo restando il rispetto di tutte le normative vigenti in materia, ed 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, il prezzo massimo d'acquisto di cui al presente articolo 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. Ai soli fini della definizione dell'economicità dell'offerta e della formazione della graduatoria si fa riferimento alla somma del prezzo richiesto in sede di offerta e del contributo precedentemente erogato.

Il finanziamento complessivo comprende, oltre al prezzo di acquisto, anche l'IVA, 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 della presente Manifestazione d'interesse.

Ogni singola proposta non potrà comunque superare il valore di euro 4 milioni.

Art. 5 – contenuto delle proposte: dichiarazioni e documentazione

Ogni proposta dovrà riguardare un solo fabbricato e possedere tutti i requisiti obbligatori richiesti dal decreto Regionale 11508/2022 e riportati nell'art. 3 della presente manifestazione d'interesse;

Le proposte dovranno essere:

1. redatte sotto forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445), nel modulo predisposto dal Comune di Pisa denominato **Allegato C “modulo di presentazione dell’offerta”**;
2. essere corredate di tutti i seguenti allegati:
 - a) planimetria dell’area, estratto catastale, indicazione del numero di alloggi, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione—illustrativa, nonché calcolo esplicativo della superficie commerciale e della superficie complessiva poi inserite nell'Allegato B;
 - b) denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l’immobile e relativa quotazione massima del valore a mq per la destinazione residenziale;
 - c) scheda riassuntiva (**Allegato B**) compilata su modello editabile reperibile sul sito <https://www.regione.toscana.it/avvisi-pubblici> e sottoscritta digitalmente dal proponente venditore. La scheda, una volta compilata, dovrà essere trasmessa sia in formato pdf/A sottoscritto digitalmente che in formato .xls;

L’allegato C “modulo di presentazione dell’offerta”, compilato in ogni sua parte, e tutti gli allegati richiesti dovranno essere sottoscritti digitalmente dal proponente con firma digitale rilasciata da un certificatore accreditato in corso di validità;

Il Comune di Pisa ha titolo a promuovere ogni accertamento che ritenga necessario, per verificare che le dichiarazioni rese dai partecipanti alla presente manifestazione d’interesse corrispondano a verità. Pertanto, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 71 del DPR n. 445/2000, procederà ad “effettuare idonei controlli, anche a campione, e in tutti i casi in cui sorgono fondati dubbi, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47 del citato DPR”. A tale riguardo si ricorda che, ai sensi e per gli effetti dell’art. 76 del DPR, n. 445/2000 chiunque rilasci dichiarazioni mendaci, formi atti falsi o ne faccia uso, è punito ai sensi del Codice Penale e delle vigenti leggi in materia e che ai sensi dell’art.75 del predetto Testo Unico nel caso di dichiarazioni mendaci il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere.

Art. 6 – modalità e termine di presentazione

Nel rispetto di quanto stabilito dal presente avviso, ogni proposta dovrà riguardare un solo fabbricato e dovrà pervenire entro 15.09.2022 alle ore 11.59.

Dovrà essere presentata mediante l’invio a mezzo PEC all’indirizzo comune.pisa@postacert.toscana.it e dovrà essere indicato nell’ oggetto “OFFERTA DI CESSIONE DI IMMOBILE/IMMOBILI EX DDRT N 11508/2022”.

Art. 7 - Ammissibilità delle proposte

La Commissione d'esame Comunale appositamente nominata, procederà alla verifica dei requisiti e della documentazione obbligatoria ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 5 della presente manifestazione d'interesse.

Entro 30 giorni dalla pubblicazione della determinazione dirigenziale relativa all'esito della verifica dei requisiti delle proposte pervenute, verrà data comunicazione ai diretti interessati.

Art. 8 - Adempimenti successivi finalizzati all' acquisizione formale della proprietà

Le proposte ritenute idonee dalla Commissione d'esame Comunale, verranno trasmesse alla Regione Toscana a cura del Responsabile del procedimento, congiuntamente al provvedimento comunale di approvazione ed alla dichiarazione, a firma dello stesso responsabile del Comune, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui all'articolo 3 e alla documentazione fornita come stabilito dagli artt. 5 e 6 della presente manifestazione d'interesse. La trasmissione verrà effettuata mediante l'invio sia a mezzo pec alla casella istituzionale regionetoscana@postacert.toscana.it sia a mezzo posta elettronica ordinaria all'indirizzo alloggi@regione.toscana.it entro il 31 ottobre 2022.

Il provvedimento comunale di approvazione andrà ad indicare il numero di domande utilmente collocate nella graduatoria ERP comunale nonché dare atto degli estremi delle proposte già presentate a seguito delle precedenti manifestazioni di interesse pubblicate in forza dell'avviso regionale approvato con decreto dirigenziale n. 8896 del 14 maggio 2021.

Le proposte presentate dai Comuni saranno valutate dall'apposito nucleo tecnico costituito presso Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Settore politiche abitative e saranno collocate in una graduatoria regionale ordinata secondo i criteri evidenziati nel sottostante schema, ai sensi dell'art. 7 del DDRT 11508/2022:

CRITERI DI SELEZIONE	PUNTEGGI
1. Economicità dell'offerta	
- % ribasso su prezzo massimo di acquisto	0,5 punti per ogni punto percentuale di ribasso, fino a un massimo di 10 punti
2. Rispondenza alle finalità generali e specifiche, anche in relazione con la localizzazione degli immobili sul territorio rispetto alla individuazione di fattori di criticità e sofferenza abitativa	
- Presenza domande valide in graduatoria ERP	n. domande: fra 50 e 150: 2 punti oltre 151: 4 punti
- Consegna immediata alloggi	4 punti
3. Caratteristiche fisiche, tipologiche e distributive degli immobili	
- Assenza barriere architettoniche e alloggi accessibili	1 punto
- Edificio/alloggi classe energetica A	1 punto
- Blocco con numero alloggi superiore a 8	1 punto

Il punteggio massimo ottenibile da ogni proposta è di 21 punti ed in caso di parità di punteggio sarà data priorità alla proposta relativa al Comune con il numero maggiore di domande valide in graduatoria ERP.

In caso di parità di punteggio si procederà mediante sorteggio.

Le proposte saranno finanziate fino alla capienza del finanziamento disponibile ed ogni singola proposta non potrà comunque superare il valore di euro 4 milioni. L'approvazione e la pubblicazione della graduatoria regionale costituirà titolo per procedere con le fasi successive da parte del Comune di Pisa.

Art. 8 – Erogazione dei finanziamenti

Il finanziamento di ogni proposta ammessa da parte della Regione Toscana sarà erogato da ARTEA, in qualità di organismo intermedio per gli interventi FSC, secondo il seguente cronoprogramma:

- anticipo del 75% alla presentazione da parte del comune proponente, entro il 30 Marzo 2023, del contratto preliminare di compravendita. Ai fini dell'ammissibilità della proposta a finanziamento il contratto preliminare di compravendita deve essere comunque stipulato, inderogabilmente, entro e non oltre il 26 marzo 2023.

- saldo del 25% entro 3 mesi dalla presentazione del contratto definitivo (rogito), da effettuarsi entro il 31 Ottobre 2023.

Art.9 – Informativa sul trattamento dati personali (Regolamento UE 2016/679).

Il trattamento dei dati personali avverrà in ottemperanza a quanto disposto dal Regolamento U.E. 2016/679.

Il titolare del trattamento è il Comune di Pisa, con sede in Via degli Uffizi n. 1, nella persona del Sindaco in carica, email: info@comune.pisa.it; pec: comune.pisa@postacert.toscana.it, tel. 050 910111.

Il responsabile della protezione dei dati (R.P.D.) è l'Avv. Veronica Malfatti, Funzionario presso l'Ufficio del Segretario Generale del Comune di Pisa, con sede in Pisa, Via degli Uffizi, 1, e-mail: privacy@comune.pisa.it oppure; pec comune.pisa@postacert.toscana.it

Il Responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente competente del settore specifico e/o tematico al quale si riferiscono le informazioni, le pubblicazioni ed ogni altro dato presente sulla Rete Civica, secondo gli atti di organizzazione vigenti.

La relativa informativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente Avviso, quale allegato n. D “*Informativa, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), per il trattamento dei dati personali dei soggetti interessati a partecipare a procedure di scelta del contraente, manifestazioni di interesse, procedure comparative per incarichi di collaborazione, indette dal Comune di Pisa o interessati dalla stipula di contratti con l’Ente.*”.

Link di riferimento: https://www.comune.pisa.it/sites/default/files/2020_07_14_15_23_58.pdf

Art.10 - Norma finale.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si fa riferimento al DDRT 11508/2022 e alla vigente normativa in materia. Il Responsabile del procedimento è individuato nel Dirigente della Direzione 13 dott. Francesco Sardo. Per qualsiasi informazione è possibile contattare, l’ufficio Politiche della Casa al seguente indirizzo mail: supportolede@comune.pisa.it oppure al tel. 050/8669016.