

AVVISO PUBBLICO

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

(Del. Giunta Regionale Toscana n° 772 del 23 Settembre 2014)

L'Azienda Pisana per l'Edilizia Sociale S.c.p.a (nel seguito per brevità APES) quale soggetto gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (nel seguito per brevità ERP) costituito ai sensi della L.R.T. 77/98 per il Livello Ottimane di Esercizio corrispondente alla Provincia Pisa (nel seguito LODE Piano), ed in virtù del contratto di servizio sottoscritto con i Comuni facenti parte dello stesso LODE Pisano, in data 8/9/2011 (rep. 55496 – fasc. 384 del Comune di Pisa) e sulla base del mandato avuto dalla Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano con delibera n° 56 del 22/10/2014 ai fini degli adempimenti previsti dalla Delibera della Giunta Regionale n° 772 del 23/9/2014 e delle relative disposizioni di cui alla nota del Vice Presidente con Prot. A00GRT/0258394°.090.100

INVITA

I soggetti proprietari di **complessi immobiliari¹**, nella Provincia di Pisa, inutilizzati e/o riconvertiti con le caratteristiche previste dall'allegato A della delibera GRT. 772/2014 a manifestare il proprio interesse a cederli al Comune sul cui territorio sono ubicati per essere gestiti da APES in locazione ai sensi della L.R.T. 96/96 ed eventuali ss.mm.ii. (ERP)

In modo particolare, oltre a rispondere alle caratteristiche di complesso immobiliare richiamate nella nota allegata, dovranno essere soddisfatti gli ulteriori requisiti previsti dall'allegato A della Del. GRT 772/2014:

- Gli immobili di nuova costruzione o integralmente recuperati, devono essere completamente ultimati, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili; il soggetto proprietario degli immobili ultimati offerti in vendita deve farsi carico degli eventuali oneri e lavori di manutenzione e pulizia degli alloggi che si rendessero necessari per consegnare gli stessi in perfetto stato locativo;
- Qualora si tratti di immobili in corso di ultimazione dovrà essere garantita l'agibilità entro 6 mesi dalla scadenza della procedura di selezione (**28 Gennaio 2015**); in tal caso l'acquisto della proprietà si perfeziona non appena l'immobile si rende disponibile all'assegnazione. Nel caso siano necessari lavori di lieve entità necessari per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione questi potranno essere eseguiti da APES defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile di cessione.

Per il prezzo riconoscibile di cessione si dovrà fare riferimento al **massimale di costo** della tipologia "acquisto di immobili di nuova costruzione" di cui all'allegato "A" della deliberazione GRT n° 328/96 così aggiornato al 31/12/2013 con determina dirigenziale n° 2092 del 26/5/2014. Tale costo è così determinato in €. **1.401,02 a mq. di Superficie Complessiva (Sc)** che potrà essere, ai sensi della Del. GRT n° 49/201, **aumentato del 30% del CRN relativo alla nuova costruzione in base alla tipologia dell'edificio** (a schiera: 992,97 €/mq. di Sc; in linea: 974,08 €/mq. di Sc; a torre: 945,70 €/mq. di Sc) previa verifica dell'adeguamento del processo costruttivo dell'immobile alle normative relative al **rendimento energetico e bio-edilizio (Dlgs. 311/2006) + 15% del CRN, normativa tecnica per le costruzioni (DM 14 Gennaio 2008) + 10% del CRN e normativa sicurezza nei luoghi di lavoro (Dlgs. 81/2008) + 5% del CRN**. Per **Superficie Complessiva** si intende la Superficie calcolata ai fini della determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici di cui al DM n. 801 del 10 maggio (pubblicato sulla G.U. n. 146 del 31/5/1977) come la somma della superficie utile abitabile (superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi) incrementata del

60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori che riguardano: a) cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio della residenza; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso o porticati liberi (questi ultimi sono esclusi dal computo qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico; d) logge e balconi.

Tale massimale di costo potrà essere ulteriormente adeguato per conto delle diverse articolazioni territoriali e delle relative dinamiche dei valori immobiliari, come rilevate dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**. Il prezzo di cessione non potrà comunque in alcun caso superare il valore così come determinato dalla stima secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate².

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire, pena la loro esclusione dal procedimento di valutazione, entro e non oltre il giorno **7 Gennaio 2015** in plico chiuso presso l'Ufficio Protocollo di APES³ – Via Fermi n° 4 – 56121 PISA (PI) – indicante all'esterno oltre il nominativo o ragione sociale dell'offerente la seguente dizione ***“manifestazione di interesse per la formazione di un elenco di complessi immobiliari ad integrazione e implementazione delle tipologie di intervento previste dagli strumenti delle politiche abitative”***

In caso di invio mediante il servizio postale farà fede la data del timbro postale in partenza. Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

Documentazione Tecnico – Descrittiva:

1. **Inquadramento Territoriale:** relazione illustrante la localizzazione del complesso immobiliare con particolare riferimento al contesto urbano (infrastrutture, servizi, etc.) e corredato da ortofoto del sito;
2. **Dati Catastali:** planimetrie catastali e visure catastali al catasto fabbricati delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare offerto. In caso di mancato accampionamento dovranno essere fornite le planimetrie catastale al catasto terreni con evidenziate le particelle interessate dalla costruzione del complesso immobiliare, con le relative pertinenze, allegando le relative visure. In quest'ultima ipotesi dovrà essere prodotta dichiarazione circa l'impegno ad espletare le pratiche catastali per l'accampionamento del complesso immobiliare al NCU nei termini consentiti ad ottenere l'agibilità entro 6 mesi dalla data del **28 Gennaio 2015**.
3. **Gravami:** dichiarazione relativa all'assenza di gravami sul complesso immobiliare quali ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni altra eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vicoli contrattuali o obbligatori. Nel caso di presenza di vincoli che possono pregiudicare, in caso di trasferimento, il libero e pacifico godimento del bene ceduto dovrà essere resa dichiarazione circa i vincoli gravanti sul complesso con l'impegno ad estinguerli prima delle data dell'eventuale acquisto che non potrà essere oltre a 6 mesi dalla data del **28 Gennaio 2015**.
4. **Finanziamenti Pubblici:** dichiarazione attestante che il complesso immobiliare è stato realizzato senza contributi o finanziamenti pubblici ovvero, nel caso di ammissione a contributi o finanziamenti pubblici, dichiarazione circa l'impegno alla rinuncia, nel caso non vi siano state erogazioni, o, in caso di erogazione, alla restituzione dei contributi o finanziamenti erogati, prima dell'atto di compravendita, o al defalco delle somme ricevute dal prezzo di cessione.
5. **Stato di Fatto:** relazione sullo stato del complesso immobiliare, corredata da fotografie, con particolare riferimento a:
 - Ultimazione lavori, agibilità ed eventuale quantificazione dei lavori necessari per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione (manutenzione e pulizia) che potranno essere anche effettuate da APES a defalco del prezzo riconoscibile di cessione;
 - Requisiti di rendimento energetico e di bio-edilizia (D.lgs. 311/2006 e ss.mm.i.): certificazione dei requisiti di risparmio energetico (la certificazione APE dovrà essere prodotta all'atto dell'eventuale trasferimento) ed ogni altro accorgimento eventualmente utilizzato nella costruzione per il risparmio ambientale (acque, rifiuti, etc.)
 - Normativa tecnica per le costruzioni (DM 14/1/2008 e ss.mm.ii): schede tecniche dei materiali impegnati nel processo costruttivo (pavimenti, infissi, murature, tamponamenti, etc) con particolare riferimento al ciclo totale di vita; relazione sulle caratteristiche della struttura portante con particolare riferimento alla antisismica indicando gli estremi di deposito della pratica al genio civile; relazione sugli impianti elettrici, idrotermici e sanitari con particolare riferimento alla certificazioni, prove e collaudi;

- Normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro (Dlgs. 81/2008 e ss.mm.i.): nominativi dei professionisti incaricati per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione; estremi della notifica preliminare all'ASL e delle eventuali successive variazioni per il cantiere relativo alla costruzione del complesso immobiliare offerto, dichiarazione circa l'assenza o meno di infortuni sul lavoro e di sanzioni da parte degli organi di vigilanza in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro eventualmente accaduti o comminate nel cantiere in questione
- Manutenzione: piano di manutenzione del complesso immobiliare allegato al permesso a costruire ovvero, in sua assenza, dichiarazione circa l'elenco dei documenti che saranno forniti al trasferimento del complesso immobiliare ai fini della manutenzione comprensivo di quelli previsti per legge.

Prezzo Richiesto:

(in busta chiusa separata inserita nello stesso plico e con la dizione sull'esterno della busta "Prezzo Richiesto" e con indicazione dello stesso nominativo o ragione sociale riportati nel plico)

Dovrà essere indicato il prezzo richiesto per l'intero complesso immobiliare espresso in cifre ed in lettere e sottoscritto dall'offerente con allegata copia del documento di riconoscimento. Nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica dovrà essere allegata idonea documentazione (visura camerale, procura, delibera degli organi amministrativi, etc.) atta a dimostrare il potere ad impegnare la società. L'offerta dovrà inoltre essere accompagnata da una perizia firmata da tecnico abilitato attestante la **congruità** rispetto al prezzo riconoscibile di cessione con riferimento: a) ai massimali di costo "acquisto immobili di nuova costruzione" di cui al punto 3 dell'allegato "A" alla Del. GRT 328/96 così come aggiornati con Decreto Dirigenziale della Regione Toscana GRT 2092/2014 (ultimo aggiornamento disponibile) e con gli incrementi previsti dalla Del. GRT 49/2011; b) alla metodologia OMI dell'Agenzia delle Entrate. Dovrà inoltre essere espressamente specificato che non sono dovuti né rimborsi e spese per la presentazione della proposta di vendita né per l'eventuale acquisto così come non saranno previste provvigioni o compensi di mediazione.

Le proposte pervenute, che non costituiscono alcun impegno né APES Scpa né per il Comune eventualmente interessato all'acquisto, saranno esaminate da una commissione tecnica composta da quattro esperti nominati dai Comuni di Pisa, Pontedera, Santa Croce e Volterra ed integrata da un membro nominato da APES con le funzioni di Presidente. Ciò ai fini di predisporre l'ordinamento dell'elenco delle proposte per il LODE Pisano da inviare alla Regione Toscana entro il termine del 30 Gennaio 2015.

Il punteggio che verrà attribuito alla proposta dalla Commissione esaminatrice, sulla base della documentazione tecnico – descrittiva e del prezzo richiesto, è stato fissato con delibera n° 56 del 22/10/2014 della Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano:

1. Acquisto di complessi immobiliari residenziali nuovi o integralmente recuperati, immediatamente utilizzabili **punti n.5;**
2. Acquisto di complessi immobiliari residenziali che con limitate opere di riadattamento possono essere destinate in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica **punti n.4 ;**
3. Acquisto di complessi immobiliari non destinati alla residenza, che con il cambiamento di destinazione d'uso e limitate opere di adattamento/riadattamento possono essere destinate in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica **punti n.3;**

Al punteggio così ottenuto sarà sommato un ulteriore punteggio fino ad un massimo **3 punti attribuito in funzione delle offerte ammesse, in base all'ordinamento dei Comuni su cui sono ubicati i complessi immobiliari offerti** determinato dal rapporto tra il numero delle domande di alloggio ERP (Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa in Toscana) e il numero di abitanti (dati ISTAT).

Il responsabile del Procedimento è il Dott. Giorgio FEDERICI. Per informazioni e chiarimenti si può inviare una mail all'indirizzo apespisa@apespisa.it a cui verrà data risposta dallo stesso responsabile del procedimento. Sul sito di APES saranno riportate le FAQ pervenute.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito di APES e sui siti dei Comuni della LODE Pisano a partire dalla data del **21 Novembre 2014**.

Il Responsabile del Procedimento
Lgt. Giorgio FEDERICI



¹Si intende complesso immobiliare un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni di nuova costruzione, integralmente recuperato o che, con limitate opere di riadattamento, può essere destinato entro sei mesi dalla data del 21 Novembre 2014 alla residenza. Ciò anche attraverso il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile originario con o senza opere. Il numero degli alloggi non dovrà essere inferiore a 4 e multiplo di 4 o 6 anche per difetto od eccesso.

² consultare il sito dell'Agenzia delle Entrate

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>

³ l'ufficio protocollo di APES osserva il seguente orario: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30