



Pisa, li 03/06/2015

Ufficio Presidenza e Direzione

Prot. n° 12

Allegati n° 2

Oggetto: modalità per l'attuazione delle disposizioni relative alla alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP, riferito alle unità abitative, ai sensi della L.R.T. 5/2014.

In base alle direttive della Conferenza dei Sindaci del LODE Pisano del 22/04/2015 il piano di cessione dei n°146 alloggi di cui alla Del. G.R.T. 435/2015 e ricompresi nell'elenco A1 approvato con del. C.R.T. 16/2015, da attuarsi nelle modalità di cui alla L.R.T. 5/2014, **dovrà in prima applicazione soddisfare le condizioni di cessione dell'intera proprietà pubblica nei fabbricati a minoranza pubblica** di cui al soprarichiamato elenco A1.

Pertanto si procederà ad attuare il piano con le seguenti modalità :

1) saranno posti in fondo all'elenco gli alloggi condotti da assegnatari che non hanno le condizioni temporali di permanenza previsti per l'acquisto di cui all'art. della L.R.T. 5/2014. Ciò previo espletamento di quanto previsto al successivo punto 6. Di conseguenza verranno posti con la stessa corrispondenza tutti gli alloggi di proprietà pubblica riferiti allo stesso fabbricato.;

2) ai primi 146 conduttori degli alloggi, secondo l'ordine dell'elenco A1 così come sopra rimodulato, sarà inviata comunicazione tramite raccomandata A/R circa la possibilità all'acquisto dell'appartamento al prezzo come sotto determinato ai sensi di legge, oltre alle spese tecniche ed amministrative per la vendita determinate da successivo atto dell'amministratore unico, assegnando 30 giorni dalla data di ricevimento per formulare l'interesse all'acquisto. Tale proposta, pur contenendo il prezzo di cessione, ed ancorché seguita dall'accettazione da parte dell'assegnatario, non costituisce i presupposti per l'alienazione dell'alloggio in quanto la stessa integra i presupposti di cui all'art. 4 comma 5 della L.R.T. 5/2014 di "comunicazione preliminare" Di tale fatto dovrà essere data evidenza nella stessa comunicazione;

3) per il calcolo del prezzo di cessione si dovrà fare riferimento all'OMI per la zona omogenea individuata dalla zonizzazione dell'Agenzia del Territorio in cui ricade il fabbricato, così come riportato nella cartografia di GeoTAPES, prendendo come categoria l'edilizia economica e popolare, se presente, o l'edilizia residenziale non di lusso ed il valore massimo OMI desumibili dai dati forniti dall'Agenzia del Territorio (ultimo aggiornamento 2° semestre 2014) o in modo puntuale dal Sito dell'Agenzia o riportati in modo massivo su GeoTAPES. Ciò partendo dall'assunto che eventuali manutenzioni fatte dal proprietario rilevino solo ai fini dell'anno di costruzione per gli



A.P.E.S. s.c.p.a

Via Enrico Fermi, 4 - 56126 PISA

effetti dell'art. 9 comma 2 della L. 5/2014 e che invece eventuali carenze manutentive

C.F. e P.I. 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a.

Capitale Sociale € 870.000,00 interamente versato

Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

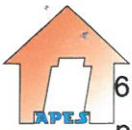
della proprietà rientrino ampiamente nell' abbattimento del valore sia del 25% che dell'ulteriore 0,50 % per ogni anno di vetustà fino al massimo del 40% così come previsto dall'art. 9 della L.R.T. 5/2014. Al valore così determinato l'assegnatario potrà far valere eventuali obiezioni ricorrendo come previsto all' art. 9 comma 3 ad una stima vincolante per le parti. In tal caso nella risposta deve essere dato specifica dichiarazione da parte dell'assegnatario di volersi assoggettare a tale stima. Delle modalità di calcolo e delle modalità con cui opporsi al valore determinato dovrà darsi evidenza nella comunicazione;

4) scaduti i termini per manifestare da parte degli assegnatari la volontà all' acquisto al prezzo indicato si procede all' esame delle risposte pervenute con le seguenti modalità:

- a) viene verificato se le accettazioni sono relative a tutti gli appartamenti di proprietà pubblica di uno stesso fabbricato; in caso positivo si può procedere con le modalità di cui al punto 5 comma a).
- b) se per un fabbricato vi sono meno accettazioni di quanti sono gli appartamenti di proprietà pubblica si procede a verificare se per i nuclei familiari assegnatari degli appartamenti che non sono disponibili all'acquisto sussistano o meno le condizioni per la mobilità di cui all'art. 7 comma 4 della L.R.T. 5/2014:
 - nel caso sussistano per tutti i nuclei che non avevano accettato la proprietà (possono cioè essere trasferiti o accettano la mobilità in altro alloggio ERP) si avvia il procedimento di mobilità per questi nuclei. Per gli altri che avevano accettato si procede con le modalità di cui al punto 5 comma a)
 - nel caso che almeno uno dei nuclei che non avevano manifestato la volontà all'acquisto si trovi nelle condizioni per non essere messo mobilità, ovvero non accetti la mobilità si procede, per gli altri assegnatari che invece avevano manifestato il loro interesse all'acquisto, con le modalità di cui al punto 5 comma b)

5) Per gli assegnatari che hanno manifestato la loro volontà all' acquisto dell' appartamento da loro condotto si procede, a seconda dell' esame di cui al punto 4, comunicando:

- a) La procedibilità alla vendita previa verifica di eventuali abusi o cause ostative eventualmente accertate in fase di relazione tecnica all' acquisto. In tal caso verranno anche indicate le spese tecniche ed amministrative a carico dell'acquirente, l'importo dell' acconto di tali spese ed il termine massimo di 20 giorni per il pagamento e le eventuali penali in caso di mancata sottoscrizione dell' atto di acquisto;
- b) Il mantenimento delle condizioni per l'acquisto nella successiva fase in cui, comunque nel limite dei 146 alloggi vendibili (eventualmente incrementato dalla Giunta Regionale sulla base del numero dei nuovi alloggi consegnati da APES nei prossimi anni) si potranno vendere gli alloggi di cui all'allegato A1 in condizione di non cessione totale della proprietà pubblica per il fabbricato interessato.



A.P.E.S. s.c.p.a

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a.

6) Ai soggetti che sono nell'elenco A1 e che non hanno maturato le condizioni di permanenza nell'alloggio e che rientrano nelle condizioni di cui all'art. 7 comma 4 della

L.R.T. 5/2014, che impediscono il raggiungimento della vendita della totale proprietà pubblica, sarà richiesto se sono disponibili alla mobilità volontaria. Ciò se funzionale al raggiungimento della condizione di vendita dell'intera proprietà pubblica; nel caso questi accettano saranno avviati i relativi procedimenti di mobilità mentre per gli altri assegnatari che avevano manifestato la volontà all'acquisto si procederà come al punto 2. Altrimenti si procederà come al punto 1 comunicando ai soggetti in questione il motivo per cui vengono sospesi dalle procedure di vendita salvo fino alla eventuale maturazione del requisito di permanenza durante il periodo di validità del piano.

7) Scaduti i termini per il pagamento dell'acconto delle spese tecniche e sulla base quindi del numero degli alloggi per cui si andranno a perfezionare gli atti per la vendita si procederà a scorrere l'elenco per un numero di alloggi fino al raggiungimento della quota 146. Nel caso in cui un assegnatario che aveva dato il proprio consenso all'acquisto non ottemperò al pagamento dell'acconto delle spese tecniche, previa diffida ad adempiere, si verificherà se sussistono o meno le condizioni per la mobilità forzata sia ai sensi della L.R.T. 5/2014 che della L.R.T. 41/2015 e, se del caso, avviati i relativi provvedimenti.

Il Dirigente

Dott. Giorgio Federici

