

COMUNE DI SCANDICCI

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE RELATIVE A INTERVENTI DI AUTOCOSTRUZIONE O AUTORECUPERO DI ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE O AD ALTRO TITOLO DI GODIMENTO- DECRETO DIRIGENZIALE REGIONALE N. 1945/2012 – LINEA DI INTERVENTO 1C

Art.1 – GENERALITA'

Il presente avviso è emanato:

- in osservanza della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 43 del 29 luglio 2009, che approva *“Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 – 2005, approvato con delibera del C.R. 26.5.2004 n. 51”* (in particolare della *“Misura E (sperimentale): progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea”*);
- in attuazione del Decreto della Regione Toscana n. 1945 del 26.4.2012 (pubblicato sul BURT n. 21 del 23.5.2012).

Tali provvedimenti regionali sono qui integralmente richiamati per quanto non diversamente disposto.

Art. 2 – OBIETTIVI DEL COMUNE

Obiettivo del Comune di Scandicci, in conformità alle disposizioni regionali richiamate al precedente art.1, è la realizzazione, mediante autocostruzione o autorecupero di strutture alloggiative plurifamiliari che possono presentare anche spazi di aggregazione e di condivisione o servizi comuni, volti a favorire la costruzione di relazioni umane e sociali.

Art. 3 – SOGGETTI ATTUATORI

Per gli interventi di cui al presente avviso i Soggetti Attuatori possono essere Cooperative o altri soggetti associativi senza scopo di lucro, costituiti da singoli o da nuclei familiari che intendano partecipare attivamente con il loro lavoro al processo di auto recupero o autocostruzione, su immobili o terreni messi a disposizione da soggetti pubblici o privati sulla base di specifica convenzione.

Art. 4 – TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Gli interventi ammessi ricadono nelle seguenti tipologie:

- nuova costruzione;
- recupero edilizio.

Nel caso di interventi di recupero edilizio, gli immobili interessati non devono essere stati in qualunque tempo oggetto di finanziamenti pubblici ai fini della relativa costruzione o di precedenti interventi di recupero.

Art. 5 – NORME TECNICHE

Gli interventi devono essere conformi alle norme tecniche e tipologiche di cui all'art. 16, ultimo comma, e all'art. 43 della legge 457/78, alle normative tecniche regionali per l'edilizia agevolata, per quanto applicabili, di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 387/1991 allegato "E" e n. 328/96, con esclusione del limite massimo di Superficie non residenziale (Snr) in relazione alla Superficie utile (Su).

Gli immobili oggetto di intervento devono essere unitariamente identificabili e dotati di autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni (ingresso, scale, coperture ecc.).

Gravi inadempienze e irregolarità accertate in ogni fase realizzativa dell'intervento nell'applicazione delle disposizioni sulla sicurezza e sulla regolarità del lavoro di cui al D.lgs. n. 81 del 9.4.2008 (attuazione art. 1 della L. n. 123 del 3.08.2007 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), e alla L.R. n. 38 del 13 luglio 2007 (norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro), costituiscono motivo di revoca del contributo regionale.

Art. 6 – CONTENUTO DELLE PROPOSTE

Le proposte di intervento dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:

- individuazione dell'area o dell'immobile interessati dall'intervento con indicazione del relativo stato di diritto. Se il proponente non detiene la proprietà del bene la proposta di intervento deve essere corredata da apposito atto di accettazione dei termini della proposta medesima da parte del/i relativo/i proprietario/i;
- relazione esplicativa delle caratteristiche dell'intervento, ivi comprese le modalità di regolamentazione dei rapporti tra i diversi soggetti coinvolti;
- elaborati grafici riportanti le indicazioni progettuali preliminari;
- relazione di fattibilità relativa in particolare a conformità urbanistica e vincoli ⁽¹⁾
- cronoprogramma preliminare;
- quadro finanziario completo di calcolo del costo dell'intervento, contributo regionale, altre fonti di finanziamento;
- impegno per i soggetti attuatori privati di costituzione di fidejussione bancaria o assicurativa pari all'ammontare del contributo richiesto;
- indicazione dei componenti dell'associazione o soci della cooperativa che parteciperanno attivamente allo svolgimento dei lavori, delle professionalità presenti all'interno dell'associazione o cooperativa, nonché di quelle da reperire all'esterno, del soggetto cui

⁽¹⁾ Il Comune di Scandicci ha adottato, con deliberazione C.C. n. 31 del 23.02.2012, la revisione quinquennale del Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato nel 2007. Il relativo procedimento di approvazione risulta tuttora *in itinere*.

La conformità urbanistica degli interventi proposti potrà essere attestata unicamente con riferimento alle previsioni contenute nel citato atto adottato. La definitiva attestazione di conformità urbanistica risulta comunque subordinata alla intervenuta approvazione del procedimento di revisione del R.U..

Fanno eccezione gli interventi diretti di recupero edilizio, ovvero non subordinati a pianificazione attuativa, per i quali la disciplina, contenuta nel R.U. 2007, tuttora vigente, in quanto non soggetta a decadenza quinquennale (art. 55 della L.R. n. 1/2005), risulta pienamente operativa ai fini dell'attestazione della conformità urbanistica della proposta.

affidare lo svolgimento dei compiti di coordinamento e formazione di cui al successivo art. 9, secondo alinea.

Art. 7 – PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte, indirizzate al Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Scandicci in Piazza della Resistenza 50018 Scandicci, anche se inviate per posta, devono pervenire al protocollo del Comune di Scandicci entro e non oltre le ore 13,00 del giorno Saranno escluse le proposte che perverranno oltre il suddetto termine, anche se recanti timbro postale di data precedente.

Le stesse, complete di tutti gli elaborati richiesti in tre copie, devono pervenire in un unico plico, chiuso e sigillato con ceralacca, recante all'esterno, oltre all'intestazione del mittente, la dicitura: *“Decreto Dirigenziale Regionale n. 1945/2012 - Proposta relativa a intervento di autocostruzione o autorecupero di alloggi destinati alla locazione o ad altro titolo di godimento – linea di intervento 1.C”*

Art. 8 – ESAME DELLE PROPOSTE E TRASMISSIONE DELLE STESSE ALLA REGIONE. FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA REGIONALE

Le proposte pervenute nei termini saranno oggetto di verifica in ordine a:

- regolarità formale della domanda e della documentazione allegata;
- congruità e fattibilità dell'intervento proposto.

Il Comune inoltrerà alla Regione Toscana - secondo le modalità e le tempistiche indicate nell'allegato A al citato Decreto Dirigenziale n. 1945/2012 - le proposte pervenute a seguito della pubblicazione del presente Avviso, unitamente ad un sintetico parere di congruità e fattibilità delle stesse, con richiesta di relativa ammissione ai contributi previsti dal medesimo Decreto Dirigenziale.

Le proposte saranno comunque soggette alla valutazione da parte della Regione, secondo i criteri indicati all'art. 9 dell'allegato A al Decreto Dirigenziale n. 1945/2012.

I progetti trasmessi dal Comune saranno esaminati da apposita Commissione Regionale che formerà una graduatoria delle proposte ritenute ammissibili, da presentare alla Giunta Regionale per l'approvazione. La giunta regionale una volta approvata la graduatoria assegnerà i finanziamenti fino all'esaurimento delle risorse disponibili.

Art. 9 – CONTRIBUTO REGIONALE

Il Contributo che la Regione Toscana erogherà a favore dei Soggetti Attuatori dei progetti inclusi nella graduatoria approvata, è così determinato:

- fino a € 35.000,00 ad alloggio, a copertura delle spese di intervento, a favore della cooperativa o associazione proponente, nonché a copertura delle spese tecniche, a favore di personale tecnico qualificato, ovvero della cooperativa o associazione proponente nel caso le necessarie e documentate competenze e professionalità siano presenti fra i componenti della stessa;
- fino a € 5.000,00 ad alloggio per attività di coordinamento e formazione, a favore di soggetti con comprovata esperienza nel campo, selezionati dal proponente o dal Comune.

Art. 10 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI E EROGAZIONE DEI CONTRIBUTI

Entro 120 giorni dalla data di pubblicazione della Deliberazione della G.R. che approva la graduatoria delle proposte ammissibili e assegna il relativo finanziamento, i Soggetti Attuatori delle proposte ammesse devono inoltrare al Comune il progetto definitivo dell'intervento.

Entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della Deliberazione della G.R. che approva la graduatoria delle proposte ammissibili e assegna il relativo finanziamento, il Comune inoltra alla Regione Toscana, Settore Politiche Abitative, i progetti definitivi degli interventi ammessi a finanziamento, comprensivi dei seguenti elaborati:

- planimetria dell'area di intervento, planivolumetrico dell'intervento, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa;
- dichiarazione, a firma del Responsabile del procedimento del Comune, attestante la conformità degli interventi alle previsioni dei vigenti atti di governo del territorio e strumenti urbanistici;
- dichiarazione, a firma del Responsabile del procedimento del Comune, attestante l'avvenuto accertamento, in capo ai soggetti attuatori, dei requisiti e delle condizioni previste nell'Avviso pubblico regionale, allegato sub lett. "A" alla determinazione dirigenziale regionale n. 1945/2012,
- Quadro tecnico finanziario e cronoprogramma definitivi;
- Convenzione o accordo che regola tutti i rapporti fra il soggetto attuatore e il proprietario/i del/ bene/i.

Nei 60 giorni successivi alla presentazione del progetto definitivo, la Regione verifica la sua congruità rispetto alla proposta ammessa a finanziamento e alle disposizioni contenute nell'all. A al Decreto Dirigenziale n. 1945/2012, approva il progetto definitivo e prenota la relativa somma a favore del Soggetto Attuatore su apposito capitolo del bilancio regionale.

L'inizio dei lavori degli interventi deve avvenire entro i 90 giorni successivi al provvedimento regionale di approvazione. I lavori dovranno terminare entro 24 mesi dalla data di inizio, fatte salve limitate e motivate proroghe dovute a cause di forza maggiore, non imputabili alla condotta del soggetto attuatore, da documentare e inviare alla Regione Toscana debitamente attestate dal Comune.

Contestualmente alla attestazione di fine lavori, il Soggetto Attuatore è tenuto a produrre una relazione finale sugli esiti della sperimentazione, per consentire alla Regione Toscana una valutazione complessiva della stessa. La relazione finale dovrà mettere in evidenza tutti gli aspetti procedurali, tecnici, operativi ed economici dell'intervento, il relativo grado di criticità, nonché fornire eventuali contributi propositivi per consentire una messa a frutto futura dell'esperienza.

L'erogazione del contributo a favore dei Soggetti Attuatori avviene in due fasi:

- l'80% alla comunicazione di inizio lavori;
- il 20% alla attestazione di fine lavori, accompagnata dalla relazione finale sugli esiti della sperimentazione.

Art. 11 – BENEFICIARI FINALI DEGLI ALLOGGI – REQUISITI

I requisiti e le condizioni per beneficiare degli alloggi realizzati sono di seguito specificati:

- avere la cittadinanza italiana o la cittadinanza di uno stato appartenente all'unione europea, oppure di un altro Stato purché in regola con le norme in materia di immigrazione;
- avere la residenza o l'attività lavorativa prevalente nel territorio regionale;
- non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, uso o abitazione, su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato nel territorio della Regione Toscana o in qualsiasi località extraregionale la cui distanza dal Comune interessato sia inferiore a 50 Km. L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla lettera c) della vigente tabella A allegata alla L.R. n. 96/1996 e sue successive modificazioni e integrazioni;

- non essere titolari di diritti di proprietà, ivi compresa la nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale il cui valore complessivo sia superiore a quello determinato ai sensi della lettera d) della vigente Tabella A, allegata alla L.R. n. 96/1996;
- avere un valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare, come appresso definito, calcolato ai sensi del D.lgs. n. 109 del 31.3.1998 e s.m.i., non superiore ad € 35.000,00. A tal fine, qualora il reddito complessivo familiare sia inferiore all'importo fissato annualmente per la individuazione dei soggetti da considerarsi fiscalmente a carico IRPEF, il valore ISEE di riferimento è quello del nucleo familiare di origine o il maggiore se trattasi di più soggetti afferenti a distinti nuclei familiari di origine.
- non aver ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi pubblici per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita, ovvero in locazione, di alloggi costruiti, recuperati o comunque fruenti del concorso o del contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti Pubblici.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare – come di seguito definito – al momento della presentazione della proposta al Comune nonché al momento della stipula del contratto di locazione

Ai fini del presente avviso pubblico:

- si definisce “nucleo familiare” la famiglia anagrafica costituita da una o più persone legate da vincoli di parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi o aventi finalità di reciproca assistenza morale o materiale, aventi dimora abituale nella medesima abitazione come risultante dai registri dell'anagrafe comunale;
- i coniugi sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare anche se residenti in abitazioni diverse, tranne nei casi nei quali sia stata pronunciata separazione giudiziale o sia intervenuta l'omologazione della separazione da parte del Tribunale o sia intervenuto in proposito un provvedimento dell'autorità giudiziaria;
- per i soggetti la cui domanda di accesso ai benefici è motivata dalla intenzione di costituire un nuovo autonomo nucleo familiare, l'accertamento dei requisiti soggettivi avviene sempre in forma cumulativa ma prescindendo dai nuclei familiari di originaria appartenenza. A pena di decadenza dal beneficio e conseguente risoluzione di diritto del contratto di locazione, il nuovo nucleo deve risultare anagraficamente costituito e dimostrato nelle forme di legge entro e non oltre i tre mesi successivi alla data di stipula del contratto;
- tutti i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e al rispetto dei vincoli e delle condizioni conseguenti all'ottenimento del beneficio.

Non costituiscono motivo di esclusione:

- l'assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, a condizione che la stessa sia formalmente risolta al momento della stipula del contratto di locazione e a condizione altresì che l'assegnatario sia in regola col pagamento del canone e non sia incorso in alcuna sanzione prevista dalle norme ed ogni altra disposizione di settore;
- l'acquisto o l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio che sia stato espropriato o sia stato dichiarato inagibile dalle autorità competenti o che sia perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- l'aver fruito del contributo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della legge n. 431/1998.

Le dichiarazioni mendaci e/o la presentazione di documentazione falsa ai fini dell'accesso e/o della permanenza negli alloggi ottenuti, costituiscono motivo di decadenza dal beneficio. Il provvedimento di decadenza, assunto dal Comune, è preordinato alla risoluzione di diritto del contratto di locazione e comporta l'inammissibilità della sottoscrizione di un nuovo contratto. Sul

soggetto attuatore grava l'obbligo di assumere ogni conseguente adempimento di competenza entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento del provvedimento comunale di decadenza.

Art. 12 – LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI ED EVENTUALE CESSIONE

La stipula dei contratti di locazione degli alloggi deve avvenire entro 6 mesi dalla ultimazione dei lavori ed è obbligatoriamente subordinata all'avvenuta certificazione di abitabilità/agibilità degli alloggi

Entro 30 giorni dalla stipulazione del contratto di locazione dell'alloggio, il locatario e il proprio nucleo familiare devono fissarvi la residenza ed occuparlo in modo continuativo.

Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto devono essere riassegnati entro i successivi 120 giorni a soggetti in possesso dei requisiti previsti all'art. 11 del presente Avviso.

La cessione a terzi in tutto o in parte degli immobili che fruiscono dei finanziamenti può avvenire anche prima della scadenza del periodo di messa a disposizione degli stessi purchè ogni relativo vincolo venga assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. In ogni caso la cessione deve riguardare almeno un intero edificio e deve avvenire nei confronti di un unico soggetto

Art. 13 – CANONE DI LOCAZIONE E DURATA DEL VINCOLO

La determinazione del canone di locazione da corrispondere da parte della cooperativa o associazione di autocostruzione o autorecupero alla proprietà viene stabilita nella convenzione di cui all'art. 3. L'ammontare complessivo dei canoni spettanti al Soggetto proprietario del/i bene/i non può essere superiore al 3,2% del costo riconoscibile dell'intervento.

Nella medesima convenzione deve essere altresì contenuta la valutazione dei lavori eseguiti a scomputo del canone di locazione e indicata la durata della locazione, che – in ogni caso – non può essere inferiore a 15 anni.

Art. 14 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente specificato nel presente Avviso si rinvia al Decreto Dirigenziale Regione Toscana n° 1945 del 26.4.2012, alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 566 del 11.07.2011, nonché alle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

Per ogni informazione in merito a presente avviso rivolgersi al Servizio "Pianificazione Territoriale e Urbanistica – Edilizia Pubblica" nei seguenti orari: martedì e venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,00 e giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00. L'Avviso e la relativa documentazione potranno essere ritirati presso gli Uffici del medesimo Servizio o prelevati dalla rete civica del Comune al seguente indirizzo web www.comune.scandicci.fi.it (sezione URP-Bacheca).

Scandicci,

Il Dirigente del Settore
Edilizia e Urbanistica
Arch. Lorenzo Paoli