

COMUNE DI SCANDICCI

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE RELATIVE A INTERVENTI PER LA REALIZZAZIONE E/O IL RECUPERO DI EDIFICI ABITATIVI DESTINATI ALLA LOCAZIONE, CON CARATTERISTICHE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E CHE FAVORISCANO LE RELAZIONI UMANE E SOCIALI – DECRETO DIRIGENZIALE REGIONALE N. 1945/2012 – LINEA DI INTERVENTO 1A

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 e/o il recupero di edifici plurifamiliari secondo criteri di bioarchitettura e bioedilizia, a basso impatto ambientale e con efficienza energetica superiore ai limiti di legge, con organizzazione di spazi e servizi tale da favorire l'instaurarsi di rapporti di socialità, comunità e mutuo aiuto fra i residenti (cohousing).

Art. 3 – SOGGETTI ATTUATORI

Per gli interventi di cui al presente avviso i Soggetti Attuatori possono essere le cooperative edilizie di abitazione, le imprese di costruzione e le cooperative di produzione e lavoro, in forma singola o consorziata, anche su espresso mandato di altro soggetto privato dotato di personalità giuridica, senza scopo di lucro, partecipante alla proposta.

Tali Soggetti devono risultare in possesso dei seguenti requisiti:

- per le Cooperative edilizie e di abitazione:
 - essere regolarmente iscritte all'albo nazionale delle cooperative;
 - essere regolarmente iscritte all'albo delle società tenuto dalla C.C.I.A.A.;
 - avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e certificato ai sensi delle leggi vigenti e non essere interessata da procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione coatta o volontaria;

- presentare un elenco di soci prenotatari in numero non eccedente quello degli alloggi da realizzare, aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione in locazione. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità (legge 457/78, art. 25, comma 1 punto 3 e comma 2)
- per le imprese, le cooperative di produzione e lavoro ed i loro consorzi:
 - essere in possesso di attestazione rilasciata dalla S.O.A. (Società Organismi di attestazione) per classifica e/o categoria adeguata e per un importo almeno pari al costo totale dell'intervento;
 - essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL e Cassa Edile);
 - non ricadere nei casi di esclusione previsti dall'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006.

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 13.07.2007 (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.

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 per la realizzazione e/o il recupero di edifici abitativi destinati alla locazione, con caratteristiche di sostenibilità ambientale e che favoriscano le relazioni umane e sociali – linea di intervento 1.A”*

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

⁽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.

per l'approvazione. La giunta regionale una volta approvata la graduatoria assegnerà i finanziamenti fino all'esaurimento delle risorse disponibili.

Le proposte presentate che non vengano ammesse a finanziamento non potranno avere alcun seguito, nè attribuire ai relativi proponenti alcuna aspettativa giuridicamente tutelata.

Art. 9 – CONTRIBUTO REGIONALE

Per i progetti che saranno ammessi al contributo la Regione Toscana erogherà a favore dei Soggetti Attuatori Privati somme pari al 40% del costo riconoscibile degli interventi, al netto del costo di acquisizione delle aree o degli immobili.

Il 'costo riconoscibile' è determinato con riferimento ai limiti massimi di costo, definiti dalla Regione con deliberazione G.R. n. 328 del 18.03.1996, in applicazione del D.M. 05.08.1994, adeguati all'ultimo aggiornamento disponibile, come integrati con D.G.R. n. 49 del 7.02.2011. Nel caso in cui al momento dell'inizio dei lavori fosse intervenuto un nuovo aggiornamento dei limiti massimi di costo, con conseguente incremento del contributo, questo può essere riconoscibile nella misura massima del 3% del contributo inizialmente previsto.

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 di cui all'art. 3 del presente Avviso;
- Quadro tecnico finanziario e cronoprogramma definitivi;

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 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 ai sensi della "legge 17.2.1992 n. 179 – D.M. 5 agosto 1994 – Contributi di edilizia agevolata", con le modalità previste dall'art. 15, commi 1 e 2 dell'allegato al Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 5111/2009.

Art. 11 – BENEFICIARI FINALI DEGLI ALLOGGI – REQUISITI

I requisiti e le condizioni per beneficiare degli alloggi realizzati sono i seguenti:

- 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 appreso 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 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 in corso 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 L. 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'inaffidabilità 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 dall'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 nelle 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

L'ammontare complessivo dei canoni di locazione annualmente aspettanti al Soggetto Attuatore è determinato nella misura massima del 3,2% del costo riconoscibile dell'intervento.

La durata del vincolo alla locazione non può essere inferiore a 20 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 (Pubblicato sul BURT n. 21 del 23.5.2012), 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, 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