

COMUNE DI SCANDICCI

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE DI VENDITA DI FABBRICATI RESIDENZIALI ESISTENTI DA RECUPERARE E DI ALLOGGI IMMEDIATAMENTE DISPONIBILI ED ASSEGNABILI

Art.1) GENERALITA'

Il presente avviso è emanato in osservanza della Deliberazione del Consiglio regionale 29 luglio 2009, n. 43 "Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 – 2005. Misura straordinaria e urgente B Sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale " ed in attuazione del Decreto della Regione Toscana n. 5110 del 15/10/2009 (BURT n. 44 del 4.11.2009) modificato con Decreto della Regione Toscana. n. 5268 del 26/10/2009, che si intendono qui pienamente richiamati per quanto non diversamente disposto.

Art. 2) OBIETTIVI DEL COMUNE

1. Obiettivo del Comune di Scandicci, in conformità alle normative indicate in intestazione, è l'incremento del numero degli alloggi da destinare alla locazione a canone sociale.

2. L'obiettivo viene perseguito tramite la formulazione di proposte di sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale finalizzate a:

a) incrementare e graduare l'offerta pubblica di alloggi in locazione in ragione dei diversi fattori di disagio, secondo più selettivi criteri di equità sociale e di sostenibilità economica dell'azione pubblica;

b) concorrere a ridurre la marginalizzazione sociale ed urbana dell'Edilizia Residenziale Pubblica favorendo l'attivazione di processi di riqualificazione della funzione residenziale e di coesione/inclusione sociale tramite una più articolata offerta abitativa.

3. All'interno del programma è oggetto di finanziamento l'incremento di alloggi da locare a canone sociale, tramite:

a) acquisto e recupero, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, di fabbricati residenziali esistenti;

b) acquisto di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

4. A pena di esclusione dal finanziamento regionale, gli immobili oggetto degli interventi di cui al comma 3 lett.a) -Acquisto e Recupero-, identificati sotto il profilo catastale, devono:

a) essere ubicati all'interno del perimetro dei centri abitati;

b) essere nella piena ed esclusiva disponibilità del soggetto proponente, liberi da vincoli o limitazioni in ordine ad eventuali diritti di terzi, sgombri da persone o cose;

5. A pena di esclusione dal finanziamento regionale, gli alloggi da acquistare di cui al comma 3 lett.

b) -acquisto di alloggi immediatamente disponibili-, al momento della presentazione della domanda di partecipazione al bando comunale, devono avere tutti i seguenti requisiti:

a) non essere stati, in qualunque tempo, realizzati, recuperati o acquistati con il contributo pubblico o altre agevolazioni in qualunque forma erogate da soggetti pubblici e, comunque, non essere mai stati interessati - anche in assenza di sovvenzioni economiche - da pregressi programmi regionali di intervento;

b) non appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9;

c) essere nella piena proprietà, titolarità e disponibilità del soggetto proponente, liberi da ipoteche, pignoramenti ed ogni altro genere di vincoli o limitazioni in ordine ad eventuali diritti di terzi, sgombri da persone o cose;

d) essere ricompresi in un unico fabbricato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale;

e) risultare in uno stato di efficienza tale da garantirne l'immediata assegnazione in locazione senza ulteriori oneri a carico del servizio abitativo pubblico;

- f) costituire, per numero e per millesimi di proprietà, la maggioranza dell'intero condominio ed essere dotati di autonomia funzionale e gestionale;
- g) avere caratteristiche tecnico-costruttive conformi a quanto stabilito dagli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
- h) essere dotati di certificazione di abitabilità/agibilità e raggiungere un comportamento prestazionale, in materia di rendimento energetico, almeno pari a quello previsto dalla normativa vigente alla data di rilascio del relativo permesso di costruire e, comunque, presentare un Indice di Prestazione Energetica non superiore a 120 kwh/mq.

6. Ciascuna proposta di intervento dovrà riguardare una sola unità di fabbricato, da recuperare o di nuova realizzazione.

7. Il Comune si riserva di selezionare le proposte che perverranno a seguito del presente avviso, che eventualmente andranno a costituire parte integrante del Programma di intervento di iniziativa comunale, senza che le proposte che saranno presentate possano attribuire ai proponenti alcuna aspettativa giuridicamente tutelata.

8. Le proposte eventualmente selezionate saranno inoltrate alla Regione Toscana secondo le modalità e la tempistica indicate nell'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 5110 pubblicato sul BURT n. 44 del 4/11/2009.

9. Le proposte, conseguentemente, anche se valutate positivamente dal Comune, saranno soggette alla valutazione ed approvazione regionale, in mancanza di che le proposte stesse non potranno avere alcun seguito, senza che i proponenti possano rivendicare alcunché.

Art. 3) NORME TECNICHE, PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE

1. Gli immobili oggetto di intervento devono essere unitariamente identificabili, dotati di autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni (ingresso, scale, coperture ecc.) e liberi da persone e cose al momento della presentazione della proposta.

2. Per gli interventi di cui all'art. 2 comma 3. lett. a) – Acquisto e recupero - il prezzo di cessione dovrà consentire il rispetto del massimale previsto per l'acquisto e recupero dall'art. 5 dell'Avviso pubblico regionale.

3. Gli interventi di cui all'art. 2, comma 3, lett. b) 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.

4. Per gli interventi di cui all'art. 2, comma 3, lett. b), il prezzo massimo riconoscibile degli alloggi è determinato dal prezzo convenuto, certificato congruo dal Comune competente in considerazione delle caratteristiche fisiche e ubicazionali degli stessi, che, in ogni caso, non può essere superiore all'ottanta per cento del valore medio/mq rilevato dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, per un importo massimo complessivo di euro 210.000,00 ad alloggio. Per la determinazione di tale prezzo massimo riconoscibile, è ammesso il riferimento alle sole fasce/zona omogenee classificate "Periferiche" (D) e "Suburbane" (E) non di pregio – ove è ubicato l'immobile o immediatamente contigue - caratterizzate da una tipologia di livello prevalente non superiore a quella di "civile abitazione".

Art. 4) CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI VENDITA

1. Fatti salvi i criteri generali e quelli di compatibilità urbanistica, il Comune selezionerà le offerte di vendita di fabbricati residenziali esistenti e di alloggi immediatamente disponibili ed assegnabili, con particolare riferimento:

- a) alla dotazione di servizi dei contesti urbani di appartenenza dei fabbricati, nonché alla presenza di spazi pubblici e attrezzature collettive, aree destinate alla sosta;
- b) al profilo sociale ed economico della domanda di abitazione da soddisfare e, conseguentemente, i tagli dimensionali (superfici complessive) ed eventuali ulteriori requisiti degli alloggi.

2. le proposte saranno valutate ed eventualmente, se ritenute ammissibili, inserite in due graduatorie diverse afferenti, rispettivamente, alle proposte presentate per l'acquisto di immobili residenziali da recuperare, e per l'acquisto di alloggi immediatamente disponibili.

3. La valutazione delle proposte, sulla base delle loro congruenze con gli obiettivi ed i tempi indicati nel presente avviso pubblico, sarà effettuata da una commissione tecnica appositamente nominata dall'Amministrazione Comunale, la quale avrà il compito di effettuare una selezione delle proposte, sulla base dei seguenti punteggi:

PUNTEGGIO PER FABBRICATI RESIDENZIALI DA ACQUISTARE E RECUPERARE

Per numero maggiore di alloggi recuperabili	Fino a punti 50
Per prezzo inferiore a mq	Fino a punti 35
Per dotazione di servizi dei contesti urbani di appartenenza dei fabbricati, di spazi pubblici e attrezzature collettive, aree destinate alla sosta.	Fino a punti 15

PUNTEGGIO PER ALLOGGI DA ACQUISTARE IMMEDIATAMENTE DISPONIBILI

Per numero maggiore di alloggi, con riferimento alla varietà di metrature	Fino a punti 50
Per prezzo inferiore a mq	Fino a punti 35
Per dotazione di servizi dei contesti urbani di appartenenza dei fabbricati, di spazi pubblici e attrezzature collettive, aree destinate alla sosta.	Fino a punti 15

Art. 5) ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE

1. Alla domanda di partecipazione deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:

a) relazione esplicativa dei contributi che il proponente intende apportare al Programma di iniziativa Comunale; in particolare dovranno essere indicati:

- le tipologie di immobili offerti in vendita;
- i soggetti partecipanti alla proposta di intervento e relative competenze;
- la proprietà degli immobili;
- lo stato degli immobili;
- per gli alloggi immediatamente assegnabili, il possesso di tutti i requisiti di cui all'art. 2, comma 5, del presente Avviso;

b) elaborati grafici contenenti:

- planimetria della zona interessata dagli interventi e relativa perimetrazione;
- destinazione d'uso degli immobili;
- planimetria ed elenchi catastali degli immobili;

c) Dichiarazione del proponente di impegno a perfezionare la vendita degli immobili con particolare riferimento al termine di cui all'art. 9, comma 1, lett. b) dell'Avviso pubblico regionale.

d) Ogni altra documentazione utile per l'attribuzione del punteggio di cui al precedente articolo 4).

2. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

Art. 6) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non specificato nel presente Avviso si rinvia al Decreto Dirigenziale Regione Toscana N°5110 del 15 Ottobre 2009 (Pub.to BURT n. 44 del 4/11/2009) , alla D.C.R.T. n. 43 del 29 luglio 2009, alla D.C.R.T. n. 51 del 26 maggio 2004 e relativi provvedimenti attuativi, alle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 7) PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

1 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 entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 13 gennaio 2010. 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: "Proposta di intervento -Misura straordinaria e urgente B "Sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale "-Programma straordinario casa -. Decreto Dirigenziale Regione Toscana N°5110 del 15 Ottobre 2009.

2. Per ogni informazione in merito 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, 10.12.2009

Il Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia
Arch. Lorenzo Paoli