

COMUNE DI SCANDICCI

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DA DESTINARSI ALLA LOCAZIONE PER ALMENO 15 ANNI A CANONE SOSTENIBILE

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 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51" ed in attuazione del Decreto della Regione Toscana n. 5111 del 15/10/2009- Misura straordinaria e urgente C "Concorso alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni" (BURT n. 44 del 4.11.2009) così come modificato dal successivo Decreto R.T. n. 5269 del 26/10/2009, che si intendono qui pienamente richiamati per quanto non diversamente disposto.

Art. 2) OBIETTIVI DEL PROGRAMMA COMUNALE

1. Obiettivo del Comune di Scandicci, in conformità ai contenuti degli atti indicati all'art. 1, è l'incremento del numero degli alloggi da destinare alla locazione a canone sostenibile non superiore a quello "concertato" di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) per un periodo non inferiore a 15 anni.

2. L'obiettivo viene perseguito tramite la formulazione di proposte d'intervento selezionate dal Comune per la partecipazione al concorso Regionale riservato ai Comuni ai sensi del Decreto n. 5111, finalizzato:

- a) incrementare l'offerta di abitazioni in locazione per soggetti la cui capacità economica, seppure superiore a quella per l'accesso agli alloggi di ERP e la permanenza negli stessi, è comunque incompatibile con i canoni di libero mercato;
- b) contribuire a calmierare il mercato privato delle abitazioni e ad attivare 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, tramite :

- a) recupero o demolizione/ricostruzione di fabbricati dismessi;
- b) nuova costruzione su aree edificabili a destinazione residenziale;
- c) utilizzazione di immobili residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori, a condizione che il loro stato di efficienza sia tale da consentire l'immediata locazione dei relativi alloggi.

Art. 3) CONTRIBUTI FINANZIARI

1. 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.

2. Le proposte eventualmente selezionate saranno inoltrate alla Regione Toscana secondo le modalità e la tempistica indicate nell'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 5111 pubblicato sul BURT n 44 del 4/11/2009, richiedendo i contributi previsti dall'art.7 dello stesso Decreto Dirigenziale, come di seguito specificati:

" L'entità massima del contributo in conto capitale è determinata nelle seguenti misure:

- a) locazione a termine con vincolo alla locazione di almeno 15 anni = 28 per cento del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori;

b) locazione a termine con vincolo alla locazione di almeno 20 anni = 38 per cento del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori;

c) locazione a termine con vincolo alla locazione di almeno 25 anni = 48 per cento del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori.

Nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori gravati da ipoteca volontaria, l'ammontare del contributo regionale non può comunque essere superiore alla differenza tra il prezzo massimo riconoscibile, come determinato ai sensi dell'art.6, comma 6, e l'importo del mutuo o finanziamento di cui l'ipoteca è garanzia riferibile”.

3 Le proposte, conseguentemente, anche se valutate positivamente dal Comune, saranno soggette alla valutazione ed approvazione regionale, in mancanza della quale le proposte stesse non potranno avere alcun seguito ed i proponenti non potranno rivendicare alcunché.

4. Nessuna ulteriore agevolazione diretta o indiretta sarà concessa ;

Art. 4) LOCALIZZAZIONE E CONTENUTI DEGLI INTERVENTI

1. A pena di esclusione dal finanziamento regionale, gli immobili oggetto degli interventi devono essere identificati sotto il profilo catastale e:

a) devono essere ubicati all'interno del sistema insediativo individuato nel Piano Strutturale di Scandicci come area urbana (perimetrazione dei centri abitati);

b) devono essere nella piena ed esclusiva disponibilità del soggetto attuatore , liberi da ipoteche giudiziali o legali pignoramenti ed ogni altro genere di vincoli o limitazioni in ordine ad eventuali diritti di terzi, sgombri da persone o cose ;

c) non devono essere stati in qualunque tempo:

-acquisiti, realizzati o recuperati dallo Stato e da Enti Pubblici Territoriali, a totale carico o con concorso o contributo dello Stato, della Regione e di Enti Pubblici Territoriali;

-di proprietà delle disciolte ATER trasferiti ai Comuni ai sensi della L.R. 77/98 e della D.C.R.T 26.6.2002 n. 109;

-acquisiti, realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie della Edilizia Residenziale Pubblica, ivi compresi gli alloggi costituiti con programmi speciali o straordinari;

-interessati -anche in assenza di sovvenzioni economiche – dall'attuazione di pregressi programmi regionali.

2. A pena di esclusione dal finanziamento regionale, gli immobili di cui al precedente Art. 2) comma 3 lett.c) devono altresì avere tutti i seguenti requisiti:

a) non appartenere alla categorie catastali A1, A7, A8 e A9;

b) 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);

c) 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;

3. Gli interventi di recupero, demolizione/ricostruzione e nuova costruzione devono iniziare entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta regionale di assegnazione del contributo e devono essere ultimati entro 24 mesi dall'effettivo inizio dei lavori, ai sensi dell'art 13 dell'Avviso Regionale. Per gli interventi i cui soggetti attuatori sono le società di gestione di cui alla L.R. 77/98, il termine di inizio lavori è da intendersi al netto dei tempi necessari per l'espletamento delle procedure pubbliche di gara per l'affidamento dei lavori che, in ogni caso, non possono superare una durata massima di 60 (sessanta) giorni.

4. Per gli alloggi oggetto di interventi di recupero, demolizione /ricostruzione e nuova costruzione i contratti di locazione devono essere stipulati entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di erogazione a saldo del Contributo regionale. Per gli alloggi ricompresi nei fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori i contratti di locazione devono essere stipulati entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta regionale di assegnazione dei contributi.

Art. 5) CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

1. Gli interventi da realizzare o da recuperare di cui all'Art. 2) comma 3 lett. a) e 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.

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

Gli edifici interamente recuperati o costruiti devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento a quello previsto dalla vigente normativa. A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per il riscaldamento, raffreddamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C numero 1), tabella 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

3. La superficie utile abitabile per ciascun alloggio dovrà essere compresa da un minimo di mq 45 ad un massimo di mq 95. Relativamente al calcolo e incidenza delle superfici (Sc, Su, Snr, Sp) si applicano le disposizioni di cui al DCRT n. 387 del 27/12/1991 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 6) COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il costo riconoscibile degli interventi di edilizia residenziale ammessi al finanziamento 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 aggiornati al 31.12.2009 e, in relazione ai requisiti di cui al comma 3, ad un incremento massimo dei costi di realizzazione tecnica di cui al decreto dirigenziale n. 327 del 27 gennaio 2009, di seguito riportati:

Nuova costruzione + 15% del CRN

Recupero primario + 15% del CRP

Recupero secondario + 15% del CRS

I suddetti incrementi sono in ogni caso da considerarsi aggiuntivi rispetto al costo totale dell'intervento (CTN e CTR) di cui alla deliberazione G.R. n. 328/96 e non influiscono sull'articolazione delle previste componenti di costo e relative percentuali. Gli stessi devono essere comunque documentati in ordine alle specifiche soluzioni adottate e alle conseguenti voci di spesa. Il raggiungimento delle prestazioni richieste e ulteriori miglioramenti delle stesse devono essere comprovati da apposita documentazione tecnica redatta ai sensi del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.Lgs. 311/2006."

2. Ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo, il costo dell'aerea e delle urbanizzazioni di cui al punto 5 dell'allegato "A" alla deliberazione G.R. n. 328/96 è determinato in misura pari all'effettivo ammontare delle corrispondenti documentate spese sostenute fino ad un massimo di 307,00 €/mq. di superficie complessiva.

3. In fase di presentazione delle proposte di intervento (progetto preliminare), il costo riconoscibile di cui al punto 1 è complessivamente stimato con riferimento ai seguenti limiti massimi:

Nuova costruzione Euro 1.585 /mq di Sc
Recupero primario Euro 1.155 /mq di Sc
Recupero secondario Euro 550 /mq di Sc

Per gli interventi di demolizione/ricostruzione, il costo riconoscibile è determinato con riferimento ai limiti massimi applicabili alle nuove costruzioni incrementato dell' onere della demolizione riconoscibile fino ad un massimo di €. 160,00 a mq di superficie complessiva a seguito della presentazione della documentazione comprovante le spese effettivamente sostenute.

4. Per gli interventi ammessi al finanziamento, la definitiva determinazione del costo riconoscibile, sulla base dei limiti massimi aggiornati al 31.12.2009, avviene con riferimento al progetto esecutivo oggetto di atto approvativo e/o autorizzativo . In ogni caso, le superfici complessive definite in sede di proposta di intervento (progetto preliminare) costituiscono il limite massimo di riferimento per il calcolo del contributo.

5. Gravi inadempienze e irregolarità accertate in ogni fase realizzativa dell'intervento nell'applicazione delle disposizioni sulla sicurezza e sulla regolarità del lavoro di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro), costituiscono motivo di revoca del contributo regionale.

6. Per gli interventi di cui di cui al precedente Art. 2) comma 3 lett.c il prezzo massimo riconoscibile ai fini della determinazione del contributo regionale è determinato dal valore degli alloggi ritenuto 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 riferito alla data di presentazione della proposta, per un importo massimo complessivo di euro 210.000,00 ad alloggio. Per la determinazione del suddetto prezzo massimo riconoscibile, è ammesso il riferimento alle sole fasce/zone 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. 7) SOGGETTI ATTUATORI E REQUISITI

1. I soggetti attuatori degli interventi di cui alla presente misura straordinaria, in quanto tali destinatari dei previsti contributi, possono essere:

- a) le cooperative edilizie di abitazione, le imprese di costruzione, le cooperative di produzione e lavoro, soggetti privati dotati di personalità giuridica senza scopi di lucro proprietari degli immobili oggetto di intervento, in forma singola, consorziata o associata;
- b) le società di gestione costituite ai sensi della L.R. n. 77/1998.

2. I soggetti di cui al comma 1, lettera a), devono essere in possesso dei requisiti di seguito specificati :

a) per le cooperative edilizie di abitazione:

- essere regolarmente iscritte 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;
- essere in possesso della certificazione di qualità aziendale UNI EN ISO 9001:2000;
- 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);

b) per le imprese, cooperative di produzione e lavoro e 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 essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni o integrazioni;
- c) per i soggetti privati dotati di personalità giuridica senza scopi di lucro essere in possesso dei seguenti requisiti:
- avere la piena libera proprietà e disponibilità degli immobili proposti per la locazione;
 - non essere soggetti a procedure di liquidazione;

3. Le società di gestione di cui al comma 1, lettera b, possono partecipare alla presente procedura di evidenza pubblica, alle condizioni di seguito specificate :

- a) siano esclusivamente partecipate dai Comuni afferenti al corrispondente LODE;
- b) allo scadere del vincolo di destinazione di cui alla presente misura straordinaria, gli immobili siano utilizzati, senza limiti di durata, per le finalità sociali proprie delle politiche abitative pubbliche;
- c) per la copertura dei costi eccedenti la quota del contributo regionale, sia escluso il ricorso alle risorse destinate alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica o comunque derivanti dalla cessione e dalla gestione amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;

4. Pena la revoca del contributo pubblico, tutti i soggetti esecutori dei lavori, siano essi attuatori diretti o agiscano per conto di altri diversi soggetti attuatori ammessi al finanziamento, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 2, lettera b).

Resta a carico esclusivo dei soggetti attuatori ogni onere e responsabilità derivante all'inosservanza di quanto stabilito in proposito dal presente avviso.

Art. 8) OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI

I soggetti attuatori si obbligano a stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che disciplinerà i reciproci obblighi, vincoli, condizioni e garanzie.

Art. 9) REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI

1. I destinatari degli alloggi offerti in locazione, qualunque sia il soggetto attuatore dell'intervento, saranno individuati dal Comune tramite apposito bando.

I requisiti e le condizioni per beneficiare degli alloggi di cui alla presente misura straordinaria sono quelli di seguito specificati:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro Stato purché in regola con le norme vigenti in materia di immigrazione;
- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale comunale;
- c) non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato nel territorio della Regione Toscana o in una qualsiasi località extra regionale la cui distanza dal Comune competente 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. 96/96 e sue successive modificazioni e integrazioni;
- d) non essere titolari di diritti di proprietà, ivi compresa la nuda proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in una qualsiasi località il cui valore complessivo sia superiore a:
 - Euro 415 per nuclei fino a 2 persone;
 - Euro 520 per nuclei fino a 4 persone;
 - Euro 725 per nuclei oltre 4 persone.

e) avere un valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare, come definito al successivo comma 3, calcolato ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998 n. 109, non superiore ad Euro 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 ai fini 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.

f) non avere 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 fruitori del concorso o del contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici.

2. A pena di esclusione dal beneficio degli alloggi di cui alla presente misura straordinaria, i requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare, come definito al successivo comma 3, ai termini di scadenza fissati dalle procedure per l'individuazione dei beneficiari e devono permanere fino al momento della stipula del contratto di locazione.

3. Ai fini del presente avviso pubblico:

a) si definisce "nucleo familiare" la famiglia anagrafica costituita da una o più persone legate da vincoli di matrimonio, 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.

b) i coniugi sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare anche se residenti in abitazioni diverse, tranne nei casi per i 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;

c) nel caso di figli conviventi coniugati ovvero di nuovi nuclei familiari o situazioni equiparate che intendono concorrere autonomamente alla fruizione dei benefici, l'accertamento dei requisiti soggettivi si valuta sempre in forma cumulativa, ma prescindendo dai nuclei familiari di appartenenza. I nuovi nuclei devono risultare formalmente costituiti ovvero dimostrati nelle forme di legge entro e non oltre i sei mesi successivi alla data di stipula del contratto e assumere la residenza nell'alloggio;

d) 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.

4. Non costituiscono motivo di esclusione dal beneficio degli alloggi di cui alla presente misura straordinaria:

a) 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 e da ogni altra disposizione di settore;

b) 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 perito senza dar luogo a risarcimento del danno;

c) l'aver fruito del contributo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della legge n. 431/1998.

5. L'accesso e la permanenza negli alloggi ottenuti sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false costituiscono motivo di decadenza dal beneficio. Il provvedimento di decadenza è assunto dal Comune competente, 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.

6. Il rinnovo del contratto di locazione è subordinato al verificato mantenimento dei requisiti di cui al presente articolo. In caso di inosservanza o irregolarità si applicano le sanzioni stabilite in proposito dal Comune e riportate nelle convenzioni con i soggetti attuatori.

7. Gli alloggi sono prioritariamente destinati, nell'ordine, alle seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, escluse le cause di morosità;
- nuclei familiari sottoposti a procedure di decadenza da alloggi di edilizia residenziale pubblica per superamento del limite di reddito (art. 36 L.R.T. n. 96/1996);
- nuclei familiari occupanti senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica e sottoposti a provvedimenti di rilascio;
- nuclei familiari collocati dal comune in soluzioni abitative transitorie;
- lavoratori in mobilità ai sensi della L. 223/1991 e successive modifiche ed integrazioni;
- giovani coppie come definite dalla Tabella B allegata alla L.R.T. n. 96/1996;
- lavoratori extracomunitari regolari, ai soli fini di ricongiungimento familiari.

Art. 10) CANONE DI LOCAZIONE

1. L'ammontare complessivo dei canoni di locazione annualmente spettanti al soggetto attuatore è determinato nella misura massima del 3,2 per cento del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori.

2. Il canone di locazione è annualmente aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

3. Anche al fine di perseguire una più articolata composizione sociale dei condomini, il Comune si riserva la facoltà di stabilire successivamente specifici criteri per diversificare i canoni di locazione applicabili ai singoli alloggi a condizione che l'ammontare complessivo degli stessi risulti immutato rispetto a quanto specificato al comma 1. e che in nessun caso il canone di locazione applicato sia superiore a quello "concertato" di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

4. Pena la revoca del contributo regionale, tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione, puntualmente definiti e parametrati, devono essere riportati nell'apposita convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore/gestore, con l'obbligo di trascrizione nei singoli contratti di locazione.

5. La disciplina del fondo di garanzia a favore dei soggetti beneficiari degli alloggi che per gravi documentati motivi non siano in grado di sostenere il pagamento del canone di locazione, di cui al punto 6. dell'allegato A-Misura C alla D.C.R.T. n. 43/2009, è definita con successivo provvedimento della Giunta regionale.

Art. 11) CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. I contratti di locazione degli alloggi di cui alla presente misura straordinaria devono essere redatti secondo uno schema tipo preventivamente concordato dai Comuni associati in ambito L.O.D.E. e stipulati ai sensi della legge n. 431/1998, previo accertamento dei prescritti requisiti soggettivi da parte del Comune competente.

2. La durata dei contratti di locazione è stabilita per complessivi anni 8 (sei più due) e recepita nella convenzione da sottoscrivere con il soggetto attuatore.

3. Il rinnovo del contratto di locazione e la sua eventuale proroga al termine della prima scadenza sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, del mantenimento in capo al nucleo familiare locatario dei prescritti requisiti soggettivi, ad eccezione del requisito reddituale di cui all'art. 9, comma 1, lettera e), per il quale si applica la variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

4. La coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, anche con l'acquisizione della residenza anagrafica, e l'ospitalità di terze persone non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare del coabitante o dell'ospite e non ingenerano alcun diritto al subentro nella locazione. L'ospitalità superiore a novanta giorni e la coabitazione devono essere preventivamente segnalate sia al soggetto attuatore sia al Comune, nei modi e nei termini dallo stesso stabiliti.

5. Ai fini del presente avviso pubblico, il contratto di locazione deve obbligatoriamente riportare:

- a) l'indicazione delle norme e delle disposizioni regionali e comunali di riferimento;
- b) la durata del contratto di locazione e la clausola per il rinnovo o proroga di cui al comma 3;
- c) l'indicazione di tutti i componenti il nucleo familiare e l'obbligo in solido dei medesimi al pagamento di quanto spettante per la conduzione dell'alloggio nonché al rispetto dei vincoli e delle condizioni conseguenti all'ottenimento del beneficio;
- d) l'ammontare del canone di locazione e la specificazione di tutti gli elementi che concorrono alla sua determinazione;
- e) il divieto di sublocare o di cedere in uso in qualsiasi forma, anche parzialmente, l'alloggio ottenuto in locazione e le relative pertinenze, nonché il divieto di cedere il contratto;
- f) il divieto di destinare l'alloggio e le sue pertinenze, anche parzialmente, ad usi diversi da quello abitativo o di adibirlo ad attività illecite;
- g) gli obblighi informativi, i termini e le modalità di assolvimento degli stessi anche nei confronti del Comune, nonché le sanzioni applicabili in caso di inadempienze e irregolarità, in ordine alla variazione del nucleo familiare, al rilascio dell'alloggio prima della scadenza contrattuale, alla coabitazione e alla ospitalità di terze persone di cui al comma 5;
- h) il vincolo a risiedere nell'alloggio e ad occuparlo stabilmente;
- i) le disposizioni di cui ai successivi commi 7 e 8, nonché le disposizioni di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) .
- j) gli obblighi in capo al soggetto attuatore, i livelli delle prestazioni che il medesimo è tenuto a garantire in materia di gestione, manutenzione e sicurezza degli immobili, le sanzioni amministrative e le eventuali ulteriori disposizioni applicabili in caso di inadempienze e irregolarità, secondo quanto stabilito dalla convenzione con il Comune.

6. Ai fini del presente avviso pubblico, costituiscono clausola risolutiva espressa che determina la risoluzione di diritto del contratto di locazione e l'inammissibilità alla sottoscrizione di un nuovo contratto:

- il non possesso dei requisiti soggettivi prescritti per il rinnovo o proroga del contratto di locazione di cui al comma 3;
- l'inosservanza del divieto di cui al comma 5, lettera e);
- l'inosservanza del divieto di cui al comma 5, lettera f);
- l'inosservanza del vincolo di cui al comma 5, lettera h);
- l'emanazione del provvedimento comunale di decadenza dal beneficio di cui all'art. 9, comma 5.

7. Ai fini del presente avviso pubblico, costituiscono motivo di inammissibilità del rinnovo del contratto di locazione, della sua eventuale proroga al termine della prima scadenza, nonché della sottoscrizione di un nuovo contratto:

- l'omessa presentazione, nei termini e con le modalità prescritte, della documentazione e di ogni altro elemento necessari per gli adempimenti comunali di cui al comma 3;
- il non assolvimento degli obblighi di cui al comma 5, lettera g) ;

ART. 12) VINCOLI DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Il vincolo alla locazione degli alloggi recuperati, realizzati o utilizzati in attuazione della presente misura straordinaria e la relativa durata, nonché ogni altro vincolo, obbligo o condizione di cui al presente avviso pubblico, devono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi aventi causa dai relativi titolari. Tale trascrizione deve essere opponibile a chiunque.

2. Prima della scadenza del vincolo di destinazione, i Soggetti attuatori di cui all'art. 7 comma 1. lett. a) possono cedere gli immobili oggetto del contributo regionale solo in blocco ad un unico soggetto che subentri totalmente nei diritti, compiti, vincoli, obblighi e condizioni di cui al presente avviso pubblico, assicurando continuità di svolgimento di tutte le attività di servizio nei confronti dei locatari. La cessione degli immobili deve essere comunque preventivamente comunicata alla Regione e al Comune.

3. Tali immobili alla scadenza del vincolo di destinazione dovranno:

- continuare ad essere locati nel rispetto delle disposizioni normative vigenti;
- oppure essere alienati, con diritto di prelazione da parte del Comune e, in subordine, dell'inquilino, al prezzo non superiore al valore medio/mq ricavabile, al momento della vendita, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

ART 13) CONTENUTO DELLE PROPOSTE

1. Le proposte d'intervento di cui al presente Avviso devono avere i seguenti contenuti:

a) a pena di inammissibilità, l'impegno formalmente assunto, al momento della presentazione della proposta, dal rappresentante legale di garantire in ogni fase realizzativa dell'intervento il pieno rispetto delle disposizioni sulla sicurezza e sulla regolarità del lavoro di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro) e di garantire ulteriormente per gli immobili realizzati e per quelli disponibili, per tutto il periodo della locazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la sicurezza degli immobili stessi.

b) a titolo di priorità, la durata del vincolo alla locazione;

c) a titolo di priorità, l'eventuale cessione gratuita al Comune di porzioni di aree o immobili, ricadenti nell'ambito urbano di riferimento, da destinare all'edilizia residenziale pubblica, ai sensi e per gli effetti dei commi 258 e 259 dell'articolo 1, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, concernente legge finanziaria 2008;

d) a titolo di priorità, il grado di compresenza, nell'ambito urbano di riferimento, di eventuali offerte abitative in locazione a canone convenzionato con il Comune competente in assenza di contributo regionale;

e) a titolo di priorità, l'eventuale quota percentuale di riduzione, rispetto a quanto stabilito all'art. 11) comma 1, dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione annualmente spettante.

2. Il vincolo alla locazione degli alloggi realizzati e utilizzati in attuazione della presente misura straordinaria ha una durata minima di quindici anni. In relazione ad ogni singolo intervento, la durata del vincolo decorre dalla data di stipula del primo contratto di locazione.

3. Sono esclusi dal finanziamento regionale proposte di intervento riguardanti il recupero di alloggi sparsi all'interno dello stesso fabbricato o di diversi fabbricati.

4. A pena di esclusione dal finanziamento regionale:

a) ciascuna proposta di intervento deve riguardare una sola unità di fabbricato da recuperare o da realizzare o già di proprietà;

b) ciascuna proposta di intervento di cui all'art. 2 comma 3 lett. a) e b) deve essere corredata di: planimetria dell'area di intervento, planivolumetrico dell'intervento, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa;

c) ciascuna proposta di intervento di cui all'Art. 2 comma 3 lett. c) deve essere corredata di:

c1) planimetria dell'area, estratto catastale, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa;

c2) la denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l'immobile nonché della fascia/zona omogenea OMI assunta a riferimento per la valutazione di congruità del prezzo massimo riconoscibile;

c3) la dichiarazione, a firma del responsabile legale del proponente, attestante uno stato di efficienza dell'immobile tale da consentire l'immediata locazione dei relativi alloggi, nonché la verificata sussistenza delle condizioni e dei requisiti di cui all'art. 4. commi 1 e 2, e la congruità del prezzo massimo riconoscibile in considerazione alle caratteristiche fisiche e ubicazionali degli stessi.

5. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire la gestione condominiale del fabbricato, la sicurezza degli immobili, e la manutenzione dei singoli alloggi e delle parti a comune secondo i criteri stabiliti dal D.M. 30/12/2002 (pubblicato in G.U. 11/4/2003, n. 85 S.O.) ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, nonché dai vigenti accordi in sede locale.

ART. 14) CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Fatti salvi i criteri generali e quelli di compatibilità urbanistica, il Comune valuterà l'ammissibilità delle proposte sulla base dei criteri appresso indicati.

La verifica di ammissibilità delle stesse, sulla base delle loro congruenze con gli obiettivi ed i tempi indicati nel presente avviso pubblico, sarà effettuata da una commissione appositamente nominata dall'Amministrazione Comunale, la quale avrà il compito di effettuare una selezione delle proposte, organizzate secondo le seguenti priorità:

1. Interventi di Recupero o demolizione/ricostruzione di fabbricati dimessi;
2. Utilizzazione di immobili residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori;
3. Interventi di nuova costruzione su aree edificabili a destinazione residenziale.

All'interno di ciascuna tipologia di intervento, verranno attribuiti i seguenti punteggi:

Cessione gratuita al Comune di porzioni di aree o immobili ricadenti nell'ambito urbano di riferimento, da destinare all'edilizia residenziale pubblica	Fino a 12 punti
Locazione a canone agevolato per durata superiore a 15 anni	2 punti per ogni anno in più
Disponibilità a locare ad un canone globale inferiore al 3,2 % del valore del costo riconoscibile dell'intervento di recupero e/o nuova costruzione o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali esistenti	2 punti per ogni riduzione dello 0,1%
Proposte con requisiti di qualità e sostenibilità superiori agli standard urbanistici minimi (servizi, attrezzature, spazi pubblici e di uso collettivo, adeguatezza delle aree destinate alla sosta dei veicoli)	Fino a 6 punti
Offerta, nell'ambito urbano di riferimento, di soluzioni abitative in locazione a canone convenzionato con il Comune in assenza di contributo regionale	Fino a 10 punti

Nell'attribuzione dei punteggi saranno valutate le caratteristiche delle proposte in relazione alla loro idoneità ad essere oggetto del Programma di iniziativa comunale.

Art. 15) ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE

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 intervento in relazione alle priorità definite dall'Amministrazione Comunale;
- i soggetti partecipanti alla proposta di intervento e relative competenze;
- le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione complessiva della proposta;
- la disponibilità delle aree e/o degli immobili;
- lo stato degli immobili per il recupero edilizio o demolizione e ricostruzione;
- nel caso di messa a disposizione di fabbricati già esistenti, lo stato di efficienza degli immobili tale da garantire l'immediata locazione, l'indicazione delle categoria catastali e della tipologia, con

attestazione di avere la piena e libera proprietà dei beni sui quali si propone di intervenire e non essere soggetti a procedure di liquidazione.

- le opere (in forma schematica) di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di progetto, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete;
- impegno a realizzare gli interventi secondo tempi di attuazione previsti dal bando regionale e le garanzie fornite per il loro puntuale rispetto;

b) elaborati grafici contenenti:

- planimetria della zona interessata dagli interventi e relativa perimetrazione;
- destinazione d'uso delle aree;
- planimetria ed elenchi catastali delle aree e degli immobili;
- progetto di massima in schema comprensivo dei primi elementi dimensionali di progetto;

c) documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti per i soggetti proponenti.

d) Dichiarazione dell'operatore di impegno a sottoscrivere con l'Amministrazione comunale specifica convenzione che disciplinerà i rapporti tra l'Amministrazione stessa e i soggetti attuatori con particolare riferimento all'utilizzo e la gestione degli alloggi nonché ai termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

e) Dichiarazione di impegno dell'operatore a produrre la fideiussione prevista dall'art. 15 comma 2 dell'Avviso Pubblico regionale sopra citato, d'importo pari all'intero contributo regionale concesso.

f) Ogni altro documento utile per l'attribuzione dei punteggi di cui al precedente art. 14.

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. 16) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non specificato nel presente Avviso si rinvia ai Decreti Dirigenziali Regione Toscana n. 5111 del 15 Ottobre 2009 e n. 5269 del 26/10/2009, di modifica, pubblicato nel BURT n. 44 del 4/11/2009 e 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. 17) 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 C "Concorso alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni. Programma straordinario casa - Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 5111 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