

BANDO PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE

1. DEFINIZIONE DEI PROGRAMMI

I “Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” sono programmi complessi di intervento sul territorio che prevedono la convergenza di azioni pubbliche e private finalizzate a elevare il livello di solidarietà sociale in ambito urbano e si caratterizzano per l’individuazione di un’idea-guida di riqualificazione del quartiere residenziale, in grado di legare tra loro i diversi interventi e di dare impulso ad altre iniziative future che imprimano continuità ai processi innescati dai Programmi stessi anche al di là della loro specifica durata. In particolare, i Programmi perseguono obiettivi di:

- a) **integrazione sociale**, attraverso l’incremento della dotazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da porre sul mercato dell’affitto per soddisfare la domanda di casa da parte delle famiglie in possesso dei requisiti per l’accesso al sistema dell’ERP o che hanno una situazione economica difficile per l’accesso al libero mercato e al contempo superiore rispetto ai limiti previsti per l’edilizia residenziale pubblica;
- b) **sicurezza negli ambiti residenziali**, attraverso azioni e interventi coordinati volti:
 - 1) alla riqualificazione degli spazi aperti pubblici di un’area per la realizzazione di uno o più sistemi di percorsi protetti, al fine di consentire una migliore fruizione della città e facilitare la vita di relazione delle categorie sociali svantaggiate (ad es. portatori di handicap, anziani, bambini, ecc.);
 - 2) a fornire risposta alla diffusa domanda di “sicurezza nello spazio urbano”, al disagio dovuto al degrado dei codici tradizionali di cura del territorio (manutenzione, cura del verde, pulizia, ecc.), alla percezione di insicurezza legata a fattori ambientali (quali la scarsa illuminazione, la non chiarezza dei percorsi, ecc.).

La strategia di riqualificazione è articolabile secondo i seguenti criteri:

- **criterio della multifunzionalità**, cioè la strada non è solo lo spazio delle automobili ma anche della vita di quartiere e, di conseguenza, lo spazio stradale deve assicurare le seguenti condizioni minime di multifunzionalità:
 - ✓ percorsi pedonali continui, sicuri, senza barriere architettoniche, sufficientemente spaziosi e cadenzati dalla presenza di zone di sosta e di incontro;
 - ✓ percorsi ciclabili continui e sicuri;
 - ✓ spazi gioco confortevoli, protetti e facilmente sorvegliabili da parte degli abitanti;
- **criterio della qualità del design**, cioè la strada è lo spazio architettonico fondamentale della città, per questo deve essere gradevole.
- **criterio della vitalità dei luoghi**, in quanto la frequentazione degli spazi pubblici produce sorveglianza spontanea e, al contempo, negli spazi “morti” (senza vitalità), nascosti o indefiniti, tendono a concentrarsi gli atti di vandalismo e di criminalità;
- **criterio del rafforzamento dell’identità dei luoghi**, dato che rafforzando il senso di appartenenza da parte degli abitanti, questi ultimi tendono a rispettare, controllare e difendere i luoghi che sentono propri;
- **criterio della chiarezza nell’organizzazione degli spazi**, in quanto la visibilità dei luoghi incide fortemente sulla sicurezza e sulla percezione della stessa;

2. FINANZIAMENTO

Al finanziamento dei “Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” da realizzare, secondo le vigenti disposizioni, nei comuni della Regione Liguria, si provvede con le seguenti risorse:

Ministero delle Infrastrutture:

Euro 9.543417,24 quale quota di riparto stabilita con Decreto Ministeriale n. 2295 del 26 marzo 2008;

Regione Liguria:

Euro 2.863.026,00 quale accantonamento operato con D.G.R. 641 in data 13/06/2008 da imputare al capitolo 1520 U.P.B. 7.207 del bilancio regionale 2008 pari al 30% dell'importo statale attribuito;

Comune proponente:

il Comune proponente assicura al Programma un cofinanziamento pari almeno al 14% del finanziamento complessivo Stato/Regione. Tale quota di cofinanziamento è assicurata mediante ricorso a risorse del bilancio comunale o eventualmente previa cessione o assegnazione, per alcuni anni e adeguata valutazione economica dei benefici che gli operatori potrebbero trarne, di beni immobili per la realizzazione degli interventi residenziali.

Possono concorrere alla definizione del piano di fattibilità finanziaria di ciascun programma le risorse pubbliche che derivano da canali di finanziamento diversi da quelli di cui ai punti precedenti, appartenenti a specifici settori, attivati per realizzare iniziative che fanno parte delle proposte formulate dai Comuni.

Possono concorrere alla definizione del piano di fattibilità finanziaria le risorse dei soggetti privati ovvero di altri soggetti pubblici a qualsiasi titolo coinvolti nelle proposte formulate dai Comuni.

Una quota non inferiore al 50% del complessivo apporto finanziario Stato/regione è destinata al finanziamento delle proposte presentate da comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti.

Il vincolo di destinazione della quota di cui sopra non opera qualora nessun comune con popolazione fino a 15.000 abitanti sia ammesso a finanziamento.

3. CONTENUTI E CARATTERISTICHE DEI PROGRAMMI

I programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile riguardano un ambito di intervento che deve avere caratteristiche di unitarietà. Ciò significa che all'interno di tale ambito le azioni volte all'incremento degli alloggi e le azioni volte all'adeguamento delle dotazioni infrastrutturali definiscono un disegno unitario integrato di riqualificazione urbana del quartiere oggetto dell'intervento.

3.1. AMBITO DI INTERVENTO

Quartieri **residenziali** degradati caratterizzati da condizioni di disagio abitativo.

1. Per **quartiere residenziale** si intende una porzione di territorio urbanizzato, anche organizzato per "ambiti residenziali", ove per disposizione, collegamenti e dotazioni di servizio possono riconoscersi caratteristiche di omogeneità. Dal punto di vista urbanistico il quartiere:

- è il luogo ove alcune funzioni di aggregazione, definite dal sistema dei servizi di base, devono essere soddisfatte come l'istruzione, il gioco, il ritrovarsi insieme, ecc...;
- ha un'estensione massima definita dal bacino di accessibilità pedonale accettabile per gli spostamenti quotidiani "casa – servizi di base", segnatamente dell'obbligo scolastico;
- è regolato da rapporti quantitativi tra la popolazione residente e i servizi di base, affinché sia assicurata un'adeguata offerta dei medesimi;

- è generalmente articolato secondo “ambiti residenziali” o tessuti urbani o insiemi di tessuti urbani con una viabilità di accesso e distribuzione, ma possibilmente senza “effetto barriera” tali da separare le abitazioni dai servizi di base.
2. Per **disagio abitativo** deve intendersi:
- Carenza di un’adeguata offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come definita a norma della l.r. 38/2008 e s.m.i. rispetto al fabbisogno accertato di breve-medio periodo;
 - Presenza di barriere architettoniche e/o localizzative in ambiente urbano tali da precludere l’autonomia di movimento all’interno delle città soprattutto delle utenze deboli (anziani, portatori di handicap, bambini, ecc.);
 - Condizioni di generale mancanza di sicurezza o di conflitto o di disordine urbano diffuso dovute prevalentemente a:
 - ✓ scarsa vitalità dei luoghi alle diverse ore del giorno e della settimana tale da ridurre il livello di sorveglianza spontanea;
 - ✓ debole definizione della struttura degli spazi urbani tale ridurre l’identificazione con l’ambiente urbano da parte dei fruitori;
 - ✓ scarsa qualità dei dettagli della città (percorsi, alberature, illuminazione, arredo urbano, recinzioni, ecc.) tale da incidere negativamente sulla propensione al degrado;
 - ✓ presenza di caratteri specifici che determinano condizioni di insicurezza urbana in determinati elementi della città, quali sottopassi pedonali, parcheggi a raso, parcheggi pubblici interrati, gabinetti pubblici, stazioni ferroviarie o fermate dei bus, retri di quinte edificate, giardini o parchi pubblici, aree pedonali attrezzate, ingressi e spazi collettivi all’ingresso di complessi residenziali.

3.2. DIMENSIONAMENTO DEI PROGRAMMI

1. Il costo complessivo di ogni programma non potrà essere inferiore a:
 - 1,5 milioni di Euro nei comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti.
 - 5 milioni di Euro per i comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti.
2. Ogni programma potrà essere oggetto di cofinanziamento pubblico (Stato/regione) fino ad un massimo di:
 - 1,5 milioni di Euro per i programmi dei comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti.
 - 3,5 milioni di Euro per i programmi dei comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti.
3. I programmi devono prevedere che gli interventi di cui al successivo punto 3.3.1 corrispondano a un costo pari a non meno del 60% del costo complessivo.

3.3. CONTENUTO INTERVENTI

3.3.1 Interventi per aumentare l’integrazione sociale

1. Recupero o realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) mediante iniziative attivate sia da operatori pubblici che da operatori privati da destinare sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l’accesso al sistema dell’edilizia residenziale pubblica che a categorie di cittadini che superano i limiti di accesso all’E.R.P. ma che si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo. In particolare, gli interventi di ERS, in ragione dei differenti bisogni abitativi, possono essere costituiti dalle seguenti tipologie di offerta abitativa:
 - Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi dell’art. 14 della l.r. 38/2008 e s.m.i.;

- Alloggi a canone moderato nella forma della locazione permanente oppure della locazione a termine per un minimo di 25 anni ai sensi dell'art. 15 della l.r. 38/2008 e s.m.i..
2. Gli alloggi a canone moderato realizzati o recuperati vanno comunque locati a un canone, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente. Tali alloggi, nel caso in cui siano nella forma della locazione a termine, dovranno avere una durata del periodo di vincolo non inferiore a 25 anni ai sensi dell'articolo 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.
 3. Gli alloggi da realizzare o da recuperare devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di 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 riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% 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.
 4. Gli interventi proposti possono essere di nuova costruzione, recupero, acquisto e gestione di alloggi con le seguenti modalità:
 - in forma diretta da parte del comune proponente ovvero avvalendosi dell'ARTE territorialmente competente;
 - concessione di realizzazione e gestione secondo le forme di legge;
 - convenzionamento con soggetti pubblici e/o privati anche non istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, finalizzato a promuovere il loro coinvolgimento nella definizione di iniziative, che, attraverso l'apporto di aree, immobili e/o risorse detenute dai soggetti stessi sia in regime di proprietà sia in regime di possesso, contribuisca all'incremento dell'offerta di alloggi da destinare alla locazione;
 - intervento dell'ARTE territorialmente competente, in forma diretta ovvero in partenariato con altri soggetti pubblici o privati.
 5. Nel caso di recupero gli interventi proposti devono interessare interi edifici oppure porzioni definite di fabbricati come corpi scala e interi piani sottotetto da recuperare, con esclusione degli alloggi compresi nelle categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9. E' possibile richiedere il cofinanziamento su alloggi esistenti a condizione che gli stessi, alla data di presentazione del programma, siano liberi.

3.3.2 Interventi e azioni di infrastrutturazione per aumentare la sicurezza negli ambiti residenziali

1. Riqualficazione della dotazione infrastrutturale di urbanizzazioni primarie e secondarie purché inclusa nell'ambito urbano identificato mediante interventi coordinati tali da realizzare, attraverso l'applicazione di un sistema di interventi puntuali e/o lungo uno o più assi, uno o più dei seguenti obiettivi:
 - ✓ realizzazione di percorsi protetti (ad es. i percorsi casa-scuola, i percorsi senza barriere architettoniche, ecc.) a tutela dell'autonomia di movimento delle utenze deboli
 - ✓ realizzazione di interventi per conseguire la rivitalizzazione e la sicurezza del quartiere e/o dell'organismo urbano.
2. I progetti di riqualficazione oggetto delle richieste di contributi devono riguardare una o più delle seguenti "tipologie di spazi aperti" che molto sinteticamente si richiamano:
 - lo "spazio strada", da riordinare secondo una più precisa gerarchia di ruoli dotandolo di specifici caratteri in modo da valorizzarne le capacità di fruizione e i rapporti con le preesistenti attività;

- lo “spazio piazza”, da riconfigurare sul piano funzionale e spaziale per riproporne i significati collettivi, attraverso lo studio e l’individuazione di nuovi rapporti tra gli spazi e i fruitori degli stessi, arricchendo l’area anche di elementi in grado di rafforzarne l’identità;
- lo “spazio di connessione”, da considerare per una più mirata progettazione dei luoghi e per l’apporto a interventi di ricomposizione dell’unità di percorsi protetti;
- lo “spazio interstiziale e frammentato”, da reintegrare in funzione della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche;
- lo “spazio funzionale”, riconducibile alle aree destinate a standard urbanistici e ai servizi pubblici (ad es. parcheggi, verde pubblico, usi pubblici collettivi ecc.), da riprogettare per elevarne le qualità funzionali, i requisiti prestazionali e anche formali.

Tali differenti “tipologie di spazi”, che richiedono diverse modalità d’intervento, possono essere oggetto di interventi di riqualificazione ammissibili se integrate in un organico programma operativo riguardante il contesto urbano interessato.

3. La riqualificazione della dotazione infrastrutturale, oltre agli interventi riferiti alle urbanizzazioni primarie complementari, può essere caratterizzata da uno o più delle seguenti “tipologie d’azione”:
 - nuove funzioni: introduzione di spazi di aggregazione e di richiamo collettivo nei punti chiave dell’insediamento, sia per aumentare il senso di identificazione locale sia per innalzare la vitalità del quartiere.
 - adeguamento della geometria delle strade esistenti e delle intersezioni per migliorare il disegno e l’organizzazione dei percorsi e degli attraversamenti pedonali e/o ciclabili;
 - sistemazione delle fasce di pertinenza delle strade esistenti: riguardano essenzialmente il disegno e l’organizzazione delle zone di sosta, degli accessi, delle piste ciclabili lungo le carreggiate stradali e delle fermate dei mezzi del trasporto pubblico locale e, più in generale, la riorganizzazione degli spazi residuali del tessuto urbano, quali accessi, parcheggi, affacci degli edifici sugli spazi a verde, ecc.;
 - miglioramento della visibilità e/o illuminazione delle strade e degli spazi pubblici esistenti;
 - nuova infrastrutturazione: introduzione di nuovi sistemi di mobilità ove il quartiere ne risulti sprovvisto (ad es. sistemi meccanizzati di risalita, ecc.) e presenti accessibilità inadeguata all’utenza;

3.4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI PROGRAMMI

1. I programmi devono prevedere un insieme di azioni che rientrano nelle tipologie di intervento di cui sopra, inserite in un sistema di relazioni disciplinato da idoneo piano attuativo (piano di recupero o piano equipollente);
2. I programmi devono prevedere interventi che siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti o adottati;
3. Per l’approvazione dei piani attuativi e/o delle eventuali varianti urbanistiche ai medesimi sottese, i Comuni possono avvalersi delle procedure di cui agli accordi di programma ai sensi dell’art. 58 della l.r. 36/1997 e s.m. e i.

4. SOGGETTI PROPONENTI

I Comuni nel territorio dei quali è situato il quartiere degradato oggetto di intervento, che rispondono ai seguenti requisiti:

- Comune con popolazione inferiore a 40.000 abitanti;

➤ Comune valutato a media o elevata necessità di sostegno all'ERS, o costiero.

I Comuni come sopra individuati sono elencati nell'allegato A al bando.

Possono presentare i programmi i Comuni anche in forma congiunta a patto che il programma riguardi un ambito di intervento unitario sul confine fra i due comuni e che sia individuato un Comune capofila che presenti la domanda a nome e per conto dei Comuni interessati.

Con procedure autonomamente determinate (accordi diretti, invito pubblico, confronto concorrenziale, ecc.), il Comune o l'aggregazione di Comuni, previa identificazione dell'Ente capofila, promuove e valuta, ai fini dell'ammissibilità degli interventi edilizi di cui al precedente punto 3.3.1, le proposte che pervengono dai soggetti pubblici e privati interessati.

5. INTERVENTI E SPESE AMMISSIBILI

Interventi per aumentare l'integrazione sociale (cfr. punto 3.3.1).

Sono ammessi a finanziamento gli interventi sugli organismi edilizi secondo le percentuali dello schema qui di seguito individuato:

MODALITA' DI ATTUAZIONE INTERVENTO	Alloggi ERP	Alloggi a canone moderato			
		Convenzione con immobile pubblico o privato	Convenzione con immobile pubblico in diritto di superficie	Convenzione con immobile privato	Concessione di lavori pubblici
Validità minima del vincolo di destinazione d'uso a ERS	perenne	perenne	25 anni + periodo di cantiere	25 anni + periodo di cantiere	25 anni + periodo di cantiere
% massima di cofinanziamento su Costo Riconoscibile	80%	55%	25%	45%	40%
Stato proprietà alla fine del periodo di vincolo	Patrimonio ERP	Soggetto attuatore o ente proprietario	Proprietà in diritto di superficie	Soggetto attuatore	Patrimonio ERP

Il cofinanziamento può essere richiesto per realizzare interventi che interessino edifici e/o parti di edifici aventi destinazione esclusivamente residenziale; l'eventuale presenza di parti di edificio a destinazione diversa, non pregiudica la possibilità di cui sopra, perché tale fatto può contribuire a integrare la funzione residenziale con altre a essa compatibili ma le opere relative alle parti di fabbricato aventi destinazione diversa da quella residenziale, non possono essere oggetto di richiesta di cofinanziamento. In tal caso le superfici non residenziali di pertinenza dell'organismo

abitativo possono concorrere alla determinazione dell'importo del cofinanziamento regionale solo per la quota pari all'incidenza della superficie residenziale rispetto al totale.

I costi unitari di riferimento per il presente Programma, espressi in euro/metroquadrato di superficie residenziale riconoscibile ai fini del finanziamento, fermo restando la disciplina regionale vigente, sono riportati dalla seguente tabella.

Tale tabella ha valore di riferimento al fine di valutare le previsioni progettuali presentate nell'ambito delle proposte presentate

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Classificazione Comuni	Costi di riferimento in euro/mq	Valore di riferimento dell'immobile e delle opere di urbanizzazione in euro/mq
Comuni costieri	1.850,00 / 1.990,00	800
Comuni non costieri	1.700,00 / 1.830,00	650

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Classificazione Comuni	Costi di riferimento in euro/mq	Valore di riferimento dell'immobile e delle opere di urbanizzazione in euro/mq
Comuni costieri	1.950,00 / 2.100,00	800
Comuni non costieri	1.750,00 / 1.885,00	650

Interventi e azioni di infrastrutturazione per aumentare la sicurezza negli ambiti residenziali (cfr. punto 3.3.2).

Sono ammessi a finanziamento gli interventi di cui al precedente punto 3.3.2. fino al limite massimo pari al 75% del costo dell'opera.

6. BENEFICIARI DEI FINANZIAMENTI

Sono beneficiari dei finanziamenti:

- Per gli interventi di cui al precedente punto 3.3.1 in materia di edilizia, gli operatori pubblici e privati come definiti ai sensi dell'art. 7 della l.r. 38/2008, nonché singoli proprietari di appartamenti e/o immobili che si impegnino per almeno 25 anni ad affittare alle condizioni stabilite dal presente bando;
- Per gli interventi di cui al precedente punto 3.3.2 i Comuni.

I soggetti beneficiari dei finanziamenti sono tenuti a procedere con la locazione degli alloggi realizzati rispettando i requisiti come definiti dall'Allegato B al presente bando.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Ai fini della partecipazione al programma i Sindaci dei Comuni interessati presentano entro 180 giorni dalla pubblicazione del presente bando sul Bollettino Ufficiale regionale domanda alla Regione, utilizzando il modello di domanda contenuto all'Allegato C al presente bando, corredata dalla proposta di "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", debitamente approvata, contenente:

7.1. Caratteristiche generali del Comune e dell'ambito:

- 7.1.1. Inquadramento spaziale mediante individuazione planimetrica del quartiere e dell'area interessata dalla proposta di Programma;
- 7.1.2. Relazione di inquadramento dell'ambito di intervento, completa di rispondenza alle definizioni di cui al precedente punto 3, valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale e individuazione degli interventi in corso di realizzazione o già programmati;
- 7.1.3. individuazione su carta in scala appropriata dei luoghi di interesse commerciale, amministrativo, ricreativo, culturale, sociale e sanitario presenti all'interno dell'ambito di intervento, dei percorsi pedonali e di trasporto pubblico che li collegano, dei parcheggi esistenti, delle eventuali presenze di barriere architettoniche;
- 7.1.4. analisi dei ritmi d'uso dello spazio urbano del quartiere mediante lo studio delle "popolazioni" che frequentano i luoghi nelle diverse ore del giorno e della notte e di quelle che si possono attrarre, delle problematiche di sicurezza e della domanda sociale cui il Programma intende rispondere;

7.2. Progetto urbanistico - edilizio

- 7.2.1. relazione descrittiva del progetto contenente l'idea-progetto di rigenerazione per il quartiere, l'elenco degli interventi in esso previsti, la sinergia con altre misure (elencare eventuali strumenti di pianificazione e programmazione che costituiscono riferimento per gli interventi proposti), l'elenco, corredato dagli estremi amministrativi, degli interventi riferiti al quartiere già realizzati ovvero in corso di realizzazione o, ancora, presenti nel programma annuale delle opere pubbliche ai sensi della legislazione vigente in materia di appalti pubblici, nonché metodi e strumenti assunti per assicurare la partecipazione degli abitanti all'elaborazione del Programma;
- 7.2.2. interventi di ERS come individuati al precedente punto 3.3.1 completi di :
 - ✓ relazione di inquadramento urbanistico e attestazione da parte del Comune richiedente sulla conformità con la strumentazione urbanistica generale o attuativa vigente o adottata ovvero sulle modalità previste per l'attuazione di interventi che prevedano varianti urbanistiche;
 - ✓ individuazione delle aree e degli immobili disponibili ove realizzare gli interventi proposti, con indicazione analitica dei vincoli cui le aree e gli immobili sono eventualmente sottoposti e del relativo titolo di godimento;

- ✓ studio di fattibilità degli interventi (o altro livello di progettazione) comprensivo delle modalità di attuazione e realizzazione, modalità di gestione previste per il patrimonio edilizio realizzato e degli aspetti tecnici necessari al perseguimento delle caratteristiche energetiche degli edifici come previsto al precedente punto 3.3.1.

7.2.3. interventi di infrastrutturazione dei quartieri come individuati al precedente punto 3.3.2 sviluppati almeno a livello di studio di fattibilità .

7.2.4. tabella riassuntiva di sintesi degli interventi suddivisi nelle tipologie previste dal bando, con indicazione dei costi e dei soggetti attuatori.

7.3. Progetto finanziario e di fattibilità

7.3.1. Quadro complessivo delle risorse necessarie, completo di:

- ✓ costi dettagliati di ciascun intervento;
- ✓ fonti di finanziamento, con indicazione delle risorse che si intendono richiedere a valere sul finanziamento di cui al presente bando, nonché delle altre risorse disponibili pubbliche e private e delle risorse che invece sono da ascrivere ad altri canali di cofinanziamento pubblico e privato;
- ✓ adesioni dei soggetti interessati al Programma;
- ✓ individuazione dei soggetti beneficiari del programma;

7.3.2. Relazione che attesti la disponibilità del Comune al cofinanziamento del programma nella misura prevista al precedente punto 7.3.1.;

La documentazione deve essere presentata sia in forma cartacea sia su supporto informatizzato.

La documentazione sopra indicata deve pervenire a:

SETTORE PROGRAMMI URBANI COMPLESSI
Via d'Annunzio 113
16121 – GENOVA

Sul plico deve essere apposta la dicitura:

“Bando relativo ai Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”

La domanda è inviata per raccomandata A/R, o può essere consegnata a mano o a mezzo corriere, con rilascio di ricevuta. Nel caso di invio per plico raccomandata A/R fa fede la data del timbro postale.

Le domande presentate prima del 150° giorno e oltre il termine del 180° dalla data di pubblicazione del bando sul BURL sono considerate irricevibili.

La Regione si riserva entro il 150° giorno dalla soprarichiamata data di pubblicazione del bando di mettere a disposizione dei Comuni interessati apposita procedura informatizzata per la presentazione della domanda.

8. PROCEDURA ISTRUTTORIA

Entro 60 giorni dalla scadenza di presentazione delle proposte di programma, la Giunta regionale approva la graduatoria dei “Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”.

Con l'approvazione della graduatoria regionale viene stabilito il tetto massimo di contributo ammissibile per ogni programma, definito sulla base del livello di progettazione presentato con la proposta.

Entro 180 giorni dall'approvazione della graduatoria regionale i comuni selezionati:

- approvano le progettazioni definitive degli interventi del programma;
- presentano alla Regione richiesta del contributo definitivamente quantificato nel rispetto del massimale di contributo ammissibile come individuato dalla predetta delibera di approvazione.
- individuano almeno un intervento del programma che possa avere l'inizio lavori entro 270 giorni dalla pubblicazione dell'approvazione della graduatoria;

Successivamente alla pubblicazione del bando con apposito provvedimento é nominata una commissione di selezione e sono individuate le modalità di monitoraggio della fase di attuazione dei programmi analoghe a quelle adottate per i fondi strutturali europei.

I criteri di valutazione in base ai quali è predisposta la graduatoria sulla base di una valutazione in centesimi, sono di seguito elencati:

8.1. Caratteristiche del Comune - contesto demografico e domanda sociale (max 30 punti) suddivisi in:

- 1) dimensione demografica del comune con priorità per i comuni a minore popolazione (max 10 punti);
- 2) necessità di sostegno all'ERS (max 10 punti);
- 3) necessità di sostegno alla rigenerazione urbana (max 10 punti);

8.2. Caratteristiche progettuali del Programma (max 40 punti) suddivisi in:

- 1) efficacia dell'idea-progetto (max 10 punti);
- 2) efficacia del progetto di ERS (max 10 punti);
- 3) efficacia del progetto di rigenerazione urbana (max 10 punti);
- 4) corrispondenza del quartiere con le definizioni del bando, livello di integrazione degli interventi, sintesi e completezza della documentazione, qualità progettuale (max 10 punti);

8.3. Capacità di programmazione da parte dell'Ente Locale (max 30 punti) suddivisi in:

- 1) capacità di attrarre investimenti sia privati sia pubblici in misura maggiore rispetto al minimo previsto dal bando (max 25 punti);
- 2) capacità dell'Ente di attivare processi di partecipazione con la popolazione residente e gli altri attori sociali per rispondere a bisogni e domande e per concertare gli interventi (max 5 punti);

9. MODALITA' DI TRASFERIMENTO DELLE RISORSE

I finanziamenti di cui al punto 2, a seguito di trasferimento da parte del competente Ministero sono erogate con le seguenti modalità:

- 10% del contributo massimo ammissibile contestualmente all'approvazione della graduatoria regionale al fine di avviare il programma e sviluppare i necessari livelli di progettazione.

Successivamente alla quantificazione definitiva del contributo come indicato al precedente punto 8:

- 40 % del finanziamento concesso, all'inizio dei lavori di almeno uno degli interventi del programma;
- 40% del finanziamento concesso, all'avanzamento del programma per una spesa pari ad almeno il 30% delle risorse localizzate;
- saldo a rendicontazione finale del programma.

Allegato A – individuazione dei Comuni

Allegato B – requisiti assegnatari degli alloggi in locazione

Allegato C - domanda di ammissione a finanziamento

ALLEGATO B – requisiti assegnatari degli alloggi in locazione

1 - I requisiti specifici, le condizioni e i vincoli per l'assegnazione in locazione degli alloggi a canone moderato oggetto del cofinanziamento regionale sono determinati e articolati dai Comuni, nel rispetto dei requisiti e delle condizioni di ordine generale come di seguito specificati:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro stato purché siano nelle condizioni stabilite dall'art. 40, comma 6. del D.Lgs. 25 luglio 1998, n. 286 "Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero";
- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente nell'ambito territoriale cui i Soggetti attuatori/gestori degli interventi sono obbligatoriamente tenuti a riferire l'offerta delle abitazioni oggetto del cofinanziamento regionale. Tale ambito territoriale non può in ogni caso essere più grande del bacino di utenza come determinato ai sensi DGR n. 1263 del 26/10/2001;
- c) non titolarità, da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, dei diritti di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nell'ambito territoriale ligure, secondo la scheda n.2 di cui alla dgr n. 156 del 11/02/2005 (criteri per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica), fatto salvo il caso in cui l'alloggio sia accatastato come inagibile oppure esista un provvedimento del Sindaco che dichiari l'inagibilità ovvero l'inabitabilità dell'alloggio;
- d) non titolarità, da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, dell'assegnazione in proprietà, immediata o futura, di alloggio realizzato con contributi pubblici, ovvero con finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia perito o inutilizzabile;
- e) non titolarità, da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su uno o più beni immobili ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale il cui valore complessivo di riferimento, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, non sia superiore a quello corrispondente al valore medio degli alloggi di Erp presenti nel comune che ha emanato il bando di cui al presente regolamento. Tale valore viene definito annualmente dalla competente ARTE. Nel caso non siano presenti alloggi di ERP nel comune in questione, il valore medio è quello relativo al comune capofila nel bacino di utenza;
- f) la situazione economica del nucleo familiare (ISEE) non sia inferiore a Euro 14.000 e superiore a Euro 28.000. La convenzione stipulata tra il Comune e i soggetti attuatori degli interventi può prevedere che, per alcune tipologie di nuclei familiari determinate preventivamente al bando di assegnazione, l'eventuale valore minimo di ISEE per l'accesso agli alloggi a canone moderato realizzati dal soggetto attuatore sia anche inferiore a Euro 14.000.

2 – Ove il soggetto gestore dell'intervento sia l'Arte territorialmente competente, l'assegnazione degli alloggi deve essere correlata anche con i piani di mobilità degli assegnatari di ERP soggetti a decadenza.

3 – Il bando per l'assegnazione, la graduatoria e la gestione degli alloggi per i quali si applica il canone moderato possono in ogni caso essere disciplinati dalla convenzione stipulata tra il Comune e i soggetti attuatori degli interventi, nel rispetto delle competenze proprie del Comune in materia di assegnazione e di quanto previsto dalla vigente disciplina per quanto attiene a:

- definizione di nucleo familiare;
- determinazione della situazione economica (ISEE e ISE);
- anagrafe dell'utenza e del patrimonio.

4 – L'assegnazione dell'alloggio è preceduto dal controllo da parte del Comune della sussistenza e

della permanenza dei requisiti per l'accesso agli alloggi a canone moderato vigenti al momento dell'assegnazione stessa. Qualora dai controlli risulti la perdita dei requisiti, il Comune provvede alla segnalazione al soggetto attuatore/gestore per gli opportuni provvedimenti. Nel caso che dal controllo della dichiarazione sostitutiva emerga la non veridicità del contenuto, il dichiarante viene escluso dall'assegnazione e segnalato alle competenti autorità, ai sensi dell'art.76 del DPR 445/2000.

5 - Il canone di locazione dovuto dai soggetti locatari è determinato dai Comuni sulla base di:

- specifiche classi di ISEE e di ogni altro requisito e condizione specifica tesi a identificare, in relazione ai predeterminati obiettivi di politica abitativa, il profilo sociale ed economico dei soggetti locatari degli alloggi
- la dimensione e delle caratteristiche qualitative degli alloggi;
- la durata del periodo di locazione nonché delle condizioni e dei criteri per la gestione e l'eventuale successiva alienazione degli alloggi;
- le ulteriori agevolazioni concesse dal Comune (ICI, oneri di urbanizzazione e/o concessori, assegnazione di aree, ecc.).

6- Gli alloggi a canone moderato realizzati o recuperati vanno comunque locati a un canone, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente. Tali alloggi, nel caso in cui siano nella forma della locazione a termine, dovranno avere una durata del periodo di vincolo non inferiore a 25 anni ai sensi dell'articolo 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

7 - Pena la decadenza del cofinanziamento 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 competente e il Soggetto attuatore/gestore, con l'obbligo di trascrizione nei singoli contratti di locazione.

8 - L'assegnazione degli alloggi e la stipula dei relativi contratti di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n°431, pena la decadenza del cofinanziamento regionale per gli alloggi non affittati, deve avvenire entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori ed è obbligatoriamente subordinata all'avvenuto collaudo –ove del caso- e al rilascio, secondo le vigenti normative, della certificazione di agibilità degli alloggi.

9 - Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto devono essere locati entro i successivi 60 giorni. Decorso tale termine, il Comune provvede a indicare all'operatore i soggetti interessati.

10 - La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente Avviso, può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene 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 ed essere effettuata a un unico soggetto.

Allegato C - domanda di ammissione a finanziamento

Dipartimento Infrastrutture, Trasporti, Porti, Lavori Pubblici e Edilizia
Settore Programmi Urbani Complessi

Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile

In attuazione al Decreto Ministero delle Infrastrutture n. 2295 del 26/03/2008

DOMANDA DI CONTRIBUTO

Il sottoscritto

Nome _____ Cognome _____

Nato/a a _____ prov. _____ il _____

Residente _____ prov. _____

Via _____ n. _____ cap. _____

Tel. _____ codice fiscale _____

In qualità di Sindaco e legale rappresentante

Del Comune di _____

Con sede legale in _____ prov. _____

Via _____ n. _____ cap. _____

Tel. _____ codice fiscale /partita IVA _____

e-mail _____

presenta domanda

di contributo a valere sui finanziamenti di cui all'art. 2 del bando di gara della Regione Liguria per il programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile denominato:

Titolo del programma

Ambito di localizzazione / quartiere:

Si allega a tal fine la proposta di un programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile costituita dei seguenti allegati, come previsto dall'art. 8 del bando regionale:

Data _____

Firma _____