

REGIONE TOSCANA

D.M. 26 marzo 2008 (Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile) –
Deliberazione G.R. n. 444 del 9.6.2008 (Partecipazione finanziaria della Regione Toscana)

AVVISO PUBBLICO riservato ai Comuni toscani

Art. 1 Oggetto

1. La Regione Toscana, in attuazione del Decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 2295 del 26 marzo 2008, promuove la formazione da parte dei Comuni toscani dei Programmi di riqualificazione urbana per la riduzione del disagio abitativo.
2. I Programmi di riqualificazione urbana sono finalizzati a incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile e a migliorare la dotazione infrastrutturale dei relativi contesti insediativi caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo.
3. A tal fine all'interno dei Programmi di riqualificazione urbana sono oggetto di finanziamento:
 - a) Realizzazione, secondo le tipologie previste dalle norme vigenti, di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (di seguito "ERP");
 - b) Realizzazione, secondo le tipologie previste dalle norme vigenti, di alloggi da destinare alla locazione per una durata non inferiore a 25 anni a far data dalla ultimazione dei lavori, con canone agevolato ai sensi dell'art 5 comma xxx;
 - c) opere di urbanizzazioni secondarie a servizio delle unità abitative previste.

Art. 2 Soggetti attuatori

1. I soggetti attuatori degli interventi di recupero e nuova costruzione di alloggi di ERP, nonché delle eventuali urbanizzazioni secondarie poste a servizio degli stessi, sono le Società costituite dai Comuni associati nell'ambito dei LODE (Livello Ottimale Di Esercizio) ai sensi e per gli effetti degli articoli 5 e 6 della L.R. 77/98.
2. I soggetti attuatori privati degli interventi di recupero e nuova costruzione di alloggi destinati alla locazione a canone agevolato, nonché delle eventuali urbanizzazioni secondarie poste a servizio degli stessi, sono selezionati dai Comuni competenti tramite procedure di evidenza pubblica tenendo conto, al fine di garantire la qualità degli interventi edilizi, della sussistenza dei seguenti requisiti:
 - a) *Imprese di costruzione 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;

b) Cooperative 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;
 - possesso della certificazione di qualità aziendale UNI EN ISO 9001:2000.
3. Il Comune può operare in qualità di soggetto attuatore tramite i soggetti gestori di cui all'art. 6 della L.R. 77/98. In tal caso, esaurito il periodo fissato per il vincolo alla locazione, gli immobili entrano a far parte del patrimonio residenziale pubblico.
 4. Alla realizzazione dei programmi di riqualificazione, in ragione della prevista presenza di interventi di recupero, possono partecipare altri diversi soggetti privati (singoli proprietari, fondazioni e altri diversi) da individuarsi con le stesse procedure di evidenza pubblica previa fissazione, da parte del Comune competente, di specifici requisiti di affidabilità e regolazione dei reciproci obblighi, vincoli, condizioni e garanzie.
 5. In ogni caso, 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, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 1, lett. a). Resta a carico esclusivo del soggetto attuatore ogni onere e responsabilità derivanti dall'inosservanza di quanto stabilito in proposito dal presente Avviso.
 6. L'attestazione comunale di effettuato accertamento dei sopra specificati requisiti è parte integrante della proposta di Programma di riqualificazione a pena di inammissibilità della stessa.

Art.3

Beneficiari e requisiti soggettivi

1. L'offerta di abitazioni a canone sostenibile è destinata a:
 - a) per gli alloggi di cui all'art. 1 comma 3 lettera a): soggetti utilmente collocati nelle graduatorie comunali per l'assegnazione degli alloggi di ERP;
 - b) per gli alloggi di cui all'art. 1 comma 3 lettera b): categorie di cittadini le cui condizioni reddituali, seppure superiori a quelle previste per l'assegnazione di un alloggio ERP, non sono tali da consentire l'accesso al libero mercato delle locazioni, in possesso dei requisiti di ordine generale stabiliti dalle normative vigenti in materia specificati all'art. 6 dell'Allegato A al decreto dirigenziale 4114/2005.

Art. 4

Locazione/assegnazione degli alloggi

1. Gli alloggi di cui all'art. 1 comma 3 lettera a) sono soggetti alla disciplina della L.R.96/96 e successive modificazioni.
2. L'assegnazione degli alloggi di cui all'art. 1 comma 3 lettera b) e la stipula dei relativi contratti di locazione ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 deve avvenire entro 6 mesi dalla ultimazione dei lavori ed è obbligatoriamente subordinata all'avvenuto collaudo dell'intervento e al rilascio, secondo le normative vigenti, della certificazione di abitabilità degli alloggi. In caso di inadempienze e/o irregolarità si applicano le sanzioni predeterminate dal Comune competente ed espressamente riportate nelle apposite convenzioni.
Gli alloggi devono essere occupati in modo continuativo dal locatario/assegnatario e dal proprio nucleo familiare entro 30 giorni dalla data di consegna risultante da apposito verbale.
3. Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto devono essere locati/assegnati entro i successivi 60 giorni. Decorso tale termine, il Comune provvede ad indicare all'operatore i soggetti interessati.
Secondo quanto preventivamente stabilito in proposito dal Comune ed espressamente riportato nelle apposite convenzioni, il contratto di locazione disciplina anche i casi di inadempienza, subentro, recesso del locatario, revoca dell'assegnazione dell'alloggio.
4. 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 ad un unico soggetto.
5. Il canone di locazione non potrà essere superiore al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque non inferiore al canone ERP calcolato ai sensi della L.R. 20 dicembre 1996, n. 96, e sue successive modificazioni e integrazioni, per una durata non inferiore a 25 anni ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244. In assenza di accordi sottoscritti in sede locale ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il canone concordato da assumere a riferimento è quello risultante, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.
6. Ai nuclei familiari che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 36 della L.R. 96/96 – superamento del limite di reddito - è riconosciuto titolo di priorità;
A parità di condizioni, è riconosciuto titolo di priorità ai nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, escluse le cause di morosità.

Art 5
Risorse ed entità dei contributi

1. Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 26 marzo 2008, le disponibilità finanziarie destinate al co-finanziamento di programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile localizzati nei Comuni toscani sono così determinate:

a) quota statale	Euro	16.194.741,21
b) quota regionale = 30% quota statale	Euro	4.858.422,36
c) quota comunale = almeno 14% quote statale e regionale	Euro	2.947.442,90
Totale	(almeno)	24.000.606,47

2. Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 26 marzo 2008, il 20% del complessivo apporto finanziario dello Stato e della Regione, pari ad Euro 4.210.632,71, è riservato al co-finanziamento di programmi di riqualificazione urbana presentati da Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti. La riserva non ha efficacia in assenza di proposte ammesse a finanziamento.
- 3) L'apporto dei comuni proponenti, per non meno del 14 per cento delle quote di co-finanziamento statale e regionale, è assicurato tramite:
- a) risorse finanziarie proprie delle Amministrazioni comunali comunque non derivanti dalla gestione e alienazione del patrimonio ERP;
 - b) cessione o assegnazione temporanea, corredate di documentata valutazione economica, di beni immobili (aree, edifici) per la realizzazione di interventi di tipo prevalentemente residenziale.
- .
4. Il costo complessivo del Programma, esclusi gli interventi riferibili a edilizia libera realizzata a totale carico degli operatori privati, non può essere inferiore a 1,5 milioni di Euro per i Comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti e non meno di 5 milioni di Euro per i Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti
A ciascun Programma può essere destinato un finanziamento Stato/Regione non superiore a 5 milioni di euro;
Una quota non inferiore al 70% del finanziamento Stato/Regione deve essere finalizzata alla realizzazione degli alloggi di cui all'art. 1 comma 3 lettere a) e b);
5. La realizzazione di alloggi in locazione permanente di cui all'art. 1 comma 3 lett. a) è interamente finanziata con le quote statale e regionale al netto dei costi dell'area e delle relative urbanizzazioni.
Per la realizzazione di alloggi in locazione di cui all'art. 1 comma 3 lett. b), l'entità massima del contributo in conto capitale è determinata nella misura del 45% del costo complessivo ammissibile.
6. Le superfici complessive definite in sede di proposta di Programma di riqualificazione costituiscono il limite massimo di riferimento per il calcolo del contributo pubblico e, come tale, vincolo per la predisposizione dei progetti esecutivi da parte dei soggetti attuatori.

Art. 6
Localizzazione dei Programmi

1. I Programmi di riqualificazione urbana sono localizzati in ambiti caratterizzati da una o più delle seguenti criticità:
 - progressiva e rilevante perdita di funzioni residenziali, ovvero carenza di alloggi a canone sociale a fronte di elevata necessità, tale da giustificare anche interventi di nuova edificazione;
 - grave carenza manutentiva degli alloggi di proprietà pubblica e privata;
 - inadeguatezza infrastrutturale nonché carenza nelle urbanizzazioni.
2. I programmi di riqualificazione urbana possono avere una dimensione sovra-comunale purché riguardino un unico ambito urbano e quartieri contigui caratterizzati da analoghe condizioni di disagio abitativo, siano redatti e approvati dai Comuni associati in una delle forme previste dalla vigente legislazione regionale.
3. L'ambito di intervento, unitariamente delimitato e disciplinato da idoneo piano attuativo ai sensi della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e conforme agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, viene individuato dal Comune mediante atto deliberativo.

Art. 7
Proposte di Programmi di riqualificazione urbana e norme tecniche

1. I Comuni interessati delimitano la porzione del tessuto urbano oggetto di intervento, selezionano mediante procedure oggettive le proposte di partecipazione e predispongono la proposta di Programma di riqualificazione urbana.
2. Sono elementi essenziali della proposta:
 - la specificazione di tutti gli interventi previsti, la individuazione del costo complessivo presunto e, per gli interventi soggetti a finanziamento, la quota del contributo richiesto.
 - la indicazione del numero di alloggi destinati alla locazione, articolati per tagli dimensionali (superficie complessiva), soggetto attuatore, costo complessivo stimato e quota di contributo richiesto
 - la individuazione delle ulteriori agevolazioni concesse dal Comune e la loro incidenza sulla determinazione del canone di locazione;
 - l'impegno formalmente assunto dai soggetti attuatori privati alla costituzione delle garanzie di cui all'art. 11, comma 3;
 - la determinazione della durata della locazione (se superiore a 25 anni), requisiti e condizioni specifici dei locatari/assegnatari articolati per fasce reddituali e/o categorie sociali cui è riferita prioritariamente l'offerta, criteri e parametri per la determinazione dei relativi canoni, criteri e condizioni per la gestione;
3. Costituiscono elementi di priorità in sede di selezione delle proposte:
 - quote di cofinanziamento comunale superiori a quanto stabilito all'art. 5;
 - incidenza degli interventi di recupero rispetto al complesso degli interventi finanziati;
 - presenza di edilizia residenziale privata convenzionata destinata alla locazione alle condizioni previste dall'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431
4. Gli alloggi da realizzare o da recuperare devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento 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 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.

5. L'attuazione degli interventi è disciplinata da tempi, modalità, procedure e parametri tecnico-economici applicabili alla "ex edilizia agevolata". In particolare, il **costo** 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 alla data dell'inizio dei lavori.
6. Per la copertura dell'extra-costo derivante dall'adozione di misure finalizzate al risparmio energetico e dall'inserimento di elementi di bio-edilizia, accertabile sulla base di dettagliata documentazione delle opere necessarie e successiva rendicontazione delle spese sostenute, i limiti massimi di costo di cui sopra possono essere superati, secondo le seguenti soglie massime riconoscibili

Tipologie di intervento	% max incr. del costo di realizzazione tecnica
Nuova costruzione (CRN)	5%
Recupero primario (CRP)	7%
Recupero secondario (CRS)	4%

7. Ai fini dell'assunzione degli impegni di spesa da parte della Regione, nonché ai fini della determinazione del canone di locazione relativo agli alloggi di cui all'art. 1 comma 3 lettera b), i costi effettivi di realizzazione non possono superare i limiti massimi di costo incrementati delle percentuali di cui al precedente comma precedente. Non sono ammesse maggiorazioni conseguenti ad eventuali ulteriori migliorie rispetto a quelle previste dalla deliberazione della G.R. n. 328 del 18.03.1996 ancorché certificate dal Comune.
8. Pena la revoca del contributo pubblico, nella progettazione e nella realizzazione dei lavori devono essere rispettate le normative nazionali e regionali vigenti in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nei cantieri edili.
9. Gli interventi di recupero devono essere finalizzati a garantire un effettivo incremento dell'offerta abitativa. Gli edifici oggetto di recupero, pertanto, devono essere: liberi da persone e cose, unitariamente identificabili e dotati di autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni (ingresso, scale, coperture ecc.).

Art. 8

Elaborati costituenti le proposte di Programmi di riqualificazione urbana

1. Fanno parte integrante sostanziale della proposta di Programma Integrato di intervento i seguenti elaborati e documenti:
 - a) una sintetica relazione sui criteri localizzativi, sugli obiettivi di qualificazione urbana e di politica sociale della casa posti a fondamento della proposta;
 - b) le attestazioni, a firma del responsabile del procedimento, e di accertato possesso, da parte dei Soggetti attuatori, dei requisiti previsti dal presente Avviso;
 - c) elaborati grafici riportanti: la perimetrazione dell'ambito di intervento e del contesto urbano di appartenenza; un estratto dello strumento urbanistico vigente esplicativo delle destinazioni d'uso, vincoli sovraordinati o normativi gravanti sulle aree e sui manufatti edilizi oggetto di intervento;

- d) schemi planovolumetrici descrittivi degli interventi previsti e sintetica relazione, a firma del responsabile del procedimento, descrittiva degli elementi comprovanti la fattibilità del Programma Integrato e del percorso autorizzativo necessario per garantire l'immediata cantierabilità degli interventi entro il termine perentorio previsto per l'inizio dei lavori, dimostrando a tale data l'acquisita piena e definitiva disponibilità delle aree e dei manufatti edilizi oggetto di intervento;
- e) atti comunali di approvazione della proposta di Programma Integrato e intese per la regolamentazione dei rapporti con gli operatori privati

Art. 9 Procedure

1. Le domande di partecipazione al presente concorso possono essere presentate solo ed esclusivamente dai Comuni toscani, in forma singola o associata, sottoscritte dal legale rappresentante del Comune o dell'Associazione dei Comuni, devono essere corredate di tutti i documenti indicati nell'art. 8, e inviate mediante raccomandata con avviso di ricevimento all'Ufficio appositamente costituito ("Sportello Programmi Integrati per la locazione") della Regione Toscana – Direzione Generale delle Politiche territoriali e ambientali – Settore Politiche abitative e riqualificazione degli insediamenti, via di Novoli 26, 50127 Firenze, entro e non oltre il termine di 180 (centottanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente Avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Fa fede il timbro postale
2. Le proposte di Programmi di riqualificazione urbana sono valutate da una apposita Commissione formata da due rappresentanti della Regione di cui uno con funzioni di Presidente, due del Ministero delle Infrastrutture e due dell'ANCI regionale.
La Commissione può proporre alla Giunta Regionale lo stralcio di interventi non ritenuti sufficientemente integrati nel sistema complessivo delle opere e delle attività del Programma e non in armonia con le finalità e gli obiettivi del presente bando.
Le attività della segreteria tecnica della Commissione saranno a cura del Settore ERP della DG Politiche territoriale e ambientali della Regione Toscana
3. Nei limiti delle disponibilità è ammesso al finanziamento, prioritariamente, un Programma di riqualificazione urbana per ogni Livello Ottimale di Esercizio associato, e comunque nel rispetto delle priorità di cui all'art. 7.
4. Entro 90 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle proposte, la Regione approva l'elenco dei Programmi ammessi al finanziamento sulla base delle valutazioni espresse dalla Commissione di cui al terzo comma del presente articolo.

Art 10 Attuazione

1. Pena l'esclusione dal finanziamento, entro e non oltre 6 mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento di cui al precedente articolo 9 comma 4 sul *Bollettino Ufficiale delle Regione Toscana*, il Comune provvede ad approvare il Piano Operativo del Programma Integrato di intervento e ad inviarlo mediante raccomandata con avviso di ricevimento a *Regione Toscana – Direzione generale delle Politiche territoriali e ambientali – Settore Politiche abitative e riqualificazione degli insediamenti, via di Novoli 26, 50127* ovvero consegnato a mano allo stesso indirizzo, completo dei previsti documenti e certificazioni.
2. Fanno parte integrante sostanziale del Piano Operativo:

- a) quadro tecnico finanziario riportante l'ammontare complessivo degli investimenti necessari alla realizzazione del Programma Integrato articolato per intervento e impegno finanziario a carico di ciascun soggetto partecipante, l'ammontare dei finanziamenti richiesti e corrispondenti soggetti destinatari (*tramite le schede di cui all'allegato 2 parte integrante del presente Avviso*).
 - b) estratto dei progetti degli interventi costituenti il Programma di riqualificazione urbana;
 - c) attestazione del Responsabile del procedimento sulla avvenuta acquisizione delle certificazioni e dei pareri previsti dalle normative vigenti, sulla acquisita piena disponibilità delle aree e/o dei manufatti edilizi e la non sussistenza di qualsiasi prevedibile fattore ostativo all'effettivo inizio dei lavori nei termini stabiliti e alla continuità realizzativi degli stessi;
 - d) lo schema di convenzione, formalmente approvato, con i Soggetti attuatori (provvedimento dell'Amministrazione nel caso che il Soggetto attuatore sia il Comune) riportante ogni vincolo, obbligo, condizione e relative sanzioni conseguenti a quanto stabilito nel presente Avviso
3. Entro 60 giorni dal ricevimento del Piano Operativo, la Regione, verificata la rispondenza dello stesso a quanto contenuto nel presente bando ed alle norme vigenti, nonché la conformità con la proposta selezionata dalla Commissione, assume il necessario provvedimento di impegno di spesa.
 4. L'inizio dei lavori, a pena di automatica decadenza del contributo, deve avvenire entro e non oltre il termine perentorio di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT del provvedimento regionale di impegno di spesa, per i Soggetti attuatori di cui all'art. 2, comma 2, e in 6 mesi decorrenti dalla medesima data, per i Soggetti attuatori di cui all'art. 2, commi 1 e 3.

Art. 11

Modalità di erogazione

1. L'erogazione dei contributi a favore dei Soggetti attuatori viene effettuata dalla Regione con le modalità adottate ai sensi della legge 17 febbraio 1992, n. 179 – D.M. 5 agosto 1994 – Contributi di edilizia agevolata, previa presentazione da parte del Responsabile del procedimento del Comune competente della documentazione tecnica necessaria, nelle forme da definire con successivo provvedimento regionale.
2. Per le attrezzature e gli spazi di cui all'art. 1 comma 3 lettera b), l'eventuale quota di contributo viene erogata al Comune in due rate così definite:
 - prima rata, pari al 50% dell'intera quota, alla presentazione, da parte del Responsabile del procedimento, della documentazione attestante l'avvenuto inizio dei corrispondenti lavori;
 - seconda rata, per il restante 50%, alla presentazione, da parte del Responsabile del procedimento, della documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei corrispondenti lavori.
3. L'erogazione dei contributi è in ogni caso subordinata all'avvenuto invio alla Regione della documentazione di cui al comma 2 del precedente articolo 9, al rispetto dei termini temporali previsti, nonché alla costituzione da parte dei Soggetti attuatori privati, di apposita *fidejussione* bancaria o polizza assicurativa a favore della Regione, stipulata con istituti abilitati, di importo pari all'intero contributo concesso.

Art. 12
(Monitoraggio e obblighi informativi)

1. I Comuni competenti forniscono alla Regione i dati relativi all'andamento della realizzazione degli interventi e della gestione degli alloggi destinati alla locazione, secondo modalità da definire con successivo provvedimento, anche ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito in proposito dal Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 (delib. C.R. n. 51 del 26 maggio 2004 – Allegato A – *Monitoraggio in itinere e finale*)