

COMUNE DI FIRENZE
(*Deliberazione Deter.ne Dir.le n..2009/DD/03958*)

Avviso pubblico per la presentazione di proposte per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile, ai sensi del Decreto Ministero Infrastrutture n. 2295 del 26 marzo 2008 e dei Decreti Dirigenziali n. 4804 del 17 ottobre 2008 (BURT n.44 del 29/10/2008) e n.327 del 27/01/2009 (BURT n.7 del 18/02/2009) della Regione Toscana.

1) GENERALITA'

Il presente avviso è emanato in attuazione del Decreti Regionali in intestazione, che si intendono qui pienamente richiamati per quanto non diversamente disposto.

2) OBIETTIVI DEL PROGRAMMA COMUNALE

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

L'obiettivo viene perseguito tramite la proposta di Programmi di riqualificazione urbana 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.

All'interno dei Programmi di riqualificazione urbana sono oggetto di finanziamento:

- a) Realizzazione, secondo le tipologie previste dalle norme vigenti (recupero e nuova costruzione), 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, a canone agevolato ai sensi dell'art. 4 comma 5 dell'allegato A) al Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 4804 del 17/10/2008 ;
- c) opere di urbanizzazioni secondarie a servizio delle unità abitative previste.

3) CONTRIBUTI FINANZIARI

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 riqualificazione, senza che le proposte che saranno presentate possano attribuire ai proponenti alcuna aspettativa giuridicamente tutelata. Le proposte eventualmente selezionate saranno inoltrate alla Regione Toscana secondo le modalità e la tempistica indicate nell'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 4804 pubblicato sul BURT n. 44 del 29/10/2008 e successive modificazioni, richiedendo i contributi previsti dallo stesso Decreto Dirigenziale.

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

Nessuna agevolazione ulteriore diretta o indiretta sarà concessa.

4) LOCALIZZAZIONE E CONTENUTI DEGLI INTERVENTI

L'ambito di intervento, unitariamente delimitato e disciplinato da idoneo piano attuativo ai sensi della L.R. n. 1/2005 e conforme agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, viene individuato dal Comune mediante atto deliberativo.

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.

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.

Le proposte dovranno essere caratterizzate da:

- a) pluralità di funzioni (residenziali e non);
- b) pluralità di tipologie di intervento comprese le opere di urbanizzazione;

5) CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

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.

L'attuazione degli interventi è disciplinata da tempi, modalità, procedure e parametri tecnico-economici applicabili alla "ex edilizia agevolata".

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..) .

La superficie utile abitabile per ciascun alloggio dovrà essere compresa da un minimo di mq 45 ad un massimo di mq 95, ed ogni edificio dovrà avere alloggi di diverse metrature. 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.

6) COSTO DI COSTRUZIONE

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.

Per la copertura dell'extra-costi 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 :

<u>Tipologie di intervento</u>	<u>% max incr. del costo di realizzazione tecnica</u>
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 D.G.R. n.328/96 e non influiscono sull'articolazione delle previste componenti di costo e relative percentuali. Gli stessi devono essere comunque rendicontati per le specifiche 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.

7) SOGGETTI PARTECIPANTI E ATTUATORI

I soggetti attuatori privati degli interventi di recupero e nuova costruzione di alloggi destinati alla locazione, nonché delle eventuali urbanizzazioni secondarie poste a servizio degli stessi, possono essere:

- a) Imprese di costruzione e loro consorzi
- b) Cooperative di abitazione.

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).

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 successivo art.8 lett. a).

8) REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI

I soggetti di cui al precedente punto possono partecipare al bando comunale per la formazione del Programma di riqualificazione urbana solo se in possesso dei requisiti di seguito specificati:

- 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, ed al doppio di quello corrispondente agli interventi per i quali è richiesto il contributo. Resta a carico esclusivo dei soggetti attuatori ogni onere e responsabilità derivanti dall'osservanza di quanto stabilito in proposito dal presente avviso;

-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.

- c) Altri diversi soggetti privati:

-avere la piena e libera proprietà dei beni sui quali si propone di intervenire;

-non essere soggetti a procedure di liquidazione.

9) 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.

10) REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI

L'offerta di abitazioni a canone sostenibile è destinata a:

a) per gli alloggi di cui all'art. 2 lettera a): soggetti utilmente collocati nelle graduatorie comunali per l'assegnazione degli alloggi di ERP;

b) per gli alloggi di cui all'art. 2 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, con le integrazioni e le specificazioni seguenti:

- a) Avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea oppure di un 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 del comune di Firenze, ovvero essere dipendenti o prestare servizio in nuovi insediamenti produttivi, ubicati in detto Comune.
- c) Non essere titolari, nell'ambito territoriale comunale, nonché della Provincia di Firenze, Prato e Arezzo di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare o su locali ad uso diverso dall'abitazione. L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla lettera C) della vigente Tabella A allegata alla legge regionale n. 96/96 e sue successive modificazioni e integrazioni. Per gli alloggi destinati alla locazione/assegnazione in godimento, la titolarità di diritti di uso o abitazione non è motivo di esclusione.
- d) Non essere titolari di diritti di cui al precedente punto c) su uno o più fabbricati anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, la cui rendita catastale 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 reddito annuo complessivo del nucleo familiare, determinato ai sensi dell'art. 21 della Legge 457/78 e successive modificazioni, non superiore al limite massimo di Euro 38.734,27, e non inferiore a quello di cui all'art. 26, comma 1, della L.R.T. 96/96, ferma restando la determinazione dello stesso ai sensi dell'art. 21 della Legge 457/78 e successive modificazioni. Tale limite

minimo non si applica alla locazione per le domande riferite ai soggetti ultrasessantacinquenni che vivono soli o con nucleo composto di non più di due persone.

I redditi dei singoli componenti il nucleo familiare devono essere riferiti allo stesso anno, con riferimento al limite di reddito vigente alla data dell'assegnazione;

- f) a pena di esclusione, tutti i previsti requisiti generali e specifici devono essere posseduti: per gli alloggi destinati alla locazione, al momento della stipula del relativo contratto;
- g) i requisiti di cui alle lettere c) e d), devono essere posseduti: per l'intera durata del contratto di locazione dell'alloggio, pena la rescissione dello stesso;
- h) il rinnovo del contratto di locazione degli alloggi fruente del contributo regionale 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 dai Comuni e riportate nelle convenzioni con i soggetti attuatori
- i) sono in ogni caso esclusi coloro che abbiano ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti con il concorso o il contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti Pubblici, nonché con i mutui di cui alla legge 715/50, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno. L'assegnazione in uso o in abitazione non è motivo di esclusione purché la stessa sia formalmente risolta al momento del contratto.
- l) gli alloggi destinati alla locazione sono prioritariamente destinati alle seguenti categorie:
 - i soggetti di cui all'art. 6 comma 3 lett. b)-c) dell'All. A al Decr. Dir. 4114/05;
 - le giovani coppie come definite dalla Tabella B allegata alla L.R.T. 96/1996;
 - i lavoratori in mobilità ai sensi della Legge 223/91 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - i lavoratori extracomunitari regolari, ai soli fini di ricongiungimento familiare.
 - a parità di condizioni, è riconosciuto titolo di priorità ai nuclei familiari sottoposti a provvedimento di sfratto, escluse le morosità.

Ai fini del presente Avviso pubblico:

- a) Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado purché la stabile

convivenza con il richiedente abbia avuto inizio due anni prima della data di stipula del contratto di locazione, e sia dimostrata nelle forme di legge;

- b) Sono equiparate al nucleo familiare, le situazioni di convivenza finalizzate alla reciproca assistenza morale e materiale, che siano instaurate e durino stabilmente da almeno due anni alla data di stipula del contratto di locazione e siano dichiarate in forma pubblica con atto di notorietà da parte del richiedente e dei conviventi;
- 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) per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti il nucleo stesso, al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari e al lordo delle imposte e della deduzione per assicurare la progressività dell'imposizione di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 917/1986 e successive modificazioni.
Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi a qualsiasi titolo percepiti, compresi quelli esentasse. Il reddito di riferimento è quello relativo all'ultima dichiarazione fiscale, fatta salva per gli alloggi destinati alla locazione/assegnazione in godimento, la facoltà dei comuni di assumere come base di riferimento i redditi dell'anno di stipula del contratto.

11) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione, per gli alloggi di cui all'art.2 lett. b, 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.

12) CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Fatti salvi i criteri 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 un gruppo tecnico appositamente nominato dall'Amministrazione Comunale, il quale avrà il compito di effettuare una selezione delle proposte, sulla base dei seguenti punteggi:

<i>Interventi di Recupero</i>	<i>30 punti</i>
<i>Interventi di Nuova Costruzione</i>	<i>15 punti</i>
<i>Realizzazioni a completamento di interventi di edilizia residenziale pubblica</i>	<i>8 punti</i>
<i>Cessione gratuita al Comune di aree e/o di superficie utile lorda per residenza</i>	<i>Fino a 10 punti</i>
<i>Locazione a canone agevolato per durata superiore a 25 anni</i>	<i>Fino a 10 punti</i>
<i>Pluralità di funzioni e dimensione urbana del Programma</i>	<i>Fino a 8 punti</i>

Nell'attribuzione dei punteggi saranno valutate le caratteristiche delle proposte in relazione alla loro idoneità ad essere oggetto del Programma di riqualificazione urbana secondo i criteri e finalità stabilite dalla Regione Toscana.

13) 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.....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 (nel caso di recupero edilizio o urbanistico);*
- *le opere (in materia 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 in attuazione del Programma Integrato di intervento, 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. 11.3 dell'Avviso Pubblico regionale sopra citato.

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.

14) PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte, anche se inviate per posta, devono pervenire entro e non oltre le ore 12 del giorno 4/Maggio/2009 presso la Direzione Patrimonio del Comune di Firenze. 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 per alloggi a canone sostenibile - Programma di riqualificazione urbana -Decreti dirigenziali Regione Toscana n. 4804 del 17/ottobre/2008 e n.327 del 27/01/2009".

Per ogni informazione in merito rivolgersi alla Direzione Patrimonio del Comune di Firenze, Via Baracca n.150/p-50127 Firenze. L'Avviso e la relativa documentazione potranno essere ritirati presso il medesimo ufficio o prelevati dalla rete civica del Comune al seguente indirizzo web www.comune.fi.it seguendo il percorso Amministrazione - Atti e Documenti/Bandi.

Firenze 5/Aprile/2009

**Il Responsabile del Procedimento
(Dott. Paolo Pantuliano)**

