

COMUNI ASSOCIATI DI ALTOPASCIO, PORCARI E MONTECARLO

Deliberazione del Consiglio regionale 29 luglio 2009, n. 43

Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 – 2005 - Misura straordinaria e urgente B “Sviluppo e qualificazione dell’edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale ” Decreto R.T. n. 5110 del 15/10/2009 (BURT n. 44 del 4.11.2009) modificato con Decreto R.T. n. 5268 del 26/10/2009

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI DISPONIBILITÀ DI FABBRICATI RESIDENZIALI ESISTENTI DA RECUPERARE E DI ALLOGGI IMMEDIATAMENTE DISPONIBILI ED ASSEGNABILI.

Art.1) GENERALITA’

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

Art.2) OBIETTIVI

1. Obiettivo dei Comuni associati di Altopascio, Porcari e Montecarlo, in conformità alle normative indicate in intestazione, è l’incremento del numero degli alloggi da destinare alla locazione a canone sociale.
2. L’obiettivo viene perseguito tramite la formulazione di proposte di sviluppo e qualificazione dell’edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale finalizzate a:
 - a) incrementare e graduare l’offerta pubblica di alloggi in locazione in ragione dei diversi fattori di disagio, secondo più selettivi criteri di equità sociale e di sostenibilità economica dell’azione pubblica;
 - b) concorrere a ridurre la marginalizzazione sociale ed urbana dell’Edilizia Residenziale Pubblica favorendo l’attivazione di processi di riqualificazione della funzione residenziale e di coesione/inclusione sociale tramite una più articolata offerta abitativa.
3. All’interno del programma è oggetto di finanziamento l’incremento di alloggi da locare a canone sociale, tramite :
 - a) acquisto e recupero, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, di fabbricati residenziali esistenti;
 - b) acquisto di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.
4. A pena di esclusione dal finanziamento regionale , gli immobili oggetto degli interventi di cui al comma 3 lett.a) -Acquisto e Recupero- , identificati sotto il profilo catastale , devono:
 - a) devono essere ubicati all’interno dei sistemi insediativi del Comune di Altopascio, di Porcari e di Montecarlo individuati rispettivamente nei Piani Strutturali approvati con delibera C.C. n. 51 del 21.07.2008, n° 31 del 10.07.1998 e n°22 del 12.06.2002.
 - b) essere nella piena ed esclusiva disponibilità del soggetto proponente, liberi da vincoli o limitazioni in ordine ad eventuali diritti di terzi, sgombri da persone o cose;
5. A pena di esclusione dal finanziamento regionale, gli alloggi da acquistare di cui al comma 3 lett. b) -acquisto di alloggi immediatamente disponibili-, al momento della presentazione della domanda di partecipazione al bando comunale, devono avere tutti i seguenti requisiti :
 - a) non essere stati, in qualunque tempo, realizzati, recuperati o acquistati con il contributo pubblico o altre agevolazioni in qualunque forma erogate da soggetti pubblici e, comunque, non essere mai stati

interessati - anche in assenza di sovvenzioni economiche - da pregressi programmi regionali di intervento;

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

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

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

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

f) costituire, per numero e per millesimi di proprietà, la maggioranza dell'intero condominio ed essere dotati di autonomia funzionale e gestionale;

g) avere caratteristiche tecnico-costruttive conformi a quanto stabilito dagli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);

h) essere dotati di certificazione di abitabilità/agibilità e raggiungere un comportamento prestazionale, in materia di rendimento energetico, almeno pari a quello previsto dalla normativa vigente alla data di rilascio del relativo permesso di costruire e, comunque, presentare un Indice di Prestazione Energetica non superiore a 120 kwh/mq.

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

7. Le proposte eventualmente selezionate saranno inoltrate alla Regione Toscana secondo le modalità e la tempistica indicate nell'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 5110 pubblicato sul BURT n. 44 del 04.11.2009, con le modifiche di cui al Decreto dirigenziale n.5925 pubblicato sul BURT n.48 del 02.12.2009.

8. Le proposte, conseguentemente, anche se valutate positivamente dall'Associazione dei Comuni, saranno soggette alla valutazione ed approvazione regionale, in mancanza di questa le proposte stesse non potranno avere alcun seguito, senza che i proponenti possano rivendicare alcunché.

Art.3) NORME TECNICHE, PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE

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

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

3. Gli interventi di cui all'art. 2, comma 3, lett.b devono essere conformi alle norme tecniche e tipologiche di cui all'art. 16, ultimo comma, e all'art. 43 della Legge 457/78, alle normative tecniche regionali per l'edilizia agevolata, per quanto applicabili, di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 387/1991 allegato "E" e n. 328/96.

4. Per gli interventi di cui all'art. 2, comma 3, lett. b), il prezzo massimo riconoscibile degli alloggi è determinato dal prezzo convenuto, certificato congruo dal Comune competente in considerazione delle caratteristiche fisiche e ubicazionali degli stessi, che, in ogni caso, non può essere superiore all'ottanta per cento del valore medio/mq rilevato dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, per un importo massimo complessivo di euro 210.000,00 ad alloggio . Per la determinazione di tale prezzo massimo riconoscibile, è ammesso il riferimento alle sole fasce/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. 4) CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI VENDITA

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

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

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

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

PUNTEGGIO PER FABBRICATI RESIDENZIALI DA ACQUISTARE E RECUPERARE

Per numero maggiore di alloggi recuperabili: fino a punti 50

Per prezzo inferiore a mq: fino a punti 35

Per dotazione di servizi dei contesti urbani di appartenenza dei fabbricati, di spazi pubblici e attrezzature collettive, aree destinate alla sosta: fino a punti 15

PUNTEGGIO PER ALLOGGI DA ACQUISTARE IMMEDIATAMENTE DISPONIBILI

Per numero maggiore di alloggi, con riferimento alla varietà di metrature: fino a punti 50

Per prezzo inferiore a mq.: fino a punti 35

Per dotazione di servizi dei contesti urbani di appartenenza dei fabbricati, di spazi pubblici e attrezzature collettive, aree destinate alla sosta: fino a punti 15

Art. 5) ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE

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

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

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

b) *elaborati grafici contenenti:*

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

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

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

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

Art. 6) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1. Per quanto non specificato nel presente avviso si rinvia al **Decreto Dirigenziale Regione Toscana N° 5110 del 15 Ottobre 2009 (BURT n.44 del 04.11.2009)**, al **Decreto Dirigenziale n.5925 (BURT n.48 del 02.12.2009)**, alla **delib. C.R. n. 43 del 29 luglio 2009**, alla **delib. C.R. n. 51 del 26 maggio 2004** e relativi provvedimenti attuativi, alle normative nazionale e regionale vigenti in materia

Art. 7) PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Le proposte, anche se inviate per posta, devono pervenire rispettivamente ai **Comuni territorialmente competenti di Altopascio, Porcari e Montecarlo - entro e non oltre le ore 13 del 16 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, recante all'esterno, oltre all'intestazione del mittente, la dicitura: **“Proposta di intervento - Misura straordinaria e urgente B “Sviluppo e qualificazione dell’edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale ”- Programma straordinario casa - Decreto Dirigenziale Regione Toscana N° 5110 del 15 Ottobre 2009”**

2. Per ogni informazione in merito rivolgersi al Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e Pubblica, Ufficio Casa del Comune di Altopascio, al Servizio Edilizia Residenziale Pubblica, Ufficio Casa del Comune di Porcari, al Settore Assetto del Territorio del Comune di Montecarlo. L’Avviso e la relativa documentazione potranno essere ritirati presso i medesimi uffici o prelevati dalla rete civica dei rispettivi Comuni ai seguenti indirizzi web: www.comune.altopascio.lu.it - www.comune.porcari.lu.it - www.comune.montecarlo.lu.it