

COMUNE DI PONTEDERA
PROVINCIA DI PISA

MISURE STRAORDINARIE, URGENTI E SPERIMENTALI, INTEGRATIVE DELLE AZIONI PREVISTE DAL PROGRAMMA REGIONALE DI ERP 2003-2005 – MISURA STRAORDINARIA E URGENTE “C”:
CONCORSO ALLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE DESTINATI ALLA
LOCAZIONE A CANONE SOSTENIBILE PER ALMENO 15 ANNI.

Art. 12 Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009 e ss. mm. ed ii.

BANDO COMUNALE

Per il recupero/ricostruzione di edifici esistenti ovvero nuova costruzione su aree edificabili a destinazione residenziale.

Obiettivi

Contributi finanziari – Natura della partecipazione – Localizzazione dell'intervento

Tipologie d'intervento

Costi riconoscibili

Determinazione del contributo riconoscibile

Soggetti partecipanti e attuatori

Soggetti beneficiari degli alloggi

Canone di locazione

Contratti di locazione

Vincoli di destinazione

Documentazione necessaria

Presentazione delle proposte

Esame delle proposte e graduatoria

Priorità e punteggi

Pubblicazione e osservazioni

Graduatoria definitiva e norme finali

Assegnazione dei contributi e loro erogazione

Termine e attuazione degli interventi

Disposizioni finali

Art. 1

Obiettivi

1. I comuni di Lari e Pontedera, in forma associata con il secondo quale capofila, intendono contribuire alla calmierazione del mercato privato delle abitazioni ed attivare processi di riqualificazione della funzione residenziale e di coesione sociale tramite una più articolata offerta abitativa.

2. Per i motivi indicati al precedente comma, i comuni associati di Lari e Pontedera, più avanti indicati semplicemente “comuni”, partecipano all'avviso pubblico di cui all'allegato A del decreto dirigenziale Regione Toscana n. 5.111/2009, come modificato ed integrato dai decreti dirigenziali R.T. nn. 5.269/2009 e 5.925/2009, riservato ai comuni toscani per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile per un periodo di almeno 15 anni.

Art. 2

Contributi finanziari – Natura della partecipazione

Localizzazione dell'intervento

1. Le risorse finanziarie e l'entità dei contributi sono quelli stabiliti nell'Allegato A del Decreto dirigenziale R.T. n. 5.111/2009, pubblicato sul B.U.R.T. n. 44 del 4 novembre 2009.

2. Col presente avviso il comune di Pontedera, quale comune capofila, e quello di Lari riuniti ed agenti in forma associata ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera c) di cui all' Allegato A del Decreto dirigenziale R.T. n. 5.111/2009 indice una selezione per valutare le proposte di intervento e i corrispondenti attuatori da realizzare nel proprio territorio ovvero in quello confinante di Lari, senza che le proposte stesse ovvero la mera partecipazione dei soggetti in possesso dei requisiti richiesti, costituiscano aspettativa di sorta giuridicamente tutelata.

Art. 3

Tipologie di intervento

1. Per conseguire gli obiettivi indicati all'art. 1, il Comune di Pontedera in qualità di capofila seleziona proposte di intervento nelle tipologie ammesse al finanziamento regionale secondo l'ordine di priorità seguente:

- a) Nuova costruzione su aree edificabili a destinazione residenziale di proprietà dei soggetti attuatori o già assegnate con precedenti atti pubblici;
- b) Recupero, mediante interventi di ristrutturazione o ricostruzione, di fabbricati dimessi esistenti.

2. A pena di esclusione dal finanziamento regionale, ciascuna proposta di intervento deve:

- a) riguardare una sola unità di fabbricato da recuperare o da realizzare, aventi i requisiti indicati all'art 6 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009;
- b) **per il comune di Pontedera**, essere ubicata all'interno del sistema insediativo del piano strutturale approvato con deliberazione consiliare n. 3 del 20 gennaio 2004 e, in particolare, all'interno delle zone di tipo C, dell'U.T.O.E. a prevalente destinazione residenziale secondo la zonizzazione operata dal regolamento urbanistico approvato con deliberazione n. 13 del 31 gennaio 2006;
- c) **per il comune di Lari**, essere ubicata all'interno del sistema insediativi del piano strutturale approvato con deliberazione consiliare n. 48 del 20 luglio 2002e, in particolare all'interno delle zone di tipo C, dell'U.T.O.E. di espansione a prevalente carattere residenziale secondo la zonizzazione operata dal regolamento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n. 90 del 10 dicembre 2004, che alla data odierna risultino approvate e convenzionate;
- d) concernere immobili nella piena ed esclusiva disponibilità del soggetto attuatore, ovvero assegnati mediante atti pubblici, liberi da ipoteche, pignoramenti ed ogni altro genere di vincolo e/o limitazione in ordine ad eventuali diritti di terzi, sgombri da persone o cose;
- e) concernere immobili che non siano stati, in qualunque tempo o sotto qualsiasi modalità:
 - acquisiti, recuperati o realizzati dallo Stato o da Enti Pubblici Territoriali, a totale carico o con concorso o contributo dello Stato, della Regione e di altri enti Pubblici Territoriali;
 - di proprietà delle disciolte ATER, trasferiti ai comuni ai sensi della L.R. n. 77/1998 e della deliberazione C.R. 26 giugno 2002, n. 109;
 - acquisiti, recuperati o realizzati da Enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie della ERP, ivi compresi gli alloggi costituiti con programmi speciali o straordinari;
 - interessati, anche in assenza di sovvenzioni economiche, dall'attuazione di pregressi programmi regionali;
- f) concernere fabbricati che, alla data della presentazione:
 - non appartengano alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9;

- abbiano caratteristiche tecnico-costruttive conformi a quanto stabilito dagli artt. 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
 - siano dotati di certificazione o attestazione di abitabilità/agibilità e raggiungere un comportamento prestazionale, in materia di rendimento energetico, non inferiore alla categoria D come definito dalla tabella del comma 10 dell'art. 7 del Regolamento per la riduzione del consumo in edilizia approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007;
- g) essere conformi alle norme tecniche e tipologiche di cui all'art. 16, ultimo comma, e all'art. 43 della legge n. 457/1978, nonché alle normative tecniche regionali per l'edilizia agevolata, per quanto applicabili, di cui alle deliberazioni G.R. n. 378/1991 (all. E) e n. 328/1996;
- h) dotati di autonomia funzionale rispetto all'uso di eventuali parti comuni;

3. In relazione al presente programma comunale, quando le proposte siano relative al recupero integrale o alla costruzione di nuovi edifici, la loro progettazione ed esecuzione deve attuare un indice di prestazione energetica almeno pari a quello della categoria A, come definito dalla tabella del comma 10 dell'art. 7 del Regolamento per la riduzione del consumo in edilizia approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007 del Comune di Pontedera..

Art. 4

Costi riconoscibili

1. Il costo degli interventi di edilizia residenziale ammessi al finanziamento è quello indicato ai commi 4, 5, e 6 dell'art. 6 del decreto dirigenziale R.T. n. 5.111/2009. In relazione alla dimostrazione del raggiungimento delle prestazioni di alto rendimento energetico, valgono le disposizioni contenute nel regolamento comunale approvato con deliberazione consiliare n. 105/2007.

Art. 5

Determinazione del contributo riconoscibile

1. L'entità massima del contributo in conto capitale è determinata secondo le misure fissate all'art. 7 del decreto dirigenziale R.T. n. 5.111/2009, con le precisazioni dettate dal comma 7 dell'art. 6 dello stesso decreto.

Art. 6

Soggetti partecipanti e attuatori

1. I soggetti attuatori degli interventi di cui al presente avviso, in quanto destinatari dei contributi previsti, possono essere:

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

2. Per la partecipazione al presente avviso, i soggetti devono essere in possesso dei requisiti elencati ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 4 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009.

Art. 7

Soggetti beneficiari degli alloggi

1. I soggetti che attueranno gli interventi di cui al presente avviso, dovranno locare gli alloggi realizzati con il contributo regionale come stabilito ai sensi dell'art. 6, ai soggetti in possesso dei requisiti elencati all'art. 5 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009, ivi compreso le condizioni e clausole risolutive e/o ostantive e le eccezioni.

Art. 8

Canone di locazione

1. L'ammontare complessivo dei canoni di locazione che spetta annualmente al soggetto attuatore è determinato nella misura massima del 3,2% del costo riconoscibile dell'intervento.
2. Ai sensi del secondo comma dell'art. 8 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009, i comuni si riservano la facoltà di stabilire, previo accordo in ambito LODE, criteri specifici per diversificare i canoni di locazione applicabili ai singoli alloggi, fermo restando che l'ammontare complessivo degli stessi sarà immodificabile rispetto a quanto stabilito in ottemperanza al primo comma e non potrà in nessun caso eccedere quello concertato come stabilito dall'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.
3. Valgono, in ogni caso, le ulteriori disposizioni dettate ai commi 4 e 5 dell'art. 8 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009.

Art. 9

Contratti di locazione

1. I contratti di locazione degli alloggi realizzati con il contributo regionale come stabilito ai sensi dell'art. 6, dovranno essere redatti come dettato all'art. 9 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009, ivi compreso le condizioni e clausole risolutive e/o ostantive e le eccezioni.

Art. 10

Vincoli di destinazione

1. Gli alloggi realizzati con il contributo regionale come stabilito ai sensi dell'art. 6, sono inderogabilmente vincolati alla locazione e all'uso di civile abitazione. Tali vincoli, insieme alla loro durata complessiva stabilita in virtù della proposta selezionata ed accettata per la determinazione del contributo regionale, devono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi aventi causa dai relativi titolari. La trascrizione deve essere opponibile a chiunque.
2. Prima della scadenza del vincolo di destinazione, i soggetti attuatori di cui all'art. 7 possono cedere gli immobili oggetto del contributo regionale solo in blocco ad un unico soggetto in possesso dei requisiti elencati all'art. 5 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009, ivi compreso le condizioni e clausole risolutive e/o ostantive e le eccezioni.

Art. 11

Documentazione necessaria

1. Alla domanda di partecipazione deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ad una lettura completa ed esaustiva della proposta ed in particolare:
 - a) relazione esplicativa degli aspetti salienti del programma di intervento proposto, sue caratteristiche costruttive e tempi di realizzazione, evidenziando:
 - soggetti pubblici e privati partecipanti alla proposta di intervento e relative competenze;
 - tipologie di intervento in relazione alle priorità definite dal presente avviso;
 - caratteristiche prestazionali che si intende raggiungere ai fini del contenimento del consumo di energia;
 - numero degli alloggi e calcolo sommario delle relative superfici convenzionali distinte per locazione, edilizia agevolata, ed edilizia libera; costo complessivo stimato, calcolo del contributo regionale e della quota a carico del soggetto proponente;
 - risorse finanziarie necessarie alla realizzazione complessiva della proposta;
 - disponibilità delle aree e/o degli immobili;

- stato degli immobili (nel caso di recupero edilizio o urbanistico);
 - vincoli gravanti sulla zona di intervento;
 - opere (in maniera 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 i tempi di attuazione stabiliti dal bando regionale e garanzie fornite per il suo 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) dichiarazione, sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, di possesso dei requisiti di cui all'art. 7 del presente avviso;
- d) documentazione comprovante la disponibilità dell'area e dei manufatti oggetto della proposta;
- e) dichiarazione dell'operatore di impegno a sottoscrivere con i comuni associati proponenti il presente avviso, o per esso con l'Unione della Valdera, specifica convenzione che disciplinerà i rapporti tra l'Amministrazione stessa e i soggetti attuatori del Programma, con particolare riferimento all'utilizzo ed alla gestione degli alloggi nonché ai termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
- f) dichiarazione di impegno dell'operatore a produrre la fideiussione come disposto dal comma 2, secondo alinea, del punto 4 dell'allegato B della del. C.R.T. n. 43/2009 e dal comma 2 dell'art. 15 del Decr. Dir. n. 5.111/2009.
2. Il Comune di Pontedera quale comune capofila dell'associazione proponente il presente avviso, o per esso l'Unione Valdera, si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

Art. 12

Presentazione delle proposte

1. I soggetti interessati alla selezione dovranno far pervenire le proposte **all'Ufficio accettazione del Comune di Pontedera** (Uscieri, primo piano c/o sede comunale in corso Matteotti n. 37, orario tutti i giorni dalle ore 8,00 alle ore 14,00 e dalle 15,00 alle ore 18,00), a loro esclusivo rischio e onere e con il mezzo di trasporto ritenuto più idoneo (posta, corriere, brevi manu, ecc.) **entro e non oltre le ore 18,00 del 25 gennaio 2010**. Il termine indicato è perentorio.
2. Il plico contenente la proposta o le proposte dovrà comprendere l'intera documentazione necessaria e recare all'esterno in chiaro la dicitura **“Proposta per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile – Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009 – Misura C”**, oltre all'indicazione completa del mittente.
3. Al Comune di Pontedera in quanto ente capofila che agisce in associazione con il comune di Lari ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera c) di cui all' Allegato A del Decreto dirigenziale R.T. n. 5.111/2009, dovranno pervenire, nei termini e modalità indicate ai commi precedenti, anche le proposte da localizzarsi sul territorio di Lari.

Art. 13

Esame delle proposte e graduatoria

1. L'esame delle proposte presentate e la formazione della graduatoria seguirà quanto disposto dal presente avviso e sarà effettuata da apposita Commissione nominata con determinazione dirigenziale e composta da tre funzionari dei due enti locali associati.
2. Per quanto riportato all'art. 4 (Tipologie di intervento), sarà redatta un'unica graduatoria comprensiva delle proposte di recupero/ricostruzione e di quelle di costruzione, formata con i punteggi e le priorità fissati nel presente avviso al successivo articolo.
3. In caso di parità di punteggio nelle singole graduatorie, la prelazione è a favore delle società di gestione costituite ai sensi della L.R. n. 77/1998.

Art. 14

Priorità e punteggi

1. In criteri per la formazione delle graduatorie di cui al precedente articolo sono quelli di seguito riportati e sulla base delle priorità e punteggi indicati in tabella:

N.	REQUISITO/CRITERI	PUNTI
1	Completamento di interventi di ERP in corso nell'ambito territoriale dove è proposto l'intervento	10
2	Interventi con compresenza di alloggi in affitto a canone convenzionato senza contributo regionale per gli obiettivi indicati all'art. 1	Fino a 10 in proporzione al numero di alloggi
3	Locazione superiore a 15 anni	1 per ogni anno in più
4	Offerta di soluzioni abitative in locazione a canone convenzionato a prescindere dal contributo regionale	Fino a 10 in proporzione alla miglior offerta
5	Disponibilità a locare ad un canone globale inferiore al 3,2% del valore di costo come indicato all'art. 9	1 per ogni 0,1% di riduzione
6	Proposte con requisiti di qualità e sostenibilità superiori agli standard urbanistico-edilizi fissati	Fino a 7 in proporzione alla quantità di standard proposti
Note: <ul style="list-style-type: none"> - Quanto al n. 2, il punteggio sarà attribuito applicando la formula: $n:N=x:10$ (dove n sono gli alloggi realizzati con contributo, N quelli complessivi); - Quanto al n. 4, il punteggio sarà attribuito in relazione all'area dove sono ubicate le proposte secondo il seguente criterio: <ol style="list-style-type: none"> a) Aree P.E.E.P. esistenti da completare: punti 4 b) Aree in zone di espansione residenziale già urbanizzate o in corso di urbanizzazione: punti 3 c) Aree o immobili in zone di completamento: punti 2 d) Aree prossime a installazioni produttive o ad aree destinate ad attività produttive: punti 1 		

2. In relazione ai predetti punteggi sarà predisposta una graduatoria provvisoria, specificando i motivi di eventuali esclusioni ovvero di non accettabilità di documentazione allegata alla domanda.

Art. 15

Pubblicazione e osservazioni

1. La graduatoria formata ai sensi dell'art. 14 verrà pubblicata per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune e ne sarà data ampia pubblicità nelle forme più idonee ivi compresa la pubblicazione su web.
2. Nei 10 giorni successivi alla scadenza della pubblicazione di cui al comma precedente, i concorrenti possono presentare osservazioni con le stesse modalità con cui sono state presentate le domande di partecipazione.

Art. 16

Graduatoria definitiva e norme finali

1. Una volta esaminate le eventuali osservazioni pervenute nei modi e nei tempi indicati all'art. 16, nei 10 giorni successivi, sarà redatta la graduatoria definitiva stilando apposito

verbale che tenga conto di modifiche in ordine ai contributi giunti ovvero alle controdeduzioni assunte.

Art. 17

Assegnazione dei contributi e loro erogazione

1. Le proposte d'intervento risultate ammissibili sono collocate in un'unica graduatoria ordinata per ciascun L.O.D.E. secondo quanto riportato all'art. 14 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009.
2. L'erogazione del contributo regionale a favore dei soggetti attuatori le cui proposte siano risultate ammissibili, avverrà secondo il dettato dell'art. 15 del del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009.

Art. 18

Termine per l'attuazione degli interventi

1. I termini per l'inizio e l'ultimazione degli interventi le cui proposte siano risultate ammissibili, sono quelli indicati all'art. 13 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009.
2. I termini di cui al presente articolo e le disposizioni applicabili nei casi di inosservanza degli stessi saranno riportati nella convenzione tra il comune nel cui territorio viene attuato l'intervento, o per esso dall'Unione Valdera, ed il soggetto attuatore.

Art. 19

Disposizioni finali

1. Il presente avviso è pubblicato all'Albo pretorio dei due comuni associati e sui rispettivi siti web (www.comune.pontedera.pi.it; www.comune.lari.pi.it).
2. Il Comune di Pontedera, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000, si riserva la facoltà di effettuare idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive ovvero sulle certificazioni presentate dai proponenti e di agire in danno dei responsabili nel caso di emersione di falsità che ostino l'erogazione del contributo una volta che le proposte siano inoltrate alla Regione Toscana.
3. Ai soggetti attuatori degli interventi le cui proposte siano risultate ammissibili si rammenta l'obbligo di ottemperare alle disposizioni contenute nell'art. 16 del Decr. Dir. R.T. n. 5.111/2009.
4. Ai sensi della legge n. 241/1990 e ss. mm. ed ii., il responsabile del procedimento è l'arch. Fausto Condello, responsabile U.O. Pianificazione Urbanistica, Ambiente e Protezione Civile del Comune di Pontedera.
5. Avverso il presente avviso è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 (sessanta) giorni, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 (centoventi) giorni, dalla data di pubblicazione all'Albo pretorio del comune capofila.
6. Per quanto non espressamente previsto dal presente bando si fa riferimento alla normativa regionale indicata in oggetto e in narrativa e, in particolare, alla deliberazione C.R. n. 43/2009 e al decreto dirigenziale R.T. n. 5.111/2009 con relativi allegati.

Pontedera 11 gennaio 2009

Il Dirigente del 1° Settore
Pianificazione e governo del Territorio e Ambiente
Arch. Massimo Parrini