



COMUNE DI EMPOLI

Oggetto: Decreto della Regione Toscana n°4804 del 17 Ottobre 2008 pubblicato sul B.U.R.T. del 28 Ottobre 2008 e Decreto Regione Toscana n° 327 del 27 gennaio 2009

Bando per l'individuazione del/dei soggetto/i attuatore/i del Programma di riqualificazione urbana

A. Oggetto della selezione

Il presente avviso pubblico è diretto a selezionare l'operatore/ gli operatori pubblico/i e/o privato/privati che si impegnino ai sensi del decreto della Regione Toscana n°4804 del 17 Ottobre 2008 a realizzare interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, destinati a:

1. Alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Il Soggetto attuatore di questa tipologia di interventi può essere solo il Soggetto Gestore costituito ai sensi degli art. 5 e 6 L.R.T. 77/98.
2. Alloggi da destinare alla locazione per una durata non inferiore a 25 anni a far data dalla ultimazione dei lavori con canone agevolato calcolato ai sensi dell'art.4, All. "A" decreto regionale 4804/08.
3. Opere di urbanizzazione secondaria a servizio delle unità abitative previste
4. Alloggi da vendere a prezzi convenzionati (edilizia convenzionata)-

B. Caratteristiche degli alloggi

Gli alloggi destinati alla locazione con un periodo minimo di 25 anni devono corrispondere ai requisiti richiesti per l'edilizia residenziale pubblica ed avere vari tagli dimensionali, peraltro nell'ambito di quelli medio piccoli. La superficie accessoria non può superare il 45% della superficie utile.

Gli alloggi dovranno avere un livello qualitativo non inferiore a quello minimo fissato dalla Regione Toscana nell'Allegato E (all.to 1) alla Delibera n° 387/1991.

Gli elementi per determinare il costo degli alloggi destinati alla vendita saranno indicati nella Convenzione che l'Amministrazione Comunale stipulerà con l'operatore.

C. Requisiti dei destinatari degli alloggi

Gli alloggi di ERP realizzati con il presente programma sono destinati ai soggetti utilmente collocati nella Graduatoria Comunale per l'assegnazione di alloggi ERP.

Gli alloggi realizzati nell'ambito del presente progetto, saranno locati sulla base di un bando pubblico per l'individuazione dei beneficiari a cura del Comune, nel rispetto dei requisiti e delle condizioni di seguito specificati:

- 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" e successive modifiche;

- b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale del Circondario Empolese Valdelsa;
- c) non essere titolari nell'ambito territoriale delle Province di Firenze, di Pisa, di Pistoia, Prato e di Siena di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare. 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 alloggi anche sfitti, ubicati in qualsiasi località, il cui valore catastale complessivo 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.

Per gli alloggi destinati alla locazione/assegnazione in godimento, salvo fa eccezione l'abitazione principale a condizione che la stessa sia stabilmente e continuativamente occupata dal nucleo familiare di appartenenza e non sia stata interessata da altre diverse agevolazioni a qualsiasi titolo concesse;

- 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 ai soggetti ultrasessantacinquenni che vivono soli o con nucleo composto di non più di due persone e per gli alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita. I redditi dei singoli componenti del nucleo familiare devono essere riferiti allo stesso anno;
- f) a pena di esclusione, tutti i previsti requisiti devono essere posseduti al momento della stipula del contratto di locazione/vendita;
- g) i requisiti di cui alle lettere c) e d), devono essere posseduti per l'intera durata del contratto di locazione, pena la rescissione dello stesso;
- h) il rinnovo del contratto di locazione è subordinato al verificato mantenimento dei requisiti di cui sopra. In caso di inosservanza o irregolarità si applicano le sanzioni stabilite in proposito dal Comune e riportate nelle convenzioni con i soggetti attuatori;
- i) sono in ogni caso esclusi dalla locazione 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 n. 715/50, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia stato espropriato, sia inutilizzabile o perito senza dar luogo a risarcimento del danno. Per gli alloggi destinati alla locazione l'assegnazione in uso o in abitazione non è motivo di esclusione purché la stessa sia formalmente risolta al momento del contratto;
- j) Gli alloggi destinati alla locazione sono prioritariamente destinati alle seguenti categorie:

- Nuclei familiari al cui interno vi siano anziani ultrasessantacinquenni composti da 1 o 2 persone;
- Famiglia con anzianità di formazione non superiore a 2 anni o la cui costituzione sia prevista entro 1 anno (cfr. L.R.T. 96/96, Tabella B, lettera a-3) a far data dalla stipula del contratto di locazione;
- Nuclei familiari sottoposti a sfratto esecutivo non convalidato per inadempimento del conduttore;
- Nuclei familiari che si trovino nelle condizioni di cui all'art 36, L.R.T. 96/96 (Superamento limite reddituale per la permanenza nell'ERP, attuali €23.826,25 – delibera G.R.T. 749/05);
- Nuclei familiari al cui interno vi siano soggetti riconosciuti portatori di handicap in situazione di gravità, o riconosciuti invalidi con una percentuale non inferiore ai 3/4;
- Nuclei monogenitoriali con uno o più figli a carico;
- Nuclei familiari che paghino un canone risultante da un contratto di locazione regolarmente registrato che incide in misura pari o superiore al 33% sul reddito imponibile;

I beneficiari degli alloggi destinati alla vendita dovranno essere in possesso dei requisiti indicati alle precedenti lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i.

Ai fini dell'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/assegnazione in godimento o di concessione, assegnazione o stipula dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio, 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/assegnazione in godimento o di concessione, assegnazione o stipula dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio 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.

D. Attuazione del programma e convenzione

Fermo restando che il soggetto attuatore per l'ERP è Publicasa SpA, l'operatore privato presenta la proposta di intervento in conformità e nel pieno rispetto della vigente normativa tecnica-economica per l'edilizia residenziale pubblica .

Le modalità di realizzazione dello stesso programma saranno concordate tra l'operatore/i privato/i e Publicasa spa.

L'attuazione del predetto Programma e l'esecuzione delle opere in esso previste saranno formalizzati tra il Comune e i soggetti interessati, con appositi atti, nei quali per quanto concerne gli alloggi destinati alla locazione, per un periodo minimo di 25 anni ad un canone non superiore a quello "concordato", saranno riportati tutti gli elementi utili e necessari sia alla individuazione dei nuclei familiari, sia alla determinazione del canone di locazione, sia alle eventuali penali e sanzioni da applicare al soggetto attuatore in caso di mancata osservanza degli obblighi assunti.

E. Contributi dell'Amministrazione comunale

Il Comune di Empoli si obbliga a cofinanziare il programma nella misura del 14% del finanziamento statale e regionale attraverso contributi diretti o altre agevolazioni nei limiti di legge, così come sarà determinato nella specifica Convenzione da sottoscrivere tra le parti.

F. Obblighi per la cessione o la locazione degli alloggi realizzati

Il prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari, è costituito dalle seguenti voci:

- a. Costo dell'area (documentato, ovvero rivalutato in base all'indice Istat, avendo come parametro massimo il valore di stima del più probabile valore delle aree ai fini ICI come da specifica deliberazione comunale ;
- b. Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c. costo di costruzione escluso spese generali e utile d'Impresa sulla base del Capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nella Convenzione riferito alla superficie complessiva e con prezzi unitari comunque non superiori a quelli stabiliti dall'ultimo Bollettino Ingegneri alla data di presentazione del progetto. Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel Bollettino Ingegneri si applicheranno i costi effettivamente sostenuti e documentati dall'Impresa. La superficie complessiva è misurata ai sensi del Decreto del Ministro LL.PP. in data 5 agosto 1994, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - serie generale - n. 194 del 20 agosto 1994;
- d. spese relative alle progettazioni, direzione lavori, relazione geologica, sicurezza dei cantieri ai sensi del D. Lgs. N. 626/94 e D. Lgs. N. 494/96 e quanto altro escluso I.V.A.

determinate applicando al costo di costruzione di cui alle precedenti lettere b) e d) la percentuale del 10% (dieci per cento);

e. spese generali comprensive di oneri promozionali, oneri finanziari (esclusi quelli derivanti dal mutuo) nonché ogni altro accessorio escluso I.V.A. determinate applicando al costo dei precedenti punti a), b), c), d), e) la percentuale del 15% (quindici per cento);

f. utili d'Impresa determinati applicando al costo dei precedenti punti a), b), c), d), e), f) la percentuale del 10% (dieci per cento);

Il prezzo di cessione delle unità immobiliari sarà revisionato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipula della Convenzione alla fine del mese di ultimazione dei lavori applicando la seguente formula:

$$P. \text{ finale} = P. \text{ iniziale} \times (1 + 0,50 \times \frac{P_f - P_i}{P_i})$$

Dove: P_f = Indice Ufficiale ISTAT dei costi di costruzione riferito alla data di ultimazione dei lavori;

P_i = lo stesso indice alla data di stipula della Convenzione.

La revisione dei prezzi non potrà prendere a riferimento un periodo di tempo superiore a quello stabilito per l'ultimazione dei lavori.

Da tale prezzo restano esclusi tutti i costi derivanti dal mutuo (spese tecniche, legali, interessi passivi di prefinanziamento, preammortamento ed ammortamento), le spese di allaccio alle varie utenze e i relativi contributi nonché gli oneri per la eventuale sistemazione delle aree di pertinenza dei singoli alloggi, anch'essi da determinare sulla base del capitolato ed in relazione alle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura indicate nel Capitolato medesimo e nella Convenzione riferito alla superficie complessiva e con prezzi unitari comunque non superiori a quelli stabiliti dall'ultimo Bollettino Ingegneri alla data di presentazione del progetto. Per eventuali categorie di lavoro i cui prezzi non siano riportati nel Bollettino Ingegneri si applicheranno i costi effettivamente sostenuti e documentati dall'Impresa.

Restano altresì esclusi eventuali oneri tecnici e costi relativi a lavori conseguenti a varianti e/o a migliorie richieste dagli acquirenti, dalla D.L. e/o dall'Amministrazione Comunale, con riferimento alla relazione tecnica sulle caratteristiche costruttive ed al progetto che sarà approvato, anch'essi da conteggiarsi come previsto al precedente punto d).

I prezzi di cessione della totalità delle unità immobiliari come sopra calcolati non potranno essere superati.

Gli alloggi possono essere ceduti decorsi 5 (cinque) anni dal contratto di prima cessione a soggetti aventi i requisiti di cui al precedente art.3.

Prima dei 5 anni secondo i seguenti casi:

- decesso dei titolari dell'alloggio;
- trasferimento in altra città per cause di lavoro o pensionamento;
- motivi di salute documentabili;
- incremento o diminuzione del nucleo familiare;
- ritiro in casa di riposo;
- separazione legale omologata;
- altri casi di forza maggiore documentata previo atto autorizzativo dell'A.C.

Il prezzo di vendita, nelle cessioni successive alla prima, non potrà essere superiore all'importo che si configurerà come il maggiore fra il valore derivante dalla rendita catastale aggiornata e il prezzo di cessione calcolato come segue:

I prezzi di cessione saranno rivalutati in relazione alle variazioni degli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dalla data di stipulazione dell'ultima cessione dell'alloggio alla data in cui si va ad eseguire il passaggio di proprietà. Al costo così ottenuto sarà applicato un coefficiente di degrado predeterminato come segue:

da 0 a 5 anni	0%
da 6 a 10 anni	5%
da 11 a 20 anni	10%
da 21 a 30 anni	20%
oltre 30 anni	30%

Nell'ambito dei suddetti intervalli la percentuale di deprezzamento verrà determinata in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio. Al valore sopra determinato dovranno essere aggiunte le spese documentate di manutenzione straordinaria affrontate nel periodo antecedente alla data della cessione, aggiornate e deprezzate come sopra indicato.

Il prezzo di cessione successivo alla prima verrà determinato e asseverato, sulla base dei criteri sopracitati, da un tecnico iscritto in Albo professionale su incarico della parte cedente, che dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale.

E' fatto divieto di locazione o utilizzo degli alloggi per finalità diverse da quella abitativa, e se non sono trascorsi almeno 10 anni dal contratto di prima cessione, salva comunque la necessità delle autorizzazioni amministrative eventualmente occorrenti per il cambio di destinazione d'uso.

Su istanza motivata prima di tale termine, l'Amministrazione Comunale con Delibera della GM potrà consentire la cessione in locazione a soggetti in possesso dei requisiti richiesti ai sensi della precedente lettera c, secondo la normativa prevista dalla legge n. 431/98, e successive modifiche ed integrazioni, salvo nuove disposizioni legislative generali in materia di locazione di immobili ad uso abitativo.

In caso di violazione dei divieti previsti dal presente articolo sarà applicata dal Comune una penale pari ad Euro 10.000,00 a carico del proprietario.

Per i contratti di locazione stipulati in contrasto con le presenti norme, la penale è altresì dovuta quando il proprietario non ottempererà entro tre mesi alla diffida all'A.C. di adibire l'immobile all'uso convenzionato.

E' salva la facoltà per il Comune medesimo di agire per l'annullamento giudiziario dei contratti di locazione medesimi.

La cessione per un importo superiore a quello determinato in osservanza di quanto precede, oltre alla penale di cui sopra, comporterà l'obbligo, da parte del cedente, di corrispondere all'Amministrazione Comunale l'importo pari al contributo per il costo di costruzione di cui all'art. 19 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380, rivalutato secondo gli indici ISTAT dal rilascio della Concessione Edilizia, relativo all'alloggio, con maggiorazione del 100%. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione è comunque nulla per la parte eccedente.

G. Obblighi a carico dei partecipanti al Programma

I soggetti partecipanti dovranno assicurare:

1. l' acquisizione dell'area necessaria alla realizzazione dello stesso; ove non siano proprietari dell'area al momento della presentazione della domanda, alla stessa dovrà esser allegato atto di impegno alla cessione dei terreni sottoscritto dai proprietari;
2. la redazione e presentazione del piano attuativo entro e non oltre il termine di 60 (SESSANTA) giorni dalla comunicazione della avvenuta ammissione da parte del Comune di Empoli della proposta del Programma;
3. l'assunzione dei seguenti obblighi:
 - a. realizzazione del piano attuativo;
 - b. esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano attuativo;
 - c. corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti a conguaglio, per l'esecuzione dell'intero piano attuativo e di tutti gli altri oneri, se e in quanto dovuti, connessi e derivanti dall'esecuzione medesima;
 - d. rendicontazione dell'intervento, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia;
 - e. assunzione degli oneri contrattuali e fiscali inerenti e conseguenti la stipula degli atti di trasferimento della proprietà e convenzionali previsti;
 - f. rispetto dei termini di inizio e fine lavori e delle modalità procedurali operative che saranno stabiliti nella Convenzione che sarà sottoscritta dalle parti.

H. Soggetti ammessi alla selezione e requisiti

Possono partecipare al Programma e dunque alla selezione di cui al presente avviso i seguenti soggetti:

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.

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.

I soggetti di cui alle precedenti lettere a) e b) partecipano solo ai fini della realizzazione degli interventi di cui alla precedente lettera "A" punti 2, 3, e 4.

I. Durata del bando. Presentazione della istanza di partecipazione

Gli interessati devono presentare l'istanza di partecipazione al Programma di cui al presente avviso improrogabilmente entro e non oltre il 30/04/2009.

L'istanza deve essere presentata a mezzo raccomandata o a mano, presentata all'ufficio protocollo del Comune.

L. Contenuto dell'istanza e svolgimento della selezione

L'istanza deve essere sottoscritta dal legale rappresentante pro-tempore del soggetto partecipante e contenere una descrizione del programma di intervento che si intende realizzare, con uno schema planivolumetrico di massima e l'indicazione della s.u.l. da destinare a locazione, la dichiarazione di essere proprietari dell'area interessata o l'atto di impegno di cui alla precedente lettera "G" sottoscritta dai proprietari.

Nel pieno rispetto del Piano strutturale, sono ammesse proposte di modifica al vigente Regolamento Urbanistico che non comportino la realizzazione di nuove aree edificabili, di cui l'amministrazione si riserva di valutare l'ammissibilità alla luce della congruità con le linee generali della programmazione urbanistica e di sottoporre, comunque, all'insindacabile approvazione del Consiglio Comunale secondo le vigenti procedure di legge.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque il diritto di accogliere le eventuali proposte in base alla corrispondenza delle stesse alle politiche abitative del Comune di Empoli - e più in generale del Circondario Empolese-Valdelsa - in relazione al fabbisogno espresso dalle diverse Graduatorie vigenti nonché della normativa regionale di settore.

M. Criteri

Alla proposta di intervento, che dovrà essere coerente con l'art. 6 (Localizzazione dei Programmi) e art. 7 (Proposte di Programmi di riqualificazione urbana e norme tecniche) dell'avviso regionale, saranno assegnati i seguenti punteggi:

- | | |
|---|------------------------|
| <i>1 - consistenza quantitativa dell'intervento ERP
rispetto al piano</i> | <i>fino a 35 punti</i> |
| <i>2 - consistenza quantitativa dell'intervento da destinare
a locazione rispetto al piano</i> | <i>fino a 30 punti</i> |
| <i>3 - consistenza quantitativa della cessione gratuita di
un'area da destinare ad interventi di autocostruzione</i> | <i>fino a 15 punti</i> |
| <i>4 - consistenza quantitativa della cessione gratuita di aree
per interventi pubblici in aggiunta agli standard</i> | <i>fino a 10 punti</i> |
| <i>5 - valutazione della proposta da un punto di vista della
qualità progettuale, dell'inserimento territoriale e della
sinergia funzionale</i> | <i>fino a 10 punti</i> |

A parità di punteggio costituiscono elemento di valutazione favorevole la durata minima della locazione e la concessione di ulteriori agevolazioni od utilità di natura

pubblica o sociale, rispetto a quanto richiesto come requisiti minimi nel presente bando.

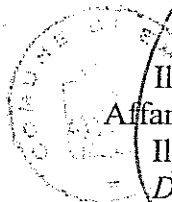

Informazioni

Ufficio Relazioni per il Pubblico (URP) ☎ 0571-757.999- Fax: 0571/980.033.

Settore Affari Generali e Istituzionali - " Servizio Tecnico Amministrativo"-
☎ 0571/757950- ☎: 0571/757956-

Empoli, il 30 Marzo 2009

Il Responsabile del Servizio
Dott.ssa Eutelia Proietti Nulli



Il Dirigente del Settore
Affari Generali e Istituzionali
Il Segretario Generale
Dott. Massimo Migani

