

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A LOCARE A CANONE SOSTENIBILE, PER ALMENO 15 ANNI, FABBRICATI RESIDENZIALI ESISTENTI, FABBRICATI DA REALIZZARE SU AREE EDIFICABILI O FABBRICATI DISMESSI DA RECUPERARE O DEMOLIRE/COSTRUIRE, UBICATI NEL TERRITORIO DEI COMUNI ASSOCIATI DI CECINA, BIBBONA E CASTAGNETO CARDUCCI.

I Comuni Associati di Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci

Vista la deliberazione del Consiglio Regionale n. 43 del 29/07/09 concernente le misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 – 2005 approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 26/05/04 n.°51;

Dato atto che la suddetta deliberazione prevede nell'Allegato A – Misura straordinaria ed urgente C – lo stanziamento di complessivi € 50.000.000 per il finanziamento, tra l'altro, di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni al fine di:

- Incrementare l'offerta di abitazioni in locazione per soggetti la cui capacità economica, seppure superiore a quella per l'accesso agli alloggi di ERP e la permanenza negli stessi, è comunque incompatibile con i canoni di mercato;
- Contribuire a calmierare il mercato privato delle abitazioni e ad attivare processi di riqualificazione della funzione residenziale e di coesione/inclusione sociale tramite una più articolata offerta abitativa.

Considerato che, con Decreto Dirigenziale n°5111 del 15/10/09, modificato con decreto 5269 del 26/10/09, è stato approvato l'avviso pubblico riservato ai Comuni Toscani, per l'attivazione dei finanziamenti di cui sopra, esplicitando requisiti e caratteristiche specifici;

Rilevato che i Comuni Associati di Cecina, Bibbona e Castagneto Carducci hanno la necessità di soddisfare l'esigenza abitativa dei cittadini, offrendo immobili da destinare in locazione e che, pertanto, intendono verificare la presenza sul proprio territorio di immobili da dare in locazione, rispondenti ai requisiti di cui ai finanziamenti sopradetti;

Tutto ciò premesso i Comuni Associati di Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci

INVITANO

i soggetti interessati a presentare manifestazioni di interesse ad offrire in locazione, per almeno 15 anni, immobili a canone sostenibile ubicati nel territorio dei Comuni di Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci, accedendo ai finanziamenti regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

1. Le tipologie di immobili di cui al presente bando devono rientrare in una delle seguenti tipologie:

- a) fabbricati dismessi da recuperare o demolire/ricostruire;
- b) nuove costruzioni su aree edificabili a destinazione residenziale;
- c) immobili residenziali già di proprietà a condizione che il loro stato di efficienza sia tale da consentire l'immediata locazione dei relativi alloggi.

2. A pena di esclusione dal presente bando, gli immobili (fabbricati ed aree edificabili) oggetto di proposta devono essere identificati sotto il profilo catastale e:

- devono essere ubicati all'interno del sistema insediativo;
- devono essere nella piena ed esclusiva 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 ;
- non devono essere stati in qualunque tempo:
 - acquisiti, realizzati o recuperati dallo Stato e da Enti Pubblici Territoriali, a totale carico o con concorso o contributo dello Stato, della Regione e di Enti Pubblici Territoriali;
 - di proprietà delle disciolte ATER trasferiti ai Comuni ai sensi della L.R. 77/98 e della delib. C.R. 26.6.2002 n. 109;

- acquisiti, realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie della Edilizia Residenziale Pubblica, ivi compresi gli alloggi costituiti con programmi speciali o straordinari;
- interessati - anche in assenza di sovvenzioni economiche – dall'attuazione di pregressi programmi regionali.

3. A pena di esclusione dal presente bando, gli immobili di cui alla lettera c), devono altresì avere tutti i seguenti requisiti:

- non appartenere alla categorie catastali A1, A7, A8 e A9;
- 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);
- 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;

4. I soggetti che possono presentare proposte al Comune sono:

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

I soggetti di cui sopra devono possedere i requisiti di cui all'art. 4 del Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09.

Per gli interventi di cui alla lettera a e b, i soggetti privati dotati di personalità giuridica senza scopi di lucro devono, inoltre, possedere i seguenti requisiti:

- requisito di affidabilità finanziaria: a) aver svolto altri lavori rientranti nelle categorie di intervento, da dimostrare in sede di offerta, mediante attestazione concernente una descrizione e l'importo degli interventi svolti negli ultimi 5 anni; b) riserva minima indivisibile pari a 5.000.000 €;
- requisito di affidabilità organizzativa: avere la disponibilità di un referente tecnico presente nel Comune di Cecina.

5. Gli interventi relativi a fabbricati dismessi da recuperare o demolire/ricostruire e nuove costruzioni su aree edificabili a destinazione residenziale, devono essere conformi alle norme tecniche di attuazione di cui all'art. 6 del Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09.

6. L'entità massima del contributo in conto capitale riconosciuta dalla Regione Toscana è determinata secondo le modalità di cui all'art. 7 del Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09.

7. L'ammontare complessivo dei canoni di locazione annualmente spettanti al soggetto proponente è determinato secondo le modalità di cui all'art. 8 del Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09.

Il soggetto attuatore dell'intervento è tenuto a diversificare i canoni di locazione applicabili ai singoli alloggi in relazione alle dimensioni degli stessi, nonché in relazione al reddito del soggetto beneficiario.

8. I contratti di locazione degli alloggi di cui al presente bando dovranno essere conformi a quanto stabilito dall'art. 9 del Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09. La durata minima dei contratti deve essere pari a 4 anni.

Il soggetto proponente è tenuto a individuare i soggetti beneficiari degli alloggi da dare in locazione con apposito avviso pubblico, che dovrà essere pubblicizzato mediante affissione, per almeno 15 gg, all'Albo Pretorio dei Comuni di Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci e sui siti internet istituzionali dei singoli Enti associati, manifesti pubblici, nonché pubblicazione su almeno due quotidiani locali.

Il Comune capofila è tenuto a verificare la completezza e la regolarità delle domande pervenute ed a predisporre una graduatoria sulla base di parametri di priorità di cui al comma successivo del presente bando.

Anche la graduatoria finale dovrà essere pubblicizzata mediante affissione, per almeno 15 gg, all'Albo Pretorio dei Comuni di Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci e sui siti internet istituzionali dei singoli Enti associati.

Ogni volta che si procede all'aggiornamento della graduatoria dovrà esserne data ampia pubblicità.

9. I valori di cui all'art. 5 c. 1 lett. d) "requisiti dei soggetti beneficiari degli alloggi" del Decreto n. 5111/09 sono quelli di cui ai parametri di cui alla lettera c) della tabella a) allegata alla L.R.T. n. 96/96.

I soggetti beneficiari devono essere individuati con priorità per le seguenti categorie:

- nuclei familiari assegnatari di alloggi di ERP che superano il limite di reddito previsto dall'art. 36 della L.R.T. n. 96/96 – 40% degli alloggi acquisiti
- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio escluse le cause di morosità e di occupazione senza titolo – 30% degli alloggi acquisiti
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap grave o invalidi con una percentuale non inferiore ai 3/4 che occupano alloggi con barriere architettoniche – 20% degli alloggi acquisiti
- giovani coppie – 10% degli alloggi acquisiti

10. I soggetti proponenti sono obbligati a garantire, per tutta la durata del vincolo alla locazione a canone sostenibile, la gestione e la manutenzione degli immobili di cui al presente bando, secondo la ripartizione degli oneri individuata dal Codice Civile, al fine di garantirne costantemente la funzionalità, la sicurezza e la vivibilità.

11. Alla scadenza del vincolo di locazione a canone sostenibile, i soggetti di cui all'art. 4 comma 1 lettera a del Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09, possono vendere gli immobili di cui al presente bando ai prezzi di mercato, con il diritto di prelazione in favore degli occupanti gli alloggi che potranno detrarre dal prezzo di vendita i canoni di locazione corrisposti negli ultimi 2 anni.

12. I lavori di recupero, demolizione/ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare quanto stabilito dall'art. 13 del Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09.

Tutti gli immobili di cui al presente bando devono, comunque, possedere tutti i requisiti individuati nella Deliberazione del Consiglio Regionale n. 43 del 29/07/09 e nel Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09, Allegato "A" – misura straordinaria e urgente "C", modificato con decreto 5269 del 26/10/09.

Gli interessati devono presentare le proprie proposte in busta chiusa, indirizzate al Comune di Cecina, Settore Servizi alla Persona, Piazza Carducci n. 28 Cecina, entro e non oltre il **19/01/2010 ore 12:00**.

Sulla busta dovrà essere indicato:

- A.** proposta di locazione a canone sostenibile;

A pena di esclusione, occorre che la domanda sia formulata seguendo le modalità di seguito riportate:

- ciascuna proposta di intervento deve riguardare una sola unità di fabbricato da recuperare o da realizzare o già di proprietà;
- ciascuna proposta di intervento di cui alle lettere a) e b) deve essere corredata di:
 - planimetria dell'area di intervento, planivolumetrico dell'intervento, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa;
- ciascuna proposta di intervento di cui alla lettera c) deve essere corredata di:
 - planimetria in scala 1/100 degli immobili, estratto catastale, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche,
 - relazione illustrativa comprendente, tra l'altro, la descrizione del fabbricato e/o degli alloggi, comprensiva di documentazione fotografica e dell'ubicazione degli stessi;
 - relazione sulla consistenza e stato manutentivo del fabbricato o degli alloggi;
 - dichiarazione di conformità urbanistico - edilizia;
 - dichiarazione relativa alla conformità ai requisiti di cui al Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09, come modificato con decreto 5269 del 26/10/09;

- impegno a mantenere le condizioni offerte fino all'esito dell'istruttoria per l'ottenimento del finanziamento;
- impegno a perfezionare la locazione con l'Ente entro e non oltre 90 gg dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta Regionale di assegnazione delle risorse.

■ in caso di offerta da parte di soggetti privati dotati di personalità giuridica senza scopi di lucro, si richiede, inoltre, la presentazione di un'attestazione concernente la descrizione e l'importo degli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1, svolti negli ultimi 5 anni, nonché il nominativo di un referente tecnico presente nel Comune di Cecina;

■ compilazione del modulo di cui all'Allegato A del presente bando, nel caso di manifestazione di interesse di cui agli interventi delle lettere a) e b) del comma 1;

■ compilazione del modulo di cui all'Allegato B del presente bando, nel caso di manifestazione di interesse di cui all'intervento della lettera c) del comma 1.

A pena di inammissibilità, alla domanda deve essere, inoltre, allegato l'impegno formale a garantire, in ogni fase realizzativa dell'intervento, il pieno rispetto delle disposizioni sulla sicurezza e sulla regolarità del lavoro di cui alla Legge Regionale n. 38/2007 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro).

Il Comune si riserva la facoltà di chiedere ulteriore documentazione e/o ulteriori informazioni (anche probanti e/o integrative di quanto presentato e/o dichiarato in sede di offerta).

Le offerte pervenute saranno aperte in seduta pubblica il giorno **21 gennaio 2010** alle ore 10:00 e valutate da una Commissione all'uopo costituita, solo successivamente all'emanazione, da parte della Giunta Regionale, della deliberazione della Giunta Regionale di assegnazione delle risorse, che potrà specificare ulteriormente le caratteristiche degli immobili.

Le offerte saranno valutate sulla base dei seguenti criteri:

1. Tipologia di intervento:
 - 1.1 immobili residenziali immediatamente assegnabili
 - 1.2 recupero di fabbricati dimessi
 - 1.3 demolizione/costruzione o nuove costruzioni su aree edificabili;
2. Durata del vincolo di locazione eccedente i 15 anni
3. Quota percentuale di riduzione, rispetto a quanto stabilito dall'art. 8 comma 1 dal decreto Dirigenziale n. 511 del 15/10/2009, dell'ammontare complessivo dei canoni di locazioni annualmente spettanti;
4. Rispetto della normativa sul superamento delle barriere architettoniche;
5. Indice di prestazione energetica inferiore a 120Kwh/mq;
6. Cessione gratuita al Comune di porzione di aree o di immobili ricadenti nell'ambito urbano di riferimento da destinarsi all'ERP ex L. 344/2007;

Per i diversi criteri sarà assegnato un punteggio come riportato nella tabella seguente:

Descrizione criterio	Punteggio max	Dettaglio assegnazione punteggio
Durata del vincolo alla locazione	15	15 anni = 5 punti 20 anni = 10 punti 25 anni = 15 punti
Quota percentuale di riduzione, rispetto a quanto stabilito dall'art. 8c.1 del Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09, dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione annualmente spettante	30	
Superamento barriere architettoniche	10	
Indice di prestazione energetica inferiore a 120 Kwh/mq	10	
Cessione gratuita al Comune di porzioni di aree o immobili, ricadenti nell'ambito urbano di riferimento, di offerte abitative in locazione a canone convenzionato con il Comune	5	
Tipologia di intervento	30	Locazione di immobili residenziali immediatamente assegnabili punti = 30 Recupero o demolizione /ricostruzione di fabbricati dimessi punti = 20 Nuova costruzione su aree edificabili punti = 10
PUNTEGGIO MASSIMO	100	

Saranno automaticamente escluse dalla valutazione le proposte di locazione non rispondenti ai requisiti stabiliti dal bando regionale.

Il Comune procederà alla valutazione anche nel caso di una sola manifestazione d'interesse ritenuta ammissibile.

Le manifestazioni di interesse non sono in alcun caso vincolanti per l'Amministrazione, che a sua discrezione può comunque decidere di non procedere alla stipula del contratto di locazione. La validità delle offerte pervenute deve essere garantita per tutto il tempo necessario ad effettuare l'istruttoria e, comunque, fino all'esito della domanda di finanziamento alla Regione Toscana.

Il Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Mariangela Arnavas, Dirigente del Settore Servizi alla Persona del Comune di Cecina.

Il presente avviso è pubblicato sul sito dei Comune di Cecina (www.comune.cecina.li.it), del Comune di Bibbona (www.comune.bibbona.li.it), e del Comune di Castagneto Carducci (www.comune.castagneto-carducci.li.it).

Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 43 del 29/07/09 e al Decreto Dirigenziale n. 5111 del 15/10/09.

Il trattamento dei dati verrà effettuato in conformità a quanto disposto dal D.Lgs. n. 196/2003.

LA DIRIGENTE DEL SETTORE
SERVIZI ALLA PERSONA
Dott.ssa Mariangela Arnavas