

GESTIONE ASSOCIATA TRA I COMUNI DI BARGA, BORGO A MOZZANO, COREGLIA ANTELMINELLI, GALLICANO E FABBRICHE DI VALLICO

Deliberazione del Consiglio Regionale 29 Luglio 2009, n. 43

Misura straordinaria e urgente C | Concorso alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni. Decreto della Regione Toscana n. 5111 del 15/10/2009 (BURT n. 44 del 4.11.2009) e Decreto di modifica R.T. n. 5269 del 26/10/2009.

Avviso Pubblico per la presentazione di proposte di alloggi di edilizia residenziale da destinarsi alla locazione per almeno 15 anni di cui alla Determina del Responsabile Area Assetto del Territorio n. 27 del 11.01.2010

ARTICOLO 1 - GENERALITÀ

1. Il presente avviso è emanato in attuazione del Decreto Regionale in intestazione, che si intende qui pienamente richiamato per quanto non diversamente disposto.

ARTICOLO 2 - LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Ai fini della partecipazione alla Misura Straordinaria in intestazione, i Comuni di Barga, Borgo a Mozzano, Coreglia Antelminelli, Gallicano e Fabbriche di Vallico hanno deliberato di agire in forma associata in conformità a quanto previsto dall'Art. 2, lett. C dell'Allegato A del Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n. 5111 del 15/10/2009 come modificato dal Decreto n. 5269 del 26/10/2009. Conseguentemente la localizzazione ammissibile degli interventi oggetto del presente avviso è relativa al territorio dei Comuni associati.

ARTICOLO 3 - COMUNE CAPOFILA

1. Per espressa decisione dei Comuni associati il Comune di Barga fungerà da Comune capofila. Al Comune medesimo è attribuito pertanto ogni adempimento, vincolo, condizione ed obbligo di cui all'Allegato A) dei citati decreti regionali.

ARTICOLO 4 - OBIETTIVI DEL PROGRAMMA COMUNALE

1. L'obiettivo dei Comuni associati, in conformità alle normative indicate in intestazione, è l'incremento del numero degli alloggi da destinare alla locazione a canone sostenibile per un periodo non inferiore a 15 anni.

2. L'obiettivo viene perseguito tramite la formulazione di proposte d'intervento selezionate dal Comune capofila per la partecipazione al concorso Regionale riservato ai Comuni ai sensi del Decreto n.5111/2009, finalizzato a:

a) 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 libero mercato;

b) 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.

3. All'interno del programma è oggetto di finanziamento l'incremento di alloggi da locare, tramite :

a) recupero o demolizione/ricostruzione di fabbricati dismessi;

b) nuova costruzione su aree edificabili a destinazione residenziale;

c) utilizzazione di immobili residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori a condizione che il loro stato di efficienza sia tale da consentire l'immediata locazione dei relativi alloggi.

4. Saranno ammesse a valutazione esclusivamente le proposte di intervento che rispettino integralmente i requisiti e le condizioni di ammissibilità a finanziamento stabilite dal decreto regionale n. 5111/2009.

ARTICOLO 5 - CONTRIBUTI FINANZIARI

1. I Comuni associati si riservano di selezionare le proposte che perverranno a seguito del presente avviso, che eventualmente andranno a costituire parte integrante del Programma di intervento di iniziativa dei comuni associati, senza che le proposte che saranno presentate possano attribuire ai proponenti alcuna aspettativa giuridicamente tutelata.

2. Le proposte eventualmente selezionate saranno inoltrate alla Regione Toscana secondo le modalità e la tempistica indicate nell'Allegato A del Decreto Dirigenziale n. 5111 pubblicato sul BURT n 44 del 4/11/2009, ai fini della richiesta dei contributi previsti dall'art.7 dello stesso Decreto Dirigenziale, come di seguito specificati. L'entità massima del contributo in conto capita le è determinata nelle seguenti misure:

a) locazione a termine con vincolo alla locazione di almeno 15 anni = 28 per cento del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori;

b) locazione a termine con vincolo alla locazione di almeno 20 anni = 38 per cento del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori;

c) locazione a termine con vincolo alla locazione di almeno 25 anni = 48 per cento del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori.

Nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori gravati da ipoteca volontaria, l'ammontare del contributo regionale non può comunque essere superiore alla differenza tra il prezzo massimo riconoscibile, come determinato ai sensi dell'art.6, comma 6, e l'importo del mutuo o finanziamento di cui l'ipoteca è garanzia riferibile.

3. Le proposte, conseguentemente, anche se valutate positivamente dai Comuni, 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.

4. Nessuna ulteriore agevolazione diretta o indiretta sarà concessa.

ARTICOLO 6 - UBICAZIONE E CONTENUTI DEGLI INTERVENTI

1. A pena di esclusione dal finanziamento regionale, gli immobili oggetto degli interventi devono essere identificati sotto il profilo catastale e:

a) devono essere ubicati all'interno del sistema insediativo, per i Comuni dotati di Piano strutturale, o all'interno del perimetro dei centri abitati, per i Comuni dotati di P.R. G.;

b) devono essere nella piena ed esclusiva disponibilità del soggetto attuatore, liberi da ipoteche giudiziali o legali pignoramenti ed ogni altro genere di vincoli o limitazioni in ordine ad eventuali diritti di terzi, sgombri da persone o cose ;

c) 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.

2 . A pena di esclusione dal finanziamento regionale, gli immobili di cui al precedente art. 4, comma 3, lett.c) devono altresì avere tutti i seguenti requisiti:

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

b) 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);

c) 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;

3. Gli interventi di recupero, demolizione/ricostruzione e nuova costruzione devono essere ultimati entro 24 mesi dall'effettivo inizio dei lavori, ai sensi dell'art 13 dell'Avviso Regionale.

ARTICOLO 7 - CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

1. Gli interventi da realizzare o da recuperare di cui all'art. 4, comma 3, lett. a) e 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 5 e n. 328/96.

2. Gli immobili oggetto di intervento devono essere: unitariamente identificabili e dotati di autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni (ingresso, scale, coperture ecc.).

Gli edifici interamente recuperati o costruiti devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento a 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.

3. La superficie utile abitabile per ciascun alloggio, dovrà essere compresa da un minimo di mq 45 ad un massimo di mq 95. 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.

ARTICOLO 8 - COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il costo riconoscibile 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 al 31.12.2009 e, in relazione ai requisiti di cui al comma 3., ad un incremento massimo dei costi di realizzazione tecnica di cui al decreto dirigenziale n. 327 del 27 gennaio 2009, di seguito riportati:

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 deliberazione G.R. n. 328/96 e non influiscono sull'articolazione delle previste componenti di costo e relative percentuali. Gli stessi devono essere comunque documentati in ordine alla specifiche soluzioni adottate e alle conseguenti 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 come modificato dal D.Lgs. 311/2006.

2. Ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo, il costo dell'opera e delle urbanizzazioni di cui al punto 5 dell'allegato 5 alla deliberazione G.R. n. 328/96 è determinato in misura pari all'effettivo ammontare delle corrispondenti documentate spese sostenute fino ad un massimo di 307,00 "/mq. di superficie complessiva.

3. In fase di presentazione delle proposte di intervento (progetto preliminare), il costo riconoscibile di cui al punto 1 è complessivamente stimato con riferimento ai seguenti limiti massimi:

Nuova costruzione Euro 1.585 /mq di Sc

Recupero primario Euro 1.155 /mq di Sc

Recupero secondario Euro 550 /mq di Sc

Per gli interventi di demolizione/ricostruzione, il costo riconoscibile è determinato con riferimento ai limiti massimi applicabili alle nuove costruzioni incrementato dell'onere della demolizione riconoscibile fino ad un massimo di ".160,00 a mq di superficie complessiva a seguito della presentazione della documentazione comprovante le spese effettivamente sostenute.

4. Per gli interventi ammessi al finanziamento, la definitiva determinazione del costo riconoscibile, sulla base dei limiti massimi aggiornati al 31.12.2009, avviene con riferimento al progetto esecutivo oggetto di atto approvativo e/o autorizzativo. In ogni caso, le superfici complessive definite in sede di proposta di intervento (progetto preliminare) costituiscono il limite massimo di riferimento per il calcolo del contributo.

5. Gravi inadempienze e irregolarità accertate in ogni fase di realizzazione dell'intervento nell'applicazione delle disposizioni sulla sicurezza e sulla regolarità del lavoro di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro) costituiscono motivo di revoca del contributo regionale.

6. Per gli interventi di cui al precedente art. 2, comma 3, lett.c), il prezzo massimo riconoscibile ai fini della determinazione del contributo regionale è determinato dal valore degli alloggi ritenuto 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 riferito alla data di presentazione della proposta, per un importo massimo complessivo di euro 210.000,00 ad alloggio.

Per la determinazione del suddetto 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 +.

ARTICOLO 9 - SOGGETTI ATTUATORI E REQUISITI

1. I soggetti attuatori degli interventi di cui alla presente misura straordinaria, in quanto destinatari dei previsti contributi, sono individuabili in:

- a) 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 intervento, in forma singola, consorziata o associata;
- b) le società di gestione costituite ai sensi della L.R. n. 77/1998.

2. I soggetti di cui al comma 1, lettera a), devono essere in possesso dei requisiti di seguito specificati:

a) per le cooperative edilizie 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;
- essere in possesso della certificazione di qualità aziendale UNI EN ISO 9001:2000;
- presentare esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 4, 3° comma, lett. a) e b) un elenco di soci prenotatari in numero non eccedente quello degli alloggi da realizzare, aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione in locazione. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità (Legge 457/78, art. 25, comma 1 punto 3 e comma 2;

b) per le imprese, cooperative di produzione e lavoro 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;

c) per i soggetti privati dotati di personalità giuridica senza scopi di lucro essere in possesso dei seguenti requisiti:

- avere la piena libera proprietà e disponibilità degli immobili proposti per la locazione;
- non essere soggetti a procedure di liquidazione.

3. Le società di gestione di cui al comma 1, lettera b), possono partecipare alla presente procedura di evidenza pubblica, alle condizioni di seguito specificate :

a) siano esclusivamente partecipate dai Comuni afferenti al corrispondente LODE;

b) allo scadere del vincolo di destinazione di cui alla presente misura straordinaria, gli immobili siano utilizzati, senza limiti di durata, per le finalità sociali proprie delle politiche abitative pubbliche;

c) per la copertura dei costi eccedenti la quota del contributo regionale, sia escluso il ricorso alle risorse destinate alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica o comunque derivanti dalla cessione e dalla gestione amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

4. 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 ammessi al finanziamento, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 2, lettera b). Resta a carico esclusivo dei soggetti attuatori ogni onere e responsabilità derivante dall'osservanza di quanto stabilito in proposito dal presente avviso.

ARTICOLO 10 - OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI

1. I soggetti attuatori si obbligano a stipulare apposita convenzione con la competente Amministrazione Comunale che disciplinerà i reciproci obblighi, vincoli, condizioni e garanzie.

ARTICOLO 11- REQUISITI DEI DESTINATARI DEGLI ALLOGGI

I requisiti e le condizioni per beneficiare degli alloggi di cui alla presente misura straordinaria sono quelli di seguito specificati:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro Stato purché in regola con le norme vigenti in materia di immigrazione;

b) avere la residenza o esercitare l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale dei Comuni associati nonché di quelli ad essi confinanti;

c) non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato nel territorio della Regione Toscana o in una qualsiasi località extra regionale la cui distanza dal Comune competente sia inferiore a 50 Km. L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla lettera c) della vigente Tabella A, allegata alla L.R. n. 96/96 e sue successive modificazioni e integrazioni;

d) non essere titolari di diritti di proprietà, ivi compresa la nuda proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su uno o più alloggi, anche sfitti, ubicati in una qualsiasi località il cui valore complessivo 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 valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare, come definito al successivo comma 3, calcolato ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998 n. 109, non superiore ad euro 35.000,00. A tal fine qualora il reddito complessivo familiare sia inferiore all'importo fissato annualmente per la individuazione dei soggetti da considerarsi fiscalmente a carico ai fini IRPEF, il valore ISEE di riferimento è quello del nucleo familiare di origine o il maggiore se trattasi di più soggetti afferenti a distinti nuclei familiari di origine.

f) non avere ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi pubblici per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita, ovvero in locazione, di alloggi costruiti, recuperati o comunque fruitori del concorso o del contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici.

2. A pena di esclusione dal beneficio degli alloggi di cui alla presente misura straordinaria, i requisiti di cui al comma 1 devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare, come definito al successivo comma 3, ai termini di scadenza fissati dalle procedure per l'individuazione dei beneficiari e devono permanere fino al momento della stipula del contratto di locazione.

3. Ai fini del presente avviso pubblico:

a) si definisce nucleo familiare+ la famiglia anagrafica costituita da una o più persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi o aventi finalità di reciproca assistenza morale o materiale, aventi dimora abituale nella medesima abitazione come risultante dai registri dell'anagrafe comunale;

b) i coniugi sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare anche se residenti in abitazioni diverse, tranne nei casi per i quali sia stata pronunciata separazione giudiziale o sia intervenuta l'omologazione della separazione da parte del tribunale o sia intervenuto in proposito un provvedimento dell'autorità giudiziaria;

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) tutti i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio e al rispetto dei vincoli e delle condizioni conseguenti all'ottenimento del beneficio.

4. Non costituiscono motivo di esclusione dal beneficio degli alloggi di cui alla presente misura straordinaria:

a) l'assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, a condizione che la stessa sia formalmente risolta al momento della stipula del contratto di locazione e a condizione altresì che l'assegnatario sia in regola col pagamento del canone e non sia incorso in alcuna sanzione prevista dalle norme e da ogni altra disposizione di settore;

b) l'acquisto o l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio che sia stato espropriato o sia stato dichiarato inagibile dalle autorità competenti o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;

c) l'aver fruito del contributo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della legge n. 431/1998.

5. L'accesso e la permanenza negli alloggi ottenuti sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false costituiscono motivo di decadenza dal beneficio. Il provvedimento di decadenza è assunto dal Comune competente, è preordinato alla risoluzione di diritto del contratto di locazione e comporta l'inammissibilità della sottoscrizione di un nuovo contratto. Sul soggetto attuatore grava l'obbligo di assumere ogni conseguente adempimento di competenza entro e non oltre trenta giorni dal ricevimento del provvedimento comunale di decadenza.

6. Il rinnovo del contratto di locazione 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 dal Comune e riportate nelle convenzioni con i soggetti attuatori.

7. Gli alloggi sono prioritariamente destinati, nell'ordine, alle seguenti categorie:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, escluse le cause di morosità;
- nuclei familiari sottoposti a procedure di decadenza da alloggi di edilizia residenziale pubblica per superamento del limite di reddito (art. 36 L.R.T. n. 96/1996);
- nuclei familiari occupanti senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica e sottoposti a provvedimenti di rilascio;
- nuclei familiari collocati dal comune in soluzioni abitative transitorie;
- lavoratori in mobilità ai sensi della L. 223/1991 e successive modifiche ed integrazioni;
- giovani coppie come definite dalla Tabella B allegata alla L.R.T. n. 96/1996;
- lavoratori extracomunitari regolari, ai soli fini di ricongiungimento familiari.

I soggetti di cui al 1° comma saranno individuati dai Comuni associati previa emanazione, a cura del Comune capofila, di apposito bando.

Il bando prevederà, tra l'altro, priorità di assegnazione per i cittadini residenti o esercitanti l'attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale dei Comuni associati.

ARTICOLO 12 - CANONE DI LOCAZIONE

1. L'ammontare complessivo dei canoni di locazione annualmente spettanti al soggetto attuatore è determinato nella misura massima del 3,2 per cento del costo riconoscibile dell'intervento o del prezzo massimo riconoscibile nel caso di utilizzazione di fabbricati residenziali già di proprietà dei soggetti attuatori.

2. Il canone di locazione è annualmente aggiornato sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
3. Anche al fine di perseguire una più articolata composizione sociale dei condomini i Comuni associati si riservano la facoltà di stabilire successivamente specifici criteri per diversificare i canoni di locazione applicabili ai singoli alloggi a condizione che l'ammontare complessivo degli stessi risulti immutato rispetto a quanto specificato al comma 1. e che in nessun caso il canone di locazione applicato sia superiore a quello concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
4. Pena la revoca del contributo regionale, tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione, puntualmente definiti e parametrati, devono essere riportati nell'apposita convenzione tra il Comune competente e il soggetto attuatore/gestore, con l'obbligo di trascrizione nei singoli contratti di locazione.
5. La disciplina del fondo di garanzia a favore dei soggetti beneficiari degli alloggi che per gravi documentati motivi non siano in grado di sostenere il pagamento del canone di locazione, di cui al punto 6) dell'allegato A) - Misura C alla deliberazione del C.R. n. 43/2009, è definita con successivo provvedimento della Giunta regionale.

ARTICOLO 13 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. I contratti di locazione degli alloggi di cui alla presente misura straordinaria devono essere redatti secondo uno schema tipo preventivamente concordato dai Comuni associati in ambito L.O.D.E. e stipulati ai sensi della legge n. 431/1998, previo accertamento dei prescritti requisiti soggettivi da parte del Comune competente.
2. La durata dei contratti di locazione è stabilita per complessivi anni 8 (sei più due) e recepita nella convenzione da sottoscrivere con il soggetto attuatore.
3. Il rinnovo del contratto di locazione e la sua eventuale proroga al termine della prima scadenza sono subordinati alla verifica, da parte del Comune competente, del mantenimento in capo al nucleo familiare locatario dei prescritti requisiti soggettivi, ad eccezione del requisito reddituale di cui all'art. 9, comma 1, lettera e), per il quale si applica la variazione annuale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
4. La coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, anche con l'acquisizione della residenza anagrafica, e l'ospitalità di terze persone non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare del coabitante o dell'ospite e non ingenerano alcun diritto al subentro nella locazione. L'ospitalità superiore a novanta giorni e la coabitazione devono essere preventivamente segnalate sia al soggetto attuatore sia al Comune competente, nei modi e nei termini stabiliti da quest'ultimo.
5. Ai fini del presente avviso pubblico, il contratto di locazione deve obbligatoriamente riportare:
 - a) l'indicazione delle norme e delle disposizioni regionali e comunali di riferimento;
 - b) la durata del contratto di locazione e la clausola per il rinnovo o proroga di cui al comma 3;
 - c) l'indicazione di tutti i componenti il nucleo familiare e l'obbligo in solido dei medesimi al pagamento di quanto spettante per la conduzione dell'alloggio nonché al rispetto dei vincoli e delle condizioni conseguenti all'ottenimento del beneficio;
 - d) l'ammontare del canone di locazione e la specificazione di tutti gli elementi che concorrono alla sua determinazione;
 - e) il divieto di sublocare o di cedere in uso in qualsiasi forma, anche parzialmente, l'alloggio ottenuto in locazione e le relative pertinenze, nonché il divieto di cedere il contratto;
 - f) il divieto di destinare l'alloggio e le sue pertinenze, anche parzialmente, ad usi diversi da quello abitativo o di adibirlo ad attività illecite;
 - g) gli obblighi informativi, i termini e le modalità di assolvimento degli stessi anche nei confronti del Comune competente, nonché le sanzioni applicabili in caso di inadempienze e irregolarità, in ordine alla variazione del nucleo familiare, al rilascio dell'alloggio prima della scadenza contrattuale, alla coabitazione e alla ospitalità di terze persone di cui al comma 5;
 - h) il vincolo a risiedere nell'alloggio ed a occuparlo stabilmente;
 - i) le disposizioni di cui ai successivi commi 7 e 8, nonché le disposizioni di cui all'art. 9, comma 2, lettera c);

j) gli obblighi in capo al soggetto attuatore, i livelli delle prestazioni che il medesimo è tenuto a garantire in materia di gestione, manutenzione e sicurezza degli immobili, le sanzioni amministrative e le eventuali ulteriori disposizioni applicabili in caso di inadempienze e irregolarità, secondo quanto stabilito dalla convenzione con il Comune competente.

6. Ai fini del presente avviso pubblico, costituiscono clausola risolutiva espressa che determina la risoluzione di diritto del contratto di locazione e l'inammissibilità alla sottoscrizione di un nuovo contratto:

- il non possesso dei requisiti soggettivi prescritti per il rinnovo o proroga del contratto di locazione di cui al comma 3;
- l'inosservanza del divieto di cui al comma 6, lettera e);
- l'inosservanza del divieto di cui al comma 6, lettera f);
- l'inosservanza del vincolo di cui al comma 6, lettera h);
- l'emanazione del provvedimento comunale di decadenza dal beneficio di cui all'art. 9, comma 5.

7. Ai fini del presente avviso pubblico, costituiscono motivo di inammissibilità del rinnovo del contratto di locazione, della sua eventuale proroga al termine della prima scadenza nonché della sottoscrizione di un nuovo contratto:

- l'omessa presentazione, nei termini e con le modalità prescritte, della documentazione e di ogni altro elemento necessari per gli adempimenti comunali di cui al comma 3;
- il non assolvimento degli obblighi di cui al comma 5, lettera g).

ARTICOLO 14 - VINCOLI DI DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Il vincolo alla locazione degli alloggi recuperati, realizzati o utilizzati in attuazione della presente misura straordinaria e la relativa durata, nonché ogni altro vincolo, obbligo o condizione di cui al presente avviso pubblico, devono essere trascritti nei pubblici registri immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi aventi causa dai relativi titolari. Tale trascrizione deve essere opponibile a chiunque.

2. Prima della scadenza del vincolo di destinazione, i soggetti attuatori di cui all'art. 9, comma 1, lett. a) possono cedere gli immobili oggetto del contributo regionale solo in blocco ad un unico soggetto che subentri totalmente nei diritti, compiti, vincoli, obblighi e con condizioni di cui al presente avviso pubblico, assicurando continuità di svolgimento di tutte le attività di servizio nei confronti dei locatari. La cessione degli immobili deve essere comunque preventivamente comunicata alla Regione e al Comune competente.

3. Tali immobili alla scadenza del vincolo di destinazione potranno essere alienati, con diritto di prelazione a favore dell'inquilino e, in subordine, a favore del Comune.

ART 15 - CONTENUTO DELLE PROPOSTE

1. Le proposte di intervento di cui al presente avviso devono avere i seguenti contenuti:

a) a pena di inammissibilità, l'impegno formalmente assunto, al momento della presentazione della proposta, dal rappresentante legale di garantire in ogni fase realizzativa dell'intervento il pieno rispetto delle disposizioni sulla sicurezza e sulla regolarità del lavoro di cui alla legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro) e di garantire ulteriormente per gli immobili realizzati e per quelli disponibili, per tutto il periodo della locazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la sicurezza degli immobili stessi.

b) a titolo di priorità, la durata del vincolo alla locazione;

c) a titolo di priorità, l'eventuale cessione gratuita al Comune di porzioni di aree o immobili, ricadenti nell'ambito urbano di riferimento, da destinare all'edilizia residenziale pubblica, ai sensi e per gli effetti dei commi 258 e 259 dell'articolo 1, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, (legge finanziaria 2008);

d) a titolo di priorità, il grado di compresenza, nell'ambito urbano di riferimento, di eventuali offerte abitative in locazione a canone convenzionato con il Comune competente in assenza di contributo regionale;

e) a titolo di priorità, l'eventuale quota percentuale di riduzione, rispetto a quanto stabilito all'art. 11, comma 1, dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione annualmente spettante.

2. Il vincolo alla locazione degli alloggi realizzati e utilizzati in attuazione della presente misura straordinaria ha una durata minima di quindici anni. In relazione ad ogni singolo intervento, la durata del vincolo decorre dalla data di stipula del primo contratto di locazione.

3. Sono esclusi dal finanziamento regionale proposte di intervento riguardanti il recupero di alloggi sparsi all'interno dello stesso fabbricato o di diversi fabbricati.

4. A pena di esclusione dal finanziamento regionale ciascuna proposta di intervento deve riguardare una sola unità di fabbricato da recuperare o da realizzare o già di proprietà;

5. Alle proposte di intervento di cui all'art. 4, comma 3, lett. a) e b) devono essere allegati:

a) planimetria dell'area di intervento e relativa documentazione catastale;

b) progetto preliminare dell'intervento corredato di planivolumetrico, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, nonché dell'indicazione del numero degli alloggi e dei parcheggi pertinenziali;

c) relazione tecnica illustrativa dell'intervento, della disciplina urbanistica applicabile all'area interessata, il costo complessivo in relazione a quanto previsto dall'art. 6 del decreto regionale n. 5111/2009;

d) dichiarazione, a firma di professionista abilitato, in merito alla conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune in cui è localizzato l'intervento proposto;

e) dichiarazione, a firma del soggetto attuatore, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, relativa al possesso dei requisiti prescritti dall'art. 4, comma 4, del presente avviso;

f) relazione illustrativa del contesto urbano di riferimento degli immobili oggetto di intervento, con l'indicazione dei servizi, degli spazi pubblici e delle attrezzature collettive, nonché delle aree destinate alla sosta di veicoli;

6. Alle proposte di intervento di cui all'art. 4, comma 3, lett. c) devono essere allegati:

a) planimetria dell'area di intervento e relativa documentazione catastale;

b) planivolumetrico dell'intervento e schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche degli alloggi;

c) relazione tecnica illustrativa dell'intervento, della disciplina urbanistica applicabile all'area interessata con l'indicazione del numero degli alloggi e dei parcheggi pertinenziali, nonché degli estremi della certificazione di agibilità/abitabilità;

d) dichiarazione del proponente, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, in merito all'inesistenza di abusi edilizi in ciascuno degli alloggi offerti;

e) dichiarazione, a firma del soggetto attuatore, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, che gli immobili oggetto dell'intervento sono nella sua piena ed esclusiva proprietà, liberi da ipoteche, pignoramenti od ogni altro genere di vincolo o limitazione in ordine ad eventuali diritti di terzi e sgombri da persone o cose;

f) dichiarazione, a firma del soggetto attuatore, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, relativa a quanto indicato all'art. 3 comma 2, lett. c) del decreto regionale n. 5111/2009;

g) relazione asseverata in merito all'esistenza dei requisiti di cui all'art. 11, comma 4, lett. c3), del decreto regionale n. 5111/2009;

h) relazione asseverata in merito alla congruità del prezzo massimo riconoscibile in considerazione delle caratteristiche fisiche e dellubicazione degli immobili, da cui risulti la fascia omogenea OMI assunta a riferimento per la valutazione della congruità del prezzo stesso;

i) relazione, a firma di professionista abilitato relativa alla prestazione energetica degli alloggi;

f) relazione illustrativa del contesto urbano di riferimento degli immobili oggetto di intervento, con l'indicazione dei servizi, degli spazi pubblici e delle attrezzature collettive, nonché delle aree destinate alla sosta di veicoli.

7. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire la gestione condominiale del fabbricato, la sicurezza degli immobili, e la manutenzione dei singoli alloggi e delle parti a comune secondo i criteri stabiliti dal D.M. 30/12/2002 (pubblicato in G.U. 11/4/2003, n. 85 S.O.) ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, nonché dai vigenti accordi in sede locale.

ARTICOLO 16 - CRITERI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Fatti salvi i criteri generali e quelli di compatibilità urbanistica, i Comuni valuteranno 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 una commissione appositamente nominata dai Comuni

ARTICOLO 19 - MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Le proposte, anche se inviate per posta, devono pervenire, all'Ufficio Protocollo del Comune di Barga, via Di Mezzo, 45 55051 Barga (LU) entro e non oltre le ore 12 del giorno 20 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 con ceralacca, recante all'esterno, oltre all'attestazione del mittente, la dicitura: **Proposta di intervento - Misura straordinaria e urgente C I Concorso alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni Î. Programma straordinario casa - Decreto Dirigenziale Regione Toscana N° 5111 del 15 Ottobre 2009.**

Per ogni informazione in merito rivolgersi all'ing. Francesca Francesconi Responsabile del Servizio ERP del Comune di Barga . Tel. 0583724775/88 . Fax 0583724741 e-mail f.francesconi@comunediBarga.it

Il presente avviso potrà essere ritirato presso il medesimo ufficio o essere prelevati dal seguente indirizzo Web della rete civica dei Comuni associati:

www.comune.barga.lu.it

www.comune.borgoamozzano.lucca.it

www.comune.gallicano.lu.it

www.comune.coreglia.lu.it

www.comune.fabbrichedivallico.lu.it

**Il Responsabile Area Assetto del Territorio
Ing. Daisy Ricci**