

**I COMUNI DI COLLE DI VAL D'ELSA  
E POGGIBONSI**  
(*Provincia di Siena*)

i quali agiscono in forma associata,

In esecuzione della **Deliberazione del Consiglio Regionale 29 luglio 2009, n. 43** “Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 – 2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51” – Allegato A - **Misura straordinaria e urgente B “Sviluppo e qualificazione dell’edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale”**e dei -----  
**Decreti Dirigenziali della Regione Toscana n° 5110 del 15/10/2009, n° 5269 del 26/10/2009 e n° 5925 del 23/11/2009**

e

In funzione della Misura Straordinaria sul **Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2003 – 2005**, e nel rispetto di quanto preventivamente indicato in ambito **LODE**, nella **Deliberazione della relativa Conferenza dei Sindaci n. 3 del 17/11/2009**, al fine di selezionare specifiche offerte di

**“acquisto di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili”**  
ubicati su uno o entrambi i territori comunali anzidetti –

**INDICONO**  
**IL PRESENTE**  
**AVVISO PUBBLICO**

**Art. 1**

(*Obiettivi del Programma comunale*)

1. Per una disponibilità complessiva di Euro 50.000.000,00, la Regione Toscana concorre alla realizzazione di proposte di sviluppo e qualificazione dell’edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale finalizzate a:
  - a) incrementare e graduare l’offerta pubblica di alloggi in locazione in ragione dei diversi fattori di disagio, secondo più selettivi criteri di equità sociale e di sostenibilità economica dell’azione pubblica;
  - b) concorrere a ridurre la marginalizzazione sociale ed urbana dell’ERP favorendo l’attivazione di processi di riqualificazione della funzione residenziale e di coesione/inclusione sociale tramite una più articolata offerta abitativa.

**Art. 2**

(*Localizzazione degli interventi*)

1. Gli interventi di cui infra dovranno essere obbligatoriamente realizzati o sul territorio del Comune di Colle di Val D’Elsa o su quello del Comune di Poggibonsi i quali, ai fini del presente Avviso Pubblico, agiscono in forma associata.
2. Per espressa decisione dei due Comuni associati, il Comune di Colle di Val D’Elsa fungerà da Comune capofila, al quale spetterà pertanto ogni adempimento, vincolo, condizione, ed obbligo di cui all’Allegato A dei decreti dirigenziali della Regione Toscana n. 5110 del 15/10/2009 e n° 5269 del 26/10/2009.

### **Art. 3**

*(Tipologie di intervento – Priorità e condizioni irrinunciabili )*

1. Sulla base di specifico accordo con il LODE senese, ai sensi della **deliberazione** della Conferenza dei Sindaci del **Lode n° 3 del 17/11/2009, nei Comuni di Poggibonsi e di Colle di Val D'Elsa, sarà data priorità all'acquisto di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili** –
2. A pena di esclusione dal finanziamento regionale, gli alloggi da acquistare, al momento della presentazione della domanda di partecipazione al bando comunale, devono avere tutti i seguenti requisiti:
  - a) non essere stati, in qualunque tempo, realizzati, recuperati o acquistati con il contributo pubblico o altre agevolazioni in qualunque forma erogate da soggetti pubblici e, comunque, non essere mai stati interessati - anche in assenza di sovvenzioni economiche - da pregressi programmi regionali di intervento;
  - b) non appartenere alle categorie catastali A1, A7, A8 e A9;
  - c) essere nella piena proprietà, titolarità e disponibilità del soggetto proponente, liberi da ipoteche legali e/o giudiziarie, pignoramenti ed ogni altro genere di vincoli o limitazioni in ordine ad eventuali diritti di terzi, sgombri da persone o cose;
  - d) essere ricompresi in un unico fabbricato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale;
  - e) risultare in uno stato di efficienza tale da garantirne l'immediata assegnazione in locazione senza ulteriori oneri a carico del servizio abitativo pubblico;
  - f) costituire, per numero e per millesimi di proprietà, la maggioranza dell'intero condominio ed essere dotati di autonomia funzionale e gestionale;
  - g) avere caratteristiche tecnico-costruttive conformi a quanto stabilito dagli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
  - h) essere dotati di certificazione di abitabilità/agibilità e raggiungere un comportamento prestazionale, in materia di rendimento energetico, almeno pari a quello previsto dalla normativa vigente alla data di rilascio del relativo permesso di costruire e, comunque, presentare un Indice di Prestazione Energetica non superiore a 120 kwh/mq;

### **Art. 4**

*(Soggetti attuatori – Proprietà – Disciplina per la gestione )*

1. I soggetti attuatori degli interventi di acquisizione sono **i Comuni** sul cui territorio gli stessi sono localizzati.
2. La proprietà degli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria resta, a tutti gli effetti di legge, del Comune sul cui territorio gli stessi sono ubicati e la loro gestione è obbligatoriamente affidata alle corrispondenti società di gestione di cui alla LR n. 77/1998.
4. **Tutti gli immobili acquistati in attuazione della presente misura straordinaria faranno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro gestione, ivi compresa l'utilizzazione dei relativi canoni di locazione, è disciplinata dalla legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96** (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

## Art. 5

( Prezzo massimo riconoscibile )

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

2. **Per l'acquisto il prezzo massimo riconoscibile** degli alloggi è determinato dal prezzo convenuto, tenuto conto delle caratteristiche fisiche e ubicazionali degli stessi, che, in ogni caso, non può essere superiore all'ottanta per cento del valore medio/mq rilevato dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, per un importo massimo complessivo di **euro 210.000,00** ad alloggio. Per la determinazione di tale prezzo massimo riconoscibile, è ammesso il riferimento **alle sole fasce/zona omogenee classificate "Periferiche" (D) e "Suburbane" (E) non di pregio** – ove è ubicato l'immobile o immediatamente contigue - caratterizzate da una tipologia di livello prevalente non superiore a quella di "civile abitazione".

## Art. 6

(Definizione delle proposte di acquisto di alloggi)

1. Le proposte di intervento e i relativi soggetti attuatori sono selezionati dal Comune competente tramite la presente procedura di evidenza pubblica secondo criteri di priorità concordati in ambito L.O.D.E. e di seguito indicati:

|  |  |
|--|--|
| <i>Maggiore percentuale di riduzione sul prezzo base determinato nella misura dell'80% del valore medio/mq determinato dall'OMI (art. 5, co. 8)</i>                  | <b>2 punti per ogni riduzione di €100 sul valore medio/mq come determinato</b> |
| <i>Presenza di Servizi nel contesto urbano di appartenenza dei fabbricati offerti (urbanizzazione, luce, acqua, gas)</i>   | <b>Max 10 punti</b>  |
| <i>Presenza di Spazi Pubblici e Attrezzature Collettive</i>  | <b>Max 10 punti</b>  |
| <i>Presenza di aree destinate alla sosta ubicate a meno di mt. 100</i>   | <b>Fino a 6 punti</b>  |
| <i>Tipologia di appartamento adatto ad ospitare giovani coppie ovvero nuclei familiari con presenza di portatori di handicap, avente superficie fino 50 mq.di Sn</i> | <b>Punti 6</b>   |
| <i>Tipologia di appartamento adatto a giovani coppie ovvero a nuclei familiari con presenza di portatori di handicap di superficie superiore a 50 mq.di Sn</i>       | <b>A Punti 6 saranno tolti punti 0,5 per ogni 10 mq di Sn in più.</b>          |

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

- a) riguardare una sola unità di fabbricato;
- b) riportare gli estremi del permesso a costruire;
- c) essere corredata di:
  - c1) planimetria dell'area, estratto catastale, schemi grafici con relative indicazioni dimensionali e tipologiche, relazione illustrativa;
  - c2) denominazione della fascia/zona omogenea OMI ove è ubicato l'immobile nonché della fascia/zona omogenea OMI assunta a riferimento per la determinazione del prezzo massimo riconoscibile;
  - c3) la dichiarazione, a firma di tecnico-incaricato dal proponente l'offerta, attestante l'accertata sussistenza di tutti i requisiti obbligatori di cui al precedente art. 3, comma 4.

### **Art. 7**

*(Requisiti soggettivi dei beneficiari degli alloggi - Riserve)*

1. Gli alloggi recuperati, costruiti e acquistati in attuazione della presente misura straordinaria sono locati a soggetti utilmente collocati nelle graduatorie comunali di cui alla L.R. n. 96/1996 al momento vigenti.
2. In relazione a certificate situazioni eccezionali ed urgenti gli alloggi acquistati con i finanziamenti di cui alla presente misura straordinaria, **fino ad una percentuale massima del trenta per cento**, possono essere assegnati in locazione a soggetti non collocati nelle vigenti graduatorie comunali ma rientranti nei casi di cui all'articolo 17, comma 7 della L.R. n. 96/1996, a condizione che il reddito del nucleo familiare, determinato col metodo ISEE non sia superiore ad euro 35.000,00. Nel caso di certificate situazioni eccezionali ed urgenti relative a soggetti non rientranti nei casi di cui all'articolo citato, i comuni procedono previo accordo in ambito L.O.D.E., ferma restando la condizione di reddito suddetta.
3. Nei casi di cui al comma 2, il contratto di locazione non può avere una durata superiore a due anni ed è rinnovabile una sola volta. Per tale periodo, il canone di locazione applicabile, da determinarsi con riferimento al canone "concertato" di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, può essere ridotto in considerazione della situazione economica e della composizione del nucleo familiari nella misura pre-determinata dai comuni competenti previo accordo in ambito L.O.D.E.

### **Art. 8**

*(Attuazione degli interventi - Termini)*

1. I soggetti offerenti, nella domanda di partecipazione alla selezione, dovranno espressamente **obbligarsi a permettere al Comune procedente di poter validamente assumere l'impegno giuridico per l'acquisto degli alloggi offerti, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta regionale di assegnazione delle risorse.**
2. Per l'acquisto di alloggi **eventualmente gravati da ipoteca volontaria**, l'atto comunale di approvazione dell'impegno giuridico all'acquisto dovrà dare conto dell'accertata avvenuta cancellazione dell'ipoteca dai pubblici registri immobiliari.

### **Art. 9**

*(Assegnazione dei finanziamenti - Graduatorie)*

1. In relazione a ciascun L.O.D.E., le proposte di intervento risultate ammissibili secondo il presente Bando, sono collocate in una graduatoria ordinata secondo la numerazione concordata in ambito L.O.D.E. -
2. In relazione alla graduatoria, l'assegnazione delle risorse garantisce il finanziamento di un pari numero di proposte per ciascun L.O.D.E.
3. In relazione alle proposte di acquisto di alloggi, le disponibilità finanziarie non assegnabili con il criterio di cui al comma 2 sono assegnate con riferimento alla totalità delle restanti proposte ordinate secondo la maggiore quota percentuale di riduzione del prezzo massimo riconoscibile e, a parità di questa, secondo il maggiore livello di rendimento energetico raggiunto oltre i minimi di legge, a non più di una proposta per L.O.D.E.
4. L'approvazione delle graduatorie e l'assegnazione dei contributi sono disposte con deliberazione della Giunta regionale.

## **Art. 10**

*(Erogazione del finanziamento regionale)*

1. Per gli interventi di cui al presente Bando l'erogazione del finanziamento a favore del Comune competente avviene in due rate così definite:

- prima rata, pari all'80% del finanziamento assegnato, subordinatamente al ricevimento della comunicazione, a firma del responsabile del procedimento del Comune competente, delle date certe di stipula del contratto definitivo di compravendita degli alloggi e di conferimento degli stessi nella gestione unitaria della competente Società di gestione ex L.R. n. 77/1998 ;
- seconda rata, per il restante 20% del finanziamento assegnato, subordinatamente al ricevimento della rendicontazione della spesa e della dichiarazione di avvenuta assegnazione in locazione degli alloggi, entrambe a firma del responsabile del procedimento del Comune competente.

## **Art. 11**

*(Attività regionali di monitoraggio, verifica e controllo - Obblighi informativi)*

1. I rapporti periodici sullo stato di avanzamento degli interventi risultati assegnatari del contributo regionale, sugli esiti del monitoraggio della spesa e delle attività di vigilanza e controllo sulla piena e corretta applicazione di quanto stabilito dal presente avviso sono resi accessibili in via telematica sul sito della Regione. A tal fine, per gli alloggi recuperati, realizzati o acquistati in attuazione della presente misura straordinaria, è fatto obbligo alle società di gestione di cui alla LR n. 77/1998 di fornire alla Regione ogni informazione, ivi comprese quelle relative ai requisiti soggettivi di cui all'art. 8, necessaria a documentare la piena e corretta applicazione di quanto previsto dal presente avviso.

2. Le modalità e i termini per l'assolvimento degli obblighi informativi di cui al comma 1 sono definiti con apposito successivo provvedimento regionale.

3. Fatte salve le funzioni proprie dei comuni ai sensi della L.R. n. 77/1998, con cadenza biennale e comunque in tutti i casi per i quali se ne ravvisa l'esigenza, la Regione, in collaborazione con i comuni competenti e anche tramite l'accesso alla documentazione in possesso delle competenti amministrazioni, procede all'attivazione di procedimenti di controllo in ordine al rispetto di quanto stabilito dal presente avviso pubblico.

## **Art. 13**

*(Termini per la presentazione delle domande)*

Le proposte, anche se inviate per posta, devono pervenire, a seconda del luogo di intervento, al Comune di Colle di Val D'Elsa o al Comune di Poggibonsi – Ufficio Protocollo – rispettivamente siti in via F. Campana, 18 – 53034 Colle di Val D'Elsa – e in Piazza Cavour, n° 2/7 , 53036 – Poggibonsi, **entro e non oltre le ore 12.00 del trentesimo giorno dalla data di pubblicazione dell'Avviso nell'Albo Pretorio del Comune (14 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 unico plico, chiuso e sigillato con ceralacca, recante all'esterno, oltre all'intestazione del mittente, la dicitura:

**“Proposta di Intervento Misura straordinaria e urgente B “Sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale ”. Programma straordinario casa – Decreto Dirigenziale Regione toscana N° 5110 del 15 ottobre 2009.”**

**Per ogni informazione in merito rivolgersi all'Ufficio Casa di ciascuno degli Enti associati.**

**L'avviso e la relativa documentazione potranno essere ritirati presso il medesimo ufficio o essere prelevati dal seguente indirizzo Web della rete civica comunale:**

**[www.comune.collevaldelsa.it](http://www.comune.collevaldelsa.it) ovvero [www.comune.poggibonsi.si.it](http://www.comune.poggibonsi.si.it)**

**Colle di Val D'Elsa**

**Data 15/12/2009**

**Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Francesco Manganelli**