

COMUNE DI PRATO

Avviso pubblico per la presentazione di proposte di partecipazione per la formazione di un Programma Integrato d'intervento comprendente la realizzazione di alloggi da concedere in locazione ai sensi della Delibera Consiglio Regione Toscana n. 51 del 26.05.2004, Delibera Giunta Regione Toscana n. 94 del 24.01.2005 e Decreto Dirigenziale Regione Toscana n° 4114 del 25.07.2005.

1) OBIETTIVI DEL PROGRAMMA COMUNALE

L' incremento del numero degli alloggi da destinare alla locazione, tramite la realizzazione di 20-30 alloggi nell' ambito del territorio del Comune di Prato.

La riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale del contesto urbano interessato dall' intervento.

La qualità degli insediamenti residenziali in ordine a curabilità, manutenibilità, nel rispetto della sostenibilità ambientale così come definita dall'art. 8, comma c del bando regionale (DDRT 4114/05) con presenza di adeguate aree di sosta dei veicoli.

La proposta dovrà essere inoltre caratterizzata da:

- pluralità di funzioni residenziali e non residenziali;
- pluralità di tipologie d'intervento comprese le opere di urbanizzazione;
- pluralità di operatori pubblici e privati;
- concorso di risorse finanziarie pubbliche e private.

2) CONTRIBUTI FINANZIARI

Le proposte selezionate dal comune di Prato saranno inoltrate alla Regione Toscana per la richiesta del finanziamento, limitatamente agli alloggi da concedere in affitto.

L' entità dei contributi in conto capitale è prevista nella seguente misura:

- a. locazione permanente = 45% del costo complessivo massimo ammissibile (euro 1.506.600).

3) AGEVOLAZIONI DEL COMUNE

Il Comune di Prato, al fine di agevolare la realizzazione degli alloggi fruitori di finanziamenti regionali e destinati all'affitto permanente a canoni ridotti rispetto a quelli di mercato, si impegna:

- a. a rimborsare alla proprietà il 100% della somma dovuta per l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) per la durata di 10 anni;
- b. ad abbattere del 40% l' importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, (fermo restando l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria necessarie all' intervento proposto);
- c. a non richiedere gli oneri concessori relativi al costo di ricostruzione.

A seguito delle ulteriori agevolazioni concesse dal Comune di Prato i soggetti proponenti si obbligano a riservare una quota minima del 10% degli alloggi sui quali l'Amministrazione Comunale indicherà i locatori beneficiari.

4) LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le proposte relative al programma in argomento dovranno essere presentate su aree o immobili nella disponibilità del soggetto promotore incluse nel perimetro dell'ambito d'intervento definito nell'elaborato "B" allegato alla delibera di approvazione del presente bando.

Potranno essere presentate le proposte di intervento anche nelle aree destinate a PEEP (Piani di Edilizia Economica Popolare) di proprietà del Comune di Prato, esemplificativamente indicate nell'elaborato "C" allegato alla delibera di approvazione del presente bando:

Piano di zona	Numero alloggi
S. Giusto	Da 20 a 30

Queste ultime verranno assegnate agli operatori partecipanti al seguente Bando ottenuto il finanziamento regionale. I soggetti sopra indicati dovranno predisporre, insieme ad eventuali altri operatori del comparto, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in conformità con le linee guida indicate dagli uffici comunali competenti e corrispondere all'Amministrazione comunale il corrispettivo per la cessione in proprietà dell'area determinato con le modalità di acquisizione degli immobili inclusi nei Peep e secondo le modalità previste dall'apposita convenzione ex art. 35, L. 865/71, da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

Avranno priorità le proposte che prevedono il riuso/riqualificazione di aree urbane tramite interventi di recupero del patrimonio urbanistico - edilizio esistente .

La totalità degli alloggi interessati da contributi regionali dovrà essere concesso in locazione permanente.

L'Amministrazione Comunale si riserva di esprimere il suo insindacabile giudizio di merito che sarà valutato congiuntamente alla valenza sociale dell'intervento e alla sua positiva integrazione funzionale con il tessuto circostante.

5) TIPOLOGIE DI INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi sono costituiti dalle seguenti tipologie:

- a. recupero edilizio
- b. demolizione e ricostruzione
- c. nuova costruzione

Le proposte possono comprendere, oltre la realizzazione di alloggi da concedere in affitto, edilizia residenziale destinata alla concessione in proprietà, a prezzi convenzionati con il Comune nel caso di area pubblica, ed ulteriori destinazioni d'uso in modo da determinare una positiva integrazione funzionale nell'insediamento.

6) TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi devono corrispondere ai requisiti richiesti per l'edilizia residenziale pubblica ed avere vari tagli dimensionali con superficie utile media di circa 70 mq. La superficie utile abitabile non deve superare i 95 mq e non deve risultare inferiore ai 45 mq. Gli interventi di edilizia residenziale agevolata dovranno inoltre essere conformi alle norme tecniche e tipologiche di cui all'art. 16, ultimo comma e dell'art. 43 della L. 457/78 e alle norme tecniche regionali per l'edilizia agevolata di cui alla deliberazione della G.R.T. 387 del 27.12.91, nonché ai livelli di qualità minimi di cui alla deliberazione della G.R.T. n. 328/96.

7) COSTO DI COSTRUZIONE MASSIMO AMMISSIBILE

Ai fini della determinazione del contributo da assegnare, per la stima del costo complessivo dell'intervento si farà riferimento al sistema dei costi applicabili all'edilizia residenziale agevolata al momento vigente nella Regione Toscana, anche in relazione alle linee guida e alle direttive di cui all'allegato 2 alla deliberazione della G.R.T. n. 440 del 12.5.2003.

8) SOGGETTI PARTECIPANTI E ATTUATORI

Possono partecipare alla definizione delle proposte di intervento i seguenti soggetti, in forma singola o associata:

1. società di gestione costituite ai sensi della L.R. 77/98;
2. cooperative edilizie di abitazione, imprese di costruzione, cooperative di produzione lavoro in forma singola o consorziata;

Eccetto che per le aree PEEP messe a disposizione dell'Amministrazione comunale i soggetti proponenti devono detenere la proprietà fornendone adeguata dimostrazione, alla data di scadenza del presente avviso, delle aree e dei manufatti edilizi oggetto della proposta che dovranno risultare immediatamente cantierabili.

9) REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI

Pena l'esclusione del contributo, i soggetti attuatori degli interventi devono essere in possesso dei requisiti di seguito specificati:

- a. imprese, cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi:
 - possedere i requisiti di ordine generale e speciale di cui gli articoli 17 e 18 del D.P.R. n. 34 del 25.1.2000 per un importo almeno doppio di quello corrispondente agli interventi per i quali è richiesto il contributo.
- b. cooperative edilizie di abitazione:
 - essere iscritte all'Albo Nazionale delle cooperative;

- avere presentato regolarmente i bilanci sociali e non essere sottoposte a procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di liquidazione coatta amministrativa;
- disporre di verbale dell'ultima ispezione ordinaria o straordinaria dal quale risulta che non è stato richiesto il commissariamento o la liquidazione coatta e non è stata deliberata la liquidazione volontaria.

In considerazione di quanto sopra alla domanda dovrà essere allegata una dichiarazione, sottoscritta nei termini di legge dal legale rappresentante, con la quale si attesti il possesso dei requisiti richiesti.

10) CONDUTTORI DEGLI ALLOGGI E SOGGETTI ATTUATORI

Gli alloggi realizzati con il contributo del presente bando saranno locati a famiglie, in possesso dei requisiti stabiliti dalla Regione Toscana con decreto dirigenziale regionale n. 4114/2005 con riferimento alle priorità sociali stabilite dal LODE nella seduta del 5.10.2005.

I soggetti attuatori dovranno:

- impegnarsi a rispettare, i termini di presentazione dei progetti oggetto di concessione edilizia, corredati delle certificazioni e pareri previsti dalle normative vigenti, che saranno successivamente fissati a seguito del provvedimento regionale di assegnazione dei contributi e comunque non oltre 8 mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento di approvazione regionale del *Programma* sul B.U.R.T. nonché i termini di realizzazione e di assegnazione degli alloggi stabiliti nella convenzione con il Comune di Prato;
- fornire adeguate garanzie fidejussorie a favore della Regione di importo pari all'intero contributo concesso e favore del Comune per un importo pari al 130% del valore delle opere da eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- stipulare con il Comune di Prato apposita convenzione da sottoscrivere entro 10 mesi dalla pubblicazione del provvedimento regionale di approvazione del *Programma* e comunque prima del rilascio della concessione edilizia.

In detta convenzione saranno stabiliti i termini per l'inizio (che non può andare oltre i 60 giorni dalla pubblicazione del provvedimento regionale dell'impegno di spesa) e ultimazione dei lavori nei successivi 24 mesi dall'inizio lavori, nonché i tempi di assegnazione degli alloggi che dovrà avvenire entro 6 mesi dalla fine lavori e la disciplina per l'utilizzo e la gestione degli alloggi.

I soggetti attuatori di edifici ricadenti su aree Peep dovranno stipulare inoltre con il Comune di Prato apposita Convenzione Preliminare o atto d'obbligo da sottoscrivere entro 45 giorni dalla pubblicazione del provvedimento regionale di approvazione del Programma, regolante le modalità tecniche da rispettare sia nella fase di redazione progettuale sia in quella di esecuzione delle opere urbanizzative.

11) CANONE DI LOCAZIONE (E PREZZO DI CESSIONE ALLOGGI)

Il canone di locazione degli alloggi di nuova costruzione, ovvero oggetto di recupero edilizio, fruente di contributo regionale sarà determinato in considerazione del costo totale di costruzione, dei contributi e agevolazioni ricevute, sulla base dei parametri stabiliti nell'accordo territoriale stipulato, ai sensi dell' art. 2, comma 3, della L. 431/98, relativamente al territorio del Comune di Prato, con le riduzioni stabilite dal bando regionale e con le ulteriori riduzioni proposte dagli operatori.

Gli alloggi di edilizia convenzionata compresi nel Programma e ricadenti in aree Peep, ad esclusione degli alloggi destinati alla locazione permanente, dovranno essere assegnati a prezzi non superiori a quelli determinati quali quota parte del corrispettivo per la cessione del lotto edificabile, del costo sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei relativi oneri urbanizzativi, del costo di costruzione complessivo e delle spese generali comprensive delle spese tecniche, oneri promozionali, oneri finanziari, nonché di ogni altro onere accessorio ad esclusione dell'IVA sulle costruzioni.

12) CRITERI E MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Il Comune valuterà a suo insindacabile giudizio l' ammissibilità delle proposte.

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 un gruppo tecnico appositamente nominato dall'Amministrazione comunale, il quale avrà il compito di predisporre una graduatoria, sulla base dei seguenti criteri, priorità e punteggi:

a. Interventi di recupero

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica.

(max 30 punti)

b. **Interventi di nuova costruzione**

(max 25 punti)

c. **Proposte congiunte**

Nel caso di proposte presentate congiuntamente da più soggetti attuatori in possesso dei necessari requisiti:

(max 5 punti)

d. **Qualità dell'intervento**

La qualità dell'intervento potrà essere documentata dagli operatori sulla base di quanto appresso indicato:

proposta in ordine alla curabilità e manutenibilità degli interventi;

presenza di elementi di bioedilizia;

integrazione funzionale tra gli interventi destinati alla locazione e altre tipologie di intervento funzionali alla residenza.

(max 30 punti)

e. **Socialità dell'intervento**

La socialità dell' intervento sarà valutata sulla base di quanto appresso indicato:

- Numero di alloggi da destinare alla locazione rispetto al totale alloggi previsti nel programma;
- realizzazione di spazi pubblici o privati di uso pubblico.

(max 15 punti)

f. **Ulteriore riduzione dei canoni di locazione**

Proposte contenenti un' ulteriore riduzione dei canoni di locazione rispetto a quanto stabilito dall'art. 7, comma 2 del bando regionale fino ad un massimo del 5%.

(max15 punti)

g. Nel caso di Società di gestione costituite ai sensi della L.R. 77/98 e di Cooperative e loro Consorzi e di Imprese e loro Consorzi saranno attribuiti in ragione nel numero di alloggi di edilizia economica e popolare realizzati nell'ambito provinciale ed ultimati negli ultimi dieci anni i seguenti punteggi:

da 50 a 100: **punti 3** -- oltre i 101: **punti 5**.

I punteggi di cui le lettere a) e b) non sono cumulabili tra loro.

La selezione risulterà valida anche nel caso sia stata presentata un'unica proposta ritenuta ammissibile.

13) CONFORMITA' URBANISTICA

Nel caso si debba procedere alla definizione di una variante urbanistica, la conformità urbanistica relativa al Piano Strutturale sarà comprovata tramite comunicazione, contestuale alla presentazione del Programma, da parte del Comune alla Regione. Tali varianti non dovranno interessare il Piano Strutturale e comunque devono rispondere ai requisiti di cui l'art. 3 della L.R. 1/2005 ed in particolare ai commi 4 e 5 dello stesso.

14) ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:

- a. relazione esplicativa, max 4 cartelle, degli aspetti salienti della proposta, caratteristiche costruttive e tempi di realizzazione. In particolare dovranno essere indicate:
- le tipologie di intervento in relazione alle priorità definite dall'Amministrazione comunale;
 - i soggetti partecipanti alla proposta di intervento e relative competenze;
 - principali modalità di esecuzione riferite alle N.T.A. ed agli obiettivi del Programma tanto per gli edifici che per le opere di urbanizzazione;

- numero degli alloggi e calcolo sommario delle relative superfici complessive riguardanti l'edilizia agevolata, determinazione del costo complessivo stimato, calcolo del contributo regionale e della quota a carico del soggetto proponente;
 - calcolo sommario del volume degli alloggi di edilizia residenziale agevolata e convenzionata compresa nel Programma con indicazione del numero degli alloggi e relativo costo;
 - interventi diversi dalla residenza, costo complessivo presunto e modalità di esecuzione;
 - le risorse finanziarie necessarie alla realizzazione complessiva della proposta;
 - la disponibilità delle aree e/o degli immobili, con esclusione di quelle relative al PEEP;
 - lo stato degli immobili (nel caso di recupero edilizio o urbanistico)
 - i vincoli gravanti sulla zona di intervento, con esclusione di quelle relative ai PEEP;
 - le opere (in maniera schematica) di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di progetto, costo complessivo presunto e modalità di esecuzione con particolare attenzione ai problemi di accessibilità, degli impianti e dei servizi a rete;
 - programma dettagliato dei tempi di attuazione (cronoprogramma) e le garanzie fornite per il suo totale rispetto;
 - impegno formale alla costituzione delle garanzie fidejussorie richieste dal presente bando ai soggetti attuatori;
 - altri elementi ritenuti utili dal proponente.
- b.** rappresentazione grafica sintetica, max 3 tavole, dell' intervento proposto contenente a titolo esemplificativo gli elaborati di seguito elencati:
- planimetria della zona interessata dagli interventi inclusa nella perimetrazione indicata dall'A.C.;
 - estratto P.r.g. vigente con indicazione della destinazione d'uso delle aree;
 - norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, nonché eventuali difformità dallo stesso;
 - progetto di massima comprensivo degli schemi tipologici e dei primi elementi dimensionali di progetto nel rispetto delle norme tecniche e tipologiche previste dalla L. 457/78 e delle deliberazioni della G.R.T. 387/91 e 328/96 nonché della qualità degli interventi previsti dall'art. 8 del Decreto dirigenziale 4114/05;
 - progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con indicazione di quelle già esistenti;
 - schema planivolumetrico della soluzione progettuale, sezioni e profili più significativi;
 - altre rappresentazioni grafiche ritenute utili dal proponente.
- c.** documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti per i soggetti proponenti, nonché la disponibilità dell'area e/o dei manufatti oggetto della proposta se esterne ad aree Peep;
- d.** nel caso di necessità dovrà essere presentata una proposta di variante al Regolamento Urbanistico che non risulti in contrasto con il Piano Strutturale specificando i parametri urbanistici richiesti.

15) NORME FINALI

Per quanto non espressamente indicato dal presente bando e con lo stesso non contrastante, si applica quanto contenuto nel Decreto dirigenziale regionale n° 4114 del 25.07.05.

16) PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

Le proposte devono pervenire improrogabilmente entro e non oltre le ore 12.00 del 21.11.2005 presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Prato – Piazza del Pesce, 9; non fa fede il timbro postale.

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 per Programma alloggi in affitto a S. Giusto".

Per ogni informazione in merito rivolgersi al Servizio Programmazione Urbanistica – Viale V. Veneto, 9 – Tel. 0574 615925. L'avviso potrà essere ritirato presso il Servizio Programmazione Urbanistica nei giorni di apertura al pubblico (lunedì e giovedì dalle ore 9 alle 17, mercoledì dalle 9 alle 13) ed è disponibile sul sito www.comune.prato.it

Prato, 20.10.2005

Il Dirigente Responsabile del Servizio K1
Programmazione Urbanistica
Arch. **Giancarlo Naldoni**