

D.C.R. 29 luglio 2009, n. 43 (1).

**Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005 approvato con Delib.C.R. 26 maggio 2004, n. 51.**

(1) Pubblicata nel B.U. Toscana 12 agosto 2009, n. 32, parte seconda.

Il Presidente mette in approvazione la seguente proposta di deliberazione:

Il Consiglio regionale

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge regionale 27 luglio 2004, n. 39 (Norme a favore dei comuni montani e dei piccoli comuni in situazione di disagio. Modifiche alla legge regionale 7 maggio 1985, n. 57 "Finanziamenti per la redazione e l'attuazione di piani di recupero del patrimonio edilizio esistente". Modifiche alla legge regionale 2 novembre 1999, n. 58 "Norme sulla tutela dell'artigianato artistico e tradizionale toscano e disposizioni in materia di oneri contributivi per gli apprendisti artigiani");

Vista la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

Vista la legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro);

Vista la legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente);

Visto il D.M. 22 aprile 2008 del Ministro delle infrastrutture (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea);

Vista la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77, (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica) con la quale, tra l'altro, è stato attribuito ai comuni il patrimonio immobiliare delle disciolte aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER) e sono state conferite ai comuni le funzioni inerenti:

- il rilevamento dei fabbisogni abitativi e l'attuazione degli interventi idonei a soddisfare gli stessi, da esercitarsi in forma preferibilmente associata nei rispettivi livelli ottimali di esercizio (LODE) di appartenenza;

- il recupero, la manutenzione e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica (ERP) nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni, da esercitarsi in forma obbligatoriamente associata tramite l'affidamento ad un soggetto gestore appositamente costituito dai comuni afferenti a ciascun LODE;

Vista la legge 8 febbraio 2001, n. 21 (Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione), ed in particolare l'articolo 6 "Riprogrammazione di fondi di edilizia residenziale pubblica" che prevede che i fondi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, già attribuiti alle regioni, possono essere riprogrammati dalle stesse anche in difformità dagli obiettivi fissati dalle delibere del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) ai sensi dell'articolo 2 della L. 457/1978;

Vista la Delib.C.R. 26 maggio 2004, n. 51 (Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005);

Considerato che tutte le risorse di cui al programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 – 2005 sono state utilizzate, ivi compresi i residui a valere sul le economie e sui rientri per revoche e decadenze di interventi ricompresi nelle azioni di detto programma;

Valutato che, per contenere i livelli di disagio sociale ed economico prodotti dalla crisi internazionale che ha investito l'intero paese, si rende assolutamente necessaria e urgente l'attivazione di investimenti pubblici e privati che, nel sostenere la tenuta produttiva e occupazionale del settore edilizio, persegua l'obiettivo di incrementare significativamente e con la necessaria tempestività un'offerta pubblica di abitazioni in locazione che non risponda a logiche emergenziali ma sappia tradursi in concreta opportunità di sviluppo e qualificazione dei diversi sistemi locali, valorizzando le linee di innovazione e di semplificazione tecnico-procedurale già introdotte dal programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005;

Considerato che gli esiti di una ricognizione effettuata, presso i comuni e le società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998, dai competenti uffici regionali in ordine alla necessità e alla fattibilità di interventi straordinari nel settore (soggetti in attesa di assegnazione - numero di alloggi ERP non assegnabili perché in grave stato di degrado - immediata disponibilità di aree edificabili e immobili da recuperare - manifestazioni di interesse per l'acquisto di edifici immediatamente disponibili e assegnabili) inducono a ritenere ci siano le condizioni operative per garantire, entro l'anno 2010, un effettivo consistente incremento dell'offerta di abitazioni in locazione a canone sociale e a canone sostenibile;

Ritenuto di integrare gli stanziamenti previsti dal programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005 di cui alla Delib.C.R. n. 51/2004, con un importo complessivo di Euro 143.000.000,00 per l'attivazione, delle seguenti misure straordinarie urgenti, per gli importi indicati:

#### TABELLA

- |   |  |
|---|--|
| A | Ripristino funzionale e riqualificazione del patrimonio dieuro 25.000.000,00<br>edilizia residenziale pubblica   |
| B | Sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenzialeeuro 50.000.000,00<br>pubblica in locazione a canone sociale   |
| C | Concorso alla realizzazione di alloggi di ediliziaeuro 50.000.000,00<br>residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile<br>per almeno 15 anni   |
| D | Concorso alla realizzazione di interventi di acquisto eeuro 5.000.000,00<br>recupero di alloggi destinati alla prima casa per favorire<br>l'insediamento e il mantenimento della residenza nei<br>comuni in situazione di maggiore disagio |
| E | (misura sperimentale) Progettazione e attuazione dieuro 13.000.000,00<br>interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e<br>bio-edilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di<br>natura temporanea                  |

Visto l'allegato A, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, descrittivo delle finalità e dei contenuti specifici delle misure straordinarie urgenti e sperimentale sopra elencate;

Visto l'allegato B, parte integrante sostanziale del presente provvedimento, contenente i requisiti e i criteri di ordine generale per l'attuazione degli interventi;

Preso atto che gli oneri derivanti dall'attuazione del presente provvedimento trovano copertura nella unità previsionale di base (UPB) 331 "Sostegno alla costruzione, acquisto, ristrutturazione edilizia - Spese di investimento" del bilancio di previsione per l'anno finanziario 2009;

## Delibera

1. di integrare gli stanziamenti previsti dal programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005 di cui alla Delib.C.R. 26 maggio 2004, n. 51, con un importo complessivo di Euro 143.000.000,00 per l'attivazione delle misure straordinarie, urgenti e sperimentali di cui all'allegato A;
2. di approvare l'allegato A, parte integrante del presente provvedimento, descrittivo delle finalità e dei contenuti specifici delle misure straordinarie, urgenti e sperimentali;
3. di approvare l'allegato B, parte integrante del presente provvedimento, contenente i requisiti, i criteri e le condizioni di ordine generale per l'attuazione degli interventi;
4. di stabilire che la Giunta regionale provveda all'adozione degli atti necessari all'attuazione delle misure straordinarie urgenti e sperimentale di cui all'allegato A;
5. di dare atto che gli oneri derivanti dall'attuazione del presente provvedimento, pari ad Euro 143.000.000,00, trovano copertura nella UPB 331 "Sostegno alla costruzione, acquisto, ristrutturazione edilizia - Spese di investimento" del bilancio di previsione per l'anno finanziario 2009.

Il presente atto è pubblicato integralmente, compresi gli allegati A e B, sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della L.R. n. 23/2007 e nella banca dati degli atti del Consiglio regionale ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della medesima L.R. n. 23/2007.

Il Consiglio approva

con la maggioranza prevista dall'articolo 26 dello Statuto.

## Allegato A

Finalità e contenuti specifici delle misure straordinarie, urgenti e sperimentali

Misura A: Ripristino funzionale e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

### 1. Obiettivi

- a) garantire, in tempi brevi, il pieno utilizzo del patrimonio abitativo pubblico;
- b) attivare, contestualmente e su tutto il territorio regionale, una pluralità di micro-cantieri capaci di assicurare il coinvolgimento di imprese di piccole dimensioni qualificate nel settore del recupero e delle ristrutturazioni edilizie.

### 2. Disponibilità finanziarie

euro 25.000.000,00.

### 3. Tipologie di intervento

- a) recupero, adeguamento funzionale e messa a norma impianti, frazionamento/accorpamento di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) non assegnati e non assegnabili per grave degrado o inadeguatezza funzionale;
- b) trasformazione ad uso residenziale di immobili o loro parti afferenti al sistema dell'ERP non utilizzati e non funzionali allo svolgimento di attività e servizi collettivi di fabbricati residenziali ERP.

### 4. Soggetti attuatori degli interventi e destinatari dei finanziamenti

I soggetti attuatori degli interventi e, in quanto tali, destinatari dei finanziamenti regionali, sono le società di gestione di cui alla legge regionale 3 novembre 1998, n. 77, (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica), che agiscono, a tutti gli effetti di legge, per nome e per conto dei comuni proprietari.

### 5. Termine per la presentazione delle proposte di intervento

A pena di inammissibilità, le proposte di intervento dei comuni afferenti a ciascun livello ottimale di esercizio (LODE), devono essere fatte pervenire unitariamente, tramite le società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998, alla Regione Toscana - Direzione generale delle Politiche territoriali e ambientali - Settore Politiche abitative e riqualificazione degli insediamenti - Via di Novoli n. 26 - Firenze, entro e non oltre le ore 13.00 del 30 settembre 2009.

### 6. Ammissibilità delle proposte di intervento - Assegnazione delle risorse

A pena di inammissibilità:

- a) le proposte di intervento devono essere riportate in un elenco ordinato secondo le priorità concordate tra i comuni afferenti a ciascun LODE;
- b) ciascuna proposta di intervento, deve specificare:
  - il numero d'ordine secondo il quale è stata inserita nell'elenco;
  - il comune ove l'immobile è ubicato, la località, indirizzo e numerazione civica;
  - il codice identificativo del fabbricato e delle singole unità abitative;
  - la tipologia di intervento;
  - il costo totale dell'intervento compresa l'imposta sul valore aggiunto (IVA) gravante.

Con propria deliberazione, la Giunta regionale approva la graduatoria delle proposte risultate ammissibili, ordinata secondo la data di presentazione e la numerazione concordata in ambito LODE, e dispone l'assegnazione delle relative risorse. Le disponibilità eventualmente in esubero sono destinate ad incrementare le risorse destinate alla misura straordinaria "B".

A pena di automatica decadenza, gli interventi devono pervenire all'effettivo inizio dei lavori entro e non oltre 90 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) della suddetta deliberazione. Decorso inutilmente tale termine di scadenza, le corrispondenti risorse sono riassegnate secondo la medesima graduatoria ed i lavori devono iniziare entro e non oltre i successivi 60 giorni.

Le proposte non finanziabili per insufficienza delle disponibilità assumono titolo di priorità per l'utilizzazione, secondo le ordinarie procedure della programmazione regionale di settore, dei proventi derivanti dalla vendita e dalla gestione degli alloggi ERP.

Misura B: Sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale

### 1. Obiettivi

La presente misura straordinaria è finalizzata 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.

### 2. Disponibilità finanziarie

euro 50.000.000,00.

Fino ad una percentuale massima del 50 per cento, le suddette disponibilità finanziarie possono essere destinate all'acquisto di alloggi immediatamente disponibili e assegnabili.

### 3. Localizzazione degli interventi

Le disponibilità finanziarie di cui alla presente misura straordinaria sono riservate all'attuazione di proposte di intervento presentate dai comuni capoluogo di provincia e comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti, nonché dai comuni confinanti con i comuni capoluogo di provincia o con comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti purché agenti in associazione con gli stessi. I restanti comuni possono presentare domanda purché agenti in forma associata per una popolazione complessivamente superiore a 20.000 abitanti.

In tutti i casi, il vincolo ad agire in forma associata riguarda tutte le fasi di predisposizione e di presentazione delle proposte nonché l'esercizio delle funzioni di competenza comunale connesse con l'assegnazione e la gestione degli alloggi.

### 4. Tipologie di intervento - Priorità e condizioni irrinunciabili

Con riferimento alla realizzazione di nuovi alloggi, l'individuazione delle tipologie di intervento è determinata secondo il seguente ordine di priorità:

- a) recupero di fabbricati dismessi già di proprietà pubblica;
- b) acquisto e recupero, anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, di fabbricati residenziali esistenti;
- c) nuova costruzione su aree edificabili già di proprietà pubblica;
- d) acquisto di alloggi esistenti.

In relazione alla lettera d), l'acquisto di alloggi esistenti è ammesso a condizione che gli stessi siano ricompresi in fabbricati ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale e che, al momento della presentazione della proposta:

- siano immediatamente disponibili e in uno stato di efficienza tale da essere immediatamente assegnabili senza ulteriori oneri a carico del servizio abitativo pubblico;
- costituiscano, per numero e per millesimi di proprietà, la maggioranza dell'intero condominio e siano dotati di autonomia funzionale e gestionale.

A pena di esclusione, ciascuna proposta di acquisto deve riguardare una sola unità di fabbricato.

#### 5. Soggetti attuatori e destinatari dei finanziamenti

I soggetti attuatori degli interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi alloggi e, in quanto tali, destinatari dei finanziamenti regionali sono le società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998 che agiscono, a tutti gli effetti di legge, per nome e per conto dei comuni proprietari.

I soggetti attuatori degli interventi di acquisto di alloggi sono i comuni proponenti.

La proprietà degli immobili realizzati o 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 società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998.

Tutti gli immobili realizzati o acquistati in attuazione della presente misura straordinaria fanno parte integrante del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e la loro gestione, 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).

#### 6. Predisposizione e presentazione delle proposte di intervento

A pena di inammissibilità, le proposte di intervento dei comuni di cui al precedente punto 3 devono essere unitariamente presentate tramite le rispettive società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998 ed ordinate, per ciascuna delle tipologie di cui al precedente punto 4 (Recupero - Acquisto e Recupero - Nuova costruzione - Acquisto) secondo i criteri di priorità preventivamente concordati dagli stessi nell'ambito di ciascun LODE.

Le proposte di acquisto di alloggi sono definite dai comuni tramite procedure di evidenza pubblica.

#### 7. Assegnazione delle risorse - Graduatorie

In relazione a ciascun LODE, le proposte di intervento risultate ammissibili sono collocate in due distinte graduatorie, ciascuna ordinata secondo le priorità di cui al precedente punto 4 e la numerazione concordata in ambito LODE: la prima, riguardante le proposte la cui attuazione è affidata alle società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998; la seconda, riguardante le proposte di acquisto.

L'assegnazione delle risorse garantisce il finanziamento di un pari numero di proposte per ciascun LODE. Le risorse non attribuibili con tale criterio sono assegnate con riferimento alla totalità delle restanti proposte con livello di priorità immediatamente successivo, non più di una per LODE, secondo:

- la maggiore dimensione demografica dei comuni proponenti, per gli interventi la cui attuazione è affidata alle società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998;
- la maggiore quota percentuale di riduzione del prezzo massimo riconoscibile e, a parità della stessa, secondo il maggiore livello di rendimento energetico raggiunto oltre i minimi di legge, per gli alloggi da acquistare.

Con propria deliberazione, la Giunta regionale approva le graduatorie e provvede all'assegnazione delle risorse.

#### 8. Termini per l'inizio dei lavori

A pena di automatica decadenza:

- i lavori relativi agli interventi la cui attuazione è affidata alle società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998, devono iniziare entro e non oltre 180 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta regionale di assegnazione delle risorse;

- l'impegno giuridico all'acquisto deve essere perfezionato e approvato dalla competente amministrazione comunale entro e non oltre 90 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta regionale di assegnazione delle risorse.

Decorsi inutilmente i suddetti termini di scadenza, le corrispondenti risorse sono riassegnate secondo i criteri di cui al precedente punto 7.

Misura C: Concorso alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale destinati alla locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni

#### 1. Obiettivi

La presente misura straordinaria è finalizzata 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.

#### 2. Disponibilità finanziarie

euro 50.000.000,00

#### 3. Localizzazione degli interventi

Le disponibilità finanziarie di cui alla presente misura straordinaria sono destinate al cofinanziamento di proposte di intervento presentate dai comuni capoluogo di provincia e comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti, nonché dai comuni confinanti con i comuni capoluogo di provincia o con comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti purché agenti in associazione con gli stessi.

I restanti comuni possono presentare domanda purché agenti in forma associata per una popolazione complessivamente superiore a 20.000 abitanti.

In tutti i casi, il vincolo ad agire in forma associata riguarda tutte le fasi di selezione dei soggetti attuatori privati, di predisposizione e presentazione delle proposte nonché l'esercizio di tutte le funzioni di competenza comunale connesse con l'attuazione degli interventi e la gestione degli alloggi.

#### 4. Tipologie di intervento

Le tipologie di intervento ammesse al finanziamento sono quelle di seguito indicate:

- a) recupero o demolizione/ricostruzione di fabbricati dismessi;
- b) nuova costruzione su aree edificabili a destinazione residenziale.

È inoltre ammessa l'utilizzazione di fabbricati 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.

Sono esclusi dal finanziamento regionale interventi che prevedono il recupero di alloggi sparsi all'interno dello stesso fabbricato o di diversi fabbricati.

#### 5. Soggetti attuatori destinatari del contributo regionale

I soggetti attuatori degli interventi di cui alla presente misura straordinaria, in quanto tali destinatari dei contributi in oggetto, possono essere le cooperative edilizie di abitazione, le imprese di costruzione, le 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, nonché le società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998.

I soggetti attuatori degli interventi di cui alla presente misura sono selezionati dai comuni con procedure di evidenza pubblica.

Per la selezione dei soggetti attuatori, oltre agli ordinari requisiti di affidabilità tecnico-organizzativa, finanziaria e gestionale previsti dall'avviso pubblico regionale, i comuni prevedono, tra altri, i seguenti criteri obbligatori:

- a) a pena di inammissibilità, l'impegno formalmente assunto, al momento della presentazione della domanda, 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 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro);
- b) a titolo di priorità, durata del vincolo alla locazione;
- c) a titolo di priorità, la cessione gratuita al comune di porzioni di aree o immobili ricadenti nell'ambito di intervento 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, concernente legge finanziaria 2008;
- d) a titolo di priorità, il grado di compresenza, nell'ambito urbano di riferimento degli interventi per i quali si richiede il contributo, di offerte abitative in locazione a canone convenzionato con il comune competente;
- e) a titolo di priorità, la quota percentuale di riduzione del canone di locazione applicabile.

Il vincolo alla locazione degli alloggi realizzati o utilizzati in attuazione della presente misura straordinaria ha una durata minima di 15 anni decorrenti dalla data di stipula del primo contratto di locazione. Tale vincolo deve essere trascritto nei pubblici registri immobiliari.

I beneficiari degli alloggi devono avere un reddito del nucleo familiare, determinato col metodo ISEE (indicatore della situazione economica equivalente), non superiore ad euro 35.000,00 e sono individuati dal soggetto attuatore secondo i criteri fissati dal comune competente, con modalità che assicurano la massima pubblicità e trasparenza.

#### 6. Determinazione del contributo regionale e dei canoni di locazione applicabili - Fondo di garanzia

L'entità massima del contributo in conto capitale è prevista 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.

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.

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.

Anche al fine di perseguire una più articolata composizione sociale dei condomini, nell'ambito delle procedure pubbliche per la selezione delle proposte di intervento e previo accordo in ambito LODE, i comuni possono stabilire 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 sopra specificato e che in nessun caso il canone di locazione applicato sia superiore a quello "concertato" 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).

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.

A favore dei soggetti beneficiari degli alloggi realizzati con il contributo regionale di cui alla presente misura che per gravi documentati motivi non siano in grado di sostenere il pagamento del canone di locazione è istituito un apposito fondo di garanzia, per una dotazione iniziale non superiore ad euro 500.000,00, a valere sulle disponibilità finanziarie di cui al precedente punto 2.

Il fondo di garanzia è disciplinato con provvedimento della Giunta regionale.

#### 7. Presentazione delle proposte di intervento e assegnazione dei contributi

A pena di inammissibilità, le proposte di intervento, selezionate dai comuni tramite procedure di evidenza pubblica, devono essere fatte pervenire unitariamente, tramite le rispettive società di gestione di cui alla L.R. n. 77/1998.

A pena di esclusione, ciascuna proposta deve riguardare una sola unità di fabbricato.

Le proposte di intervento risultate ammissibili sono collocate in un'unica graduatoria ordinata, per ciascun LODE, in prima istanza secondo la durata del vincolo alla locazione, ed a parità di durata, secondo la maggiore quota di riduzione dei canoni di locazione applicabili, assicurata dalle ulteriori agevolazioni concesse dai comuni proponenti (ad esempio, riduzione ICI, riduzione degli oneri e contributi di legge etc.).

Sulla base di tale graduatoria, l'assegnazione dei contributi garantisce il co-finanziamento di un pari numero di proposte per ciascun LODE. Le risorse non attribuibili secondo tale criterio sono assegnate con riferimento alla totalità delle restanti proposte, non più di una per LODE.

Con propria deliberazione, la Giunta regionale approva la graduatoria e provvede all'assegnazione dei contributi.

#### 8. Termini per l'attuazione delle proposte

A pena di automatica decadenza:

- i lavori relativi agli interventi di recupero, demolizione/ricostruzione e nuova costruzione devono iniziare entro e non oltre 120 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta regionale di assegnazione dei contributi;

- i contratti di locazione per gli alloggi ricompresi nei fabbricati residenziali esistenti, devono essere stipulati entro e non oltre 90 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta regionale di assegnazione dei contributi.

Decorsi inutilmente tali termini di scadenza, le corrispondenti risorse sono riassegnate secondo quanto stabilito al precedente punto 7.

Misura D: Concorso alla realizzazione di interventi di acquisto e recupero di alloggi destinati alla prima casa per favorire l'insediamento e il mantenimento della residenza nei comuni in situazione di maggiore disagio

#### 1. Obiettivi

La presente misura straordinaria è finalizzata a:

- a) contribuire al reinsediamento di popolazione attiva nei territori più disagiati e alla riqualificazione del patrimonio residenziale delle relative strutture insediative;
- b) attivare, contestualmente e nel breve periodo, una pluralità di micro-cantieri capaci di assicurare il coinvolgimento di piccole imprese locali operanti nel settore del recupero e delle ristrutturazioni edilizie.

#### 2. Disponibilità finanziarie

Euro 5.000.000,00

Tali disponibilità finanziarie sono finalizzate alla concessione di contributi in conto capitale a favore di singoli individui o nuclei familiari per l'acquisto/recupero di unità abitative dismesse da destinare alla prima casa ubicate nel territorio dei comuni toscani con indice di disagio di cui alla legge regionale 27 luglio 2004, n. 39, superiore al valore medio regionale (= 74). Una quota non superiore al 70 per cento delle disponibilità è riservata ai comuni con indice di disagio uguale o superiore a 85.

#### 3. Entità del contributo - Soggetti beneficiari - Requisiti e condizioni irrinunciabili

L'entità del contributo è determinata in una misura pari al 25 per cento dei costi riconoscibili fino ad un importo massimo di euro 40.000,00 ad alloggio.

Ad integrazione dei criteri e delle condizioni previsti dalle normative vigenti in materia di edilizia residenziale agevolata, l'ammissibilità delle domande di concessione dei contributi è subordinata alla verificata sussistenza dei seguenti specifici requisiti:

- a) i richiedenti devono avere un reddito del nucleo familiare, determinato col metodo ISEE, non superiore ad euro 35.000,00 e una età non superiore a 40 anni;
- b) la data del contratto di acquisto (stipulato in via preliminare o definitiva) non può essere anteriore ai sei mesi precedenti la pubblicazione sul BURT dell'avviso pubblico regionale.

Non sono ammissibili domande di contributo per la realizzazione di interventi i cui lavori, al momento della pubblicazione dell'avviso pubblico regionale, risultino già iniziati o formalmente autorizzati.

A pena di revoca del contributo:

- a) il contratto di acquisto dell'immobile oggetto di intervento deve essere perfezionato e stipulato entro e non oltre 90 giorni successivi al provvedimento di assegnazione del contributo;
- b) gli alloggi recuperati devono essere stabilmente occupati dai richiedenti e dal proprio nucleo familiare;
- c) gli alloggi recuperati possono essere alienati o locati nei primi 10 anni decorrenti dalla data di erogazione a saldo del contributo regionale solo in presenza di gravi, sopravvenuti e documentati

motivi, previa autorizzazione rilasciata dal competente ente associativo o comune competente, secondo le vigenti normative regionali.

#### 4. Selezione e presentazione delle domande - Assegnazione dei contributi - Inizio dei lavori

A pena di esclusione, le domande di contributo sono selezionate dai comuni tramite procedure di evidenza pubblica e dagli stessi presentate alla Regione in modo unitario nei termini fissati dall'avviso pubblico regionale, complete della documentazione richiesta e numerate secondo i criteri posti alla base della selezione riconoscendo, in ogni caso, titolo di priorità alle domande riguardanti l'acquisto/recupero di unità abitative ubicate all'interno dei centri storici come identificati dalla vigente strumentazione urbanistica comunale.

L'assegnazione delle risorse, nel rispetto della soglia massima di riserva di cui al precedente punto 2 e garantendo un pari numero di contributi per comune, avviene sulla base di un'unica graduatoria regionale ordinata secondo l'indice di disagio di cui alla L.R. n. 39/2004 dei comuni di riferimento e, per ciascun comune, secondo le priorità sopra specificate.

Con propria deliberazione, la Giunta regionale approva la graduatoria e provvede all'assegnazione dei contributi.

I lavori di recupero devono iniziare entro e non oltre 120 giorni dalla data di pubblicazione sul BURT della deliberazione della Giunta regionale di assegnazione dei contributi. Decorso inutilmente tale termine di scadenza, il contributo è da ritenersi automaticamente decaduto e le corrispondenti risorse sono riassegnate secondo l'originaria graduatoria regionale. Le risorse eventualmente residue rientrano definitivamente nelle disponibilità della programmazione regionale.

Misura E (sperimentale): Progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bio-edilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea

Tali interventi sono finalizzati a promuovere una cultura dell'abitare fondata su di un modo nuovo di costruire basato sull'uso di materiali ecologici, tecnologie dolci e non energivore, impiantistica per il risparmio energetico e per la produzione da fonti rinnovabili; promuovere una progettazione che accanto all'eco-efficienza degli edifici sappia aggiungere un'attenzione all'inserimento dell'intervento nel territorio e una progettualità attenta e curata anche nei dettagli, nel prevedere e nell'organizzare spazi e servizi comuni, per favorire le relazioni umane e sociali, lo scambio gratuito e mutualistico di servizi, la qualità della vita e dell'abitare per riportare a misura d'uomo ciò che all'uomo è destinato.

Sulla base delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" di cui alla Delib.G.R. 28 febbraio 2005, n. 322, gli interventi pilota sono anche finalizzati ad acquisire e testare, per le diverse tipologie di intervento (recupero e nuova costruzione) e relativi profili realizzativi (progettuale, tecnico-amministrativo e procedurale, contabile e gestionale) ogni elemento utile per l'implementazione della regolamentazione attuativa di settore, con particolare riferimento alla determinazione di:

- requisiti tecnici e prestazioni minime obbligatori e supplementari degli edifici, sotto i diversi profili della sicurezza, della efficienza energetica, gestionale e manutentiva, del recupero e del risparmio idrico, dell'utilizzo di risorse rinnovabili;
- dotazioni minime obbligatorie e supplementari di spazi comuni di socialità e servizi atti a perseguire più elevati e sostenibili standard di vivibilità delle strutture residenziali;
- parametri unitari di valutazione economica dei livelli di qualità standard e supplementari degli immobili e relative forme di certificazione.

L'analisi/valutazione dei fattori di costo e dei tempi necessari per il compimento del processo realizzativo delle strutture residenziali sarà effettuata anche in considerazione degli adempimenti delle pubbliche amministrazioni a vario titolo competenti nelle materie di interesse.

Per l'individuazione degli interventi oggetto di sperimentazione, la Regione emana un apposito bando di concorso riservato ai comuni toscani per la espressione di manifestazioni di interesse a partecipare, in forma singola o associata, alla definizione e attuazione dei progetti pilota.

La manifestazione di interesse esplicita le caratteristiche dell'immobile di proprietà (edificio o area edificabile) da mettere eventualmente a disposizione e del gruppo tecnico misto (Società di gestione - Responsabile del procedimento comunale) cui eventualmente affidare l'incarico di svolgere tutti gli adempimenti connessi con la progettazione e l'attuazione dell'intervento.

I protocolli tecnico-operativi di sperimentazione, la selezione degli immobili proposti, la valutazione dei risultati attesi e conseguiti, anche in relazione ai livelli e alle condizioni di "replicabilità" e miglioramento degli stessi, sono affidati ad una apposita commissione tecnica nominata dalla Regione e composta da membri di acclarata qualificazione professionale nelle materie di sperimentazione, eventualmente integrata da un rappresentante della fondazione bancaria impegnata a co-partecipare.

Ad esclusione delle eventuali spese sostenute dai comuni per l'acquisizione degli immobili (edificio o area edificabile), la realizzazione dei progetti pilota resta a totale carico della Regione, fino ad un importo complessivo pari ad un massimo di euro 13.000.000,00.

## Allegato B

Requisiti, criteri e condizioni di ordine generale per l'attuazione degli interventi

### 1. Definizione e presentazione delle proposte

Nel rispetto di quanto stabilito per ciascuna misura straordinaria e urgente dall'allegato A, parte integrante del presente provvedimento:

1.1 le proposte di intervento sono definite dai comuni competenti, previo accordo in ambito LODE, garantendo la massima compresenza possibile di offerte abitative pubbliche in locazione a canone sociale, in locazione a canone sostenibile per almeno 15 anni, in locazione permanente o temporanea a canone "convenzionato" in assenza del contributo regionale. A tal fine, gli avvisi pubblici regionali per la presentazione e la selezione delle proposte di intervento relative alle misure straordinarie urgenti "B" e "C" sono emanati contestualmente;

1.2 ciascuna proposta di intervento deve essere corredata dalla progettazione preliminare e dalla certificazione attestante la conformità degli interventi previsti agli atti di governo del territorio e agli strumenti urbanistici vigenti al momento della sua presentazione;

1.3 gli immobili oggetto di proposta di intervento (fabbricati ed aree edificabili) devono essere nella piena ed esclusiva disponibilità del soggetto attuatore, liberi da persone e cose. Per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui alla misura straordinaria urgente "B" e per le unità abitative di cui alla misura "D", le relative proposte devono essere corredate della dichiarazione di disponibilità alla vendita liberi da persone e cose, sottoscritta dal proprietario.

## 2. Situazioni eccezionali ed urgenti

In relazione a certificate situazioni eccezionali ed urgenti gli alloggi recuperati, costruiti o acquistati con i finanziamenti di cui alle misure straordinarie urgenti "A" e "B", fino ad una percentuale massima del 30 per cento degli alloggi stessi, 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 LODE, fermo restando la condizione di reddito suddetta.

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 dei nuclei familiari nella misura pre-determinata dai comuni competenti previo accordo in ambito LODE.

## 3. Caratteristiche e requisiti tecnici irrinunciabili - Norme di attuazione

3.1 A pena di esclusione, gli alloggi da acquistare di cui alla misura "B" e per quelli di proprietà dei soggetti attuatori da destinare alla locazione a canone sostenibile di cui alla misura "C" devono avere i seguenti requisiti minimi obbligatori:

- a) non appartenere alla categorie catastali A1, A7, A8 e A9 (valido anche per le unità abitative di cui alla misura "D");
- b) non essere stati 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 (valido anche per le unità abitative di cui alla misura "D");
- c) 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);
- d) raggiungere un comportamento prestazionale, in materia di rendimento energetico, almeno pari a quello previsto dalla normativa vigente;
- e) essere dotati del certificato di agibilità con allegato attestato di qualificazione energetica redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18, comma 6, e dell'allegato III, punti 1 e 3, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

3.2 L'attuazione degli interventi di recupero, di demolizione/ricostruzione, di acquisto/recupero e di nuova costruzione interamente o parzialmente finanziati con il presente atto è disciplinata dalle norme tecnico-procedurali applicabili alla "ex edilizia agevolata". In particolare, il costo riconoscibile degli interventi ammessi al finanziamento è determinato con riferimento ai limiti massimi di costo definiti con Delib.G.R. 18 marzo 1996, n. 328, in applicazione del decreto ministeriale 5 agosto 1994, aggiornati alla data di pubblicazione sul BURT del provvedimento di assegnazione.

3.3 Gli edifici interamente recuperati o costruiti in attuazione del presente atto devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento a quello previsto dalla vigente normativa.

Per la copertura dell'extra-costi derivante dall'adozione di misure finalizzate al risparmio energetico e dall'inserimento di elementi di bio-edilizia, l'incremento dei suddetti limiti massimi di costo è determinato con le modalità e secondo le soglie già definite dal D.Dirig. 27 gennaio 2009, n. 327, in attuazione al programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile di cui al D.M. 26 marzo 2008 del Ministro delle infrastrutture.

3.4 Per gli alloggi da acquistare di cui alla misura “B” e per quelli già di proprietà dei soggetti attuatori da destinare alla locazione a canone sostenibile di cui alla misura “C”, il prezzo massimo riconoscibile, che per questi ultimi costituisce la base oggettiva di riferimento per la determinazione del contributo regionale e del canone di locazione applicabile, è determinato in massimo l’80 per cento del valore medio/mq rilevato dall’osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell’agenzia del territorio, fino ad un importo massimo di euro 210.000,00.

Tale criterio si applica con riferimento alle sole fasce/zone omogenee “Periferiche” (D) e “Suburbane” (E) non di pregio - ove è ubicato l’immobile o immediatamente contigue - caratterizzate da una tipologia prevalente non superiore a quella di “civile abitazione”.

#### 4. Erogazione dei finanziamenti

Una quota non inferiore al 20 per cento delle risorse assegnate a ciascun intervento viene erogata ad ultimazione dei lavori previsti e, comunque, al completo assolvimento di tutti gli adempimenti e obblighi necessari per la stipula dei contratti di locazione o per l’occupazione degli alloggi. In particolare, l’erogazione a saldo delle risorse regionali è subordinata alla presentazione:

- del rendiconto finale della spesa e della dichiarazione di avvenuta assegnazione dei relativi alloggi, per gli interventi di cui alle misure “A” e “B”;
- della dichiarazione attestante l’acquisita residenza anagrafica nell’alloggio, per gli interventi di cui alla misura “D”.

Per gli interventi di cui alla misura “C”, l’erogazione del contributo resta comunque subordinata a:

- la stipula di apposita convenzione tra il comune competente e il soggetto attuatore che specifichi ogni obbligo, condizione e vincolo a carico delle parti secondo quanto stabilito dall’avviso pubblico regionale in ordine alla progettazione/esecuzione degli interventi, alla gestione degli alloggi, ai criteri e alle condizioni per l’alienazione/locazione degli stessi alla scadenza del vincolo di destinazione fissato con il presente provvedimento;
- la costituzione da parte del soggetto attuatore di apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa, stipulata con istituti abilitati a favore della Regione Toscana, di importo pari all’intero contributo regionale concesso.

#### 5. Obblighi informativi

Gli elenchi e le graduatorie delle proposte di intervento presentate dai comuni e di quelle ammesse al finanziamento, nonché i rapporti periodici sugli esiti del monitoraggio della spesa e delle attività di vigilanza e controllo sulla piena e corretta applicazione di quanto stabilito dal presente provvedimento, sono pubblicati sul BURT e sono altresì resi accessibili in via telematica sul sito della Regione. A tal fine, è fatto obbligo a tutti i soggetti attuatori di fornire alla Regione ogni informazione necessaria a documentare lo stato di attuazione degli interventi e la regolare gestione degli alloggi, ivi compresi i requisiti soggettivi dei beneficiari degli stessi.

#### 6. Attuazione della misura E (sperimentale)

In coerenza con quanto specificato al riguardo nell’allegato A, i criteri e le modalità tecnico-procedurali per l’individuazione, la progettazione e l’attuazione degli interventi pilota sono definiti con provvedimento della Giunta regionale.

## 7. Ulteriori specificazioni

Nel rispetto di quanto in proposito stabilito dalla Delib.C.R. 26 maggio 2004, n. 51, e dal presente provvedimento, con riferimento alle normative vigenti, gli avvisi pubblici regionali specificano ogni altro elemento tecnico-operativo e documentale necessario per la predisposizione/presentazione delle proposte e l'attuazione dei relativi interventi (modulistica di riferimento, accertamento requisiti soggettivi e oggettivi, obblighi informativi, verifiche e controlli).