

D.G.R. 29 agosto 2011, n. 747(1).

Legge regionale 29 giugno 2011, n. 25 - articolo 22- interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa. Modalità generali per l'elaborazione e la presentazione delle proposte di intervento.

(1) Pubblicata nel B.U. Toscana 7 settembre 2011, n. 36, parte seconda.

La Giunta 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 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);

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 29 giugno 2011, n. 25 "Modifiche alla legge regionale 29 dicembre 2010 n. 65 (Legge finanziaria per l'anno 2011). Modifiche alla legge regionale n. 42/1998, alla legge regionale n. 41/2005, alla legge regionale n. 35/2006 e alla legge regionale n. 55/2010";

Visto l'art. 22 della medesima legge, che inserisce l'art. 118-quinquies nella L.R. n. 65/2010, che prevede l'attivazione di interventi speciali di recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa, autorizzando la spesa massima di euro 90.000.000,00 finalizzata a potenziare l'offerta di abitazioni in locazione in favore delle fasce deboli della popolazione, nonché a superare situazioni critiche d'emergenza abitativa;

Considerato che al comma 2 del sopra citato articolo si stabilisce che la Giunta Regionale definisce con propria deliberazione le modalità generali per l'elaborazione e la presentazione delle proposte di intervento;

Considerato altresì che il comma 3 del sopra citato articolo prevede che le proposte di intervento sono presentate alla Giunta regionale dagli enti locali a seguito di specifiche intese con la medesima, che le approva ai sensi del successivo comma 6 tenuto conto delle intese preventivamente intercorse, assegnando il contributo regionale e definendo le modalità e termini di attuazione;

Valutata l'esigenza di favorire la massima convergenza degli apporti di idee, esperienze, risorse e competenze che possono derivare da tutti i soggetti pubblici e privati che a vario titolo operano nel territorio attraverso la promozione di proposte e progetti di intervento che possono usufruire del sostegno regionale, da verificare preventivamente sotto il profilo della fattibilità urbanistica, edilizia e finanziaria, siano in grado di ricondurre il tema della casa alle più generali strategie di sviluppo sostenibile della Regione;

Considerato che sono in corso iniziative ed intese già attivate od in corso di attivazione attraverso la sottoscrizione di protocolli di intesa che prevedono la costituzione di appositi gruppi tecnici formati dai rappresentanti dei firmatari al fine di predisporre specifiche proposte di intervento in coerenza con gli obiettivi e gli strumenti della programmazione regionale;

Viste le tipologie generali delle proposte di intervento previste al comma 2 dell'art. 118-quinquies della L.R. n. 65/2010 modificata dalla L.R. n. 25/2011 art. 22;

Viste le condizioni che le proposte di intervento devono rispettare, indicate al comma 4 dell'art. 118-quinquies della L.R. n. 65/2010 modificata dalla L.R. n. 25/2011 art. 22;

Visto l'allegato A parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, che definisce le modalità di elaborazione e presentazione delle proposte, al fine di dare risposte alle situazioni territoriali caratterizzate da fabbisogno elevato, attraverso specifici programmi di intervento che assumono, per dimensione e contesto, rilevanza regionale;

A voti unanimi

Delibera

[Testo della deliberazione]

1) di approvare le modalità generali per l'elaborazione e la presentazione delle proposte di intervento di cui all'art. 22 della legge regionale 29 giugno 2011, n. 25, così come riportate nell'"Allegato A" parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il presente atto è pubblicato integralmente sul B.U.R.T., ai sensi dell'art. 5, comma 1 lettera f), della L.R. n. 23/2007, e sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della medesima L.R. n. 23/2007.

Allegato A
Interventi di interesse regionale finalizzati al recupero e/o
all'incremento del patrimonio erp in aree ad alta criticità abitativa
modalità generali per l'elaborazione e la presentazione di proposte di
intervento

1. Oggetto e disponibilità finanziaria

La Regione Toscana promuove, con il concorso degli Enti Locali e coerentemente con la programmazione in ambito LODE, interventi speciali finalizzati al recupero e/o all'incremento del patrimonio erp in aree ad alta criticità abitativa che, per dimensione e contesto, rivestono rilevanza regionale.

Tutti i soggetti pubblici e privati che a vario titolo operano nel territorio nel campo dell'edilizia abitativa sociale possono partecipare alla costruzione di proposte nella quali fare convergere apporti di idee, esperienze, risorse e competenze.

Per la realizzazione di tali interventi la L.R. n. 65/2010 (Legge finanziaria per l'anno 2011) modificata dalla L.R. n. 25/2011 ha fissato una disponibilità finanziaria complessiva pari a euro 90.000.000,00.

2. Caratteristiche delle proposte

Le proposte possono articolarsi in:

- interventi finalizzati al recupero e/o all'incremento del patrimonio erp in aree ad alta criticità abitativa attraverso intese con gli enti locali, assicurando nelle aree urbane a più intensa e grave emergenza abitativa:

* un'offerta di abitazioni in locazione destinata alle fasce più deboli della domanda sociale;

* strumenti diversificati di intervento con maggiore attenzione all'integrazione sociale.

- interventi di edilizia residenziale a canone sociale ed a canone moderato, nelle aree in cui si è riscontrato il fabbisogno abitativo più alto, al fine di:

* incrementare l'offerta di abitazioni in locazione per soggetti la cui capacità economica, seppure superiore a quella per l'accesso agli alloggi di ERP e la permanenza negli stessi, è comunque incompatibile con i canoni di libero mercato;

* contribuire a calmierare il mercato privato delle abitazioni e ad attivare processi di riqualificazione della funzione residenziale e di coesione/inclusione sociale tramite una più articolata offerta abitativa.

- progetti sperimentali con modalità innovative di housing sociale, anche attraverso l'attivazione di partnership con il privato sociale che possono prevedere:

* interventi anche di piccole dimensioni purché favoriscono la differenziazione dell'offerta e delle fasce di utenza;

* interventi su unità alloggiative anche disseminate sul territorio, purché integrate;

* interventi che integrino l'offerta abitativa con la messa a disposizione di servizi sul territorio, e favoriscano le relazioni umane e sociali migliorando la qualità della vita e dell'abitare.

- riqualificazione e valorizzazione di insediamenti ERP degradati attraverso la demolizione e ricostruzione con relativo incremento della offerta abitativa.

3. Soggetti attuatori ed entità del contributo

I soggetti attuatori degli interventi, in relazione alle loro caratteristiche, possono essere:

- le Società costituite dai Comuni associati nell'ambito del LODE (Livello Ottimale Di Esercizio) ai sensi e per gli effetti degli articoli 5 e 6 della L.R. n. 77/1998;
- imprese e cooperative, anche su mandato di soggetti giuridici (singoli proprietari, fondazioni, o altri diversi) proprietari di aree o immobili da destinare all'intervento.

I soggetti attuatori privati (imprese e cooperative) devono essere selezionati tramite procedure di evidenza pubblica, e 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;

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;

Il contributo per interventi di nuova costruzione o recupero di alloggi di ERP è pari al 100% del costo di costruzione.

Il contributo per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile viene calcolato percentualmente rispetto al costo di costruzione, in funzione della durata del vincolo alla locazione:

- 15 anni - contributo 28%
- 20 anni - contributo 38%
- 25 anni o permanente - contributo 48%.

Il costo riconoscibile degli interventi ammessi al finanziamento è determinato con riferimento alle definizioni, articolazioni, maggiorazioni e requisiti di cui ai limiti massimi di costo, definiti dalla Regione con Delib.G.R. 18 marzo 1996, n. 328 in applicazione del D.M. 5 agosto 1994 e successivi aggiornamenti, in vigore al momento dell'inizio dei lavori.

Al costo riconoscibile di cui al punto precedente si applicano le disposizioni di cui alla Delib.G.R. n. 49/2011.

4. Beneficiari

Per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica valgono le norme di cui alla L.R. n. 96/1996, in particolare all'art. 5 per quanto riguarda i requisiti di accesso, e agli articoli 24 e seguenti per la determinazione del canone di locazione.

Gli alloggi in locazione a canone sostenibile sono destinati a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 del D. Dirig. reg. n. 4114/2005. Il canone viene determinato in funzione dei parametri economico finanziari dell'intervento e della successiva gestione dell'alloggio: agevolazioni concesse da parte del Comune o di altri soggetti, livelli certificati di prestazione dell'alloggio che incidano sui costi di gestione (in particolare approvvigionamento e consumi energetici).

In ogni caso il canone non potrà mai essere superiore a quello fissato sulla base della L.R. n. 43/1998.

Una parte degli alloggi in affitto realizzati, per una quota massima del 25%, sono riservati o destinati prioritariamente a giovani che intendono conseguire l'autonomia abitativa e sono in possesso dei requisiti di cui all'art. 118-ter comma 1 della L.R. n. 65/2010, nonché dei requisiti per concorrere all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica stabiliti dalla L.R. n. 96/1996, nel caso di alloggi di edilizia sovvenzionata.

5. Modalità di definizione delle proposte

Le proposte sono definite, coerentemente con l'attività di programmazione esercitata a livello L.O.D.E., attraverso forme di concertazione con gli Enti Locali e gli altri soggetti interessati, che portano alla sottoscrizione di specifici Protocolli di Intesa che prevedono la costituzione di appositi gruppi tecnici formati dai rappresentanti dei firmatari, al fine di avviare studi di fattibilità diretti a valutare e precisare operativamente le proposte stesse.

Sono fatte salve le proposte che corrispondono alle caratteristiche definite nel presente allegato, oggetto di Protocolli di Intesa già firmati in precedenza.

Sono altresì ammissibili le proposte derivanti dai procedimenti relativi agli interventi di rigenerazione urbana di cui agli artt. 74-quinquies e "Norme per il governo del territorio" (articoli inseriti con L.R. 5 agosto 2011, n. 40, artt. 8 e 9).

Le singole proposte sviluppate in modo condiviso fino alla definizione operativa, sono approvate con deliberazione della Giunta Regionale, che assegna la relativa disponibilità finanziaria.

6. Caratteristiche delle proposte di intervento

Le proposte di intervento dovranno soddisfare le seguenti caratteristiche:

- risultare coerenti con gli obiettivi e gli strumenti della programmazione regionale;
- essere in grado di ricondurre il tema della casa alle più generali strategie di sviluppo sostenibile della Regione;

- contribuire al raggiungimento delle finalità di cui all'art. 74 bis della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" (articolo inserito con L.R. 5 agosto 2011, n. 40, art. 5);
- essere verificate sotto il profilo della fattibilità normativa, urbanistica, edilizia e tecnico-economica;
- corrispondere ai requisiti prescritti per l'ammissione ai contributi di edilizia sovvenzionata o agevolata;
- risultare idonee ad essere inserite in programmi di intervento di interesse regionale;
- disporre della disponibilità dei finanziamenti necessari per la realizzazione (fatto salvo il finanziamento regionale).

7. Definizione delle proposte di intervento

Ciascuna proposta di intervento dovrà essere articolata e corredata della necessaria documentazione tecnica, che descriva lo scenario di riferimento e le caratteristiche dell'intervento proposto.

In particolare dovranno essere esaurientemente trattati i seguenti punti:

1. identificazione dell'Ambito territoriale di riferimento, composizione della popolazione e del fabbisogno abitativo;
2. interventi di edilizia sociale in atto;
3. localizzazione degli interventi e dimensionamento degli stessi, le finalità sociali in relazione ai bisogni individuati;
4. tipologie di intervento, soggetti attuatori ed eventuali altri soggetti partecipanti, caratteristiche fisico-dimensionali degli alloggi, spazi e servizi funzionali alla residenza e all'aggregazione sociale, ogni eventuale ulteriore elemento caratterizzante la proposta;
5. apporto dei Comuni ed eventuali ulteriori agevolazioni a favore degli operatori; apporti di eventuali altri soggetti partecipanti alla proposta;
6. per gli alloggi a canone sostenibile: durata del vincolo alla locazione, determinazione del canone in funzione del quadro complessivo dei contributi e delle agevolazioni, e del costo di gestione dell'alloggio per quanto attiene in particolare all'approvvigionamento e ai consumi energetici;
7. quadro tecnico finanziario;
8. coerenza con gli strumenti urbanistici e modalità di attuazione degli interventi proposti;
9. cronoprogramma con indicati i tempi presunti per la progettazione degli interventi, l'inizio e l'ultimazione dei lavori, ec.