



# Citta` di Follonica

SETTORE 3

U.O.C. URBANISTICA E PATRIMONIO

Largo F. Cavallotti N. 1 – 58022 Follonica (GR)

Responsabile di P.O. : geom. Elisabetta Tronconi

Tel. 0566 - 59219 - Fax 0566 - 59218

etronconi@comune.follonica.gr.it



## COMUNE DI FOLLONICA

### AVVISO PUBBLICO

#### CESSIONE DI AREA COMUNALE PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI HOUSING SOCIALE

##### *Premesso che:*

Uno degli obiettivi primari del comune di Follonica è quello di aumentare nell'ambito del territorio comunale l'offerta di alloggi a prezzi accessibili attraverso la costruzione, la gestione e l'affitto di abitazioni, con il fine di contribuire a calmierare il mercato privato, attivare processi di riqualificazione della funzione residenziale e incrementare la coesione sociale tramite una più articolata offerta abitativa.

Il Regolamento Urbanistico comunale, al fine di rispondere adeguatamente a tali obiettivi ha individuato una apposita disciplina che, nell'ambito della realizzazione di interventi di *"Nuova edificazione residenziale con finalità sociali"*, di cui all'art.22 delle NTA del R.U., in riferimento ad alcune aree di *Trasformazione* e di *Riqualificazione*, riporta specifici obblighi, per riservare nei comparti ritenuti idonei una quota di alloggi, da destinare alla locazione a canone controllato e/o prezzo di cessione convenzionato, denominate appunto *residenze con finalità sociali*.

Tra le azioni previste dallo strumento urbanistico per tale scopo rientra la realizzazione dell'area di riqualificazione denominata RQ\_09 – Cassarello in cui si prevede *"la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di minimo mq. 5.000 per finalità sociali... in riferimento all'Art. 22 delle Norme del R.U. per un massimo di 30 alloggi, servizi e attrezzature sociali collettivi pubblici e/o di interesse pubblico, ecc."*.

La Giunta Comunale in data 12.08.2014, con deliberazione n. 143, ha approvato il Piano attuativo per l'area di riqualificazione denominata RQ\_09 – Cassarello e successivamente, in data 21.12.2015 con deliberazione n. 285, ha approvato una variante al suddetto piano attuativo, finalizzata all'acquisizione delle aree dei proprietari non aderenti al consorzio.

Per dare seguito all'attuazione di tali previsioni urbanistiche in data 11 gennaio 2016 è stata sottoscritta dal Consorzio degli Orti, a rogito Notaio Usticano, la Convenzione urbanistica che prevede la cessione di aree ed opere in favore del Comune di Follonica, con riferimento a quanto indicato nella Tav. 09 del Piano Attuativo approvato, e che tra queste è ricompresa un area (lotto 6) di mq. 5020, destinata all'edilizia sociale.

Nell'ambito di tale lotto insistono anche alcuni terreni oggetto di acquisizione nell'ambito della procedura espropriativa, in corso di espletamento dall'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 108 comma 3 della LR 65/2014.

Evidenziato che il Comune di Follonica pur disponendo, con le modalità sopra indicate, di aree idonee alla realizzazione di alloggi sociali, non dispone allo stato attuale, di risorse finanziarie adeguate per procedere alla realizzazione diretta di tali interventi.

Verificata la necessità di dover quindi procedere alla realizzazione dell'intervento, tramite l'attivazione e il reperimento di investimenti pubblici e/o privati, individuando soggetti che perseguano l'obiettivo di incrementare l'offerta pubblica di abitazioni in locazione a canone calmierato o locazione temporanea con patto di futura vendita, in linea con i programmi promossi dall'amministrazione comunale.

Dato atto che la Giunta Comunale in data 05.08.2015 con deliberazione n.182, ha approvato uno specifico Avviso Esplorativo per "Manifestazione di interesse per la realizzazione di un intervento di housing sociale", pubblicato dal 24.08.2015 al 09.10.2015, finalizzato a verificare la presenza di eventuali operatori pubblici o privati interessati alla realizzazione dell'intervento.

In risposta al suddetto avviso esplorativo è stata presentata una manifestazione di interesse da parte di un operatore interessato alla realizzazione dell'intervento che ha fornito indicazioni utili circa la definizione degli aspetti funzionali e organizzativi, le modalità di cessione dell'area e i valori di riferimento per la sua cessione.

Sulla base di tali elementi di valutazione il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 10 del 18-02-2016, ha disposto la cessione in proprietà dell'area interessata per la realizzazione di un programma di edilizia sociale fornendo i seguenti indirizzi:

- prevedere la realizzazione di alloggi a canone sostenibile con una o più delle seguenti modalità:
  - locazione permanente, locazione a lungo termine (con durata minima di anni 15) ovvero patto di futura vendita (con locazione di durata minima di anni 10);
- sia previsto quale corrispettivo della suddetta cessione l'acquisizione al patrimonio comunale di uno o più alloggi con finalità sociali nella misura e numero che si determinerà nell'ambito della procedura di assegnazione;
- sia consentito, contestualmente alla costruzione dei 30 alloggi a canone sostenibile e ad integrazione di questi, la possibilità di realizzare i servizi e le funzioni connesse e complementari alla residenza, necessarie a garantire l'integrazione sociale degli abitanti (quali living room, spazi polifunzionali, spazi per il deposito di biciclette e passeggini, spazi per la raccolta differenziata e/o compostaggio, lavanderia condominiale ecc.)
- venga prevista, al fine di ridurre il consumo di energia, la realizzazione di unità immobiliari con prestazione energetica in classe A.

In attuazione delle suddette disposizioni, con deliberazione della G.M. n. 122 del 20/05/2016, è stato approvato lo schema del presente avviso pubblico.

## **IL DIRIGENTE DEL SETTORE 3 - PIANIFICAZIONE**

### **RENDE NOTO**

#### ***1. Oggetto dell'intervento di Social Housing***

Il comune di Follonica mette a disposizione un area, posta nell'ambito del Comparto di Riqualficazione denominato RQ\_09 – Cassarello, di superficie complessiva di mq. 5020, destinata ad ospitare un intervento di edilizia sociale con la realizzazione fino ad un massimo di 30 alloggi.

I soggetti interessati alla realizzazione di un intervento di Housing Sociale in tale area, dovranno predisporre un programma definendo le modalità di attuazione dell'intervento edilizio,

delineandone le linee operative configurate sulle proprie prospettive di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzative, con riferimento ai parametri successivamente esplicitati.

Il programma proposto, partendo dall'analisi dei fabbisogni abitativi, dovrà porsi come prioritario il tema della sostenibilità intesa come capacità di soddisfare un'esigenza sociale, tenendo conto della sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento e della sostenibilità ambientale adottando quindi, relativamente ai beni da realizzare, le migliori tecniche finalizzate alla riduzione dei consumi energetici e al risparmio delle risorse.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla qualità edilizia degli alloggi e dell'ambiente circostante proponendo alti valori di efficienza energetica dell'edificio e dotando l'area di intervento di eventuali servizi integrativi della residenza e/o di attrezzature pubbliche.

Gli alloggi realizzati con tale programma devono essere destinati a "prima casa" e assegnati a singoli o nuclei familiari che siano in possesso di specifici requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio, sulla base di quanto di seguito indicato, con particolare riferimento alle condizioni patrimoniali e reddituali degli assegnatari.

Per il perseguimento degli obiettivi indicati in premessa il canone lordo degli alloggi da realizzare dovranno prevedere riduzioni in percentuale dei valori derivanti, dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e sue successive modificazioni ed integrazioni, al netto delle maggiorazioni ammissibili.

Salvo quanto espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento ai disposti normativi di cui all'art. 10 comma 6 L. 23 maggio 2014 n. 80 - *Definizione di requisiti, criteri e parametri per l'accesso, la permanenza e la gestione dell'alloggio sociale* e alla DELIBERAZIONE della Giunta Regione Toscana n. 708 del 25 agosto 2014.

Inoltre in carenza di specifiche disposizioni si richiamano, per quanto compatibili, i Decreti Dirigenziali della Regione Toscana n. 4114 del 25.7.2005 e n. 5111 del 15.10.2009.

## ***2.Descrizione dell'area, parametri urbanistici e criteri di progettazione edilizia***

L'area su cui realizzare uno o più edifici è individuata come lotto 6 nell'ambito del Piano Attuativo denominato RQ 09-Cassarello approvato con deliberazione G.M. n. 143 del 12.08.2014, e successiva variante approvata con deliberazione G.M. n.285 del 21.12.2015.

L'area sarà assegnata dal Comune al soggetto attuatore e ceduta in regime di proprietà.

I parametri urbanistici sono i seguenti:

*Superficie lotto:* mq. 5020

*Rapporto di copertura:* max 30%

*Superficie permeabile:* min. 30%

*Distanze dai confini:* mt. 5

*Numero di piani:* max 3

*Altezza Massima:* 10 mt.

*n. alloggi:* max 30

*autorimesse pertinenziali:* una per ogni alloggio - dimensione max 18 mq. (sono ammessi anche box interrati)

*superficie a standard da reperire nel lotto:* parcheggi pubblici 3.5mq/ab; verde pubblico 12,5 mq/ab.

La superficie utile abitabile per ciascun alloggio dovrà essere compresa da un minimo di mq. 50 ad un massimo di mq 95.

Per quanto non espressamente indicato valgono, per le parti compatibili, le norme contenute nel piano attuativo RQ\_09 – Cassarello, approvato con DGM n. 143/2014 e s.m.i. e le disposizioni pertinenti contenute nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio Comunale.

L' Area complessiva su cui insiste il lotto (di circa mq. 5020), è classificata al C.T., Foglio 27 con riferimento alle particelle (o parti di esse) individuate indicativamente ai num. 130, 280, 352, 353, 354, 355, 356, 646. L'area assegnata sarà ceduta libera da edifici a seguito di demolizione delle attività produttive dismesse, operata dal soggetto proponente il Piano Attuativo sopra menzionato. La superficie del lotto potrà subire variazioni sulla base delle risultanze catastali.

L'intervento edilizio da realizzare sul lotto assegnato dovrà essere altresì sviluppato in modo coerente con le previsioni urbanistiche del piano attuativo suddetto.

Gli interventi edilizi da realizzare devono essere conformi alle norme tecniche e tipologiche di cui all'art. 16, ultimo comma, e all'art. 43 della Legge 457/78, e, per quanto applicabili, alle normative tecniche regionali per l'edilizia agevolata di cui alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 387/1991 allegato "E" e n. 328/96, con esclusione del limite massimo di superficie non residenziale in relazione alla superficie utile.

La realizzazione degli alloggi è subordinata al rilascio di specifico Permesso di Costruire che dovrà essere richiesto entro i termini previsti dall'atto convenzionale da stipularsi con il Comune. Gli interventi edilizi devono essere eseguiti entro i termini temporali previsti dal Permesso di Costruire che saranno indicati tenendo conto di quanto proposto nel programma presentato.

Devono essere garantiti elevati livelli di sostenibilità ambientale ed energetica, utilizzando tecniche e sistemi costruttivi innovativi, ivi comprese le tecniche di bioedilizia, incentivando l'utilizzo di risorse naturali garantendo un uso efficiente ed efficace delle stesse assicurando altresì confort abitativo, vivibilità, salubrità e sicurezza tramite l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili.

Al fine di ridurre il consumo di energia primaria delle unità immobiliari residenziali è fatto obbligo di costruire in Classe A1 (Decreto interministeriale 26 giugno 2015 e suoi allegati) o superiore;

Il soggetto attuatore in sede di rilascio del permesso di costruire dovrà corrispondere al Comune i contributi di cui all'art.183 della LR 65/2014, nel rispetto di quanto disposto dalla stessa legge regionale, nella misura e con le modalità previste dalle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio titolo edilizio.

### **3. Requisiti e Soggetti ammessi**

Possono presentare proposte al presente avviso soggetti pubblici o privati che operano nel settore dell'edilizia residenziale tra cui:

- 1) cooperative di abitazione e loro consorzi;
- 2) imprese di costruzione e loro consorzi;
- 3) associazioni temporanee di imprese (ATI);
- 4) società di gestione dell'edilizia residenziale pubblica, costituite ai sensi della L.R. 77/98;
- 5) organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e fondazioni;
- 6) società di gestione del risparmio (SGR), di cui al D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, che svolgono in via esclusiva l'attività di promozione e di gestione di fondi comuni di investimento, specializzati in progetti di housing sociale.

I soggetti che intendono partecipare al presente avviso dovranno sottoscrivere, contestualmente alla domanda di partecipazione, pena l'esclusione, le dichiarazioni sostitutive, ai sensi del D.P.R. n. 445/00, contenute nel modello fornito dall'Amministrazione, con cui, dichiarano di non incorrere

nei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs 50/2016), di accettare incondizionatamente le norme previste dal presente avviso, e di:

- possedere capacità di contrattare con la P.A.;
- non avere conflitti di interessi con l'Amministrazione Comunale;
- che non è stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale, per delitti finanziari o contro la Pubblica Amministrazione;
- non avere procedure in corso di stati di fallimento, liquidazione amministrativa controllata o concordato preventivo, ovvero che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali condizioni; né che dette procedure si siano verificate nel quinquennio precedente alla pubblicazione del bando;
- essere in regola con il pagamento dei contributi sociali (INAIL, INPS) ecc.;
- non avere provvedimenti o procedimenti a carico, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni antimafia;
- allegare copia dell'atto costitutivo per cooperative e loro consorzi indicante la sede e comprovante la data di costituzione e la forma associativa, per le imprese di costruzioni e loro consorzi copia dell'iscrizione alla CCIAA;
- certificazione comprovante l'iscrizione della cooperativa all'Albo Nazionale delle cooperative edilizie di abitazione (anche con autocertificazione, obbligandosi a produrre il certificato prima dell'eventuale assegnazione);
- il nome del legale rappresentante ed i relativi poteri;

per i legali rappresentanti:

- trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- non aver riportato condanne penali e non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;

per le società di gestione del risparmio (SGR):

- essere titolari dell'autorizzazione all'esercizio di gestione collettiva del risparmio di cui all'art.34 del D.lgs n.58/1998 ("T.U.F.");
- essere iscritti all'apposito Albo di cui all'art.35 del T.U.F.;
- essere in regola con il versamento del contributo di Vigilanza ai sensi dell'art.40 L.724/94;
- avere in gestione, mediante uno o più Fondi Immobiliari, al momento della partecipazione all'avviso un patrimonio immobiliare in attivo, indicandone il relativo valore;
- aver istituito ed avviato l'operatività, al momento della partecipazione all'avviso, di uno o più Fondi immobiliari e che nel corso degli ultimi 3 anni abbia sostenuto costi immobiliari pari ad almeno 5.000.000 € (cinquemilioni/00) per lo sviluppo di iniziative edilizie (si intendono i costi quali demolizione, ristrutturazione, costruzione o ricostruzione).
- attestazione inerente il possesso dei medesimi requisiti richiesti dal presente avviso per le imprese che saranno incaricate dell'esecuzione delle opere.

In caso di aggiudicazione, i partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare le dichiarazioni sottoscritte, impegnandosi a fornire all'Amministrazione l'eventuale documentazione richiesta.

#### **4. Contenuti della convenzione**

L'Operatore che risulterà assegnatario dell'area comunale dovrà sottoscrivere una convenzione, da approvarsi con apposito atto al termine del procedimento di assegnazione, con la quale, sulla base del programma proposto, dovrà assumere impegni relativamente a:

- caratteristiche architettoniche dell'intervento;

- vincolo di destinazione d'uso degli alloggi realizzati (vincolo alla locazione a canone sostenibile per la durata indicata nel programma, comunque non inferiore a 15 anni per gli alloggi in locazione a termine, vincolo alla locazione non inferiore a 10 anni per gli alloggi realizzati con patto di futura vendita);
- determinazione dei canoni e dei prezzi di vendita degli alloggi al termine della locazione;
- locazione degli alloggi a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi;
- tempi per la stipula dei contratti di locazione;
- consegna dei dati e della documentazione per consentire il monitoraggio;
- tempi per la presentazione del progetto edilizio e tempi per la realizzazione dell'intervento;
- garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la cessione dell'area;
- sanzioni per le inadempienze.

in particolare si definiscono:

requisiti soggettivi dei locatari degli alloggi:

- Cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione europea, oppure di altro Stato purché in regola con le norme vigenti in materia di immigrazione;
- ambito territoriale: residenza o attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nell'ambito territoriale dei comuni della provincia di Grosseto e dei comuni della provincia di Livorno confinanti con Follonica;
- impossidenza: non essere titolari di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale sopra indicato. L'adeguatezza dell'alloggio è determinata in applicazione dei parametri di cui alla lettera c) della tabella A allegata alla L.R. n.96/96 e s.m.i;
- reddito: limite minimo - non inferiore a quello previsto dalla Regione Toscana per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica; limite massimo - valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) del nucleo familiare, calcolato ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998 n. 109 non superiore ad Euro 35.000,00;
- benefici pregressi: non avere ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi pubblici per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero non aver ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita, nonché in locazione, di alloggi costruiti, recuperati o comunque fruitori del concorso o del contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici.

Non costituiscono motivo di esclusione:

- l'assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica, a condizione che la stessa sia formalmente risolta al momento della stipula del contratto di locazione e a condizione altresì che l'assegnatario sia in regola con il pagamento del canone e non sia incorso in alcuna sanzione prevista dalle norme e da ogni altra disposizione di settore;
- l'acquisto o l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio che sia stato espropriato o sia stato dichiarato inagibile dalle autorità competenti o perito senza dar luogo a risarcimento del danno;
- l'aver fruito del contributo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della legge n. 431/1998.

I requisiti devono essere posseduti al momento della presentazione della domanda e devono permanere al momento dell'assegnazione dell'alloggio.

Si definisce nucleo familiare la famiglia anagrafica, costituita da una sola persona fisica ovvero da persone fisiche legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, o per finalità di reciproca assistenza morale o materiale, conviventi nella medesima abitazione da almeno un anno come risultante dai registri dell'anagrafe comunale.

In relazione a tale intervento il Comune, nel rispetto dei requisiti sopra indicati, può stabilire ulteriori specifici requisiti da considerarsi prioritari per l'assegnazione in riferimento a particolari profili sociali ed economici delle diverse componenti della domanda di abitazioni in locazione che saranno indicati al soggetto attuatore prima della pubblicazione dell'avviso per l'assegnazione degli alloggi.

#### termini per la stipula dei contratti

Il soggetto assegnatario dell'area, a seguito della realizzazione dell'intervento edilizio, individua tramite procedura di evidenza pubblica (assicurando modalità di pubblicità e trasparenza con link accessibile anche dal sito web comunale) i soggetti con i requisiti sopraindicati a cui locare gli alloggi, in carenza di un numero sufficiente di domande partecipanti all'avviso, può procedere liberamente all'individuazione dei soggetti purché in possesso dei suddetti requisiti. Con essi stipula entro sei mesi dalla dichiarazione di abitabilità i contratti di locazione al canone stabilito.

Il locatario dell'alloggio sociale attesta il possesso dei requisiti soggettivi sopra indicati, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. La dichiarazione e l'attestato ISEE sono allegati al contratto di locazione e trasmessi agli uffici comunali. Il Comune potrà in qualsiasi momento procedere nei modi che riterrà più opportuni, al controllo della veridicità delle dichiarazioni rese e della documentazione allegata.

Qualora decorsi sei mesi dalla dichiarazione di abitabilità non siano stati locati gli alloggi, il Comune può provvedere ad indicare i nominativi di eventuali soggetti interessati che comunque debbono possedere i medesimi requisiti soggettivi sopra indicati.

Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o per finita locazione dovranno essere nuovamente locati a soggetti in possesso dei suddetti requisiti, scorrendo la graduatoria qualora non già esaurita o in caso contrario liberamente individuati dal Promotore, entro tre mesi dalla riconsegna dell'alloggio. Qualora decorsi tre mesi dalla data di consegna, l'alloggio non sia stato locato, il Comune può provvedere ad indicare i nominativi di eventuali soggetti interessati, come sopra.

Gli alloggi possono essere alienati anche prima della scadenza del vincolo e trascrivendo il vincolo stesso nei registri immobiliari, purché in blocco ad un unico soggetto che subentri totalmente nei diritti, compiti, vincoli, obblighi e condizioni assicurando continuità di svolgimento di tutte le attività di servizio nei confronti dei locatari. La cessione degli immobili deve essere comunque preventivamente autorizzata dal Comune.

Per quanto riguarda la locazione con patto di futura vendita, la somma pagata mensilmente dal conduttore comprende il versamento di acconti in rate mensili sul prezzo stabilito per la compravendita, riducendo così la porzione residuale del prezzo dell'immobile. Di tali versamenti, unitamente ad eventuali garanzie e caparre, si terrà conto, rivalutandole, nel calcolare il saldo del prezzo da corrispondere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita della proprietà, pari al prezzo di cessione. Il saldo rimanente a fine periodo deve essere tale da consentire, in relazione al valore dell'alloggio, la finanziabilità al 100 % tramite mutuo ipotecario.

#### monitoraggio

Al fine di consentire al Comune la verifica dell'osservanza di quanto stabilito dal presente avviso il soggetto assegnatario è tenuto a consegnare agli uffici comunali competenti, entro trenta giorni dalla stipula, copia dei contratti di locazione registrati degli alloggi, nonché copia degli eventuali atti di risoluzione degli stessi entro trenta giorni dalla data della relativa comunicazione.

#### sanzioni

Qualora entro 60 giorni dalla data della comunicazione del Comune, con la quale si indicano i soggetti a cui poter locare gli alloggi liberi, il Soggetto assegnatario, per causa propria, non provveda alla stipula del contratto di locazione, è tenuto al pagamento in favore del Comune di Follonica di una penale pari (al doppio) del canone mensile, determinato al momento

dell'infrazione, per ogni mese in cui l'alloggio risulta non locato. Il pagamento della penale sarà dovuto ogni qual volta il Comune indicherà, anche per lo stesso alloggio, il nominativo di un locatario ed il promotore persista nell'inadempienza.

Qualora il canone di locazione risulti superiore a quello stabilito dalla convenzione il soggetto assegnatario è tenuto al pagamento in favore del Comune di Follonica, di una penale pari al doppio del canone annuo di locazione, come ivi determinato, in riferimento al periodo di locazione.

Qualora non vengano rispettate le modalità ed i tempi indicati per la stipula del contratto il soggetto assegnatario è tenuto al pagamento in favore del Comune di Follonica di una penale pari al doppio del canone mensile per ogni mese o frazione di ritardo.

La convenzione avrà una durata (corrispondente agli obblighi assunti con la presentazione della proposta) decorrenti dalla data della dichiarazione di abitabilità e conterrà impegni per la locazione o la vendita successiva a tale termine per una durata, qualora gli impegni assunti con la proposta non prevedano un termine superiore, di almeno di 20 anni dalla data di abitabilità.

### Cessione degli alloggi

Al termine del periodo di locazione a canone agevolato gli alloggi potranno essere alienati, al prezzo stabilito, secondo le modalità nell'ordine di seguito indicate:

- offerta di prelazione agli inquilini, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli stessi per mancato pagamento dei canoni o per altre cause ritenute valide dal comune;
- una volta accertata la rinuncia degli inquilini gli alloggi potranno essere ceduti sul mercato, con offerta di prelazione al Comune che potrà avvalersene entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione.
- per la locazione e le vendite successive alla prima, fino alla durata di almeno 20 anni dalla attestazione dell'abitabilità, il prezzo di locazione o di vendita potrà essere aggiornato applicando, al prezzo predeterminato, esclusivamente le variazioni degli indici ISTAT, nei limiti di legge.

### garanzie

Con la stipula della convenzione sarà richiesta la presentazione di adeguata polizza fideiussoria bancaria o assicurativa a garanzia degli obblighi che il proponente assume:

- in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con modalità e contenuti analoghi a quanto di norma previsto per le convenzioni urbanistiche, per un valore non inferiore al 120% di quanto stimato dal computo delle opere;
- a titolo di remunerazione per la cessione dell'area, per un valore equivalente non inferiore al 150 % di quello proposto.

Tali polizze saranno svincolate con il collaudo delle opere di urbanizzazione e con l'avvenuta cessione degli immobili al Comune.

La convenzione conterrà apposita clausola di revoca della concessione qualora non siano rispettati i tempi di realizzazione dell'intervento edilizio o non si proceda entro i termini previsti alla prima assegnazione in locazione degli alloggi nonché di decadenza in caso di realizzazione di interventi con difformità, non sanabili, rispetto al titolo edilizio.

### salvaguardie

Il Comune si impegna a sottoscrivere la convenzione e a procedere alla cessione delle aree non appena concluso il procedimento, attualmente in corso, per l'acquisizione di alcune porzioni della stessa. Qualora per qualsiasi ragione, non imputabile all'assegnatario, entro 1 anno dalla formale individuazione il Comune non fosse in grado di procedere alla sottoscrizione della convenzione, con la relativa cessione dell'area, l'assegnatario potrà recedere dagli impegni e ritenersi svincolato dagli obblighi assunti, senza tuttavia poter avanzare richiesta di danni, pretese a titolo risarcitorio o di indennizzo di qualunque tipo nei confronti del Comune.



Tutti i costi relativi alla stipula della convenzione, compreso quelli tecnici per i frazionamenti catastali nonché quelli notarili e di registro, saranno a carico del soggetto attuatore.

Quanto sopra riportato rappresenta il contenuto principale della convenzione che dovrà essere sottoscritta tra il comune e il soggetto attuatore. Tale convenzione potrà essere integrata e completata in fase di redazione e compilazione.

### **5.Documentazione richiesta per la presentazione della proposta:**

#### *A) Istanza di partecipazione*

Redatta in carta libera, sulla base di apposito modello predisposto, indirizzata all'Amministrazione Comunale di Follonica, Largo F. Cavallotti 1 – Follonica (Gr).

#### *B) proposta di housing sociale*

La proposta dovrà essere corredata da una relazione tecnico descrittiva dell'intervento indicando per punti le soluzioni e il livello qualitativo del progetto che si intende proporre, con la descrizione degli aspetti funzionali e organizzativi tra cui, a titolo esemplificativo:

- analisi sintetica del fabbisogno;
- diversificazione delle tipologie per dimensione e taglio degli alloggi;
- ripartizione per tipologia contrattuale con indicazione del tipo di assegnazione prevista per gli alloggi tramite una o più delle seguenti opzioni:
  - numero di alloggi in locazione a titolo permanente;
  - numero di alloggi in locazione a termine, con indicazione del periodo minimo (comunque non inferiore a 15 anni);
  - numero di alloggi in locazione con patto di futura vendita indicando il periodo minimo di locazione (comunque non inferiore a 10 anni);
- indicazioni dei livelli di prezzo per i canoni lordi degli alloggi, con l'indicazione di riduzione percentuale rispetto ai valori derivanti dagli accordi locali, sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e sue successive modificazioni ed integrazioni, al netto delle maggiorazioni ammissibili (riduzione non inferiore al 15%);
- indicazioni circa il prezzo di cessione al termine del periodo locativo distinguendo, qualora proposti, tra alloggi in locazione a termine e alloggi in locazione per patto di futura vendita (riduzione non inferiore al 15% del valore OMI);
- eventuali strutture comuni che si intende realizzare ad integrazione della residenza al fine di aumentare il grado di socializzazione degli abitanti quali, ad esempio, living room, spazi polifunzionali, spazi per il deposito di biciclette e passeggini, spazi per la raccolta differenziata e/o compostaggio, lavanderia condominiale ecc., (tali strutture di carattere condominiale potranno essere realizzate in misura non superiore al 10% della SUL complessiva);
- eventuali strutture di interesse pubblico o generale, aperte al territorio, che si intende proporre (da realizzare solo se condivise e autorizzate dall'amministrazione comunale);
- opere di urbanizzazione, complementari e in analogia con quelle previste nel comparto urbanistico, comprensive di viabilità, sottoservizi, parcheggi pubblici, verde pubblico, ecc. nel rispetto delle quantità indicate come standard al punto 2 (il costo di tali interventi sarà scomputato in misura non eccedente a quanto determinato quale contributo per oneri di urbanizzazione primaria). Nell'ambito dell'area di pertinenza del o degli edifici dovranno essere realizzati a carico dell'assegnatario i necessari collegamenti e gli allacciamenti alle reti tecnologiche.
- integrazione e dotazione degli spazi aperti di pertinenza (spazi di relazione, aree verdi, aree gioco, percorsi pedonali, ecc.)

- valore riconosciuto quale remunerazione per l'assegnazione dell'area tramite la cessione di alloggi riservati all'amministrazione comunale (indicare numero e qualità) per emergenze abitative o altre esigenze da questa individuate (minimo due alloggi);
- eventuali elementi aggiuntivi di vantaggio per l'amministrazione comunale;
- modalità di assegnazione e gestione degli alloggi e programma di manutenzione;
- stima delle tempistiche di attivazione del progetto e di realizzazione dell'intervento (cronoprogramma) indicando il tempo massimo, dalla data di sottoscrizione della convenzione, per la presentazione della proposta progettuale per il Permesso di Costruire (completa di tutti gli allegati necessari) e i tempi di esecuzione degli interventi dal rilascio del Permesso di Costruire (non superiori a trenta mesi compresa l'attestazione di abitabilità);
- proposta di monitoraggio in itinere e sui risultati dell'iniziativa;
- schema progettuale preliminare, finalizzato a rendere meglio comprensibile la proposta avanzata (dovrà essere allegato \_massimo 2 tavole in formato A3\_ e breve relazione illustrativa), un layout progettuale dell'intervento evidenziando le eventuali dotazioni integrative della residenza, la tipologia e il taglio degli alloggi con indicazione del tipo (locazione permanente, locazione a lungo termine, patto di futura vendita) nonché delle sistemazioni esterne di pertinenza degli edifici e delle opere di urbanizzazione. Nell'ambito del procedimento per il rilascio del Permesso di Costruire il comune potrà richiedere di apportare modifiche al progetto presentato con particolare riferimento alla sistemazione degli spazi aperti e alle opere di urbanizzazione.
- eventuali proposte o considerazioni aggiuntive che si ritiene di evidenziare e proporre.

*C) Dimostrazione della capacità gestionale, economica, finanziaria:*

Al fine di garantire la qualità e l'affidabilità dell'intervento, i soggetti partecipanti dovranno dimostrare di aver maturato un'esperienza specifica nell'ambito del finanziamento ed attuazione di progetti di residenza sociale, in forma diretta o in partecipazione con altri soggetti, illustrando le attività svolte e le esperienze maturate.

Dovranno essere allegati:

- Statuto della Società, Ente, Consorzio, Fondazione o Associazione;
- autocertificazione circa i rapporti, relativi agli ultimi tre esercizi, con Istituti di credito che, su richiesta dell'amministrazione, attestano l'affidabilità del soggetto proponente;
- bilanci o estratti di bilanci, degli ultimi tre esercizi;

*D) Piano economico-finanziario*

Si richiede uno specifico documento, relativo all'investimento che si intende realizzare, dal quale risulti l'equilibrio economico-finanziario e la sostenibilità della proposta e siano esplicitate le fonti finanziarie che si intende utilizzare, indicando tra l'altro:

- la stima del costo di costruzione degli immobili;
- la stima dei costi di sistemazione delle aree e delle opere di urbanizzazione di riferimento;
- la stima delle spese tecniche, progettuali ed eventuali altre spese previste per l'intervento;
- la stima dei costi di manutenzione e gestione degli alloggi da realizzare;

**6. Modalità di valutazione delle proposte**

La selezione delle proposte avverrà mediante l'attribuzione di punteggi, secondo gli indicatori individuati, da una commissione appositamente nominata la quale terrà conto degli elementi di valutazione di seguito indicati. La commissione al primo insediamento, prima dell'apertura e

dell'esame delle proposte presentate, definirà eventuali criteri, articolazione e modalità per l'attribuzione dei punteggi in riferimento a:

*a) Qualità sociale e gestionale del programma (fino a un max di 30 punti):*

- analisi del fabbisogno;
- ripartizione per tipologia contrattuale con ordine di preferenza a:
  - numero di alloggi in locazione a titolo permanente;
  - numero di alloggi in locazione a termine, con indicazione del periodo minimo (comunque non inferiore a 15 anni);
  - numero di alloggi in locazione con patto di futura vendita indicando il periodo minimo di locazione (comunque non inferiore a 10 anni);
- indicazioni dei livelli di prezzo per i canoni lordi degli alloggi con l'indicazione di eventuali riduzioni percentuali rispetto ai valori derivanti dagli accordi locali, sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e sue successive modificazioni ed integrazioni (riduzione non inferiore al 15%);
- indicazioni circa il prezzo di cessione al termine del periodo locativo distinguendo, qualora proposti, tra alloggi in locazione a termine e alloggi in locazione per patto di futura vendita (riduzione comunque non inferiore al 15% del valore OMI);
- eventuali strutture comuni che si intende realizzare ad integrazione della residenza al fine di aumentare il grado di socializzazione degli abitanti;
- eventuali strutture di interesse pubblico o generale che si intende proporre;
- modalità di assegnazione e gestione degli alloggi;
- indicazioni circa le attività di accompagnamento e di responsabilizzazione degli inquilini nella conduzione degli immobili, funzioni di interlocuzione, mediazione sociale finalizzate a prevenire conflitti tra gli assegnatari e la proprietà degli immobili;
- indicazione dei costi di manutenzione degli alloggi per l'intero svolgimento del programma;

*b) Sostenibilità urbana ed edilizia (fino a un max di 30 punti):*

- diversificazione delle tipologie per dimensione e taglio degli alloggi, in funzione dell'analisi della domanda;
- dotazioni accessorie per gli alloggi;
- sistemazione degli spazi esterni e delle opere di urbanizzazione;
- fruibilità degli spazi aperti e accessibilità degli alloggi oltre quanto previsto dalle norme di legge;
- contenimento dei consumi energetici mediante adeguate soluzioni tecnologiche relative all'involucro (elementi opachi e trasparenti), agli impianti e alla produzione e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili con impegno al raggiungimento di un indice di prestazione energetica oltre quanto esplicitamente richiesto;
- eventuale impegno all'utilizzo di materiali e prodotti sostenibili e bio compatibili, *(a titolo esemplificativo, materiali con basso dispendio energetico in fase di produzione, non nocività e assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita, impiego di materie prime rinnovabili, materiali di provenienza locale e di riciclo ecc.);*
- eventuale utilizzo di:
  - soluzioni distributive e tipologiche atte al controllo dell'apporto solare invernale ed estivo;
  - elementi integrativi di sostenibilità ambientale *(produzione di acqua calda con impianti solari attivi, recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi, cassette wc a doppio comando, ecc.);*
  - elevati livelli di comfort: acustico, termico, igrometrico, ventilazione interna sia estiva che invernale, illuminazione naturale ecc.

*c) Valore di remunerazione per la cessione dell'area (fino a un max di 30 punti):*

- numero e qualità degli alloggi riservati all'Ente Comunale, per emergenze abitative o altre esigenze da questa individuate, in rapporto al totale degli alloggi e superficie degli stessi (minimo due alloggi);
- eventuali elementi aggiuntivi di vantaggio per l'amministrazione comunale.

*d) Tempistiche del programma (fino a un max di 10 punti):*

- tempistiche di attivazione del programma e di realizzazione dell'intervento (cronoprogramma) indicando il tempo massimo, dalla data di sottoscrizione della convenzione, per la presentazione della proposta progettuale per il Permesso di Costruire (completa di tutti gli allegati necessari) e i tempi di esecuzione degli interventi dal rilascio del Permesso di Costruire (non superiori a trenta mesi);
- proposta di monitoraggio in itinere e sui risultati dell'iniziativa;

Sulla base della documentazione presentata dai soggetti proponenti, La commissione potrà, nel corso dei lavori, richiedere ai soggetti partecipanti precisazioni e integrazioni al fine di meglio comprendere le caratteristiche dell'intervento proposto e procedere alla conseguente definizione del procedimento amministrativo.

L'Amministrazione Comunale procederà, con apposito atto, all'approvazione dei verbali redatti dalla Commissione tecnica di valutazione e all'individuazione del soggetto assegnatario, dandone formale comunicazione ai partecipanti alla procedura.

## **7. Modalità e Termini di Presentazione**

La Proposta completa della documentazione come sopra richiesta, dovrà essere consegnata in plico chiuso con lembi controfirmati all'Ufficio Protocollo del Comune di Follonica, Lgo Cavallotti, 1 58022 FOLLONICA (GR) o inviata per posta elettronica certificata all'indirizzo **follonica@postacert.toscana.it** entro e non oltre le ore 12 del 60° giorno dalla pubblicazione del presente avviso e cioè entro il **25/11/2016**.

Non saranno accettate domande pervenute oltre tale termine, ancorché spedite a mezzo posta entro la data di scadenza del presente avviso.

All'esterno del plico (o nell'oggetto della Posta certificata) dovrà essere riportata la dicitura "Avviso pubblico per la cessione di area comunale per la realizzazione di un intervento di housing Sociale"

Per informazioni è possibile rivolgersi al Responsabile del Servizio Urbanistica : il Funzionario Arch. Stefano Mugnaini – tel. 0566-59210 – fax 0566-59218 – email: smugnaini@comune.follonica.gr.it.

Il presente avviso sarà diffuso tramite la pubblicazione all'albo pretorio e sulla Rete Civica del Comune di Follonica all'indirizzo: <http://www.comune.follonica.gr.it/> sotto la sezione bandi e gare.

## **8. Clausole di salvaguardia**

Il Comune di Follonica, si riserva la possibilità, qualora lo ritenga opportuno, di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte il procedimento avviato, e di non dar seguito, a suo insindacabile giudizio, alla successiva fase di assegnazione delle aree, in dipendenza di disposizioni di legge o di valutazioni di opportunità, senza che i soggetti partecipanti possano vantare alcuna

pretesa. Il comune potrà procedere all'assegnazione anche in presenza di una sola proposta presentata, se ritenuta idonea.

Nulla è dovuto dal Comune, anche a titolo di rimborso spese, ai soggetti proponenti la cui proposta non dovesse risultare coerente con l'iniziativa o per la quale non si dovesse dar corso alla procedura di assegnazione o la stessa procedura, per qualsiasi ragione, non dovesse concludersi in senso positivo.

Su tutto il procedimento di formazione, approvazione ed attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del Comune.

### ***9. Tutela della privacy***

Le informazioni ed i dati forniti in sede di partecipazione alla presente procedura pubblica saranno trattati esclusivamente per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Amministrazione comunale e saranno trattate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati. Il titolare del trattamento è il Comune di Follonica, il responsabile del trattamento è il responsabile dell'U.O. Urbanistica e Patrimonio, individuato altresì quale Responsabile del procedimento in oggetto.

Follonica, 26/09/2016

Il Dirigente  
Arch. Vito Disabato