Allegato A

Avviso per la definizione del Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa"

SOMMARIO

Premessa 2

Articolo 1 - Obiettivo degli interventi 2

Articolo 2 – Contenuti edilizio – urbanistici degli interventi 2

Articolo 3 - Soggetti ammessi a presentare le proposte 5

Articolo 4 - Ambito territoriale interessato 5

Articolo 5 - Tipologie degli interventi 5

Articolo 6 – Requisiti di ammissibilità delle proposte 6

Articolo 7 - Criteri di valutazione 7

Articolo 8 – Procedura di negoziazione 8

Articolo 9 – Risorse finanziarie 8

Articolo 10 – Modalità di finanziamento 9

Articolo 11 – Presentazione delle proposte 10

Articolo 12 - Documentazione da presentare 11

Articolo 13 – Altre informazioni 12

Articolo 14 - Clausole di salvaguardia 12

Premessa

1. Con il D.P.C.M. 16 luglio 2009 pubblicato sulla G.U. n. 191 del 19 agosto 2009 è stato approvato il Piano nazionale per l'edilizia abitativa, articolato in sei linee di intervento (lettere a, b, c, d, ed f).

2. Con il D.M. 8 marzo 2010, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 104 del 6/5/2010, il Ministero per le Infrastrutture e Trasporti ha ripartito tra le Regioni 377.885.270 euro (per la Campania 41.168.899,68 euro) destinati a finanziare le seguenti quattro linee di intervento previste dall'articolo 1 del Piano nazionale:

b) incremento patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
c) promozione anche da parte di privati di interventi in project financing;
d) agevolazioni a cooperative edilizie;
e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale.

3. Ai sensi del citato D.P.C.M., la Regione deve predisporre, entro 180 gg. dalla pubblicazione del D.M. di ripartizione (quindi entro il 2 novembre 2010), il programma di interventi da finanziare con riferimento alle quattro linee di intervento suddette, valutando, con procedure di evidenza pubblica, le proposte formulate dai soggetti pubblici e dai privati interessati.

4. Il programma così formulato dovrà essere sottoscritto dal Ministero delle Infrastrutture in un apposito Accordo di Programma tra lo stesso Ministero, la Regione e gli Enti Locali coinvolti.

5. Con la DGR n. 572 del 22.07.2010, la Regione Campania ha stabilito le Linee Guida in materia di ERS, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, sulla base delle quali viene emanato il presente Avviso pubblico per la definizione del Programma Regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del citato DPCM 16 luglio 2009.

6.Gli interventi di cui al presente Avviso potranno essere articolati secondo le 4 tipologie di seguito indicate:

a) Alloggi sociali;

b) Alloggi di ERP ai sensi della L.R. 18/97 da cedere al Comune;

c) Alloggi a libero mercato

d) Alloggi a libero mercato convenzionati ai sensi dell'art. 2 comma 12 dell'Avviso

Articolo 1 - Obiettivo degli interventi

1. Obiettivo dell'avviso è quello di incrementare la disponibilità di alloggi sociali, attraverso iniziative di housing sociale in grado di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, servizi e riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, promuovendo la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

2. L'"Housing sociale" rappresenta l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

3. La finalità dell'Housing sociale è di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

Articolo 2 – Contenuti edilizio – urbanistici degli interventi

1. Gli interventi richiesti dovranno prevedere un mix sociale supportato da un mix funzionale in cui la varietà di servizi conviva con le residenze, contribuendo a

migliorare la qualità della vita e il presidio del territorio, soprattutto a vantaggio dei soggetti individuati nelle fasce più deboli.

2. All'interno del nuovo intervento residenziale si dovranno inserire servizi locali e urbani che rafforzino le relazioni con il quartiere e, di particolare importanza per l'housing sociale, servizi residenziali collaborativi che, con un adeguato accompagnamento, favoriscano la formazione del senso di comunità e di appartenenza.

3. Il criterio seguito nella progettazione dei servizi è la creazione dei c.d. Sistemi-servizio, ovvero servizi composti da più funzioni collegate tra loro.

4. I Sistemi servizio[1] associano funzioni a scala urbana ad attività rivolte al vicinato o alla sola residenza, legate tra loro da una specifica utenza oppure da una tematica comune (salute, ambiente, ecc). Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che, oltre a rispondere a un bisogno, sono pensati, dove possibile, per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione.

5. **Le attrezzature e i servizi pubblici o di interesse pubblico** di cui sopra da realizzare nell'ambito dell'intervento, in aggiunta alla dotazione minima obbligatoria prevista del DM 1444/68, dovranno essere coerenti con il Piano di Zona Sociale

---

[1] ***DEFINIZIONI A SUPPORTO***

Servizi locali e urbani*: servizi che oltre a supportare la nuova comunità si aprono alla realtà locale preesistente, consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione (contribuendo a evitare l'effetto del c.d. "gated village"). I servizi locali e urbani possono essere pensati in modo focalizzato per categorie specifiche di utenti o, al contrario, incrociando tipologie di utenza che risultino complementari (ad esempio, anziani e bambini, nidi di mamme); il fatto di essere rivolti a tutta la comunità fa sì che nello stesso luogo, ad esempio, uno spazio ricreativo polifunzionale, si possano generare nuove e interessanti interazioni.*

Esempio

Sistema servizio per i giovani con luogo d'incontro e di scambio per il quartiere.

Per incentivare la c.d. "uscita di casa" dei giovani, si può offrire una risposta integrata che includa residenze a costi calmierati, ma anche servizi dedicati.

I servizi verranno articolati principalmente nell'ambito di un luogo d'incontro che si occupa di formazione orientata all'inserimento nel mondo del lavoro e alla vita autonoma, cui si può aggiungere un'offerta di attività ricreative finalizzate alla produzione artistica e culturale (musica, teatro, comunicazione) e spazi con connessione wi-fi. Il Sistema-servizio può essere completato da un ristorante/caffè che si farà carico di promuovere anche attività culturali. A questo nucleo di servizi si collega una quota di alloggi che verrà affittata a giovani, single o in condivisione. Inoltre per migliorare la qualità dell'aria e per favorire buone pratiche ambientali che riescano a contenere l'inquinamento atmosferico e a migliorare la mobilità nelle aree urbane, si possono promuovere iniziative di car e bike scharing.

Servizi integrativi per l'abitare*: spazi, locali e dotazioni destinati in modo esclusivo (o comunque prevalente) ai nuovi residenti, che rendano più vivibile lo spazio residenziale e dove gli utenti possano interagire tra loro per produrre un beneficio riconosciuto dalla comunità (ad esempio, curare il verde comune). E' all'interno di questi spazi che i residenti rivestono il duplice ruolo di beneficiari e attori dei servizi. Questi servizi integrativi per l'abitare sono pensati per aumentare il grado di socializzazione all'interno della comunità, stimolando le persone a organizzarsi e a collaborare tra loro per trovare soluzioni a problemi legati alla vita quotidiana (dalla cura dei bambini, all'acquisto del cibo) spesso attivando modelli economici alternativi (es. Banca del Tempo di condominio e di quartiere con scambio gratuito di "tempo", Gruppi di Acquisto Solidale G.A.S.).*

Esempio - Sistema-servizio *consistente nella realizzazione di un* ***locale polifunzionale*** *che funga da luogo di incontro e per passare il tempo libero, dedicato soprattutto a mamme e bambini (****Living room per far giocare i bambini e socializzare****) o legato all'attivazione di una serie di servizi collaborativi che incentivino l'incontro tra gli abitanti tramite il lavoro condiviso per prendersi cura degli spazi comuni (curare il verde comune, scambio di oggetti tra adulti e bambini, fare compostaggio, lavanderia condominiale, ecc.).*

Servizi residenziali*: servizi costituiti dall'assegnazione di alloggi a soggetti del Terzo Settore affinché li utilizzino per ospitare persone con bisogni particolari, in condizione di svantaggio e di autonomia ridotta, svolgendo un'esplicita e riconosciuta funzione socio-assistenziale. Questi servizi saranno gestiti da organizzazioni specializzate nei particolari bisogni, che assicureranno l'attuazione di adeguati programmi di accompagnamento. L'assegnazione dei relativi alloggi avverrà con un certo grado di flessibilità in modo da rispondere meglio al tipo di bisogno specifico e all'andamento della comunità.*

Esempio - Sistema-servizio *consistente nella realizzazione di alloggi per case-famiglia/ comunità alloggio per categorie sociali in condizione di svantaggio dove è necessario un percorso di accompagnamento e reinserimento nella vita sociale con spazi di aggregazione per attività collettive (laboratori per attività artistiche e musicali, saletta cineforum, ecc.).*

vigente e **non potranno essere inferiori al 10 per cento** del costo complessivo di ciascuna proposta.

6. Tali servizi potranno essere integrati con funzioni compatibili con la residenza: strutture commerciali di vicinato e centri commerciali naturali comprensivi di piccolo artigianato, piccole attività produttive o del terziario. In alcuni casi i servizi di questo tipo possono essere collegati tra loro o con le altre tipologie di servizi descritte in precedenza, creando una rete di servizi allargata.

7. Nell'ambito della realizzazione dei Servizi, le Amministrazione comunali e gli operatori privati possono attivare modelli organizzativi dell'Housing sociale con partner del Terzo Settore[2].

8. Nella realizzazione di Housing sociale, la progettazione urbana e architettonica deve inoltre prevedere anche un **progetto gestionale integrato** che metta a sistema le singole parti del progetto (spazio privato, spazio pubblico, servizi, gestione futura ecc) e coordini le dimensioni rilevanti (economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica ed ambientale) all'interno di un disegno complessivo. Sono inoltre richiesti nei progetti livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili.

9. Gli interventi devono essere coerenti con le linee guida, di cui alla delibera di G.R. n. 572 del 22.07.2010, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

10. Gli alloggi di edilizia residenziale sociale, realizzati nell'ambito di tali interventi, sono destinati a prima casa per i soggetti di cui all'art. 11 comma 2 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, nonché ai soggetti di cui alle Linee Guida allegate alla DGR n 572 del 22.07.2010, con **priorità per le categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio** per finita locazione degli immobili, in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della Legge 8 febbraio 2007, n. 9, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 37 del 14 febbraio 2007.

11. La quota di alloggi destinati al libero mercato dovrà essere alienata ad un prezzo non superiore a quello risultante dall'applicazione dei massimali di costo di cui al Decreto Dirigenziale A.G.C. 16, Settore 04, n. 7 del 14/01/2009, aggiornato, annualmente, sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra la data di pubblicazione del citato decreto 7/2009 e la data di ultimazione dei lavori.

12.Gli alloggi destinati al libero mercato potranno essere oggetto di apposite convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale, sentite le O.O.S.S della proprietà edilizia e dei conduttori, per la individuazione dei requisiti dei locatari/acquirenti, secondo quanto anche previsto dalla Linee Guida allegate alla DGR n 572 del 22.07.2010.

13. La quota di investimento destinato ad edilizia residenziale non dovrà essere inferiore al 50 per cento del costo complessivo di ciascuna proposta.

14. Nel caso in cui gli alloggi destinati al libero mercato non saranno oggetto di convenzionamento ai sensi del precedente punto 12, la quota di investimento

---

[2] *Nel terzo settore rientrano tutti quei soggetti (generalmente individuati nelle Organizzazioni di volontariato, nelle Cooperative sociali, nelle Associazioni di promozione sociale e nelle Fondazioni "pro-sociali") che, facendo propri i criteri del "non profit" (assenza di finalità di lucro) hanno la capacità di sviluppare nuove offerte per rispondere alla domanda di servizi che né lo Stato né il privato sono in grado di soddisfare. I settori di attività che interessano il Terzo Settore sono: assistenza sociale, sanitaria e socio-sanitaria; - beneficenza; - istruzione; formazione; sport dilettantistico;*
- tutela e valorizzazione dei beni di interesse storico artistico; tutela e valorizzazione dell'ambiente; promozione della cultura e dell'arte; tutela dei diritti civili; - ricerca scientifica di particolare interesse sociale.

destinato a tale tipologia di alloggi non potrà essere superiore al 30 per cento del costo complessivo di ciascuna proposta.

15. Nell'ambito dell'intervento residenziale sarà valutata l'incidenza del numero di alloggi sociali o del loro costo, sul totale degli alloggi o del costo totale dell'intervento[3]. Di norma **il rapporto Housing/consistenza (***edilizia sociale/edilizia residenziale complessiva*) **dovrà essere almeno pari al 30% e comunque non inferiore al 20% esclusivamente nel caso** in cui l'investimento per attrezzature o servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente comma 5 sia superiore alla quota minima richiesta, preferendosi in ogni caso proposte con un maggior rapporto Housing/consistenza.

Articolo 3 - Soggetti ammessi a presentare le proposte

1. Sono ammessi a presentare le proposte di housing sociale di cui al presente Avviso i seguenti soggetti, in forma singola o associata:

a) Comuni;
b) Soggetti privati.

2. Per poter presentare una proposta di housing sociale è necessario dimostrare **con titolo idoneo** la disponibilità dell'immobile interessato dal progetto, ovvero, solo nel caso in cui il proponente sia l'Amministrazione Comunale, l'esistenza di un apposito vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità.

3. La proposta di Housing presentata dal Comune dovrà indicare:

a) l'importo derivante dai piani vendita comunali che verrà reinvestito ai sensi della L.R. 24/2003.

b) l'ammontare delle risorse dei privati che partecipano all'intervento in qualità di soggetti attuatori.

Articolo 4 - Ambito territoriale interessato

1. L'ambito territoriale interessato dal presente Avviso comprende esclusivamente i comuni elencati nell'Allegato A "Ambito territoriale ammissibile" ai sensi delle Linee Guida di cui alla DGR n.572 del 22.07.2010.

2. Sono esclusi gli spazi rurali aperti così come definiti dal PTR L.R. 13/2009.

Articolo 5 - Tipologie degli interventi

1. Fermo restando l'approccio integrato di cui agli Obiettivi e direttrici di sviluppo della "Linee guida in materia di ERS" le tipologie di interventi ammessi a contributo all'interno del programma di Housing sociale sono le seguenti:

a) interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione, di immobili residenziali esistenti, ma disabitati ovvero immobili dismessi, già adibiti ad attività produttive, ma che abbiano cessato l'attività da almeno **tre anni** antecedenti alla data di pubblicazione del presente Avviso;

---

[3] *L'offerta minima di edilizia sociale può essere articolata nel modo seguente:*

- *realizzazione di un numero di alloggi sociali, da cedere gratuitamente al Comune, pari ad almeno il 10% della s.u.l. totale dell'intervento residenziale;*
- *realizzazione di un numero di alloggi sociali pari ad almeno il 10% della s.u.l. totale dell'intervento residenziale da locare a canone sostenibile a soggetti in possesso dei requisiti che saranno individuati dal Comune con apposito bando, per un periodo non inferiore ad anni 10;*
- *realizzazione di attrezzature di interesse comune "sistemi-servizio" in misura superiore al 10% del costo complessivo della proposta;*
- *vincolo alla vendita degli alloggi sociali suindicati ai sensi della normativa vigente in materia di alienazione degli alloggi pubblici, allo scadere del termine previsto per la locazione.*

b) interventi di ristrutturazione urbanistica, con interventi di recupero o demolizione e ricostruzione di parti urbane già esistenti comunque aumentando la dotazione complessiva di alloggi;
c) interventi di nuova costruzione con diverse pezzature di alloggi:
    - Quadri-trilocali da 100 mq di slp per una famiglia di 4/5 persone, una famiglia con bambini piccoli che durante il giorno ospita e cura altri bambini, studenti o giovani lavoratori che abitano in condivisione;
    - Bi-trilocali 75 mq di slp per un nucleo famigliare composto da 2 persone, una giovane coppia o un nucleo familiare di 2/ 3 persone;
    - Mono-bilocali 50 mq di slp per una persona singola o una coppia, una persona disabile autosufficiente;
d) interventi di nuova costruzione o di recupero quali: co-housing per studenti e giovani lavoratori/ co-housing per anziani/ loft di piccolo taglio che abbinano la funzione residenziale ad attività artigianali della tradizione da condividere con gli occupanti / alloggi in turn-housing con contratti di locazione a breve periodo/ stratificazione di destinazioni d'uso (negozi, co-housing studenti e/o anziani, alloggi giovani coppie) case-famiglia/ comunità alloggio per psicolabili/etc.

2. Sono altresì ammissibili le seguenti tipologie di intervento:
a) miglioramento della dotazione infrastrutturale, dei servizi e della qualità ambientale della parte urbana, attraverso interventi di adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazioni primaria e secondaria, con particolare riguardo alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, alla riduzione del relativo inquinamento dell'aria, al miglioramento della sicurezza, dell'accessibilità ai disabili e all'adeguamento normativo.
b) realizzazione di servizi di cui alle definizioni dell'art. 2 nonché interventi infrastrutturali finalizzati al miglioramento e alla razionalizzazione del sistema di accessibilità veicolare e all'aumento della sicurezza della circolazione pedonale.

3. Tutti gli interventi previsti nelle proposte dovranno garantire la qualità urbana di cui all'allegato B – "Qualità urbana negli interventi di Housing sociale della Regione Campania", attraverso soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo smaltimento dei rifiuti, al contenimento dei consumi idrici ed energetici e delle emissioni in atmosfera, nonché all'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili, al riuso dei materiali tradizionali dell'architettura storica ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 6 – Requisiti di ammissibilità delle proposte

1. I requisiti di ammissibilità delle proposte progettuali sono i seguenti:
a) Localizzazione degli interventi di cui alla/alle proposta/e internamente al territorio dei comuni di cui all'"Allegato A – Ambito territoriale ammissibile" ai sensi dell'art. 4 e **comunque con esclusione degli spazi rurali aperti così come definiti dal PTR L.R. 13/2009**;
b) Disponibilità degli immobili oggetto di intervento dimostrata con titolo idoneo;
c) Livello di progettazione minimo: Progetto Preliminare.
d) **Costo complessivo dell'intervento non inferiore a € 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni/00**).
e) Quota di investimento destinato ad edilizia residenziale non inferiore al 50 per cento del costo complessivo della proposta (art. 2 comma 13).
f) Rapporto edilizia sociale/edilizia residenziale complessiva non inferiore al 20 per cento.
g) Quota di investimento destinato ad attrezzature e/o servizi pubblici o di interesse pubblico non inferiore al 10 per cento del costo complessivo della

proposta in aggiunta alla dotazione minima obbligatoria prevista del DM 1444/68 e coerenti con il Piano di Zona Sociale vigente (art. 2 comma 5);

h) **Compartecipazione di risorse pubbliche e private complessivamente pari al finanziamento richiesto** a valere sulle risorse di cui al presente Avviso; non saranno ammesse proposte che prevedono l'esclusivo utilizzo di finanziamenti pubblici;

i) Presentazione della/e proposta/e utilizzando la procedura informatizzata nei tempi e nei modi di cui all'art. 11 del presente avviso;

j) Invio della/e proposta/e e della relativa documentazione completa (vedi articoli 11 e 12) alla Regione Campania - Settore Edilizia Pubblica Abitativa.

Articolo 7 - Criteri di valutazione

1- Le proposte ammissibili saranno valutate d'ufficio sulla base dei seguenti criteri, cui corrispondono i relativi punteggi, per un massimo di 100 punti.

2- Non saranno ritenuti idonei gli interventi che non rispettano il Protocollo Itaca.

A. LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI (max 15 punti)

- interventi in aree o immobili dismessi;
- disponibilità immediata di aree ed immobili oggetto di intervento;
- prossimità a reti di trasporto su ferro, di collegamento con i capoluoghi;
- Integrazione nell'ambito di contesti residenziali esistenti.

B. QUALITÀ URBANA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLA D.G.R. N. 572/2010 - APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA (max 45 punti)

Rispondenza ai principi generali di Qualità Ambientale, Insediativa, Fruitiva e Funzionale	
ANALISI DEL SITO E INTEGRAZIONE CON IL CONTESTO PRESISTENTE E COL PAESAGGIO (CAP. 2 PAR. 2.2.2.)	**5 PUNTI**
Analisi geomorfologica, ambientale, della vegetazione, del clima, del soleggiamento	
QUALITÀ ARCHITETTONICA DEGLI EDIFICI	**10 PUNTI**
Qualità della proposta progettuale (mix funzionale e rapporto morfologico/distributivo tra le varie funzioni)	
Sviluppo di temi progettuali orientati al recupero della tradizione locale	
Qualità del dialogo tra gli spazi costruiti e gli spazi aperti	
Impiego di materiali con alto grado di naturalità ed elevate prestazioni termiche e meccaniche, materiali riciclabili e/o riciclati	
QUALITÀ DEGLI SPAZI APERTI	**10 PUNTI**
Grado di permeabilità conseguita dal progetto sulle superfici inerbite e calpestabili	
Presenza di un sistema di recupero dell'acqua piovana	
Impiego di materiali con alto grado di naturalità ed elevate prestazioni termiche e meccaniche, materiali riciclabili e/o riciclati	
Caratterizzazione degli spazi aperti/condivisi con zone dedicate, attrattività e capacità comunicativa del progetto degli spazi aperti (percorrenze, luoghi di incontro, attrezzature)	
Assortimento delle tipologie di aree verdi con specie vegetali autoctone in funzione dei diversi usi (agricolo urbano, ricreativo, didattico - naturalistico, sportivo)	
Presenza di corridoi ecologici come continuum tra le diverse aree verdi e come riammaglio con le aree circostanti	
SOSTENIBILITÀ DELLE SOLUZIONI AMBIENTALI E TECNOLOGICHE	**10 PUNTI**
Soluzioni tecnologiche per l'approvvigionamento energetico da fonte rinnovabile	
Soluzioni per il controllo naturale del microclima con sistemi passivi –applicazione dei principi di bioclimatica	
Classe energetica dell'edificio (C o superiore)	
Utilizzo di sistemi di gestione e controllo degli impianti per l'ottimizzazione del comfort e la minimizzazione dei consumi energetici	
SMALTIMENTO DEI RIFIUTI	**10 PUNTI**
Gestione integrata del ciclo dei rifiuti del processo edilizio	
Grado innovativo delle soluzioni distributive per facilitare la gestione domestica e condominiale dell'r.s.u.	
Soluzioni progettuali degli spazi aperti per l'avanzamento del grado di differenziazione/ recupero nella gestione dei rifiuti urbani	
Riuso delle acque bianche, grigie e nere	

Presenza di stazioni per compostaggio

C. SOSTENIBILITA' ECONOMICA e GESTIONALE (max 40 punti)

- Grado di articolazione del progetto gestionale integrato, con riferimento a:
  - ✓ Rapporto Housing/consistenza intervento residenziale.
  - ✓ Entità risorse private destinate ad alloggi sociali.
  - ✓ Entità risorse private destinate al sistema servizi.
  - ✓ Sostenibilità dei costi di gestione (*manutenzione ed esercizio*).
- Attivazione iniziative di partecipazione/comunicazione e capacità progettuale di governo delle dinamiche di gestione partecipata degli spazi e degli ambienti comuni.

Articolo 8 – Procedura di negoziazione

1. Le proposte che, a seguito della valutazione di cui al precedente articolo, avranno riportato un punteggio minimo di punti 60, accedono alla fase di approfondimento e definizione conclusiva.

2. A tal fine la Regione convoca una conferenza dei servizi preliminare per ciascun ambito provinciale, ai sensi dell'art. **14 bis della L. 241/90 e s.m.i**., cui partecipano i soggetti proponenti ammessi, con la Provincia ed i Comuni interessati, ai fini della determinazione dei contenuti progettuali definitivi delle proposte di Housing, anche con riferimento all'attivazione di operazioni urbanistiche di scambio, perequative e di incremento dei parametri volumetrici, come premio a prestazioni virtuose.

3. Il verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi deve essere ratificato dal Comune interessato entro 30 giorni dalla sottoscrizione, al fine della necessaria dichiarazione di interesse pubblico della proposta progettuale di Housing sociale in questione.

4. Decorso il termine di trenta giorni, le proposte non ratificate saranno escluse dall'elenco di cui al comma successivo.

5. In esito alle conferenze dei servizi e sulla base del punteggio di valutazione, la Regione formula l'elenco delle proposte progettuali di Housing sociale ammesse a finanziamento nel Programma regionale di edilizia residenziale sociale, per le quali si attiverà l'Accordo di Programma di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2010 recante il "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa".

6. I progetti presentati a valere sulla presente procedura risultati ammissibili, ma non finanziabili attraverso le risorse di cui al Decreto Ministeriale di ripartizione dell'8 marzo 2010, verranno inseriti in una riserva di progetti, che avrà validità di 18 mesi, con la quale si intendono promuovere opportunità di finanziamento attraverso ulteriori risorse del POR FESR Campania 2007/2013 Obiettivo Operativo 6.1, risorse FAS, fondi ordinari e dei Fondi di cui all'art. 11 del Piano Nazionale di edilizia abitativa- con l'obiettivo di favorire la realizzazione di ulteriori iniziative di housing sociale.

Articolo 9 – Risorse finanziarie

1. Per l'attuazione degli interventi di Housing sociale di cui al presente Avviso sono disponibili le risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettere a - c, del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009 e successivo Decreto Ministeriale di ripartizione del 8 marzo 2010 pari a **€ 41.168.899,68**.

2. Le proposte di intervento dovranno prevedere la compartecipazione di ulteriori risorse pubbliche e private complessivamente pari al finanziamento richiesto a valere sulle risorse di cui al presente Avviso.

3. Non saranno ammesse proposte che prevedono l'esclusivo utilizzo di finanziamenti pubblici.

Articolo 10 – Modalità di finanziamento

1. Gli interventi ammessi a finanziamento saranno realizzati secondo le modalità sotto elencate:

a) concessione di un contributo in c/capitale in misura non superiore al 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi destinati alla vendita/assegnazione o alla locazione per un periodo minimo di 10 anni.

b) concessione di un contributo in c/capitale in misura non superiore al 50% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi destinati alla locazione per un periodo superiore a 25 anni.

c) in alternativa a quanto previsto ai punti a) e b), concessione di un contributo in c/interesse in misura variabile dal 30% al 100% del tasso di riferimento del mutuo agevolato contratto per la realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi destinati alla vendita/assegnazione o alla locazione per un periodo minimo di 10 anni.

2. Gli alloggi destinati al libero mercato, ovvero la realizzazione del sistema servizi, potranno essere oggetto di apposite convenzioni da stipulare con l'Amministrazione Comunale per la individuazione dei requisiti dei locatari/acquirenti, ovvero per le modalità di utilizzo e di gestione. In tal caso gli alloggi/servizi oggetto di convenzionamento potranno essere finanziati mediante un mutuo agevolato di importo pari al 50 % del costo di costruzione. L'erogazione del mutuo agevolato avverrà attraverso il "Fondo di rotazione e garanzia".

3. Ulteriori possibili agevolazioni derivanti dalla fase di negoziazione:

d) riduzione del prezzo di acquisizione delle aree, in quanto tale elemento è determinante per la formazione del prezzo di vendita.

e) agevolazioni urbanistiche e/o amministrative a favore dei soggetti che realizzano alloggi destinati alla vendita/assegnazione o alla locazione per un periodo minimo di 10 anni.

f) determinazione del contributo, sia esso in c/interesse e in c/capitale, in funzione del reddito dei beneficiari.

4. Nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione non potrà essere inferiore a dieci anni e, decorso tale periodo minimo, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:

1) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.
2) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.
3) cessione dell'alloggio sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;
4) offerta al comune ed agli IACP ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data del rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

5. Il canone di locazione è determinato in misura non superiore a quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni e integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, dal valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350. Il valore cosi ottenuto potrà essere articolato

in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

6. Il contributo in conto interessi per la realizzazione di programmi di edilizia agevolata sarà erogato attraverso il "*Fondo rotativo di credito e garanzia per la realizzazione di programmi pluriennali di edilizia residenziale agevolata*" istituito con la legge regionale n. 1 del 30 gennaio 2008, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 5 bis del 4 febbraio 2008.

7. Il "*Fondo rotativo di credito e garanzia"* potrà intervenire nella erogazione dei mutui agevolati fornendo agli Istituti di Credito provvista finanziaria a tasso zero nella misura massima del 70 per cento del valore del mutuo da concedere.

8. L'utilizzazione del "*Fondo di rotazione e garanzia*", già costituito presso il BANCO DI NAPOLI con delibera di G.R. n. 848 del 08/05/2009, sarà regolata da apposite convenzioni da stipularsi con gli Istituti di Credito che intendono erogare mutui agevolati.

9. La provvista a tasso zero assegnata agli Istituti convenzionati a valere sulle risorse del "*Fondo di rotazione e garanzia*" sarà utilizzata dagli stessi Istituti di credito per erogare ai soggetti individuati dalla Regione mutui agevolati per la realizzazione di programmi di edilizia agevolata.

10. I mutui saranno finanziati nella misura massima del 70% con la provvista del fondo a tasso zero e per la restante quota con risorse messe a disposizione dagli Istituti di credito convenzionati; la percentuale effettiva sarà stabilita dalla Regione con l'atto di concessione del contributo. Nella stessa misura la Regione parteciperà all'eventuale perdita sul credito.

11. I mutui di cui sopra, per la quota finanziata con risorse bancarie, saranno concessi a tasso fisso o variabile. Il tasso di interesse a carico del mutuatario sarà definito per periodi e con modalità da concordare in misura pari al tasso Irs (Interest Rate Swap) di periodo, maggiorato di un margine non superiore a quello concordato con gli Istituti di credito sottoscrittori.

Articolo 11 – Presentazione delle proposte

1. Le proposte andranno presentate **solo ed esclusivamente** attraverso procedura informatizzata online accessibile dal sito http://housing.regione.campania.it facendo riferimento al modello conforme allegato al presente Avviso ("Allegato B – Scheda di sintesi") mediante:
- una **prima fase di autoregistrazione online**, finalizzata all'acquisizione delle credenziali di accesso al sistema, a partire dal giorno **02/08/2010** e **fino alle ore 12,00** del giorno **08/10/2010**;
- una **seconda fase di presentazione della domanda on line** da parte dei diretti interessati che, con le credenziali di accesso al sistema ottenute con le modalità di cui sopra, dovranno compilare online specifico modello di partecipazione conforme ai contenuti del presente Avviso, a partire dal giorno **09/08/2010 e non oltre le ore 12,00 del giorno 14/10/2010.**

2. Della data di presentazione della domanda **on line** fa fede l'**attestazione di chiusura della proposta telematica**.

3. La documentazione di cui al successivo articolo 12 deve essere consegnate in formato cartaceo e digitale in triplice copia, **in plico chiuso,** entro e non oltre il termine perentorio del **18/10/2010 ore 13.00** (per la consegna della documentazione a mano fa fede il timbro di protocollo) all'indirizzo:

Regione Campania – Settore Edilizia Pubblica Abitativa - Centro Direzionale Isola A6 - 11°piano - 80132 Napoli

4. Ogni Soggetto proponente ammesso a presentare proposte può presentare più di un progetto a valere sul presente Avviso. Ogni progetto dovrà essere considerato distinto dagli eventuali altri progetti presentati ai fini dell'istruttoria di ammissibilità e dell'individuazione dei progetti potenzialmente finanziabili .

5. Le proposte progettuali presentate fuori termine o non corredate della documentazione obbligatoria richiesta dal presente Avviso saranno escluse dalla partecipazione alle attività di selezione.

Articolo 12 - Documentazione da presentare

1. La proposta di housing sociale dovrà essere corredata da un book formato A3 contenente la seguente documentazione:

a) una relazione illustrativa:
- delle ragioni della scelta della soluzione prospettata, anche con riferimento ai profili ambientali, all'utilizzo dei materiali provenienti dalle attività di riuso e riciclaggio;
- della sua fattibilità amministrativa e tecnica, anche in relazione all'esito delle indagini geologiche, geotecniche, idrologiche, idrauliche e sismiche di prima approssimazione delle aree interessate e dell'esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati, e dell'analisi del sito (*vedi Linee Guida - Qualità Urbana*);
- dei costi, da determinare anche in relazione agli aspetti gestionali e di manutenzione degli interventi e comunque nel rispetto dei massimali di costo vigenti (*decreto dirigente EPA n. 7 del 14/01/2009 pubblicato sul BURC n. 18 del 16/03/09*);

b) schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche degli interventi (housing, sistema servizi ed urbanizzazioni), ivi compresa l'individuazione delle particelle catastali interessate;

c) il cronoprogramma delle fasi attuative con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo;

d) uno stralcio dello strumento urbanistico generale vigente o adottato, relativo all'ambito d'intervento, completo delle Norme Tecniche di Attuazione, con l'indicazione dell'eventuale variante urbanistica necessaria per l'attuazione degli interventi;

e) il piano economico-finanziario complessivo della proposta, contenente la definizione dei costi di realizzazione e di gestione di ciascun intervento, (Programma preliminare di gestione, con l'indicazione delle spese di manutenzione ed esercizio) e l'individuazione delle fonti finanziarie a copertura di tali costi;

f) documentazione attestante la disponibilità degli immobili su cui si interviene;

g) autocertificazione del soggetto privato proponente in ordine al possesso dei requisiti di legge;

h) attestazione dell'ammontare delle risorse dei privati che partecipano all'intervento in qualità di soggetti attuatori che si impegnano con il Comune tramite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo (*solo nel caso di proposta dell'Amministrazione Comunale*);

i) attestazione dell'importo derivante dai piani vendita comunali che verrà reinvestito ai sensi della L.R. 24/2003, così come indicato all'art.3 comma 3 lett.a) del presente Avviso.(*solo nel caso di proposta dell'Amministrazione Comunale*).

2. Stampa della scheda di sintesi compilata attraverso procedura informatizzata firmata dal Legale rappresentante del soggetto proponente.

3. Stampa dell'Attestazione dell'esito positivo del procedimento di partecipazione da parte della procedura informatizzata, firmata dal Legale rappresentante del soggetto proponente.

Articolo 13 – Altre informazioni

1. Per quesiti e informazioni è possibile rivolgersi al Settore regionale Edilizia Pubblica Abitativa - all'indirizzo e-mail: housingsociale@regione.campania.it precisando in oggetto il riferimento al presente Avviso.
2. La documentazione è disponibile sul sito http://housing.regione.campania.it su cui saranno pubblicate eventuali FAQ e aggiornamenti della documentazione.
3. Il responsabile del procedimento è l'Arch. Maddalena Marciano.

Articolo 14 - Clausole di salvaguardia

1. Il presente Avviso non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 del c.c., non è impegnativo per l'Amministrazione regionale e non è impegnativo per i soggetti che dovessero aderire.
2. Il recepimento delle proposte di intervento non costituirà in ogni caso approvazione della proposta progettuale, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura nei limiti previsti dalla stessa.
3. Il recepimento delle proposte avverrà ad insindacabile e inappellabile giudizio della Regione Campania. Su tutto il procedimento di formazione, approvazione e attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia della Regione Campania.
4. Nulla è dovuto dalla Regione Campania, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti le cui proposte non dovessero risultare ammissibili.
5. Il mancato avvio delle iniziative entro 12 mesi dalla pubblicazione della graduatoria determinerà lo scorrimento della graduatoria medesima.

"Allegato B – Scheda di sintesi"