



COMUNE DI ANCONA

N. 45

Direzione Riqualificazione e Arredo Urbano Storico Monumentale, Manutenzione e Viabilità

AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE AL PROGRAMMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN “AUTORECUPERO- AUTOCOSTRUZIONE” NEL COMUNE DI ANCONA

VISTO E RICHIAMATO

il Decreto Dirigenziale della P.F. Edilizia ed Espropriazione n. 14/EDI del 24/03/2014, avente ad oggetto “D.A.C.R n. 55/2007 n. 87/2008 – DGR n. 86/2014 – n. 237/2014 - Bando di concorso per la concessione di contributi sul tema: “EDILIZIA RESIDENZIALE IN AUTORECUPERO - AUTOCOSTRUZIONE” - cap. 42604242/2014”, pubblicato sul B.U.R. MARCHE n. 32 del 03/04/2014.

PREMESSO CHE

l'Amministrazione Comunale ha tra le priorità l'adozione di tutti quei provvedimenti necessari per far fronte al disagio abitativo di molti cittadini residenti;

con delibera di consiglio comunale n. 54 del 03/06/2014 si è approvato il “Programma di edilizia residenziale in Autorecupero - Autocostruzione”, stabilendo le modalità di realizzazione e l'individuazione dei seguenti edifici ed aree di proprietà comunale oggetto del programma:

Autorecupero

- a) ex scuola elementare del Ghettaello
- b) ex scuola elementare Scandali
- c) ex casa colonica di Tavernelle

Autocostruzione

- a) area via Miglioli

la pratica dell'autocostruzione o autorecupero, si differenzia da altri sistemi di edificazione o ristrutturazione, perché i futuri proprietari, costituiti in cooperativa ed adeguatamente formati, partecipano attivamente alla progettazione ed alla realizzazione della loro casa, intervenendo direttamente e materialmente nei lavori mediante la prestazione della propria manodopera, con un ammontare stabilito di ore di lavoro prestate dal nucleo familiare per singolo alloggio all'interno del cantiere diretto da professionisti, garantendo, altresì, una quota finanziaria necessaria alla copertura dei costi per la realizzazione dell'intervento appunto di recupero;

in particolare per **autorecupero** si intende un processo edilizio di ristrutturazione di immobili già esistenti, mentre per **autocostruzione** ci si riferisce alla costruzione ex novo della casa su di un'area edificabile: in entrambi i futuri abitanti degli alloggi intervengono direttamente con l'apporto del proprio lavoro, mettendo a disposizione un monte ore lavorativo, consentendo la riduzione del costo finale della loro casa e favorendo lo sviluppo di relazioni solidali tra essi.

I “beneficiari” saranno assistiti per tutto il percorso da un “soggetto gestore”, selezionato dal Comune di Ancona, che rappresenta per gli stessi, il punto di riferimento per la loro formazione, con funzione di coordinamento generale dell'intero processo di autorecupero/autocostruzione, incaricato, come da convenzione con il Comune di Ancona, di redigere la documentazione tecnica ed i progetti di massima, corredati di uno studio di fattibilità e di un preventivo sommario nonché di un cronoprogramma, di accompagnare i “beneficiari” selezionati nell'iter di costituzione in cooperativa, di supportare e coadiuvare i “beneficiari” selezionati nella presentazione della domanda di ammissione al contributo regionale a favore di cooperative edilizie di abitazione o loro consorzi, di individuare l'istituto di credito disponibile a finanziare il progetto mediante l'erogazione di eventuali mutui richiesti dai beneficiari.

L'individuazione definitiva dei beneficiari avverrà successivamente mediante la verifica effettuata dal Soggetto Gestore circa il possesso di tutti i requisiti d'accesso, ovvero:

- a. requisiti soggettivi di cui all'art. 4

- b. requisiti finanziari e di bancabilità di cui all'art. 7
- c. ulteriori requisiti di cui all'art. 7

I criteri di selezione, per la formazione delle graduatorie definitive degli aventi diritto, sono esplicitati di seguito.

1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Autocostruire o autorecuperare la futura abitazione significa, sulla base di quanto indicato in premessa, partecipare concretamente al lavoro edile, sotto la guida di personale specializzato, in modo da ridurre il costo di realizzazione della casa.

I "soggetti beneficiari" selezionati andranno a costituire una o più cooperative edilizie per la realizzazione delle opere. In linea generale, verrà creata una cooperativa per i partecipanti al progetto di autorecupero ed un'altra per i partecipanti al progetto di autocostruzione.

Prima dell'avvio del cantiere, alla "cooperativa di autorecupero" sarà ceduto il diritto di proprietà degli immobili, mentre alla "cooperativa di autocostruzione" sarà assegnato il diritto di superficie per 99 anni sull'area edificabile.

I "soggetti beneficiari" costituiti in cooperativa, insieme al "Soggetto Gestore", realizzano le opere apportando un monte ore di lavoro all'interno del cantiere, ciascuno in base alle proprie competenze da definire in sede di programmazione dei lavori, nonché una quota finanziaria necessaria alla copertura dei costi dell'intervento.

Per partecipare ad un cantiere di autocostruzione o autorecupero non è, pertanto, necessario essere operai esperti e non sono richieste ai cittadini partecipanti specifiche competenze tecniche e/o professionali.

I "soggetti beneficiari" saranno adeguatamente formati, accompagnati e guidati da un "soggetto gestore" durante tutto il percorso di realizzazione delle opere, il quale, in solido con la cooperativa edilizia degli auto costruttori e/o auto recuperatori, cura l'esecuzione dei lavori nel totale rispetto delle normative, dei costi e dei tempi di realizzazione dichiarati.

La presenza del Soggetto Gestore garantisce un costante accompagnamento e coordinamento da parte di un'equipe dedicata, composta da operai, tecnici specializzati e operatori sociali, in grado di formare e orientare le capacità e le competenze degli autocostruttori/autorecuperatori in modo da rendere il loro apporto efficiente, gestire il cantiere nel suo complesso, fornire in corso d'opera tutte le necessarie informazioni e nozioni utili, condurre tutto il lavoro fino alla sua naturale conclusione.

I "soggetti beneficiari", associati in cooperativa edilizia, lavoreranno nei cantieri nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza (D. Lgs 81/08 e s.m.i.), con la dotazione dei dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) e delle opportune coperture INAIL.

La presenza lavorativa dei "soggetti beneficiari" nel cantiere costituisce requisito per l'ammissione al finanziamento regionale, ed è, pertanto, obbligatoria e viene organizzata dalla direzione del cantiere medesimo.

Sia per l'autorecupero che per l'autocostruzione, ogni nucleo familiare selezionato:

1. dovrà garantire un monte ore complessivo minimo inderogabile di lavoro effettivo in cantiere di almeno 700 ore/nucleo familiare annue da effettuare nel tempo libero extralavorativo (giorni liberi, turni di mezza giornata, ferie, sabato) entro un periodo di durata del cantiere non superiore ai 18 mesi.
2. potrà suddividere il proprio monte ore su due persone che, generalmente, sono il socio beneficiario del progetto ed un suo coadiuvante (moglie, fidanzata, figli di età non inferiore ai 16 anni, altri familiari entro il terzo grado di parentela e affinità).

A lavori ultimati, le cooperative trasferiranno il diritto di proprietà (autorecupero) o il diritto di superficie (autocostruzione) delle abitazioni realizzate, ai singoli proprietari che hanno partecipato al progetto, con conseguente naturale scioglimento delle stesse, avendo raggiunto il proprio scopo.

2. TIPOLOGIE DEGLI ALLOGGI

Gli immobili e le aree edificabili oggetto del Programma di Autorecupero/Autocostruzione sono i seguenti:

Autorecupero

- a) ex scuola elementare del Ghettairello, Frazione Ghettairello di Ancona
- b) ex scuola elementare Scandali, Via Tavernelle n. 1 di Ancona
- c) ex casa colonica, via Enriquez snc, località Tavernelle di Ancona

Autocostruzione

- a) area via Miglioli – Ancona

Gli alloggi saranno realizzati con varie dimensioni in modo da soddisfare le esigenze di diversi nuclei abitativi, garantendo, comunque, il rispetto dei limiti previsti dall'art. 16 – comma 3 e dall'art. 47 della L. 457/78, così come previsto dal bando regionale per l'assegnazione del contributo a fondo perduto.

I principi progettuali che orienteranno la redazione dei progetti di autorecupero/autocostruzione, in una dinamica di condivisione con i futuri abitanti, sono:

- a. **SOSTENIBILITA' TECNICA E AMBIENTALE:** classe energetica (D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.) non inferiore alla "B"; pannelli fotovoltaici integrati; pannelli solari termici per l'acqua calda sanitaria; riscaldamento a pavimento; infissi termoisolanti; involucro altamente isolato; attenzione ai principi bioclimatici e di bioedilizia.
- b. **SOSTENIBILITA' ECONOMICA:** riduzione del costo di costruzione in funzione del lavoro di manovalanza effettuato direttamente dai futuri abitanti; rispetto dei tempi e dei costi preventivati; laddove possibile condivisione di spazi e servizi di utilità comune, finalizzata ad un obiettivo risparmio familiare.
- c. **SOSTENIBILITA' SOCIALE:** progettazione e realizzazione degli interventi partecipata e condivisa con i futuri abitanti; eventuale creazione di spazi e servizi di uso comune e di aggregazione; animazione del gruppo di partecipanti orientata allo sviluppo di relazioni di vicinato collaborative e costruttive.

Una descrizione più dettagliata degli interventi ed una prima ipotesi progettuale, verrà fornita dal "Soggetto Gestore" in una serie di incontri pubblici che saranno realizzati con gli aderenti alla presente manifestazione di interesse. Tali incontri avverranno prima di procedere alla fase di selezione definitiva dei futuri proprietari.

In linea di massima:

PROGETTO AUTORECUPERO				
n.	Indirizzo dell'immobile	Numero di alloggi realizzabili	Taglio indicativo degli alloggi (su)*	n. persone per alloggio
1	<i>Ex Scuola Elementare Scandali</i>	8	55,00 mq ÷ 85,00 mq	3 ÷ 5
2	<i>Ex Scuola Elementare Ghettairello</i>	8	55,00 mq ÷ 85,00 mq	3 ÷ 5
3	<i>Ex Casa Colonica Tavernelle</i>	4	55,00 mq ÷ 85,00 mq	3 ÷ 5

* Superficie Utile (pari alla superficie del pavimento misurata escludendo tutti i tramezzi e le parti strutturali).

PROGETTO AUTOCOSTRUZIONE				
n.	Indirizzo dell'immobile	Numero di alloggi realizzabili	Taglio indicativo degli alloggi (su)*	n. persone per alloggio
1	<i>Area Edificabile Via G. Miglioli</i>	18	65,00 mq ÷ 95,00 mq	4 ÷ 6

• Superficie Utile (pari alla superficie del pavimento misurata escludendo tutti i tramezzi e le parti strutturali).

Al presente avviso è allegata una planimetria con indicata l'ubicazione degli immobili e dell'area edificabile sopra descritti ed una documentazione fotografica, allo stato attuale, degli stessi (**tavola 1**).

I dati riportati nella tabella di cui sopra sono da considerarsi meramente indicativi.

3. COSTO DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Al fine della determinazione del costo degli interventi si fa riferimento a quanto definito dalla DGR 1499/2006 in merito ai "limiti massimi di costo convenzionale per interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata", e degli aggiornamenti ISTAT annuali.

Ad oggi il limite massimo di costo convenzionale degli interventi è:

per l'autocostruzione

€. 1.591,24 al metro quadrato di superficie complessiva

per l'autorecupero

€. 2.159,54 al metro quadrato di superficie complessiva

Tali costi potranno essere incrementati con le maggiorazioni previste dalla DGR 1499/2006 relativamente alla tipologia edilizia ed al risparmio energetico.

Il costo esatto di ogni singolo alloggio, comprensivo della riduzione dovuta alla valorizzazione della manodopera degli autorecuperatori/autocostruttori, sarà comunicato dal "Soggetto Gestore" agli aderenti alla presente manifestazione di interesse, prima di procedere alla fase di selezione definitiva dei futuri proprietari.

E' importante sottolineare che l'adesione a questo programma, consente di partecipare al *Bando di concorso per la concessione di contributi sul tema: "EDILIZIA RESIDENZIALE IN AUTORECUPERO – AUTOCOSTRUZIONE"*, emanato dalla regione marche e finalizzato all'assegnazione di finanziamenti a fondo perduto fino ad un importo massimo di € 50.000 ad alloggio a favore di cooperative edilizie di abitazione o loro consorzi, la cui domanda dovrà essere inoltrata entro il 03 ottobre 2014.

4. REQUISITI SOGGETTIVI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO PUBBLICO

Possono presentare domanda di partecipazione al presente avviso pubblico, i singoli ed i componenti i nuclei familiari in possesso, al momento della presentazione della domanda e fino all'assegnazione definitiva dell'alloggio, che avverrà solo al termine dei lavori, dei requisiti soggettivi, previsti dall'art.18 della Legge Regionale n. 36 del 16.12.2005, di seguito elencati:

1. essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Stati che non aderiscono all'Unione europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
2. avere la residenza o prestare attività lavorativa nel Comune di Ancona, ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendano rientrare in Italia e risiedere/ lavorare nel Comune di Ancona;
3. non essere titolari in tutto il territorio nazionale della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili;
4. avere una capacità economica del nucleo familiare, così come definito dall'articolo 2 - lettera c) - comma 1, della L.R. n.36/2005, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 109/1998 (ISEE), non superiore al limite massimo di € 39.701,19 stabilito dal Piano Regionale di Edilizia Residenziale 2006-2008;
5. non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

Per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, dai soggetti con i quali convive e da quelli considerati a suo carico ai fini IRPEF, salva l'ipotesi in cui un componente, ad esclusione del coniuge non legalmente separato, intenda costituire un nucleo familiare autonomo. Non fanno parte del nucleo familiare le persone conviventi per motivi di lavoro. La convivenza è attestata dalla certificazione anagrafica, che dimostra la sussistenza di tale stato di fatto da almeno due anni antecedenti la scadenza del bando. Tale limite temporale non è richiesto in caso di incremento naturale della famiglia ovvero derivante da adozione e tutela.

Costituisce nucleo familiare a se stante il giovane che intende distaccarsi dal nucleo familiare di provenienza per una sistemazione autonoma. In tal caso la dichiarazione ISEE da rendersi dovrà essere riferita solo al giovane e non all'attuale nucleo familiare.

5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

il presente avviso non ha una scadenza.

Gli interessati avranno la possibilità di presentare domanda dal 18/09/2014, fino al raggiungimento del numero totale di alloggi previsti da realizzare (circa n.38) aumentati del 30%, quota di individuazione dei soci di riserva, come previsto dal bando regionale succitato.

Per partecipare al presente avviso i soggetti interessati dovranno far pervenire la propria domanda a mezzo del servizio postale, o consegnata a mano direttamente all'Ufficio Protocollo dell'Ente che ne rilascerà apposita ricevuta, al Comune di Ancona, Piazza XXIV Maggio n. 1, 60100, Ancona.

La data e l'ora d'arrivo delle domande verranno attestate all'esterno dei plichi dal personale dell'Ufficio Protocollo.

La busta dovrà recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso – la seguente dicitura **“AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE AL PROGRAMMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE IN “AUTORECUPERO- AUTOCOSTRUZIONE” NEL COMUNE DI ANCONA”**

La busta deve contenere al suo interno il modulo di domanda di partecipazione debitamente compilato e firmato, secondo il modello predisposto dal Comune di Ancona.

Si fa presente che non è possibile presentare domanda sia per l'autorecupero che per l'autocostruzione.

Ciascun cittadino al momento della presentazione della manifestazione d'interesse dovrà specificare nella domanda a quale intervento (autorecupero o autocostruzione) intende partecipare.

E' ammessa la presentazione di una sola domanda per nucleo familiare.

6. CRITERI E FORMAZIONE DELL'ELENCO DELLE DOMANDE

Le manifestazioni di interesse verranno aggiunte alle graduatorie già approvate con determina dirigenziale n. 1614 del 17/09/2014, in ordine cronologico di presentazione.

Il soggetto gestore contestualmente all'arrivo delle domande, procederà alla verifica dei requisiti soggettivi in capo a ciascun partecipante e dichiarati con la partecipazione al presente avviso, e procederà, in caso di esito positivo, all'inserimento della domanda nell'elenco.

Gli interessati collocati in ordine cronologico, comunque dopo i “soggetti beneficiari” definiti nella graduatoria approvata, avranno la precedenza nella scelta dell'alloggio che desiderano acquisire al termine del progetto di autocostruzione o autorecupero, purché la preferenza ricada su un alloggio idoneo alle esigenze del nucleo familiare, nel rispetto dei parametri stabiliti dalla L.R. 36/2005 e.s.m.i..

Scorrendo l'elenco, qualora l'alloggio prescelto dal “soggetto beneficiario” non sia più disponibile, in quanto già assegnato, verrà proposto un abbinamento alternativo in funzione della disponibilità di alloggi idonei presenti.

Tutti coloro che hanno presentato domanda, ma che, per ragioni di posizionamento nell'elenco, si trovano esclusi in quanto superano il numero degli alloggi da realizzare, verranno inseriti in una graduatoria di riserva formata sulla base degli stessi criteri di priorità.

7. FASE DI SELEZIONE DEFINITIVA E REQUISITI ULTERIORI PER L'AMMISSIONE AL PROGRAMMA

I cittadini che hanno presentato la domanda di cui al presente avviso pubblico, potranno partecipare agli incontri informativi e di approfondimento organizzati dal Soggetto Gestore.

Al termine di questo breve ciclo di incontri ciascun cittadino avente diritto, potrà scegliere di proseguire nel progetto al fine di rientrare tra i soci costituenti la cooperativa edilizia di abitazione per l'autorecupero o per l'autocostruzione.

Il soggetto gestore verificherà i seguenti requisiti necessari ed imprescindibili, per l'effettiva partecipazione al programma:

Requisiti finanziari e di bancabilità

Per la verifica dei requisiti finanziari e di bancabilità, il Soggetto Gestore individuerà uno o più Istituti di Credito disponibili ad erogare il finanziamento necessario alla realizzazione dell'opera. L'Istituto di Credito individuato provvederà alla verifica della capacità finanziaria di ciascun aspirante autocostruttore o autorecuperatore a contrarre un eventuale mutuo.

La verifica dei requisiti di bancabilità avviene mediante informazioni creditizie raccolte in CRIF dall'Istituto di Credito e attraverso riscontro documentale in merito al reddito prodotto dal nucleo familiare e all'eventuale livello di indebitamento residuo per l'acquisto di altri beni o servizi. La risultante di questo riscontro verrà rapportata all'ipotetica rata di mutuo. Se questo rapporto dovesse essere ritenuto sostenibile dall'Istituto di Credito la verifica di bancabilità avrà esito positivo.

In caso di esito negativo il Soggetto Gestore procede automaticamente alla sostituzione del cittadino escluso, scorrendo l'elenco in ordine crescente.

Requisiti attitudinali

Agli aspiranti autocostruttori o autorecuperatori sono richiesti i seguenti requisiti attitudinali e disponibilità, da indicare mediante compilazione del modulo di domanda predisposto dal Comune di Ancona :

- a. attitudine al lavoro di gruppo;
- b. attitudine al lavoro manuale;
- c. disponibilità di tempo libero dal lavoro da destinare al progetto ed al lavoro manuale in cantiere;
- d. disponibilità a garantire l'impegno orario richiesto dal Soggetto Gestore, stimato in un minimo inderogabile di almeno 700 ore complessive a nucleo familiare;
- e. disponibilità a prestare lavoro nei giorni di sabato, oltre che durante le ferie lavorative annuali, secondo le direttive fornite dal soggetto gestore;
- f. disponibilità a rispettare il piano del monte ore lavorative stabilito;
- g. idoneità al lavoro manuale in cantiere edile certificato dal medico del lavoro
- h. disponibilità a frequentare corsi sulla sicurezza in cantiere ed ogni altro momento formativo o di comunicazione che si rendesse necessario al buon esito del progetto.

L'esito positivo della verifica sui requisiti di cui al presente articolo determina l'automatica conferma della posizione già determinata nell'elenco formato ai sensi del precedente articolo 6.

L'assenza, anche di uno soltanto, dei requisiti sopra elencati, o il loro venir meno in corso d'opera, comporta l'impedimento del singolo alla prosecuzione del progetto, fino all'eventuale decadenza dalla qualità di socio della cooperativa.

Detti requisiti dovranno essere posseduti dagli aspiranti autocostruttori/autorecuperatori al momento di ingresso nella cooperativa e dovranno essere mantenuti per tutta la durata del progetto, sino all'assegnazione definitiva degli alloggi ed all'accollo del relativo mutuo.

Qualora prima dell'assegnazione definitiva degli alloggi, tramite rogito notarile da effettuarsi al termine del progetto, venga meno anche uno soltanto dei requisiti richiesti, gli aspiranti assegnatari perderanno il diritto all'assegnazione e non potranno, pertanto, continuare nella partecipazione al progetto.

La verifica circa la sussistenza dei requisiti di cui al presente articolo compete al Soggetto Gestore, ad esclusione di quelli finanziari e di bancabilità, il cui merito compete all'insindacabile valutazione dell'Istituto di Credito finanziatore del progetto.

Il "Soggetto Gestore" verifica periodicamente, nella maniera ritenuta più idonea, la dinamica del cantiere e la vita associativa della cooperativa, il possesso e la permanenza dei requisiti di bancabilità e attitudinali.

8. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'ing. Luciano Lucchetti.

9. TRATTAMENTI DEI DATI PERSONALI FORNITI DAI CONCORRENTI

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 si informa che i dati forniti dai concorrenti sono trattati dal Comune di Ancona esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per gli eventuali atti successivi necessari.

Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Ancona.

10. ULTERIORI INFORMAZIONI

Possono essere richieste:

geom. Verducci Cinzia

cinzia.verducci@comune.ancona.it

tel. 071/222.2501

Ancona 18/09/2014

Il Dirigente della Direzione Riqualificazione ed Arredo Urbano
Storico Monumentale, Manutenzione e Viabilità
(Ing. Luciano Lucchetti)