



COMUNE DI BOLOGNA

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI INTERESSE A PARTECIPARE AL PROGETTO DI AUTORECUPERO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOLOGNA

1. Premessa

Il Comune di Bologna attiva una prima sperimentazione del progetto di autorecupero su nove immobili di proprietà comunale con il concorso dei futuri assegnatari degli alloggi. La Giunta con successivi atti può decidere di destinare al progetto altri immobili dismessi di proprietà comunale collocati sul territorio cittadino.

L'obiettivo del programma di autorecupero è quello di rispondere ai bisogni abitativi della collettività, recuperando immobili dismessi in zone qualificate del territorio comunale mediante la realizzazione di un programma di integrazione sociale.

Il processo coinvolge i futuri assegnatari degli edifici che, riuniti in cooperative, sono chiamati a partecipare attivamente alla ristrutturazione degli alloggi mettendo a disposizione il proprio tempo lavoro e le risorse finanziarie necessarie per il recupero.

Per i partecipanti non è necessario il possesso di competenze tecniche specifiche. La costituzione della cooperativa e tutte le attività tecniche e amministrative necessarie, nonché la formazione dei partecipanti per realizzare, in cantiere, i lavori di autorecupero, sono assicurate dalle attività di un partner dell'Amministrazione comunale già individuato con procedura di evidenza pubblica.

Al termine dei lavori gli alloggi vengono assegnati in concessione per la durata minima di trent'anni, trascorsi i quali l'assegnatario ha diritto a rimanere nell'alloggio con contratto di locazione ordinaria, corrispondente all'attuale contratto di locazione agevolata.

Gli immobili hanno complessivamente una superficie utile di circa mq. 4.200 da cui verranno ricavati alloggi di standard abitativi differenziati.

Gli immobili attualmente oggetto delle attività di autorecupero sono localizzati in

1. via Giuseppe Massarenti n. 232
2. via Giuseppe Massarenti n. 234/236
3. via Rodolfo Mondolfo n. 13
4. via Lenin n. 14/2
5. via Lenin n. 14/3
6. via Roncaglio n. 13
7. via S. Donato n. 207
8. via Quarto di Sopra n. 15
9. via Vicolo Dei Prati n. 4

Altri immobili potranno essere inseriti successivamente nel progetto, e per la selezione dei beneficiari sarà utilizzata la medesima graduatoria.

I destinatari vengono individuati secondo le seguenti modalità:

- gli interessati presentano una dichiarazione di interesse a partecipare al progetto di autorecupero;
- Viene attivata una fase di informazione sul programma di attività che comprende la visita agli immobili, la presentazione dei progetti tecnici e le modalità organizzative, temporali e finanziarie dell'intervento;
- Al termine del periodo di informazione, presentazione di formale domanda di partecipazione al bando per la formazione della graduatoria per l'individuazione degli autorecuperatori;
- Costituzione della cooperativa ed avvio delle attività.

settore politiche abitative
U.I. servizio casa

40129 Bologna - piazza Liber Paradisus, n° 10, Torre A tel. 051 2194332 - fax 051 2193740
e-mail: politicheabitative@comune.bologna.it

2. Descrizione del progetto

Per autorecupero si intende un processo edilizio che prevede la realizzazione delle opere di ristrutturazione degli immobili con il lavoro manuale dei futuri assegnatari, che si associano in cooperativa e garantiscono la disponibilità di un monte ore di lavoro all'interno del cantiere diretto dai tecnici del partner individuato dall'Amministrazione comunale, nonché le risorse economiche necessarie alla copertura dei costi per la realizzazione dell'intervento.

La pratica dell'autorecupero non prevede la conoscenza da parte del partecipante di specifiche tecniche professionali. Viene invece richiesta la disponibilità di ore lavorative durante le quali vengono anche appresi gli elementi di base necessari a svolgere correttamente le opere. La presenza lavorativa nel cantiere è obbligatoria e viene organizzata dalla direzione del cantiere medesimo, anche sulla base delle primarie esigenze professionali dei partecipanti. Al fine di garantire il monte ore richiesto a ciascun nucleo, gli autorecuperatori possono avvalersi dell'aiuto di persone legate da vincoli di parentela e affinità con i componenti il nucleo richiedente, con tassativa esclusione di prestazione d'opera a pagamento.

Il Comune di Bologna ha individuato, tramite procedura di evidenza pubblica, nell'associazione temporanea di scopo formata dall'Associazione Xenia, dal Consorzio abn - a&b network sociale e dalla Cooperativa sociale ABCittà, il soggetto coordinatore del programma che affianca la cooperativa nei lavori necessari alla realizzazione del recupero abitativo degli immobili, fino dal momento della progettazione.

Gli autorecuperatori, associati in cooperativa, lavorano nei cantieri nel rispetto della normativa vigente in termini di sicurezza in campo edile, con la dotazione delle opportune polizze assicurative. Sono affiancati da personale qualificato dell'associazione temporanea di scopo per la realizzazione delle opere soggette a certificazione e per le opere non specialistiche.

La formazione degli autorecuperatori e l'organizzazione dei gruppi di lavoro è a cura del personale dell'associazione temporanea di scopo che dirige i cantieri e che ha la responsabilità della direzione tecnica nonché di gestione sociale dei gruppi. L'attività di cantiere tiene conto delle eventuali abilità personali e vengono attivate azioni per facilitare la conoscenza reciproca tra i soci.

Viene costituito un unico gruppo di lavoro tra i soci della cooperativa. Il gruppo di lavoro viene impiegato per il recupero di tutti gli immobili al fine di garantire un impegno di lavoro qualitativamente elevato sulla totalità dei cantieri. Le assegnazioni degli alloggi ai nuclei vengono effettuate a lavori ultimati, di norma prima della realizzazione delle finiture, tenendo conto dello standard abitativo richiesto in domanda e della scelta di ogni partecipante, con eventuale sorteggio in caso di più scelte convergenti su un unico alloggio.

Al termine dei lavori di recupero degli immobili, il Comune di Bologna assegna gli alloggi in concessione amministrativa di almeno trent'anni dalla data di completamento dei lavori. Al termine della concessione l'assegnatario ha diritto a rimanere nell'alloggio con contratto di locazione ordinaria, corrispondente all'attuale contratto di locazione agevolata.

3. Costi del progetto, partecipazione economica e operativa dei concorrenti alle attività di autorecupero

Il piano dei costi è determinato dalle metrature degli alloggi, ed è reso disponibile prima della pubblicazione del bando per la presentazione delle domande. I costi indicati nel presente avviso sono puramente orientativi e sono al netto delle spese relative agli oneri di urbanizzazione. Gli alloggi vengono suddivisi in standard abitativi. Per ogni alloggio viene indicato il relativo costo di recupero e lo standard di appartenenza.

Viene presentato questo esempio a titolo dimostrativo:

Costi di realizzazione di un alloggio

Alloggio	Costi delle Opere		Costi Associazione Temporanea di Scopo		Costo Totale
	mq	Euro/mq	Euro/mq	Euro Tot.	
55	526,00	28.930,00	63,00	3.465,00	32.395,00
70	526,00	36.820,00	63,00	4.410,00	41.230,00
90	526,00	47.340,00	63,00	5.670,00	53.010,00

I costi devono essere sostenuti interamente dai partecipanti associati in cooperativa. Il finanziamento può derivare da risorse economiche personali del nucleo richiedente oppure tramite un finanziamento da parte di un istituto bancario, previa verifica della capacità di sostenere il debito dei singoli partecipanti.

In fase di domanda il partecipante deve indicare per quali standard abitativi vuole concorrere in ragione della propria capacità finanziaria, potendo concorrere per più di uno standard abitativo. In sede di definizione degli standards medesimi sarà indicato il numero massimo di componenti del nucleo ammessi per quella tipologia di alloggio.

A titolo puramente indicativo si assume che il monte ore complessivo richiesto per ogni nucleo di autorecuperatori sia di 16 ore settimanali. Il piano effettivo dell'impegno di lavoro viene reso disponibile prima della pubblicazione del bando per la presentazione delle domande.

4. Requisiti d'accesso

Ai fini della presentazione della dichiarazione di interesse si precisa che alla data della domanda di partecipazione al bando devono essere posseduti i seguenti requisiti:

a) la **cittadinanza** italiana o altra condizione ad essa equiparata, prevista dalla legislazione vigente.

Il presente requisito attiene al possesso di almeno uno fra i seguenti stati:

- essere cittadino italiano;
- essere cittadino di Stato aderente all'Unione Europea;
- essere cittadino straniero, ai sensi dell'art. 40 comma 6 del D.Lgs. 25 luglio 1998 n. 286 e successive modifiche ed integrazioni, titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo.

Il requisito di cittadinanza deve essere in possesso del solo richiedente alla data di presentazione della domanda. Nel caso di cittadini stranieri tutti i componenti il nucleo devono essere regolarmente soggiornanti sul territorio nazionale.

b) **residenza o sede dell'attività lavorativa.**

E' necessario il possesso di almeno uno dei seguenti requisiti:

1) residenza anagrafica, ai sensi delle normative vigenti, nel Comune di Bologna;

2) attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Bologna intendendosi comprovato tale requisito qualora, ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

2.1) nel Comune di Bologna si trova almeno una sede di lavoro e/o una sede legale dell'impresa/e alle cui dipendenze il richiedente ha svolto attività lavorativa per almeno sei mesi nel corso degli ultimi dodici mesi, alla data di presentazione della domanda o ha conseguito almeno il 50% del reddito imponibile ultimo fiscalmente certificato;

2.2) nel Comune di Bologna si trova almeno una sede legale della/e impresa/e individuali o partecipate del richiedente ed è stato fatturato almeno il 50% delle commesse di tutte le imprese individuali o partecipate del richiedente degli ultimi 12 mesi alla data di presentazione della domanda;

2.3) nel Comune di Bologna è stato fatturato almeno il 50% delle commesse da parte della/e impresa/e individuali o partecipate del richiedente negli ultimi dodici mesi alla data di presentazione della domanda di accesso alla graduatoria.

Il requisito di cui al punto 2, lett. b, del presente articolo è richiesto in possesso del solo richiedente alla data di presentazione della domanda. Qualora il nucleo familiare sia composto da cittadini extracomunitari o da cittadini comunitari, è richiesta la residenza in un Comune del territorio nazionale a tutti i componenti il nucleo familiare richiedente.

c) **età del richiedente**

L'età del richiedente non deve essere superiore ai 55 anni alla data della domanda.

d) limiti alla **titolarità di diritti reali su beni immobili.**

Il requisito attiene alla titolarità di diritti reali su beni immobili: il nucleo familiare non deve essere titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione, su un alloggio nel Comune di Bologna o in comuni contermini.

Si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in una soltanto delle seguenti situazioni:

- sia comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare di non più di un alloggio;
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto di data anteriore al 6 marzo 2003. Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite;
- sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano portatori di un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
- sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due.

Il presente requisito è richiesto in possesso a tutti i componenti il nucleo familiare.

e) assenza di precedenti assegnazioni o contributi.

- assenza di precedenti assegnazioni di alloggi di E.R.P. e di altri alloggi pubblici, cui è seguito il riscatto o l'acquisto ai sensi della Legge 8 agosto 1977 n. 513 (Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica) o della Legge 24 dicembre 1993 n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) o di altre disposizioni in materia di cessioni di alloggi pubblici;
- assenza di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, sempre che l'alloggio non sia utilizzabile o non sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno.

f) Limite della situazione economica per l'accesso è calcolato, ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109, e successive modifiche ed integrazioni:

- Il **valore I.S.E.** del nucleo familiare richiedente da €13.000,00 a €60.000,00;
- Il **valore I.S.E.E.** del nucleo familiare richiedente da €6.000,00 a €40.000,00;
- Il **valore patrimonio mobiliare** dello stesso nucleo familiare non deve essere superiore a €100.000,00, al lordo della franchigia di €15.493,71, prevista dal D.Lgs. 109/98 come modificato dal D. Lgs. 130/2000.

In caso di coniugi non separati legalmente ma non conviventi, ai sensi della disciplina in materia ISEE sono ricondotti entrambi nella domanda, anche se non indicati dal richiedente. E' indicato un unico coniuge in deroga a quanto sopra previsto, qualora sussista un provvedimento di un'autorità pubblica che dichiari la necessità della condizione di separazione di fatto, in assenza di una separazione giudiziale o legale dei coniugi, a loro tutela o a tutela dei figli.

Qualora il nucleo familiare richiedente non coincida con il nucleo familiare determinato ai fini ISEE, il Comune di Bologna procederà alla determinazione di un nucleo familiare estratto ed eventualmente combinato ai sensi del art. 3 commi 1 e 2 del D.Lgs. 109/98 come modificato da D.Lgs. 130/00 e dall'art. 1 comma 344 della Legge 244/2007 ed al calcolo dei relativi valori ISE ed ISEE a partire dalla/e Dichiarazione/i Sostitutiva/e Unica/e presentata/e. Il nucleo estratto sarà coincidente con i componenti il nucleo familiare richiedente come dichiarato in domanda.

5. Fase informativa del programma di auto recupero

Dopo la presentazione della dichiarazione di interesse a partecipare al progetto di auto recupero viene attivata una fase informativa, propedeutica alla presentazione della domanda formale di partecipazione al bando per l'auto recupero degli immobili, in cui si provvederà a:

- presentazione e conoscenza dei partecipanti;
- visita degli immobili che sono oggetto dei cantieri dell'auto recupero;
- presentazione delle caratteristiche e delle fasi di realizzazione del progetto, con particolare riguardo alle metodologie operative, all'organizzazione del lavoro e alla direzione dei cantieri, e agli aspetti amministrativi ed economico-finanziari;
- presentazione dei progetti tecnici con indicazione del piano dei costi e del piano di lavoro compreso il monte ore lavorativo richiesto ai partecipanti

La frequenza alla fase informativa è obbligatoria ed è condizione per l'ammissibilità di presentazione della domanda.

6. Graduatoria: condizioni per la formazione e l'ordinamento delle domande

Al fine della formazione della graduatoria vengono valutate le seguenti condizioni in capo al nucleo richiedente, ordinando le domande secondo un ordine di priorità tra le condizioni medesime.

- 1) Le domande in possesso dei requisiti d'accesso vengono ordinate prioritariamente sulla base della presenza della condizione di **"giovane coppia"** con o senza figli a carico fiscale. Si intende per "giovane coppia" il nucleo familiare composto da una coppia di giovani:
 - a) coniugati;
 - b) conviventi "more uxorio";
 - c) in procinto di unirsi in matrimonio;
 - d) intenzionata a convivere "more uxorio";in cui la somma dell'età anagrafica di entrambi non superi settantacinque anni alla data della domanda.
- 2) A seguito della suddivisione delle domande in due gruppi in base alla presenza o meno della condizione di giovane coppia, le domande di ogni gruppo vengono suddivise in ulteriori sottogruppi distinti in base alla anzianità di residenza del richiedente nel Comune di Bologna; l'anzianità di residenza viene calcolata in anni di 365 giorni e viene valutata alla data della domanda tenendo conto degli ultimi 15 anni e considerando anche periodi non continuativi:

Fascia 1 Anzianità di residenza maggiore di 10 anni;

Fascia 2 Anzianità di residenza da 5 anni e 1 giorno a 10 anni;

Fascia 3 Anzianità di residenza eguale o inferiore a 5 anni;

Fascia 4 Non residenti a Bologna.
- 3) Per ognuna delle fasce di anzianità di residenza del richiedente a Bologna, le domande vengono successivamente ordinate in base al maggiore numero di soggetti per i quali in fase di domanda è stata indicata la disponibilità a prestare l'opera nei cantieri, con un numero massimo di cinque persone. A tal fine, in fase di presentazione della domanda il richiedente indica:
 - le persone del nucleo che prestano l'opera nei cantieri;
 - le ulteriori ed eventuali persone legate da vincoli di parentela e affinità con i componenti il nucleo richiedente, che potrebbero prestare la loro opera nei cantieri, con tassativa esclusione di prestazione d'opera a pagamento.
- 4) Per ogni gruppo individuato in relazione al numero di soggetti disponibili a prestare opera nei cantieri, viene data la precedenza ai nuclei richiedenti di più giovane età anagrafica, distinguendo:
 - per le giovani coppie il calcolo dell'età viene effettuato in riferimento all'età media dei due componenti alla data della domanda.
 - per gli altri nuclei il calcolo dell'età viene effettuato in riferimento all'età media dei componenti maggiorenni del nucleo familiare richiedente alla data della domanda.

- 5) In caso di parità di età anagrafica le domande vengono ordinate sulla base dello specifico valore ISEE, preferendo quelle con valore ISEE inferiore.
- 6) Nel caso di ulteriore parità si provvede a sorteggiare le domande con pari ordinamento, utilizzando le usuali strumentazioni informatiche.

Il Responsabile del procedimento, qualora nel corso dell'attività istruttoria o anche successivamente in sede di controllo riscontri l'esistenza di false e mendaci dichiarazioni, provvede a darne comunicazione all'Autorità Giudiziaria e la domanda in tali casi viene esclusa dalla graduatoria.

7. Riserva sulle assegnazioni

La graduatoria viene utilizzata per individuare gli autorecuperatori.

Il 70% degli alloggi sono destinati a nuclei richiedenti di cittadinanza italiana e il 30% a nuclei di altra nazionalità. Qualora le percentuali sopra indicate non possano essere rispettate per carenza di domande valide si procede in ordine di graduatoria.

8. Presentazione della dichiarazione di interesse.

Per partecipare al progetto i richiedenti devono presentare la dichiarazione di interesse, redatta sull'apposito modulo, entro il termine perentorio delle **ore 12 del 4 luglio 2009**, da consegnare direttamente presso la sede dell'associazione Xenia, via Marco Polo n. 21/23, 40131 Bologna; oppure da inviare con raccomandata con ricevuta di ritorno indirizzata alla sede dell'associazione Xenia, via Marco polo n. 21/23, 40131 Bologna, indicando sulla busta "Dichiarazione di interesse per il progetto di auto recupero".

Per i cittadini stranieri sarà a disposizione presso la sede dell'associazione XENIA un servizio di mediazione linguistica per l'assistenza alla compilazione della domanda.

Il modulo per presentare la dichiarazione di interesse e l'avviso pubblico sono disponibili nel sito del Comune di Bologna all'indirizzo web:

www.comune.bologna.it/comune/concorsi/selezioni.php nonché nel sito dell'associazione Xenia www.xeniabo.org

Per informazioni:

Sportello presso Urban Center, Sala Borsa piazza Nettuno n.3, il Giovedì dalle 16 alle 19 e il sabato dalle 10 alle 13.

Associazione Xenia, tel. 051-6350774

e-mail: autorecupero@xeniabo.org

Bologna, lì 4 maggio 2009

**Il Direttore
del Settore Politiche Abitative
Dott.ssa Maria Adele Mimmi**