

Progetto Pilota

“Recupero e valorizzazione area di Campanara, in Comune di Palazzuolo Sul Senio”.

Premessa

La Presidenza della Regione Toscana, unitamente all'Assessorato Agricoltura e Foreste ed all'Assessorato alla Ricerca, Università, diritto alla Casa e politiche abitative, tutela dei Consumatori ed Utenti intende sviluppare nuove modalità di intervento per rispondere alle seguenti esigenze:

- recupero ecosostenibile di aree ed edifici degradati a seguito dell'abbandono di territori divenuti marginali, al fine della loro valorizzazione ambientale;
- offrire opportunità alternative di vita, residenza e lavoro a gruppi di persone che condividono valori e stili di vita non consumistici, anche attraverso la costituzione di comunità rurali basate sull'interesse collettivo;
- rinnovare e riqualificare l'interesse pubblico fra le popolazioni del Mugello.

Da un'analisi svolta sul patrimonio agricolo forestale di proprietà regionale, è emersa come area di interesse di un possibile progetto, quella di Campanara in Comune di Palazzuolo Sul Senio, facente parte del complesso “Giogo-Casaglia” in gestione delegata, ai sensi della L.R. 39/00 Titolo IV, alla Comunità Montana Mugello.

Tale area ha una estensione di circa ha. 160 con n. 7 fabbricati, oltre annessi e insiste sul versante romagnolo dell'Appennino ad una altitudine media di circa 700 metri s.l.m. . Tali fabbricati, in diverse condizioni di conservazione e tutti o in parte potenzialmente suscettibili di far parte del presente progetto, sono sinteticamente così rappresentati:

- 1) **CASTAGNETA** (Fg. 55 part. 102 sub. 1 e 2; e part. 103, 104 e 105) N.C.E.U. – superficie complessiva abitazione 280 mq. – superficie annessi 175 mq.;
- 2) **CAPANNA DI CAMPANARA** – (Fg. 54 part. 79 sub. 1 e 2, part. 80) N.C.E.U. – superficie complessiva 135 mq. (diruto);
- 3) **TAMBURO** (Fg. 55 part. 53) N.C.T. superficie perimetrale 120 mq. – (diruto);
- 4) **VILLA DI CAMPANARA** (Fg. 69 part. 12 sub. 1, 2, 3 e 4) N.C.E.U. – la superficie abitativa è di 120 mq.; la superficie degli annessi è di 195 mq.;
- 5) **VILLETTO** (Fg. 55 part. 75 sub. 1, 2 e 3) N.C.E.U. – superficie abitativa 130 mq.; superficie annessi 135 mq.;
- 6) **ISOLA** (Fg. 66 part. 13) N.C.T. – superficie abitativa 130 mq.; superficie annessi 70 mq. (diruto);
- 7) **VALIBONA** (Fg. 66 part. 22) N.C.T. – superficie abitativa 150 mq.; superficie annessi 240 mq. (diruto);
- 8) **CA' DI GINEPRO** (Fg. 55 part. 71) N.C.T. - superficie abitativa 90 mq.

A questi si aggiungono circa 160 ettari di superfici agroforestali.

I fabbricati su cui intervenire verranno individuati nell'ambito di quanto definito nel bando di cui a successivi punti.

La metodologia del presente progetto, se porterà a risultati positivi potrà essere ripetuta in altre situazioni analoghe del patrimonio regionale o di altri enti pubblici.

Obiettivi e descrizione progetto

La realizzazione del progetto comporta una sua condivisione di finalità e metodo con il soggetto gestore Comunità Montana Mugello e con il Comune di Palazzuolo sul Senio che in incontri preliminari hanno già manifestato il loro interesse rispetto ai seguenti obiettivi da perseguire con la concessione, ai sensi della L.R. 77/2004, dell'insieme dei beni immobili individuati:

a) recupero di fabbricati a scopo residenziale tramite la metodologia dell'"autorecupero" che deve necessariamente prevedere:

- il rispetto delle norme in materia di lavori pubblici ed in materia di sicurezza;
- la formazione del personale interessato;
- la costituzione degli interessati in cooperativa o altro idoneo soggetto associativo con personalità giuridica;
- la partecipazione di tutti i soggetti al recupero dei diversi fabbricati e l'assegnazione non preordinata delle residenze;
- l'adozione di forme di risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili;
- uso di tecniche costruttive e di materiali tradizionali del luogo.

b) utilizzazione e miglioramento di superfici agroforestali per lo sviluppo di produzioni compatibili con l'estensione e le caratteristiche dei terreni e dei soprassuoli interessati alla concessione, congiuntamente alla conservazione dei paesaggi tradizionali ed alla tutela e miglioramento dell'ambiente. Le produzioni possono essere finalizzate sia all'autoconsumo che alla vendita;

c) sviluppo di attività artigianali, artistiche e didattico/formative legate al mondo della ruralità e compatibili con gli immobili e con il contesto territoriale;

d) realizzazione di un insieme equilibrato dove la sinergia e l'integrazione tra competenze diverse, consentano condizioni di vita e di lavoro dignitose, sostenibili economicamente e soddisfacenti per tutti gli interessati;

e) coinvolgimento nell'ambito del progetto di forme auto-organizzate di recupero al fine di incentivare l'apporto diretto dell'utenza, in ambiti di intervento articolati (ad es. il lavoro e la formazione professionale ecc.).

Per suscitare l'interesse dei possibili soggetti idonei e per selezionarli, occorre da parte della Comunità Montana Mugello redigere e bandire un avviso pubblico per la concessione dei beni che:

- recepisca gli obiettivi regionali
- riporti gli impegni della proprietà
- stabilisca i requisiti di accesso e le garanzie che il concessionario deve rispettivamente possedere ed offrire
- indichi i tempi e canoni della concessione
- individui gli elementi essenziali che devono contenere i progetti da presentare a cura dei partecipanti all'avviso
- evidenzi i criteri di selezione e valutazione delle offerte.

I partecipanti alla selezione per la concessione dovranno quindi, nell'ambito delle condizioni poste dal bando, sviluppare e presentare un loro specifico progetto che persegua gli obiettivi di fondo di cui ai punti a), b), c), d), e), in base alle proprie caratteristiche, risorse e finalità.

Per consentire la realizzazione degli interventi di recupero e l'utilizzazione dei beni immobili interessati, occorre, quindi, prevedere una durata della concessione di lungo termine (max 20 anni) vincolata alla realizzazione degli interventi secondo la tempistica prevista dal progetto. Inoltre potrà essere consentito ai richiedenti sia di escludere dalla richiesta di concessione alcuni immobili, sia di obbligarsi ad effettuare alcuni interventi solo e subordinatamente all'effettiva disponibilità dei fabbricati.

L'area ed i fabbricati interessati risultano privi di infrastrutture viarie adeguate e prive di allacciamenti idrici ed elettrici, risulta quindi necessario prevedere anche la realizzazione di interventi infrastrutturali.

Risorse finanziarie – Modalità di erogazione.

L'importo complessivo degli interventi potrà essere determinato a seguito del progetto presentato dal concessionario individuato mediante avviso pubblico predisposto dalla CM Mugello. Nel bando saranno esplicitati i tempi di realizzazione del progetto da realizzare anche mediante stralci. Il rispetto di tale tempistica sarà verificato dalla CM con le relazioni semestrale/annuale di cui al punto successivo. Il rispetto della tempistica da parte del concessionario costituirà il presupposto per mantenere in essere la concessione.

Per rendere possibili gli interventi di autorecupero la Regione Toscana mette a disposizione i seguenti finanziamenti:

- A) fino ad un massimo di € 300.000,00 a valere sui capitoli finalizzati alla valorizzazione del patrimonio agricolo forestale della Regione, da erogare alla Comunità Montana Mugello in base alle disposizioni di cui al punto 4.2.4 del PFR 2007-2011;
- B) fino ad un massimo di € 400.000,00, a valere sulle disponibilità finalizzate alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale in locazione, e comunque per una concorrenza massima, per ciascun intervento, del 50% dei costi riconoscibili ai sensi delle normative vigenti in relazione ai singoli progetti di autorecupero di immobili residenziali che risulteranno ammissibili.

Il massimale del costo potrà essere maggiorato, sulla base di idonea documentazione e successiva rendicontazione delle spese, per prestazioni di livello di qualità e di ecoefficienza oltre gli standard di legge nei limiti delle soglie di extra-costi riconoscibile.

L'erogazione da parte della Regione Toscana dell'importo di cui al punto A) avverrà direttamente alla Comunità Montana Mugello dietro presentazione di progetti riguardanti interventi infrastrutturali (viabilità, adduzione idrica, etc....) e di adeguamento strutturale per lavori di consolidamento statico dei fabbricati che possano garantirne la salvaguardia ed il mantenimento nel tempo. L'erogazione del finanziamento avverrà in base alle disposizioni del PFR 2007-2011.

L'erogazione da parte della Regione Toscana dell'importo di cui al punto B) avverrà direttamente ai soggetti attuatori degli interventi di autorecupero, individuati con l'avviso pubblico predisposto dalla CM, con le modalità previste dalle normative regionali vigenti (adottate ai sensi del D.M. 5 agosto 1994 "Criteri e modalità per la definizione dei contributi in materia di edilizia agevolata") previa presentazione della documentazione attestante il rispetto di norme tecniche regionali per l'edilizia agevolata di cui alla

deliberazione della Giunta Regionale n. 387 del 27.12.1991, nonché ai livelli di qualità minimi di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 328/96 e succ. modif., delle normative in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nei cantieri edili, nonché la correttezza amministrativa e contabile delle opere finanziate, nelle forme definite con i relativi provvedimenti regionali .

In particolare i requisiti specifici, le condizioni e i vincoli per la locazione/assegnazione in godimento degli alloggi oggetto del contributo regionale sono determinati e articolati dal Comune interessato in funzione delle priorità sociali nel rispetto dei requisiti e delle condizioni di ordine generale stabiliti dalle normative vigenti in materia di edilizia agevolata.

Ruoli e competenze

La Regione Toscana:

- definisce, tramite decisione di Giunta, il progetto pilota di “Recupero e valorizzazione area di Campanara, in Comune di Palazzuolo Sul Senio”.
- supporta, per tramite dei Settori Programmazione forestale e Politiche Abitative e Riqualificazione degli Insedimenti, Edilizia Residenziale Pubblica, la Comunità montana Mugello nella definizione dell’avviso pubblico per l’espressione delle manifestazioni d’interesse da parte di soggetti privati, del successivo avviso pubblico per l’individuazione del concessionario e la successiva valutazione dei progetti.
- istruisce e finanzia i progetti presentati dalla C.M. Mugello, con le risorse individuate al precedente punto A), fino all’importo massimo complessivo di € 300.000,00 secondo le disposizioni del PFR 2007-2011 (Settore Programmazione forestale);
- predispone gli atti di impegno per il supporto finanziario per le attività di autocostruzione da parte del concessionario aggiudicatario (Settore Politiche Abitative e Riqualificazione degli Insedimenti);
- eroga i finanziamenti di cui al punto B) alle scadenze previste (Edilizia Residenziale Pubblica);
- effettua congiuntamente alla CM Mugello e al Comune di Palazzuolo sul Senio verifiche periodiche sullo stato di attuazione del progetto (Settori Programmazione forestale e Edilizia Residenziale Pubblica);
- redige congiuntamente alla CM Mugello un rapporto finale sulla conduzione, attuazione e completamento dei lavori al fine di valutare la possibilità di replicare il progetto in altre situazioni analoghe e/o similari.

La Comunità Montana in qualità di Ente competente alla gestione del PAFR è il soggetto istituzionale che:

- attiva le procedure per l’avviso pubblico per l’espressione delle manifestazioni d’interesse da parte di soggetti privati riguardo al progetto;
- verifica, in accordo con il Comune di Palazzuolo sul Senio, la rispondenza delle manifestazioni d’interesse rispetto al progetto regionale;
- attiva le procedure per l’individuazione del concessionario mediante avviso pubblico selezionando il progetto più meritevole;
- predispone i progetti per gli interventi infrastrutturali e di adeguamento strutturale per lavori di consolidamento statico dei fabbricati, da finanziarsi con le risorse individuate al precedente punto A).

- controlla e verifica lo stato di attuazione degli interventi realizzati dal concessionario, in base alle disposizioni di legge per permettere alla Regione di provvedere all'erogazione dei contributi;
- realizza le opere previste dei progetti strutturali e le relative rendicontazioni secondo le disposizioni del P.F.R. 2007-2011;
- predispone una relazione annuale/semestrale sullo stato di attuazione del progetto da trasmettere alla Giunta regionale ed al Comune di Palazzuolo.

Il Comune di Palazzuolo sul Senio in qualità di Ente territoriale partecipa alla verifica delle manifestazioni d'interesse presentate dai soggetti privati a seguito dell'avviso pubblico emanato dalla Comunità montana e provvede, in seguito, al rilascio di tutte le autorizzazioni ed i permessi riguardo alle materie di sua competenza.

Partecipa inoltre all'accertamento dei requisiti per l'accesso ai finanziamenti di E.R.P. e dei requisiti oggettivi degli interventi e ad ogni altra iniziativa non attribuita da leggi nazionali o regionali ad altri soggetti.

Il concessionario individuato dalla CM Mugello tramite bando dovrà soddisfare i seguenti requisiti ed assumersi gli impegni sottoelencati:

- dovrà essere costituito in forma di persona giuridica i cui componenti (persone fisiche - soci) dovranno possedere singolarmente gli stessi requisiti richiesti per la persona giuridica.
- le persone fisiche-soci componenti la persona giuridica non dovranno avere condanne penali o procedimenti penali in corso
- Il concessionario individuato dovrà indicare i componenti della persona giuridica che si impegneranno ad abitare e prendere residenza nei fabbricati oggetto del progetto;
- presenta il progetto di recupero e valorizzazione di Campanara
- si impegna alla sua realizzazione secondo le prescrizioni e la tempistica prevista dall'avviso pubblico predisposto dalla CM Mugello e quindi ad eseguire le opere di autocostruzione previste dal progetto entro il termine stabilito ed a migliorare e condurre i fondi agroforestali concessi secondo il progetto presentato;
- si impegna a redigere e trasmettere alla CM Mugello, durante l'esecuzione delle opere e delle attività sopra descritte, dei rapporti quadrimestrali relativi all'andamento e allo stato di attuazione dei lavori previsti dal progetto.

Il non rispetto di tali impegni costituirà presupposto per la rescissione della concessione.

Fasi e tempi di realizzazione:

a - approvazione progetto da parte G.R.T.

b- approvazione e pubblicazione avviso pubblico per l'espressione delle manifestazioni d'interesse da parte C.M. Mugello (60 gg. da a)

c – presentazione delle manifestazioni d'interesse e valutazione delle stesse da parte della C.M. Mugello e Comune di Palazzuolo sul Senio (90 gg dalla scadenza di b).

d - approvazione avviso pubblico per la scelta del concessionario da parte C.M. Mugello 60 gg. da c)

e - presentazione domande, selezione ed aggiudicazione concessionario 90 gg. da d)

f - stipula convenzione di concessione d'uso 60 gg. da e)

g - realizzazione interventi nei tempi previsti dalla tempistica del progetto presentato dal Concessionario e approvato dagli Enti, eventualmente prorogabili per giustificati motivi
h - controlli periodici quadrimestrali su attuazione progetto, sulla base dei rapporti presentati dal concessionario, in occasione dei quali verrà prodotta una relazione sullo stato di avanzamento dei lavori.

Riferimenti normativi

- L.R. 39/00 “Legge forestale della Toscana”
- L.R. 77/04 “Demanio e patrimonio” e relativo regolamento di attuazione (Regolamento 61/R del 23/11/2005)
- Programma Forestale Regionale 2007-2011 approvato con D.C.R.T. n 125. del 13/12/2006
- D.M. 5 agosto 1994 “Criteri e modalità per la definizione dei contributi in materia di edilizia agevolata”
- “Norme tecniche per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata” di cui all'allegato E della D.C.R.T. 387 del 27/12/1991.
- Norme tecnico procedurali regionali per i contributi di edilizia agevolata
- Norme in materia di sicurezza e sulla regolarità del lavoro di cui alla legge regionale 13 luglio 2007 n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro).
- Norme in materia di appalti di lavori pubblici in quanto applicabili.