

**Elementi essenziali per l'assegnazione di contributi per interventi di rigenerazione urbana a favore dei Comuni della Toscana Diffusa**

**1. Obiettivi e finalità dell'intervento**

---

1. In coerenza con gli obiettivi di sviluppo definiti dalla legge regionale sul governo del territorio n. 65/2014, con le priorità programmatiche del Programma di Governo 2020-2025, con le linee strategiche di sviluppo delle politiche europee e nazionali e con il Quadro Strategico Regionale per uno sviluppo sostenibile ed equo - Programmazione Comunitaria 2021-2027 (DGR n. 78/2020), la Regione Toscana procede ad attivare un programma di finanziamento per lo sviluppo urbano sostenibile e il miglioramento della qualità della vita nelle aree urbane dei territori meno popolosi della Toscana.
2. In attuazione del Progetto Regionale 22 "Rigenerazione e riqualificazione urbana" di cui alla deliberazione del Consiglio regionale 19 dicembre 2024, n. 100 (Nota di aggiornamento al Documento di economia e finanza regionale "DEFER" 2025) e recependo le disposizioni di cui alla L.R. n. 11 del 4 febbraio 2025 finalizzata alla "Valorizzazione della Toscana Diffusa", saranno incentivati interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana nei Comuni della "Toscana Diffusa" al fine di rendere più attrattivo e vivibile il territorio, migliorare la qualità del tessuto urbano e sociale, favorire il rilancio economico e per assicurare funzioni di presidio del territorio e contrastare i fenomeni di invecchiamento e di abbandono da parte della popolazione residente.
3. Come previsto dall'art. 11 della sopra richiamata l.r. 11/2025, gli interventi dovranno essere volti:
  - a) al riuso delle aree già urbanizzate quale alternativa strategica al nuovo consumo di suolo;
  - b) alla riorganizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi pubblici, anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socio-economico;
  - c) alla riqualificazione delle aree urbane degradate;
  - d) alla riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
  - e) al recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
  - f) alla riqualificazione delle connessioni con i tessuti urbani circostanti o alla ricomposizione dei margini urbani.

**2. Soggetti beneficiari**

---

1. Hanno facoltà di richiedere i contributi in oggetto, nel limite massimo di 600.000,00 Euro, i Comuni della Toscana Diffusa, come individuati all'art. 1 della l.r. 11/2025 e definiti negli atti di programmazione regionale.
2. Ciascun Comune può fare richiesta di contributo per un solo intervento.

**3. Tipologia di finanziamento e valore massimo dell'agevolazione da concedere**

---

1. I contributi in conto capitale saranno erogati fino a un massimo dell'80% delle spese ammissibili effettivamente sostenute per la realizzazione dell'intervento, nei limiti dell'importo ammesso in graduatoria, con un massimale di contributo comunque non superiore a 600.000,00 Euro. I contributi possono essere utilizzati esclusivamente per il cofinanziamento di spese di investimento.

2. Sono finanziabili interventi pubblici di rigenerazione urbana anche nell'ambito di progetti che vedano coinvolti soggetti privati. La partecipazione del soggetto privato potrà sostanziarsi nella messa a disposizione di risorse finanziarie per la realizzazione degli interventi, di aree e/o immobili già in disponibilità.

3. L'area e/o l'immobile oggetto di intervento devono risultare nella piena disponibilità del soggetto richiedente (proprietà o diritto reale di godimento), entro l'atto di impegno di spesa del contributo assegnato.

#### **4. Tipologia degli interventi finanziabili e spese ammissibili**

---

1. I contributi sono concessi per singole opere pubbliche, volte al recupero, riqualificazione, riorganizzazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente; alla riqualificazione delle aree degradate e delle aree dismesse; alla riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano; alla riduzione dei fenomeni di marginalizzazione e di degrado sociale; al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto socio-economico e della sostenibilità ambientale.

2. Nell'ambito delle azioni di cui al p.to 1, comma 3, verranno sostenuti interventi di:

a) riuso e rifunzionalizzazione di aree e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico;

b) miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia di immobili pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché per la promozione delle attività culturali e sportive, compresi interventi:

- di edilizia residenziale pubblica;

- per il contrasto alla grave marginalità basata sull'inserimento in appartamenti indipendenti di persone senza dimora con problemi di salute mentale o in situazione di disagio socioabitativo cronico (housing first);

- di edilizia residenziale sociale per garantire l'accesso alla casa alle persone fragili, non solo dal punto di vista economico, ai sensi delle normative di settore (social housing);

- per appartamenti indipendenti organizzati intorno a servizi comuni per i bisogni di persone anziane (senior housing);

- per il miglioramento e la riqualificazione dell'impiantistica sportiva pubblica;

c) riqualificazione e valorizzazione di spazi aperti e di connessione urbana con particolare attenzione agli spazi e servizi pubblici, volti anche alla valorizzazione del sistema del verde, al miglioramento della sostenibilità ambientale o al rafforzamento delle reti ecologiche, a cui possono essere associati percorsi per la mobilità sostenibile;

d) recupero di immobili la cui gestione è affidata a cooperative di comunità, associazioni ed enti del terzo settore ai sensi delle leggi nazionali e regionali.

3. Al fine di promuovere e attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire nel contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, gli interventi potranno prevedere negli spazi e immobili oggetto di intervento anche l'attivazione di usi transitori, nel rispetto dell'art. 97, comma 2 bis, della l.r. 65/2018.

L'uso transitorio, quale strumento innovativo di rigenerazione urbana, dovrà essere finalizzato ad attivare, coerentemente alle finalità di rigenerazione previste, iniziative provvisorie di riappropriazione da parte delle comunità degli spazi e immobili oggetto degli interventi nel periodo di tempo previsto per la realizzazione degli stessi, ovvero nel 'tempo di attesa' (periodo del cantiere e della costruzione), tramite azioni a carattere innovativo in ambito culturale, ricreativo e di inclusione sociale, orientate a

trasformare e riutilizzare gli spazi, favorendo nuove dinamiche socio-culturali e innescando processi di rilancio che contribuiscano al miglioramento della qualità della vita delle persone e delle attività locali. Gli usi di cui trattasi possono essere finalizzati anche ad approfondire aspetti riguardanti l'eventuale modello di gestione degli spazi, successivo alla realizzazione dell'intervento.

4. Sono ammissibili, purché strettamente necessarie alla realizzazione dell'intervento e pertanto ricomprese nel quadro economico dello stesso, le seguenti tipologie di spesa:

- opere civili ed impiantistiche;
- forniture di beni comprese l'installazione e posa in opera di impianti, macchinari, attrezzature, sistemi, materiali e più in generale di tutte le componenti necessarie alla realizzazione del progetto;
- oneri per la sicurezza;
- spese tecniche fino ad un massimo del 10% dell'importo a base d'appalto, comprensivo degli oneri della sicurezza, purché le stesse siano strettamente legate all'operazione e siano necessarie per la sua preparazione o esecuzione;
- acquisto di aree non edificate, purché direttamente connesso e essenziale/strumentale per l'attuazione dell'intervento, nei limiti del 10% della spesa totale ammissibile e nel rispetto delle condizioni stabilite dalla normativa nazionale e comunitaria di riferimento vigente;
- spostamento di reti tecnologiche interferite;
- allacciamento ai pubblici servizi;
- imprevisti e bonifiche, fino ad un massimo del 7% dell'importo a base d'appalto, comprensivo degli oneri della sicurezza. Gli imprevisti sono utilizzabili solo ad integrazione delle voci e tipologie di spesa ritenute ammissibili;
- I.V.A. qualora non sia recuperabile o compensabile.

5. Ai fini della determinazione dell'ammissibilità, ciascuna spesa deve derivare da atto giuridicamente vincolante con data successiva alla data di emanazione della presente delibera di approvazione degli elementi essenziali.

6. Per tutto quanto non espressamente previsto, si rimanda alla normativa comunitaria, nazionale e regionale di riferimento.

## **5. Ammissibilità degli interventi**

---

1. Il livello minimo di progettazione richiesto è quello del progetto di fattibilità tecnico-economica ai sensi del Codice dei Contratti pubblici D.Lgs. 36/2023.

2. Ai fini dell'ammissibilità al contributo:

- a) le richieste devono indicare il codice unico di progetto CUP dell'opera valido e correttamente individuato in relazione all'opera per la quale viene richiesto il contributo;
- b) le richieste devono riferirsi ad opere pubbliche conformi agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti;
- c) il Comune deve dichiarare il proprio impegno a cofinanziare l'opera per almeno il 20% del suo costo complessivo;
- d) il Comune deve dichiarare la piena disponibilità (proprietà o diritto reale di godimento) dei beni (area/immobile) oggetto di intervento al momento della presentazione della richiesta di finanziamento o comunque entro l'atto di impegno di spesa del contributo assegnato, allegando, in tal caso, adeguata documentazione che attesti l'acquisizione degli stessi entro il termine suddetto.

3. L'intervento ammesso al contributo, identificato con codice unico di progetto CUP dell'opera, non potrà essere co-finanziato da altre misure comunitarie, nazionali e regionali.

## 6. Criteri di valutazione, premialità, punteggi

---

1. La valutazione delle proposte ammissibili sarà effettuata da un Nucleo tecnico di valutazione, costituito con atto della competente struttura regionale.

Il Nucleo ha la facoltà di richiedere chiarimenti ed integrazioni sulle proposte presentate.

2. La graduatoria sarà formulata a seguito di opportuna verifica e valutazione delle proposte presentate, sulla base degli elementi e contenuti rispondenti agli obiettivi indicati nel presente atto e secondo i criteri di seguito specificati.

3. Tenuto anche conto di quanto disposto dall'art. 11, comma 4 della l.r. 11/2025, sono incentivati gli interventi:

- a) realizzati in Comuni dotati di strumenti di pianificazione di area vasta ai sensi della l.r. 65/2014 (PSI approvati e POI approvati/adottati);
- b) interessati da ricorso a conto termico in caso di interventi sul patrimonio edilizio o da efficientamento energetico degli impianti di illuminazione pubblica;
- c) di recupero di immobili da destinare a emergenza abitativa;
- d) che favoriscono l'intermodalità con il sistema di mobilità pubblica, con il sistema di mobilità dolce o entrambi, anche ai fini della promozione del turismo sostenibile sotto il profilo ambientale e sociale, anche al fine di soddisfare esigenze di ambito sovracomunale;
- e) che interessano più aree di intervento riferite a differenti frazioni dello stesso comune mediante un unico progetto;
- f) inclusi nel Parco Progetti regionale in materia di rigenerazione urbana e dell'abitare, di cui alla DGR n. 59 del 27/01/2025;
- g) realizzati in Comuni interessati da Progetti di paesaggio ai sensi dell'art. 34 del PIT PPR approvati o adottati;
- h) che prevedono l'attivazione di "usi transitori" nel 'tempo di attesa' per la realizzazione dell'intervento (periodo del cantiere e della costruzione), come declinati al p.4, comma 2.

### ***Criteri di valutazione e premialità***

***Max 60 punti***

<b><i>Criteri di valutazione</i></b>	<b><i>Max 34 punti</i></b>
1. Qualità del progetto e coerenza con le finalità di cui al presente atto	<b><i>0 - 34 punti</i></b>
<b><i>Criteri di premialità</i></b>	<b><i>Max 26 punti</i></b>
2 (a) Interventi in Comuni dotati di strumento di pianificazione di area vasta (PSI) approvato.	<b><i>3</i></b>
3 (a) Interventi in Comuni dotati di strumento di pianificazione di area vasta (POI) approvato	<b><i>3</i></b>
4 (a) Interventi in Comuni dotati di strumento di pianificazione di area vasta (POI) adottato.	<b><i>1</i></b>
5 (b) - Ricorso a conto termico GSE in caso di interventi sul patrimonio edilizio e/o - Contributo GSE per l'Efficientamento energetico in caso di impianti di	<b><i>5 (*)</i></b>

illuminazione pubblica (punteggio attribuibile solo in caso di progetti che non includono interventi sul patrimonio edilizio)	
6 (c) Recupero di immobili da destinare a emergenza abitativa	<b>3</b>
7 (d) Presenza di interventi che favoriscono l'intermodalità con il sistema di mobilità pubblica e/o con il sistema di mobilità dolce	<b>2</b>
8 (e) Presenza di interventi che interessano più aree riferite a differenti frazioni dello stesso comune mediante un unico progetto	<b>2</b>
9 (f) Interventi inclusi nel Parco Progetti regionale di cui alla DGR n. 59 del 27/01/2025	<b>3</b>
10 (g) Interventi in Comuni interessati da Progetto di Paesaggio di cui all'art. 34 del PIT PPR approvato e recepito negli strumenti di pianificazione comunale	<b>3</b>
11 (g) Interventi in Comuni interessati da Progetto di Paesaggio di cui all'art. 34 del PIT PPR adottato	<b>1</b>
12 (h) Attivazione "Usi transitori"	<b>2 (**)</b>

(\*) Ai fini dell'attribuzione del punteggio, è allegato obbligatorio la Diagnosi energetica degli interventi e la verifica preventiva del possesso dei requisiti minimi di accessibilità ai contributi GSE.

(\*\*) Ai fini dell'attribuzione del punteggio, è allegato obbligatorio una relazione a firma del RUP o del Legale rappresentante che illustri il piano delle attività previste per l'attivazione degli usi in oggetto.

4. In caso di interventi a pari merito nella graduatoria di cui al comma 2, verrà utilizzato come criterio di attribuzione delle risorse il parametro relativo al numero di abitanti, procedendo con ordine in favore dei Comuni con il minor numero di abitanti.

## **7. Quadro finanziario**

---

Per l'attuazione degli interventi in oggetto sono disponibili risorse pari a Euro 2.900.000,00 a valere sull'annualità 2027 (cap. 34152 – stanziamento puro).

## **8. Ulteriori disposizioni**

---

1. In caso di incrementi successivi della dotazione finanziaria afferente al presente programma a seguito della ripartizione delle risorse di cui alla L. 145/2018, art. 1, comma 134 assegnate alla Regione Toscana per l'annualità 2026, saranno efficaci anche le seguenti disposizioni della legge medesima:

- a) art. 1, comma 135: i contributi per gli investimenti in oggetto sono assegnati per almeno il 70 per cento, per ciascun anno, dalle regioni a statuto ordinario ai comuni del proprio territorio entro il 30 ottobre dell'anno precedente al periodo di riferimento;
- b) art. 1, comma 135-bis: ai fini dell'assegnazione del contributo ai comuni, gli interventi oggetto del finanziamento di cui trattasi devono essere individuati attraverso il codice unico di progetto (CUP) ai sensi dell'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, prevedendo che i comuni beneficiari, entro il 30 novembre dell'anno precedente al periodo di riferimento, classificano i medesimi interventi nel sistema di cui al comma 138 del presente articolo sotto la voce "Contributo investimenti indiretti articolo 1, comma 134, legge di bilancio 2019";

- c) art. 1, comma 136: il comune beneficiario del contributo di cui trattasi è tenuto ad affidare i lavori per la realizzazione delle opere pubbliche entro dodici mesi decorrenti dalla data di attribuzione delle risorse. I risparmi derivanti da eventuali ribassi d'asta sono vincolati fino al collaudo ovvero alla regolare esecuzione e successivamente possono essere utilizzati per ulteriori investimenti, per le medesime finalità previste dal presente atto, a condizione che gli stessi vengano impegnati entro sei mesi dal collaudo ovvero dalla regolare esecuzione;
- d) art. 1, comma 136-bis: nel caso di mancato rispetto del termine di affidamento dei lavori o delle forniture di cui al comma 136 o di parziale utilizzo del contributo, verificato attraverso il sistema di cui al comma 138, il medesimo contributo è revocato, in tutto o in parte, entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di riferimento del contributo stesso; le somme revocate sono riassegnate, per la stessa finalità previste dal comma 135, con il medesimo provvedimento di revoca ovvero con autonomo provvedimento da adottare entro il termine di cui al primo periodo, ai comuni ovvero, anche in deroga al vincolo del 70 per cento di cui al citato comma 135, alla Regione per investimenti diretti. Gli enti beneficiari del contributo di cui al secondo periodo sono tenuti ad affidare i lavori o le forniture entro il 31 maggio del medesimo anno e sono tenuti agli obblighi di monitoraggio di cui al comma 138. Nel caso di mancato rispetto del termine di cui al terzo periodo, verificato attraverso il sistema di cui al comma 138, le somme sono revocate e versate dalle regioni ad apposito capitolo del bilancio dello Stato;
- e) art. 1, comma 136-ter: nel caso di interventi a copertura pluriennale, il mancato affidamento dei lavori o delle forniture nei termini di cui al comma 136 comporta la revoca di cui al comma 136-bis per la sola quota relativa alla prima annualità; la Regione ha facoltà di confermare la programmazione dello stesso intervento per le sole annualità successive, procedendo al cofinanziamento dell'intervento con risorse proprie o del soggetto beneficiario;
- f) art. 1, comma 136-quater: nel caso in cui il comune beneficiario del contributo di cui al comma 135 comunichi la rinuncia al contributo medesimo entro il termine per l'affidamento dei lavori o delle forniture previsto dal comma 136 ovvero, decorso tale termine e avvenuto l'affidamento dei lavori o delle forniture, entro il 30 novembre di ciascun anno di riferimento del contributo, si applicano le disposizioni di cui al comma 136-bis;
- g) art. 1, comma 137: la Regione provvederà ad un costante monitoraggio degli investimenti dei comuni beneficiari dei contributi in oggetto, attraverso quanto disposto dalla delibera di GR n. 889/2020 ad oggetto "Approvazione indirizzi per i controlli sulle opere pubbliche e check list di controllo, in aggiornamento della DGR n. 346/2017 e 1205/2017";
- h) art. 1, comma 138: il monitoraggio delle opere pubbliche finanziate ai sensi del presente atto è effettuato dai comuni beneficiari attraverso il sistema previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2011, n. 229.