

COMUNE DI CASATENOVO (LC)

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

BANDO PUBBLICO PER LA FORMAZIONE DI UNA GRADUATORIA PER LA ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

ART. 1 - DEFINIZIONI

Il presente atto disciplina la presentazione delle domande ed i criteri e le modalità per l'assegnazione di alloggi, realizzati da soggetto terzo (Schiavi spa – Impresa di Costruzioni, C.F. e P.IVA 01970840169), in edilizia convenzionata in piena proprietà, fra gli alloggi edificati all'interno del Piano di Recupero denominato "Cascina Rovagnati", in via Dante Alighieri n. 1/A nel Comune di Casatenovo – frazione Cassina dé Bracchi, così come previsto dalla Convenzione Urbanistica portante approvazione del Piano di Recupero "Cascina Rovagnati", a rogito del Segretario Comunale di Casatenovo in data 13/11/2006, nonché in forza di delibera di giunta n. 74 del 19/04/2018 di approvazione del presente schema di bando.

ART. 2 - REQUISITI SOGGETTIVI PER LA PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono acquisire un alloggio di edilizia a prezzo convenzionato devono possedere i requisiti di cui all'art. 1 (Allegato "D") alla delibera di consiglio comunale n. 28 del 27/02/1998, e in particolare:

A) Cittadinanza:

1. Essere cittadini italiani;
2. Essere cittadini di uno stato aderente all'Unione Europea;
3. Essere cittadini stranieri ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di immigrazione, titolare di carta di soggiorno o regolarmente soggiornante in possesso del permesso di soggiorno almeno quinquennale e che eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;

B) Residenza o attività lavorativa:

1. Avere residenza anagrafica, ai sensi delle normative vigenti, nel Comune di Casatenovo;
2. Svolgere attività lavorativa esclusiva o principale nel comune di Casatenovo da almeno 2 anni; e, in via subordinata:
 - Essere nati e aver risieduto nel Comune di Casatenovo per almeno 10 anni;
 - Risiedere o prestare attività lavorativa per un periodo di almeno 2 anni in Comuni compresi nel bacino di utenza.

C) Titolarità di diritti reali:

1. Non essere titolari, anche parzialmente, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra unità immobiliare residenziale idonea alle necessità del nucleo familiare nell'ambito del territorio nazionale. Si considera idonea alle esigenze della famiglia richiedente un'unità immobiliare che, esclusi i vani accessori, abbia un vano utile per ogni componente la famiglia con un minimo di due vani, che non sia stata dichiarata antiigienica dal comune o dall'ASL competente.
2. Non avere ottenuto la proprietà o l'assegnazione in proprietà, anche con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o finanziamento agevolato, in qualsiasi forma concesso, dallo Stato, dalla Regione, dalla Provincia, dal Comune o da altri Enti Pubblici.

D) Reddito per l'accesso:

il richiedente deve avere un reddito lordo non superiore a 80.000,00 € (ottantamila euro) riferito all'intero nucleo familiare costituito o costituendo, che dovrà risultare dall'ultima dichiarazione dei redditi (rispetto alla data di pubblicazione del bando) presentata da ciascun componente il nucleo familiare.

Per tutti i requisiti richiesti, nel caso di giovani coppie da costituirsi, i dati o i valori sono da riferirsi ai soli acquirenti e non alla/e famiglie di provenienza.

Nella compilazione della domanda di assegnazione i richiedenti potranno barrare la casella corrispondente al punteggio maggiore se il requisito è posseduto da almeno uno dei richiedenti.

ART. 3 - NUCLEI FAMILIARI

Ai fini del presente bando per nucleo familiare si intende:

1. Il nucleo di persone costituito dal richiedente, dal coniuge non legalmente ed effettivamente separato, dai figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi (risultanti dallo Stato di famiglia anagrafico) dei quali il richiedente o il proprio coniuge abbiano la piena disponibilità dei redditi e l'amministrazione senza obbligo della resa dei conti, nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico a norma di legge;

2. Il nucleo di persone stabilmente conviventi come risultante dallo stato di famiglia anagrafico ivi compresi i figli minori non emancipati conviventi e dagli altri conviventi (risultanti dallo Stato di famiglia anagrafico) dei quali i conviventi abbiano la piena disponibilità dei redditi e l'amministrazione senza obbligo della resa dei conti, nonché dai figli maggiorenni conviventi a carico a norma di legge;

3. Il nucleo di persone costituito da uno o due soggetti, appartenenti a nuclei familiari distinti, intenzionati a costituirsi in nucleo familiare dopo la acquisizione dell'alloggio.

In questo caso la dimostrazione della costituzione del nuovo nucleo familiare deve avvenire entro 6 mesi dalla data di consegna dell'alloggio mediante la produzione dello stato di famiglia.

COPPIE GIOVANI

Ai fini del presente bando per coppie giovani si intende un nucleo familiare nel quale almeno uno dei due componenti abbia meno di 35 anni, alla data di presentazione della domanda.

NUCLEI MONOPARENTALI

Ai fini del presente bando per nucleo monoparentale si intende un nucleo familiare composto da una sola persona.

ART. 4 - DETERMINAZIONE DEL REDDITO

Ai fini della determinazione del reddito di riferimento si tiene conto del reddito pro-capite riferito ai componenti il nucleo familiare. La base di calcolo viene determinata dalla somma dei redditi desunti dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo suddivisa per il numero di componenti il nucleo medesimo.

ART. 5 - DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

Gli interessati dovranno presentare domanda di assegnazione redatta sull'apposito modulo allegato al bando. La domanda dovrà essere redatta in italiano e sottoscritta dal richiedente, con indicazione dell'unità immobiliare che si intende acquistare.

La validità del presente bando di assegnazione è di 12 mesi dalla data di pubblicazione dello stesso all'albo comunale.

Si stabilisce che le assegnazioni potranno avvenire già dopo i primi 60gg dalla pubblicazione, e così ogni 60gg fino alla decorrenza del termine di un anno, trascorso il quale gli alloggi torneranno in edilizia libera.

Il plico o busta contenete la domanda e gli allegati (vedi art. 6) dovrà pervenire al protocollo dell'Impresa Schiavi SPA entro le ore 11.30 del giorno 30 di ciascun mese dispari a far data dalla pubblicazione del bando, con termine ultimo di validità di 12 mesi dalla pubblicazione del bando medesimo.

Per informazioni è possibile contattare il numero 039/6021291 nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 08.30 alle ore 18.00, oppure tramite posta elettronica all'indirizzo schiavi@schiavispa.it

E' ammesso l'invio della domanda in forma digitale anche all'indirizzo di posta elettronica schiavispa@pec.it

Con la firma apposta alla domanda il richiedente rilascia responsabilmente una dichiarazione ai sensi della vigente normativa in materia di autocertificazione, con cui attesta di trovarsi nelle condizioni soggettive ed oggettive indicate nella domanda medesima e di possedere i requisiti prescritti.

Possono presentare domanda soltanto gli interessati che attestino, mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione, di essere in possesso dei requisiti di cui ai punti A), B), C) e D) dell'art. 2.

Nel caso in cui i richiedenti siano nuovi nuclei famigliari da costituirsi, i requisiti soggettivi previsti ai punti C) e D) dell'art. 2 devono essere posseduti da entrambi i soggetti, mentre i requisiti di cui ai punti A) e B) dello stesso articolo è sufficiente che sussistano per uno solo dei componenti il nuovo nucleo famigliare.

Se successivamente alla formazione della graduatoria venisse accertata una diminuzione o la perdita di punteggio per erronea dichiarazione resa dal richiedente, lo stesso verrà ricollocato nella graduatoria alla posizione corrispondente all'effettivo punteggio maturato.

Se a seguito di accertamento dovesse risultare di non sussistere taluno dei requisiti o taluna delle condizioni oggettive e soggettive, per effetto di false dichiarazioni o documentazioni fornite dal richiedente, lo stesso decadrà con effetto immediato dalla graduatoria.

ART. 6 - ALLEGATI ALLA DOMANDA

I soggetti interessati dovranno presentare:

- Fotocopia di Carta d'Identità in corso di validità;
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di cui all'art. 2, ovvero modulo allegato;
- I cittadini extracomunitari il permesso di soggiorno;
- I coniugi separati copia conforme del decreto di omologazione dell'atto di separazione;
- Nel caso in cui l'interessato non abbia ancora la residenza nel Comune di Casatenovo egli deve presentare una dichiarazione di essere a conoscenza che per poter acquisire l'alloggio è necessario assumere la residenza nel Comune, alla data di stipula dell'atto di compravendita;
- Eventuali attestazioni riguardanti soggetti portatori di handicap appartenenti al nucleo famigliare del richiedente.

ART. 7 - ACCERTAMENTO E SUSSISTENZA DEI REQUISITI

L'accertamento dei requisiti soggettivi e l'attribuzione dei punteggi è effettuato da apposita Commissione sulla base della documentazione presentata e delle situazioni dichiarate dagli interessati in un unico atto di notorietà o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Nel caso di parità di punteggio, ai fini della determinazione della posizione in graduatoria, si procederà assegnando la priorità al reddito più basso.

I requisiti devono essere posseduti dagli interessati al momento della presentazione della domanda e/o alla data del contratto di compravendita.

ART. 8 - ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

Sulla scorta delle condizioni soggettive ed oggettive dichiarate dagli interessati, saranno attribuiti i seguenti punteggi:

1. Avere un reddito pro capite:
 - Superiore a 50.001,00 punti 0
 - Tra 50.000,00 e 35.001,00 punti 1
 - Tra 35.000,00 e 25.001,00 punti 2
 - Tra 25.000,00 e 20.001,00 punti 3
 - Tra 20.000,00 e 15.001,00 punti 4
 - Inferiore a 15.000,00 punti 5
 2. Essere una coppia giovane: punti 4
 3. Essere residente nel comune di Casatenovo: punti 10
 4. Lavorare nel comune di Casatenovo ed essere residente in altri comuni: punti 5
 5. Avere nel nucleo un soggetto portatore di handicap oltre il 66%: punti 2
 6. Abitare in un alloggio antiigienico o sovra affollato: punti 2
 7. Presenza nel nucleo di minori: (per ogni minore presente) punti 1
- I punteggi di cui ai punti 3 e 4 non sono tra loro cumulabili.

ART. 9 - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

La Commissione interna alla Schiavi SPA provvederà, dopo il termine indicato per la presentazione delle domande, alla valutazione delle stesse.

Entro i 10 giorni successivi al termine per la presentazione delle domande (ovvero i primi dieci giorni del mese pari) si provvederà alla formazione della graduatoria emersa sulla scorta della documentazione analizzata, per ciascuno degli alloggi per i quali è stata espressa preferenza.

Successivamente, in caso vi sia stata presentazione di domande, la graduatoria verrà affissa per 15 giorni all'albo Comunale e pubblicata sul sito comunale; a ciascun richiedente verrà comunicato il punteggio assegnato.

Nel periodo di affissione gli uffici comunali si riservano la facoltà di provvedere ad effettuare controlli sulle dichiarazioni rese ed i singoli richiedenti potranno presentare eventuali osservazioni. Trascorso il periodo di pubblicazione e risolti eventuali contenziosi o richieste di chiarimenti, la Schiavi SPA provvederà alla stesura della graduatoria definitiva che sarà trasmessa al Comune che la pubblicherà sul sito internet comunale.

L'operatore provvederà quindi alla convocazione degli assegnatari secondo la graduatoria ricevuta per procedere alle fasi successive, che sono:

- scelta dell'alloggio e del box eventuale da parte dell'assegnatario fra quelli disponibili (in caso sia stata espressa preferenza per l'alloggio che la Commissione dovesse aver ritenuto di assegnare ad un altro fra i partecipanti al bando, è facoltà di chi ha ottenuto il punteggio classificato come secondo quella di optare per l'altro appartamento disponibile o, in alternativa, di rinunciare all'assegnazione);
- definizione del prezzo complessivo;
- definizione delle modalità di pagamento;
- stesura del compromesso di acquisto;
- versamento della caparra confirmatoria;
- scelta delle finiture sulla base del capitolato disponibile e delle eventuali varianti rispetto a questo;
- valutazione di costi accessori per eventuali varianti al layout interno dell'alloggio, in base alla fattibilità, rispetto a quanto sino ad ora costruito.

Al momento della conferma della prenotazione (compromesso di acquisto) l'assegnatario dovrà corrispondere al costruttore una caparra nella misura di 15.000,00 € + IVA.

I pagamenti successivi avverranno con modalità e tempi concordati da ciascun assegnatario direttamente con l'operatore, ferma la facoltà di accollo del mutuo in essere presente sull'iniziativa immobiliare, per il quale le relative informazioni saranno fornite direttamente dall'operatore.

All'assegnatario sarà pure consentito accedere a tutte le agevolazioni fiscali che dovessero vigere al momento dell'atto notarile, trattandosi di immobile acquistato dal costruttore, quali a titolo esemplificativo: sgravio fiscale del 50% sul costo di costruzione del box eventualmente acquistato, sgravio fiscale del 50% sul 25% del prezzo di acquisto, nell'ipotesi di immobile interamente ristrutturato e venduto dal costruttore, sgravio fiscale del 50% sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici nuovi per l'alloggio, sgravi sull'IVA.

ART. 10 - CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

Le caratteristiche principali dell'intervento sono:

a) La titolarità del diritto edificatorio è del soggetto costruttore al quale spettano quindi tutti i proventi della vendita degli alloggi e delle pertinenze realizzate. L'intervento pubblico si limita alla fase di gestione del bando e formazione della graduatoria di assegnazione.

Tutti gli aspetti di natura commerciale saranno regolati da accordi tra il soggetto operatore e l'assegnatario dell'alloggio nel rispetto delle norme vigenti;

b) Il prezzo di vendita massimo, fisso ed invariabile per tutta la durata del bando e sino all'assegnazione di ogni alloggio, è determinato nella misura di:

- appartamento B3, piano terra con giardino privato, 170.644,00 € + IVA

(dati catastali: foglio 5 – mapp. 3970 – sub. Cat. 12);

- appartamento B6, piano primo, 153.254,00 € + IVA

(dati catastali: foglio 5 – mapp. 3970 – sub. Cat. 22);

è ammessa la possibilità di definire con l'operatore, e a discrezione esclusiva dello stesso, differenti condizioni economiche, purché di importo inferiore o uguale a quello massimo sopra stabilito, al netto di eventuali varianti per finiture extra capitolato o per opere murarie.

c) Non rientrano nel bando di cui sopra le autorimesse, comunque disponibili all'interno dell'intervento edilizio, che l'operatore si impegna ad assegnare, fino alla concorrenza della loro disponibilità, ai prezzi fissati in:

- autorimessa singola 17.500,00 € + IVA;

- autorimessa doppia 29.000,00 € + IVA.

d) Le modalità di pagamento saranno concordate tra i singoli assegnatari e l'operatore economico senza coinvolgimento o intervento della Pubblica Amministrazione. Per ciascuna tipologia di alloggio realizzato è prevista una quota di anticipazione da corrispondere all'atto della assegnazione mentre la restante parte sarà regolata da specifici accordi tra venditore (operatore) e acquirente (assegnatario).

e) Il fabbricato è stato realizzato con materiali, tecniche costruttive e scelte impiantistiche tali da consentirne la certificazione energetica di "classe B" secondo le normative vigenti al momento della sua realizzazione.

In linea di massima il capitolato costruttivo prevede:

1. strutture portanti in c.a. e tamponamenti in laterizi;
2. copertura a falde inclinate con manto in tegole o coppi;
3. serramenti esterni in legno con quadrupli vetri;
4. soglie e davanzali in marmo tipo Serizzo o similari;
5. porte interne a battente pannellate cieche;
6. pavimenti in gres porcellanato di marche e formati commerciali;

8. rivestimenti dei bagni e delle pareti attrezzate delle cucine in ceramica smaltata di marche e formati commerciali;
9. scale comuni e pianerottoli in marmo tipo Giallo Atlantide, compresi i contorni esterni ai portoncini;
10. finiture di facciata con intonachino colorato applicato su isolante a cappotto;
11. impianto di riscaldamento e raffrescamento con pannelli radianti a pavimento, funzionanti mediante impianto centralizzato condominiale e impianto solare termico, con contabilizzatori di consumo autonomi per ciascuna unità immobiliare;
12. impianto di deumidificazione autonomo per ogni singolo appartamento;
13. non sono comprese nel prezzo di assegnazione le tinteggiature interne agli alloggi;
14. il costo per allacciamenti / accatastamenti e schede catastali, escluso dall'importo di cui al punto "c" precedente, è quantificato nella percentuale forfetaria del 2.05% dell'importo di assegnazione.

ART. 11 – TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

La realizzazione dell'intervento edilizio è regolata da specifica convenzione urbanistica approvata dall'Amministrazione Comunale e concordata con l'operatore.

In linea di massima i tempi che l'operatore dovrà rispettare per la consegna dell'alloggio, ultimato come da specifiche concordate fra operatore e assegnatario, saranno di tre mesi dalla scelta delle finiture da parte dell'assegnatario medesimo.

SCHIAVI SPA – Impresa di Costruzioni

Visto:

Comune di Casatenovo

Il Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Vergani

COMUNE DI CASATENOVO

Provincia di Lecco

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

BANDO PUBBLICO PER LA ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

DOMANDA DI ASSEGNAZIONE

RICHIEDENTE/I _____

Recapiti tel. _____ e-mail _____

DICHIARA / NO

(barrare la casella interessata)

di possedere i seguenti Requisiti Soggettivi:

Cittadinanza:

1) italiana

2) stato U.E.

3) extracomunitario

Residenza /lavoro:

1) residente in un Comune lombardo

2) residente a Casatenovo

2) lavoro a Casatenovo

Diritti reali:

1) non avere altre proprietà

2) non aver avuto contributi

Reddito:

1) non avere un reddito

maggiore di 80.000,00

Ai fini della attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria di assegnazione

DICHIARA / NO

(barrare la casella interessata)

- Di avere un reddito pro capite pari o maggiore di 50.001,00
- Tra 50.000,00 e 35.001,00
- Tra 35.000,00 e 25.001,00
- Tra 25.000,00 e 20.001,00
- Tra 20.000,00 e 15.001,00
- Inferiore a 15.001,00
- Di essere una coppia giovane ovvero con età inferiore a 35 anni
- Di essere residenti nel comune di Casatenovo
- Di lavorare nel comune di Casatenovo e risiedere altrove
- Di essere residenti o lavorare in uno dei Comuni del bacino di utenza di Casatenovo
- Di avere nel nucleo familiare un soggetto portatore di handicap
- Di abitare in un alloggio antigienico o sovraffollato
- Di avere nel nucleo familiare composto da minori
- Di voler risultare assegnatario dell'alloggio contraddistinto con il codice:

B3

B6

Il sottoscritto, conscio delle responsabilità che derivano in caso di accertamento contrario, dichiara che le informazioni fornite nella presente richiesta di assegnazione corrispondono al vero e che si rende disponibile a presentare idonea documentazione comprovante i dati dichiarati a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Data _____ Firma _____