

Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza

SETTORE SERVIZI SUL TERRITORIO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata



***Bando per l'assegnazione di
immobili di edilizia residenziale
convenzionata nell'ambito del
Programma Integrato di Intervento
denominato
Comparto 8 – Edificio EC2***

Approvato con delibera
di G.C. n. 72 del 19 giugno 2013

ART. 1 - PRINCIPI GENERALI

Il presente bando disciplina le modalità per l'assegnazione di alloggi in edilizia convenzionata realizzati nell'ambito del PII denominato, secondo il PRG vigente, Comparto 8, edificio EC1, come identificato nella specifica convenzione

ART. 2 - REQUISITI PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI IN EDILIZIA CONVENZIONATA

1. I requisiti soggettivi per fare richiesta di acquisizione degli alloggi realizzati in regime di edilizia convenzionata, sono i seguenti:

- a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure in caso di cittadinanza di altro Stato, essere residenti in Italia da almeno 5 anni, con attività lavorativa regolare ed in possesso di ogni altro requisito soggettivo prescritto dalle leggi vigenti per il permesso di soggiorno in Italia degli stranieri;
- b) non essere titolari il richiedente, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare che andranno ad abitare nel nuovo alloggio, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro immobile, fatti salvi i seguenti casi:
- c) non essere titolari il richiedente, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare che andranno ad abitare nel nuovo alloggio, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro immobile, fatto salvo il caso in cui questo risultasse inadeguato alle esigenze della propria famiglia.

Si considera inadeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che:

- abbia una superficie convenzionale complessiva (data dalla superficie utile più il 20% per aree accessorie e servizi) inferiore a quanto riportato sotto, in funzione del numero di componenti del nucleo familiare:

-

| Superficie Convenzionale Totale (mq) | Componenti nucleo famigliare |
|--|------------------------------------|
| 54 | 1-2 |
| 72 | 3-4 |
| 90 | 5-6 |
| 114 | 7 o piu' |

- sia gravata da diritto di usufrutto a favore di terzi;
 - sia stata dichiarata inabitabile;
- d) nel caso in cui una persona sola intenda costituire nuovo nucleo familiare (ad esempio figlio che vuole lasciare la casa dei genitori), alloggi la stessa non deve avere proprietà immobiliari, ad eccezione di quota di proprietà di un immobile e relativa pertinenza (box) e il avere con quota parte non superiore al 50%;
 - e) non aver ottenuto il richiedente o altri eventuali componenti del nucleo familiare che andrà ad abitare nel nuovo alloggio, l'assegnazione in proprietà in qualsiasi Comune della Repubblica Italiana di altro alloggio costruito su area ceduta in proprietà con il contributo finanziario pubblico ovvero in un qualsiasi P. di Z. di edilizia economica e popolare, ai sensi della legge 167/62;
 - f) fruire di un reddito annuo lordo imponibile per il nucleo familiare che andrà ad abitare nel nuovo alloggio, dedotti € 516,00 per ciascun figlio a carico, non superiore ad € 93.372,00 Il reddito di riferimento sarà quello relativo all'anno 2012. (730-2013, persone fisiche, UNICO 2013); nel caso di "nubendi" (come definiti al successivo punto 3 il reddito di riferimento e' dato dalla somma dei redditi dei due componenti la coppia.

2. Per **nucleo familiare**, ai fini del presente regolamento, si intende la famiglia che andrà ad abitare nel nuovo alloggio costituita da uno o da entrambi i coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti o adottivi con loro conviventi, ovvero costituita da una persona sola al 31 dicembre 2012; fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente duri da almeno un anno prima della data di emissione del bando e sia dimostrata nelle forme di legge.
3. Oltre che ai nuclei familiari già costituiti, possono essere acquirenti degli alloggi realizzandi anche persone singole che intendano costituire un proprio nucleo familiare ("nubendi"), purché maggiorenni e sempre che si impegnino a contrarre matrimonio e prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi entro 6 mesi dalla data del relativo rogito, pena la nullità dei relativi atti di cessione: detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro ne abbia interesse.
4. Oltre che ai nuclei familiari già costituiti, possono essere acquirenti degli alloggi realizzandi anche persone singole, maggiorenni e che intendano stabilire un regime di convivenza purché l'alloggio assegnato venga cointestato ad entrambi i richiedenti ed entrambi vi trasferiscano la residenza entro 6 mesi dalla data del rogito.
5. La domanda di assegnazione dovrà essere sottoscritta da un solo componente del nucleo familiare, purché maggiorenne (valgono i requisiti e le definizioni di cui all' art.2.1 lett d) e art.2.2); oppure, nel caso di "nubendi" (come definiti al precedente punto 2) da entrambi i componenti la coppia. Ai fini del presente regolamento i sottoscrittori della domanda vengono definiti "richiedenti".
6. I requisiti a, b, c, d, e, f di cui al punto 1 del presente articolo debbono essere posseduti da parte dei richiedenti sia alla data di presentazione delle domande sia al momento dell'assegnazione dell'alloggio.
7. E' vietata la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona.

ART. 3 - REGIME DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi interessati dal presente regolamento sono soggetti alle disposizioni contenute nelle convenzione per l'attuazione del PII in variante al P.R.G. vigente, denominato Comparto 8 sottoscritta in data 12.12.2008 e sono finalizzati a soddisfare le richieste di acquisizione da parte dei soggetti individuati con specifici bandi pubblici.

Successivamente alla presentazione dell'istanza edilizia da parte dei proponenti, sarà possibile stabilire il numero di alloggi da assegnare.

Gli alloggi avranno una superficie utile abitabile (SU) non superiore a mq 95, così come definita dal titolo IV, art. 6 del D.M. LL.PP. 05-08-1994 e saranno ceduti al prezzo non superiore a 1.900,00 €/mq (+ IVA) di superficie commerciale, intesa questa come superficie lorda di pavimento dell'alloggio più il 50% della superficie dei balconi, il 33% della superficie della cantina e il 5% delle parti comuni.

Il prezzo potrà subire una variazione non superiore ad € 34,00 al mq di superficie commerciale in presenza di spese, attualmente imprevedibili, relative a:

- a. Palificazioni, fondazioni speciali e/o consolidamento del terreno;
- b. Opere di impermeabilizzazione dovute alla presenza di falda elevata.

Tale maggiorazione dovrà essere autorizzata dal Comune con deliberazione di Giunta comunale, previa esibizione di una perizia geologica dalla quale emerga la necessità di effettuare tali opere, e di un quadro comparativo dal quale possa desumersi la differenza della spesa tra l'esecuzione di opere ordinarie e l'esecuzione delle opere speciali. La maggiorazione di spesa effettivamente sostenuta dovrà essere poi, prima della richiesta agli assegnatari, documentata al Comune, il quale rilascerà apposito nulla osta.

L'incremento di cui sopra potrà subire una ulteriore variazione in aumento, senza necessità di preventiva autorizzazione comunale, per:

- a. Spese di frazionamento e accatastamento degli immobili realizzati;
- b. Contributo di allacciamento agli enti;
- c. Spese notarili per l'assegnazione degli immobili realizzati e per l'accensione dei mutui.

L'eventuale bonifica dei terreni oggetto dell'intervento non rientra negli incrementi sopra citati.

Le caratteristiche degli alloggi non saranno inferiori a quelle descritte in convenzione e nel capitolato in essa richiamato.

Ogni alloggio avrà almeno 1 autorimessa singola che sarà assegnata ad un prezzo non superiore ad € 18.000,00/cad. (+ IVA) per quelle di circa mq.15,00 e ad un prezzo proporzionale per quelle di metratura superiore.

ART. 4 - MODALITA' E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI ASSEGNAZIONE

1. La domanda di assegnazione, riportata in allegato, dovrà essere compilata in ogni sua parte ed essere consegnata presso l'Ufficio URP, Piazza della Pace 2, entro il **25 ottobre 2013 e cioè entro 45 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando.**
2. Domande ricevute dopo tale termine non saranno prese in considerazione. La domanda dovrà essere corredata della documentazione indicata nel modulo stesso.

ART. 5 - PREDISPOSIZIONE DELLE GRADUATORIE PROVVISORIE PER LA VENDITA

1. L'esame della richiesta viene effettuato da una apposita Commissione Comunale, che provvede, previa verifica della documentazione relativa ai criteri che danno luogo all'attribuzione dei punteggi, a predisporre le relative graduatorie provvisorie.
2. Di detta graduatoria viene dato contestuale avviso agli interessati per permettere loro la presentazione di eventuali osservazioni entro i successivi dieci giorni.
3. La commissione, composta da almeno tre membri, è nominata dal Direttore Generale;
4. Le domande saranno esaminate in ordine di presentazione.
5. Qualora si rendessero necessarie verifiche in merito a titoli vantati dall'istante, le stesse saranno richieste dalla commissione mediante fax o raccomandata A/R. Le risposte dovranno pervenire entro 10 giorni dal ricevimento pena l'esclusione dalla graduatoria.

ART. 6 - CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

1. **PUNTEGGI.** La graduatoria verrà predisposta dalla commissione di cui all'art. 5 e approvata dalla Giunta Comunale sulla scorta dei seguenti punteggi:

PUNTEGGIO PER STATUS DI FAMIGLIA

Il requisito si intende soddisfatto se la richiesta e' presentata da uno dei due coniugi, in una coppia legata da vincolo di matrimonio. Verranno assimilati a famiglia anche i nubendi, come definiti al precedente art. 2.3, purché si impegnino a contrarre matrimonio entro 6 mesi dalla data del rogito.

| | |
|-----------------|-----------------|
| FAMIGLIA | Punti 10 |
|-----------------|-----------------|

PUNTEGGIO PER CONDIZIONI PARTICOLARI

Il requisito si intende soddisfatto se il richiedente appartiene ad una delle categorie definite dalla L.R. 23/99, e cioè: *giovane coppia, gestante sola, genitore solo con figli a carico, nucleo familiare con più di tre figli*. Per *giovane coppia* si intende chi ha contratto o si impegna a contrarre matrimonio entro non oltre tre anni antecedenti o 6 mesi successivi alla data di ultimazione lavori; i componenti la

giovane coppia non devono avere età media superiore a 38 anni alla data di pubblicazione del bando. Tale punteggio è cumulabile con quello per lo status di famiglia.

CONDIZIONI PARTICOLARI

(Sussistenza delle condizioni definite dalla LR23/1999 - giovani coppie, gestanti sole, genitori soli con figli a carico, nuclei famigliari con piu' di tre figli)

Punti 10

PUNTEGGIO PER REDDITO

Il reddito di riferimento e' quello specificato nell'Art.2.1 – punto f.

| | |
|---|-----------------|
| 1° Fascia Reddito tra € 0 e € 47.033 | Punti 10 |
| 2° Fascia Reddito tra € 47.037 e € 55.584 | Punti 6 |
| 3° Fascia Reddito tra € 55.585 € 93.372 | Punti 0 |

PUNTEGGIO PER RESIDENZA

Il riferimento è l'effettiva residenza a Concorezzo del richiedente al momento della presentazione della domanda. Nel caso di domanda presentata da nubendi, il requisito si intende soddisfatto se è posseduto anche da uno solo dei due richiedenti.

Residenza a Concorezzo

Punti 5

PUNTEGGIO PER ALLOGGIO NON DI PROPRIETA'

Il requisito si intende soddisfatto nel caso in cui nessun componente del nucleo familiare, che andrà ad abitare il nuovo alloggio o nessuno dei due richiedenti nel caso di "nubendi", sia titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di altro immobile.

ALLOGGIO NON DI PROPRIETA'

Punti 25

PUNTEGGIO PER FIGLI A CARICO

Nucleo familiare o persona singola che abbiano a carico figli legittimi, naturali e/o adottivi:

Con un figlio

Punti 8

Per ogni figlio oltre il primo

Punti 3

PUNTEGGIO PER DISABILI, NON AUTOSUFFICIENTI, O ANZIANI A CARICO

Nel caso il cui il richiedente sia disabile ovvero nel caso di presenza nel nucleo familiare di figli o altri famigliari a carico disabili, non autosufficienti o di età superiore a settantacinque anni, si dovrà conteggiare un punteggio aggiuntivo per ogni soggetto di **8 punti**.

PUNTEGGIO PER NUCLEO NON PROPRIETARIO IN ALLOGGO NON IDONEO

Nel caso di nucleo familiare non proprietario abitante in un alloggio inadeguato, così come definito alla prima condizione del punto c) dell'art. 2.1, viene assegnato un punteggio aggiuntivo di **punti 5**.

2. **PRECEDENZA.** Qualora due o più richiedenti abbiano conseguito lo stesso punteggio, la loro posizione in graduatoria verrà definita secondo i seguenti criteri di precedenza, che trovano applicazione nell'ordine nel quale sono elencati:
 - a. nucleo familiare al cui interno ci sia un disabile;
 - b. giovane coppia con la minore età complessiva dei coniugi;
 - c. nucleo familiare con maggior numero di figli minori di 25 anni;
 - d. richiedente singolo con minore età;
 - e. nucleo familiare al cui interno sia presente un familiare di età superiore a settantacinque anni;
3. **PARITA' DI PUNTEGGIO.** Per i richiedenti che hanno ottenuto pari punteggio si procederà a stabilire il loro ordine di inserimento in graduatoria mediante il criterio del sorteggio, che sarà effettuato in occasione della seduta della Commissione Comunale. A tale operazione è consentita la partecipazione dei soggetti interessati.
4. **ORDINE DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.** L'ordine di presentazione delle domande non costituisce titolo di precedenza per la formazione delle graduatorie. Lo stesso verrà preso in considerazione solo nel caso in cui si verificassero le condizioni di cui al successivo articolo 8.5.

ART. 7 - CAUSE DI ESCLUSIONE

1. Sono causa di esclusione dalla graduatoria le domande:
 - pervenute fuori termine
 - per le quali in sede di verifica di titoli proposti gli stessi risultassero falsi

ART. 8 - APPROVAZIONE E DURATA DELLE GRADUATORIE DEFINITIVE.

1. Le graduatorie dei soggetti richiedenti aventi diritto all'acquisizione sono approvate in via definitiva dalla Giunta Comunale previo esame da parte della Commissione Comunale, delle osservazioni eventualmente pervenute ai sensi dell'art. 5.2 del presente regolamento.
2. Dell'avvenuta inclusione nella graduatoria definitiva è data comunicazione mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta certificata.
3. Le graduatorie conservano la loro efficacia per tre anni dalla loro definitiva approvazione.
4. Qualora, esaurita la graduatoria, residuassero alloggi da assegnare, gli stessi saranno così proposti:
 - ai nuclei familiari dichiarati idonei in un'ulteriore graduatoria già in essere
 - al Comune per eventuale acquisizione
5. Se anche quanto previsto al punto 4 non trovasse riscontro favorevole, l'operatore provvederà ad assegnare l'alloggio a richiedenti da lui individuati ai medesimi prezzi e condizioni contrattuali previsti dalla convenzione, e in possesso dei requisiti richiesti dal presente bando, **solo** in ordine ai limiti di reddito. Gli acquirenti saranno comunque assoggettati agli obblighi ed ai vincoli indicati nel successivo Art. 10.

ART. 9 - ACCETTAZIONE PROPOSTE DI ACQUISTO

1. Trascorsi 20 giorni dalla pubblicazione della graduatoria definitiva, il concessionario titolare del permesso di costruire (Impresa Bertolazzi), inizierà a prenderà contatto con ciascuno dei soggetti in lista, seguendo l'ordine della graduatoria definitiva; ciascun soggetto avrà la possibilità di selezionare una unità abitativa tra quelle ancora disponibili, per la quale il concessionario formalizzerà specifica proposta di vendita.
2. A partire dalla data di ricevimento della specifica comunicazione di proposta di vendita da parte del concessionario, ogni soggetto ha venti giorni di tempo per la formalizzazione del proprio consenso a procedere all'acquisto/affitto. La mancata formalizzazione della propria adesione nel termine sopra stabilito sarà considerata

come atto di rinuncia.

3. L'Amministrazione Comunale è responsabile della sola graduatoria e resta estranea ai rapporti economici e commerciali, che si instaureranno esclusivamente fra Operatore e Assegnatari.

ART. 10 – OBBLIGHI E VINCOLI PER GLI ASSEGNATARI

4. Gli assegnatari sono obbligati al rispetto integrale di tutte le clausole contenute nelle convenzioni urbanistiche stipulate fra l'amministrazione Comunale e l'Operatore.
5. Gli alloggi, le autorimesse ed eventuali posti auto coperti assegnati non potranno essere venduti o affittati a qualsiasi titolo prima che siano trascorsi 5 (cinque) anni dal momento dell'immissione in possesso tramite l'atto notarile di compravendita.
6. Su richiesta motivata e comprovata dell'assegnatario il Comune potrà concedere deroghe al divieto di alienazione o *locazione anticipata*. La stessa facoltà è ammessa per il subentrante.
L'assegnatario che ottiene la deroga al divieto di inalienabilità è tenuto a cedere l'alloggio a soggetti aventi i requisiti previsti dal presente bando. La cessione dovrà avvenire allo stesso prezzo della prima assegnazione, rivalutato sulla base delle modalità previste dal CIMEP nella delibera 9/2008, e successive modificazioni, come recepita nella deliberazione di C.C. n. 15 del 22 maggio 2013.
L'assegnatario che ottiene la deroga al divieto di locazione è tenuto a stipulare un contratto d'affitto con contratto ad equo canone.
7. Le medesime prescrizioni di cui all'articolo precedente (cessione a soggetti aventi i requisiti previsti dal presente bando e prezzo di assegnazione definiti come sopra) dovranno essere rispettate anche in caso in cui l'alienazione dell'alloggio si realizzi prima che siano trascorsi 20 (venti) anni dal momento dell'immissione in possesso tramite l'atto notarile di compravendita.

Concorezzo, lì 11 giugno 2013

IL SINDACO
Riccardo BORGONOVO

Per presa visione
IMPRESA EDILE BERTOLAZZI