



COMUNE di SERRA DE'CONTI

Provincia di Ancona

Area Urbanistica

tel. 0731/871755 fax 0731/879290

Bando di concorso su ambito comunale per la concessione di contributi (c.d. buoni riscatto) per l'acquisto della prima casa dopo un periodo di locazione non inferiore a 8 anni (rent to buy)

Articolo 1

(Oggetto)

Il presente bando disciplina la concessione di contributi (c.d. buoni riscatto) per l'acquisto della prima casa di abitazione dopo un periodo di locazione non inferiore a 8 anni (*rent to buy*), conformemente a quanto stabilito dal Piano regionale di edilizia residenziale per il triennio 2014/2016 approvato con D.A.C.R. n. 115 del 09.12.2014, pubblicata sul B.U.R. Marche n. n.118 del 24.12.2014, con l'obiettivo di:

- incrementare l'offerta delle abitazioni a canone moderato ed agevolare l'accesso alla proprietà della prima casa differendone l'acquisto al termine del periodo di locazione;
- ridurre lo stock di alloggi inutilizzati presenti sul mercato con particolare riferimento a quelli ultimati, invenduti, che appesantiscono e condizionano il mercato edilizio medesimo ed il sistema delle imprese edili.

Costituiscono pertanto oggetto degli interventi alloggi di proprietà privata (imprese edilizie, cooperative, privati cittadini), aventi determinate caratteristiche dimensionali, tipologiche ed energetiche, indicate al successivo articolo 6, di recente costruzione, ultimati e non occupati, invenduti, da concedere in locazione, con patto di futura vendita, per un periodo minimo di 8 anni al canone concordato di cui all'articolo 2, comma 3, della L. 431/1998.

Sono favorite le operazioni di aggregazione dell'utenza che prevedono il coinvolgimento di interi complessi edilizi e degli operatori economici interessati all'operazione (banche, imprese, cooperative edilizie ecc.).

Possono presentare domanda di contributo al Comune di Serra de'Conti coloro che, avendo i requisiti indicati nel successivo articolo 3, intendano acquistare un alloggio ubicato nel medesimo Comune.

Ai componenti del medesimo nucleo familiare non può essere concesso, seppure in Comuni diversi, più di un contributo, salvo che intendano costituire nucleo familiare autonomo, come previsto dall'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 36/2005.

Articolo 2

(Risorse finanziarie e modalità di assegnazione dei buoni riscatto)

Le risorse inizialmente disponibili per la Regione Marche, indicate approssimativamente nell'ordine di 4 milioni di euro nel documento istruttorio della DGR n. 804 del 07.07.2014, verranno ripartite con gli stessi parametri utilizzati per il piano regionale ERP 2006/2008:

TERRITORIO PROVINCIALE	PERCENTUALE DI RIPARTO
	%
ANCONA	28,56
ASCOLI	13,29
FERMO	9,57

MACERATA	22,56
PESARO URBINO	26,02

Le risorse finanziarie per l'ambito comunale di Serra de'Conti saranno assegnate dalla Provincia di Ancona, in relazione alle risultanze della graduatoria unica provinciale e in base alle somme che saranno messe a disposizione dalla Regione.

Le modalità di pagamento, con cadenza semestrale, saranno disciplinate dalla Giunta Regionale.

Articolo 3

(Chi può presentare la domanda di contributo: requisiti soggettivi di partecipazione)

Possono presentare domanda di contributo i cittadini che intendono acquistare per il proprio nucleo familiare la proprietà di un alloggio nel Comune di Serra de'Conti dopo un periodo di locazione di almeno 8 anni, a canone moderato.

La domanda può essere altresì presentata dal singolo componente del nucleo familiare che intenda costituire una nuova famiglia.

I destinatari degli alloggi devono risultare in possesso dei seguenti requisiti soggettivi alla data di presentazione della domanda:

- a) essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione europea, ovvero cittadini di stati che non aderiscono all'Unione Europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
- b) avere la residenza o prestare attività lavorativa in un Comune della Regione Marche ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
- c) non essere titolari in tutto il territorio nazionale della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);
- d) avere un reddito del nucleo familiare calcolato secondo i criteri stabiliti dal D.Lgs. 109/1998 con valore ISEE non superiore ad € 39.701,19;
- e) non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

Articolo 4

(Definizioni)

Ai fini del presente procedimento per nucleo familiare si intende, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. 36/2005, quello composto dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, dai soggetti con i quali convive e da quelli considerati a suo carico ai fini IRPEF, salva l'ipotesi in cui un componente, ad esclusione del coniuge non legalmente separato, intenda costituire un nucleo autonomo. Non fanno parte del nucleo familiare le persone conviventi per motivi di lavoro. La convivenza è attestata dalla certificazione anagrafica, che dimostra la sussistenza di tale stato di fatto da almeno due anni antecedenti la scadenza del bando. Tale limite temporale non è richiesto in caso di incremento naturale della famiglia ovvero derivante da adozione e tutela.

La composizione del nucleo familiare da indicare nella dichiarazione sostitutiva unica da presentarsi per ottenere l'attestazione ISEE dovrà essere quella puntualmente definita al comma precedente, per ogni situazione di nucleo familiare.

Costituisce abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare, quella così definita all'articolo 2 comma 2 della L.R. 36/2005, cioè l'abitazione con superficie utile calpestabile non inferiore a:

- a) mq 30 per nucleo familiare composto da una persona;
- b) mq 45 per nucleo familiare composto da due persone;
- c) mq 54 per nucleo familiare composto da tre persone;
- d) mq 63 per nucleo familiare composto da quattro persone;
- e) mq 80 per nucleo familiare composto da cinque persone;
- f) mq 90 per nucleo familiare composto da sei o più persone.

Articolo 5

(Come va presentata la domanda di contributo)

Le domande e relative dichiarazioni dovranno essere compilate in ogni parte, a pena di esclusione, utilizzando il modello allegato al presente bando, disponibile presso gli uffici comunali delle Aree Urbanistica e Servizi Sociali, in distribuzione gratuita, e nel sito internet www.comune.serradeconti.an.it. **Le domande dovranno pervenire al Comune di Serra de'Conti, a pena di esclusione, entro e non oltre il 21/05/2015 (60 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando all'Albo pretorio del Comune).**

Si considerano pervenute in tempo utile le domande spedite entro il termine predetto con plico raccomandato A.R. ovvero a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo PEC: comune.serradeconti@emarche.it.

La domanda, in regola con la legge sul bollo e redatta in forma di autocertificazione, dovrà essere compilata in ogni sua parte e ad essa dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la documentazione prevista nella domanda stessa.

Con la presentazione della domanda, il richiedente il contributo autocertifica il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 3 e le condizioni per l'attribuzione dei punteggi stabiliti dal successivo articolo 7. Il Comune si riserva comunque di sottoporre a controllo le suddette dichiarazioni e di richiedere, ove lo ritenga opportuno, documentazione integrativa, al fine di comprovare quanto dichiarato dal concorrente.

Articolo 6

(Caratteristiche degli alloggi, canone di locazione e prezzo di vendita finale)

Gli alloggi per il cui acquisto viene concesso il buono devono essere censiti nel catasto fabbricati, avere destinazione ad uso abitativo e devono possedere i requisiti oggettivi indicati dal Piano regionale e cioè:

- ✓ classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26.06.2009 non inferiore a B;
- ✓ conformità agli strumenti urbanistici, con certificato di abitabilità;
- ✓ conformità ai limiti dimensionali di cui agli articoli 16 e 43 della legge 457/1978 e successive modificazioni;
- ✓ non essere accatastati né accatastabili nelle categorie A/1 (*abitazioni di tipo signorile casa signorile*) - A7 (*abitazioni in villini*) salvo gli immobili appartenenti alla tipologia "Villetta a schiera" -A/8 (*abitazioni in ville*)-A/9 (*castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici*).

Possono essere oggetto del contributo anche gli alloggi ultimati allo stato grezzo, da completare e rendere abitabili entro il termine perentorio di 6 mesi dalla data del provvedimento di assegnazione provvisoria del contributo.

La mancata presentazione del certificato di abitabilità entro il termine suddetto comporterà la decadenza automatica del contributo.

Il canone di locazione, corrisposto per l'alloggio per il quale si chiede il buono riscatto, non può essere superiore a quello concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1988, definito per singolo alloggio con riferimento ai valori medi previsti dall'accordo territoriale applicabile nel Comune di Serra de'Conti, vigente alla data di sottoscrizione del contratto di locazione.

Il prezzo finale di vendita viene determinato al momento della stipula, non è soggetto ad aggiornamenti e non può superare i prezzi di mercato determinati in relazione ai valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Articolo 7

(Criteri di attribuzione dei punteggi)

Verificata l'ammissibilità delle domande sulla base dei requisiti soggettivi ed oggettivi, il Comune attribuirà un punteggio a ciascuna di esse in base ai criteri stabiliti dalla Provincia di Ancona con Decreto Presidenziale n. 33 del 10/02/2015, secondo gli indirizzi stabiliti dal piano regionale al punto B.1.2 "Criteri ed indirizzi per formazione delle graduatorie uniche su base provinciale" come di seguito indicato:

PUNTEGGIO MASSIMO OTTENIBILE DALLA SINGOLA DOMANDA: punti 30

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE - massimo punti 20 (non cumulabili)

Comune capoluogo di Provincia (Ancona)	punti 20
Comuni con più di 25.000 abitanti (Ancona, Senigallia, Jesi, Osimo, Fabriano, Falconara Marittima)	punti 15
Altri Comuni ad alta tensione abitativa (Ancona, Fabriano, Senigallia)	punti 13*
Comuni inclusi nelle aree urbane funzionali (rispetto all'area di Ancona: Agugliano – Camerano – Camerata Picena – Chiaravalle – Falconara Marittima – Monte San Vito – Montemarciano – Numana – Offagna – Osimo – Polverigi – Sirolo ; rispetto all'area di Fabriano: Cerreto D'Esi – Genga – Sassoferrato rispetto all'area di Jesi: Castellano – Castelplanio – Maiolati Spontini – Monsano Monte Roberto – San Marcello – Santa Maria Nuova ; rispetto all'area di Senigallia: Trecastelli – Corinaldo – Ostra – Ostra Vetere)	punti 10
* nella Provincia di Ancona non ci sono Comuni ad alta tensione abitativa che non siano anche Comuni con più di 25.000 abitanti	
Altri Comuni della Provincia non inclusi negli elenchi di cui all'allegato 2 della D.A.C.R. n. 115 del 9 dicembre 2014, per i quali non è previsto punteggio	punti 0

2. AGGREGAZIONE DEGLI ALLOGGI - massimo punti 7

Alloggi di uno stesso edificio in numero superiore ai 2/3 degli alloggi ivi presenti	punti 7
Alloggi di uno stesso edificio in numero pari ai 2/3 degli alloggi ivi presenti	punti 5

Sono previsti arrotondamenti per difetto (all'unità inferiore) della parte frazionaria.

La richiesta di contributo dovrà recare indicazione del numero degli alloggi presenti nell'edificio.

Il presente punteggio viene verificato direttamente dal Comune.

3. REDDITO ISEE del nucleo familiare - massimo punti 3

Fasce di reddito	Valore ISEE (€)	Punti
1^ fascia	Fino a 19.850,60	3
2^ fascia	Fino a 23.820,73	2
3^ fascia	Fino a 39.701,19	1

La Provincia, in caso di parità nel punteggio, darà priorità alle famiglie con il maggior numero di componenti. Permanendo la parità, si procederà a sorteggio, secondo i criteri di cui all'ultimo capoverso del paragrafo B.1.2 della DACR 115/2014.

Articolo 8

(Formazione della graduatoria unica provinciale)

Espletata la verifica dell'ammissibilità delle domande e l'attribuzione dei punteggi, il Comune invia alla Provincia le domande ammissibili per la formazione della graduatoria unica provinciale entro 45 giorni dal termine ultimo di presentazione delle domande e quindi entro il 06/07/2015 a mezzo PEC, all'indirizzo erp@cert.provincia.ancona.it

Il Comune provvede a pubblicare sul proprio sito internet e all'albo pretorio on line la lista delle domande inammissibili.

Il mancato rispetto del termine per la trasmissione delle domande alla Provincia, comporta l'esclusione delle domande dalla graduatoria unica provinciale.

La Provincia formula una graduatoria unica su base provinciale e la trasmette alla Regione nei successivi 15 giorni, quindi entro il 21/07/2015, con le modalità da questa indicate, volte ad implementare i dati dell'Osservatorio regionale di cui all'articolo 8 della L.R. 36/2005.

La graduatoria delle domande di contributo ammissibili sarà formulata dalla Provincia esclusivamente sulla base delle dichiarazioni contenute nelle domande, sottoscritte dagli interessati,

ai sensi dell'art. 47 del DPR 28/12/2000, n. 445 (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà), e sulla base dei punteggi attribuiti dai Comuni.

In caso di parità di punteggio, per la formazione della graduatoria provinciale verrà data priorità alle famiglie con il maggior numero di componenti o ancora restando la parità si procederà al sorteggio.

La graduatoria sarà pubblicata all'Albo pretorio della Provincia e comunicata ai Comuni che hanno trasmesso le domande.

Articolo 9

(Importo del buono riscatto)

I buoni riscatto vengono concessi nei limiti ed alle condizioni di seguito indicate:

A	B	C	D
DURATA MINIMA PERIODO LOCAZIONE	IMPORTO CANONE LOCAZIONE	CONTRIBUTO MAX MENSILE IN CONTO RISCATTO	CONTRIBUTO TOTALE MAX IN CONTO RISCATTO
8 ANNI	Non superiore al canone concordato di cui alla legge 431/1998 Esemplificazioni: <i>canone mensile € 400,00</i> <i>canone mensile € 650,00</i> <i>canone mensile € 700,00</i>	Non superiore ad ½ del canone di locazione con un max di € 325,00 <i>€ 200,00</i> <i>€ 325,00</i> <i>€ 325,00</i>	€ 31.200,00 <i>€ 19.200,00</i> <i>€ 31.200,00</i> <i>€ 31.200,00</i>

Articolo 10

(Modalità di concessione ed erogazione del contributo)

La Provincia, a seguito della comunicazione da parte della Regione dell'esatto ammontare delle risorse disponibili, procederà all'assegnazione provvisoria dei buoni riscatto, secondo l'ordine di graduatoria, fino a concorrenza dell'importo disponibile per ciascun territorio provinciale.

Per l'assegnazione definitiva del contributo il richiedente è tenuto a produrre, nei termini perentori a pena di decadenza di cui al successivo articolo 11, il contratto locativo con patto di futura vendita.

Nel caso in cui la Regione eroghi ulteriori risorse, dopo l'approvazione della graduatoria, la Provincia provvederà ad ammettere fino alla concorrenza del maggior importo disponibile, le domande già ammesse ma non finanziate.

Il buono riscatto, destinato a coprire la quota parte del canone locativo che verrà decurtata dal prezzo di vendita dell'alloggio al termine della locazione, viene corrisposto per un periodo massimo di 8 anni.

Il buono riscatto è cumulabile con la concessione delle garanzie previste dal Fondo regionale di garanzia in via di costituzione ai sensi della Deliberazione di Giunta Regionale n. 691 del 9 giugno 2014 e ss.mm.ii..

La Giunta regionale disciplina le modalità di pagamento con cadenza semestrale del buono riscatto, al fine di assicurare la destinazione finale del contributo a beneficio del proprietario/promittente venditore dell'alloggio, il quale a garanzia delle proprie obbligazioni produce idonea polizza fideiussoria.

La Giunta regionale ha facoltà di impartire alla Provincia ulteriori indirizzi per la concessione ed erogazione del contributo.

Articolo 11

(Termini per la stipula del contratto locativo)

Il contratto di locazione con patto di futura vendita, debitamente trascritto ai sensi dell'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014, n. 133 convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164, sia per gli alloggi ultimati che per quelli allo stato grezzo, deve essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione di ammissione a contributo da parte della Provincia.

Per gli alloggi ultimati allo stato grezzo, il contratto di locazione con patto di futura vendita è sottoposto alla condizione sospensiva del completamento e della certificazione di agibilità degli alloggi entro il termine di 6 mesi dalla data del provvedimento di assegnazione provvisoria del contributo.

Tali termini sono stabiliti a pena di decadenza dal contributo.

Articolo 12

(Ulteriori disposizioni)

L'acquisto dell'alloggio, su richiesta del conduttore, può essere perfezionato prima della scadenza del periodo di locazione. In questo caso il contributo è concesso per il solo periodo in cui l'alloggio è stato effettivamente condotto in locazione.

Nel caso in cui il locatario receda anzitempo dagli impegni assunti, ferme ed impregiudicate le azioni giudiziarie parte del proprietario, i contributi già versati possono essere trasferiti ad un eventuale nuovo acquirente in possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente articolo 3, individuato dal proprietario dell'alloggio entro 6 mesi.

Trascorso tale periodo, il proprietario dell'alloggio restituisce alla Regione i contributi ricevuti, nella misura del 50%.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si rinvia alla disciplina vigente con particolare riferimento all'art. 23 del D.L. 12 settembre 2014 "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresta delle attività produttive*".

Articolo 13

(Casi di esclusione e di cancellazione della domanda dalla graduatoria)

Le domande di contributo non verranno considerate ammissibili dal Comune nel caso che:

- non pervengano entro il termine di scadenza (o vengano spedite tramite PEC o Raccomandata a.r. oltre il termine)
- siano redatte su moduli diversi da quelli previsti nel bando
- siano prive degli allegati richiesti
- non siano compilate in modo chiaro e completo
- non siano sottoscritte dai richiedenti

Il Responsabile del procedimento comunale può richiedere documentazione integrativa o la regolarizzazione della domanda, ai sensi dell'art. 6 della L. 241 del 1990, prima di procedere alla esclusione della domanda.

Nel caso in cui emerga, anche dopo l'approvazione della graduatoria provinciale, la non veridicità di taluna delle dichiarazioni contenute nelle domande, si procederà a dichiarare la cancellazione della domanda dalla graduatoria e a pronunciare la decadenza dal beneficio del buono riscatto, ove già assegnato.

La mancata presentazione dei documenti richiesti per l'erogazione del contributo entro i termini di cui all'articolo 10 comporta la cancellazione della domanda dalla graduatoria e la decadenza dal contributo.

Articolo 14

(Termine di validità della graduatoria)

La graduatoria unica provinciale ha la medesima validità temporale del Piano triennale regionale, salvo diverse determinazioni della Regione.

Articolo 15

(Vincoli e sanzioni)

I beneficiari del contributo non possono alienare o locare l'alloggio per un periodo di dieci anni dalla data di acquisto, pena **la revoca del contributo** concesso. Tale vincolo dovrà essere riportato nell'atto notarile di acquisto.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 36/2005, qualora nei primi dieci anni a decorrere dalla data di acquisto sopravvengano gravi e documentati motivi, potrà essere richiesta al Comune di Serra de'Conti l'autorizzazione all'alienazione o alla locazione dell'alloggio.

Il Comune esegue controlli sulle dichiarazioni rese, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 71 del DPR 445/2000.

Serra de'Conti, 23/03/2015.

il Responsabile Area Urbanistica
arch. Massimo Bergamo