



COMUNE DI CARCARE

Provincia di Savona

AREA TECNICA - AREA SERVIZI SOCIALI

Bando Comunale per la formazione di una graduatoria per accedere all'acquisto di 9 alloggi di edilizia residenziale concordata, di nuova costruzione, previsti nel lotto n. 4 del Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona "C1" di P.R.G. da realizzarsi in Località Piana del Mulino

SOGGETTO PRIVATO ATTUATORE: SOCIETA' EDILVEGA S.r.l. con Sede Legale in Carcare
Via Fornace Vecchia n. 21, Partita I.V.A. 01421400092

Premesso che:

- il Comune di Carcare ha in data 28 luglio 2011, ai sensi degli artt. 16 e 18 della L.R. 24/1987, stipulato una Convenzione con la ditta Edilvega S.r.l. con sede legale in Cengio, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo alla zona "C1" - Piana del Mulino del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Carcare;
- nel contesto dell'intervento edificatorio è prevista la realizzazione di N. 9 alloggi di edilizia residenziale sociale concordata da vendersi a soggetti individuati dal Comune stesso secondo quanto previsto dal "Regolamento per la vendita degli alloggi costruiti in regime di edilizia sociale concordata" approvato con deliberazione di C.C. n. 27, del 26 marzo 2009;
- secondo quanto previsto dall'art. 2 del citato Regolamento, il Comune deve provvedere a pubblicare apposito bando pubblico per la formazione della graduatoria;
- in data , con delibera n. 296 del 12 aprile 2024, immediatamente eseguibile, è stato approvato lo schema di bando pubblico in oggetto, pertanto

SI INDICE

il presente bando per la formazione della graduatoria dei soggetti, aventi i requisiti, che manifestano interesse all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale concordata, di nuova costruzione, da realizzarsi nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona "C1" - Piana del Mulino, riferiti al Lotto n. 4, dalla società Edilvega S.r.l. con sede legale in Carcare- Via Fornace Vecchia n. 21, Partita I.V.A. n. 01421400092.

Articolo 1 – Requisiti dei soggetti acquirenti

1. Possono partecipare al bando, per l'acquisto di alloggio di edilizia a prezzo concordato, da realizzarsi in Loc. Piana del Mulino, coloro che presentino i seguenti requisiti soggettivi:
 - a) - cittadinanza italiana
 - cittadinanza in uno degli Stati appartenenti all'Unione Europea regolarmente soggiornanti in Italia e loro familiari ai sensi del D. Lgs. 30/2007
 - stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del D. Lgs. 3/2007
 - stranieri titolari di status di rifugiato o dello status di protezione sussidiaria ai sensi del D. Lgs. 251/2007;

- stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'art. 40 comma 6 del D. Lgs. 286/1998;

- b) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei Comuni compresi nel comprensorio dell'Alta Valle Bormida di seguito elencati: Altare; Bardineto, Bormida, Calizzano, Cairo Montenotte, Carcare, Cengio, Cosseria, Dego, Mallare, Massimino, Millesimo, Murialdo, Osiglia, Pallare, Piana Crixia, Plodio, Roccavignale;
- c) Non titolarità di diritti reali su beni immobili. Nello specifico:
Non titolarità di diritti di piena proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale provinciale. E' da considerarsi adeguato l'alloggio con una superficie utile residenziale, in relazione al numero dei componenti il nucleo familiare, non inferiore al valore minimo indicato nella tabella sotto riportata:

Numero componenti	Valori minimi (mq)	Valori massimi (mq)
1	28	46
2	38	55
3	48	65
4	58	80
5	68	93
6	78	Nella superficie massima disponibile

Dalle superfici di cui sopra sono escluse le superfici dei balconi, terrazze, cantine ed altre aree accessorie simili. Per nuclei familiari composti da 1 sola persona l'alloggio può presentare una superficie inferiore a 28 mq. L'adeguatezza dell'alloggio tiene conto anche della tipologia di disabilità del nucleo familiare richiedente. E' in ogni caso adeguato un alloggio che risulta accatastato alle categorie A/1, A/8 e A/9. E' viceversa da considerare inadeguato l'alloggio dichiarato inagibile con apposito provvedimento del Sindaco ovvero dichiarato non conforme alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, allorché almeno un componente del nucleo familiare sia disabile;

- d) non titolarità, del richiedente e/o degli altri componenti il nucleo familiare, dell'assegnazione in proprietà, immediata o futura, di alloggio realizzato o recuperato con contributi pubblici, ovvero con finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici;
- e) avere un reddito imponibile IRPEF (risultante dall'ultima dichiarazione ai fini fiscali alla data di presentazione della domanda), dell'intero nucleo familiare, non inferiore ad Euro 12.768,00 e non superiore ad Euro 63.840,00.
2. I requisiti soggettivi, sopra elencati, di cui alle lettere a), b), c), d), e) devono sussistere sino alla data di stipula dell'atto pubblico notarile di compravendita dell'alloggio.
3. Il possesso dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) verrà attestato mediante il modulo di domanda, appositamente predisposto sotto forma di autocertificazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/2000; il possesso del requisito di cui alla lettera e) reddito imponibile IRPEF dovrà essere dimostrato con idonea documentazione.
4. Decorsi sei mesi dalla data di pubblicazione dal bando, gli alloggi ancora liberi potranno essere ceduti anche in assenza del requisito di cui alla precedente lettera b) - residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei Comuni compresi nel comprensorio dell'Alta Valle Bormida, fermo restando la rispondenza di tutti gli altri requisiti.

Articolo 2 – Definizione del nucleo familiare

1. Per nucleo familiare si intende quello costituito dai coniugi anche non conviventi, purché non legalmente separati con verbale o sentenza omologata dal Tribunale, nonché da tutti gli altri soggetti che il regolamento anagrafico, di cui al D.P.R. n. 223/1989 individua come famiglia, coabitanti con il richiedente.
2. Nel caso in cui uno o più componenti di un nucleo familiare decidano di concorrere autonomamente dagli altri membri per l'acquisto e l'utilizzo dell'alloggio, si prenderà in

considerazione esclusivamente la situazione economica di coloro che intendono costituire un nucleo familiare, distinto da quello originario. Tale principio si applica anche nei casi di ricongiungimento o di famiglia di nuova formazione. Tutti i componenti indicati quali facenti parte del nucleo familiare dovranno essere in possesso dei requisiti di cui alle lettere a), c), d).

Articolo 3 – Caratteristiche degli alloggi e loro prezzo

1. Gli alloggi sono dotati di box auto e cantina e avranno le dimensioni e i costi di seguito specificati:
 - a) n. 9 alloggi aventi una superficie di vendita variabile da mq. 95 ca. a mq. 110 ca. - prezzo unitario di vendita non superiore ad Euro 1.800,00 a metro quadrato;
 - b) n. 9 box aventi una superficie variabile da mq. 15 ca. a mq.20 ca. - prezzo unitario di vendita non superiore ad Euro 1.147,50 a metro quadrato;
 - c) n. 9 cantine aventi una superficie variabile da mq. 2 ca. a mq. 3 ca. - prezzo unitario di vendita non superiore ad Euro 1.147,50 a metro quadrato.
2. La superficie di vendita degli alloggi è da calcolarsi secondo le modalità previste dall'art.8 bis della Convenzione citata in premessa, che prevede che ogni metro quadrato di superficie di vendita venga calcolato come somma di:
 - superficie calpestabile comprensiva dei tramezzi;
 - superficie pareti esterne;
 - superficie del vano scala, comprensivo dei muri che lo delimitano, suddiviso per 3;
 - superficie dell'atrio suddiviso per 9;
 - superficie del balcone suddivisa per 2.
3. I cittadini interessati devono chiedere informazioni e chiarimenti relativi agli alloggi, al prezzo e alle modalità di pagamento direttamente alla società Edilvega S.r.l. con sede legale, in Carcare Via Fornace Vecchia n. 21, Partita I.V.A.: 01421400092 - rintracciabile al tel. 019/51.01.65 - Fax 019/51.43:245 - PEC: edilvega@protopec.com - Email: info@impresacastiglia.it.

Articolo 4 – Attribuzione punteggi e formazione della graduatoria

1. Per la formazione della graduatoria saranno tenuti in considerazione le seguenti condizioni cui è attribuito il relativo punteggio

Codice	Condizioni soggettive ed oggettive dei soggetti	Punti attribuiti
a	Nucleo familiare nel quale uno o più componenti siano affetti da malattie invalidanti che comportino un handicap ovvero una percentuale d'invalidità certificata ai sensi della legislazione vigente pari al 100%, che occupa un alloggio dichiarato non conforme alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche L n. 13/89 e D.M. 236/89 e s.m.i.	20
b	Nucleo familiare costituito da una giovane coppia con almeno un figlio, in cui un componente la coppia non abbia compiuto il trentesimo anno di età	10
c	Nucleo familiare costituito da un solo componente adulto con un minore a carico	10
d	Nucleo familiare costituito da almeno una persona che abbia raggiunto i 65 anni di età e che occupa un alloggio situato al piano superiore al primo, non servito da ascensore o servoscala	10
e	Nucleo familiare composto da almeno un componente residente nel Comune di Carcare all'atto della-domanda	30
f	Reddito imponibile IRPEF dell'intero nucleo familiare non superiore ad Euro 53.200,00. I redditi di lavoro dipendente e di pensione verranno conteggiati con la riduzione del 40%	10
g	Reddito imponibile IRPEF dell'intero nucleo familiare non superiore ad Euro 42.560,00. I redditi di lavoro dipendente e di pensione verranno conteggiati con la riduzione del 40%	20

Articolo 5 – Termini e modalità di presentazione della domanda di partecipazione

1. La domanda di partecipazione, da presentare utilizzando esclusivamente i moduli appositamente predisposti dal Comune, disponibili presso l'ufficio Servizi Sociali negli orari di apertura al pubblico o nella pagina web comunale al seguente indirizzo www.comune.carcare.sv.it nella sezione "Bandi", dovrà essere recapitata a pena di esclusione, con qualsiasi mezzo (per posta, a mano o con altri mezzi ritenuti dal partecipante idonei), tassativamente entro il periodo:
da martedì 16 aprile 2024 a sabato 15 giugno 2024 ore 12:00,
al seguente indirizzo: COMUNE DI CARCARE. Piazza Caravadossi n. 26 - 17043 CARCARE
2. Si precisa che ai fini del termine previsto – ore 12:00 del giorno sabato 15 giugno 2024 - farà fede esclusivamente il timbro di ricevimento/protocollo apposto dall'addetto alla ricezione dell'Ufficio Protocollo di detto Comune indipendentemente dalla data di spedizione della domanda. Il recapito tempestivo della domanda rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.
3. Si precisa, per la consegna a mano, che l'Ufficio protocollo è aperto al pubblico dal lunedì al sabato dalle ore 9:00 alle ore 12:00 tranne il giovedì in cui è aperto dalle ore 16:00 alle ore 18:00. Tuttavia, si suggerisce al mittente, di accertarsi che l'orario non abbia subito delle variazioni – Tel. Ufficio Protocollo 019/51.54.105. Si ricorda, altresì, di tenere conto delle festività locali e nazionali e delle eventuali chiusure dovute a tali festività o a cause di forza maggiore e, per tale ragione, procedere alla verifica nei giorni precedenti la consegna, lo stato delle aperture dell'Ufficio.
4. Le domande di partecipazione presentate entro il termine sopra indicato, concorreranno alla formazione della graduatoria che verrà redatta attribuendo a ciascuna domanda il punteggio complessivo, calcolato secondo quanto stabilito dall'articolo 4;
5. Decorso il periodo previsto per la presentazione delle richieste di partecipazione alla formazione della graduatoria, entro i 120 giorni successivi, i soggetti interessati in possesso dei requisiti, potranno comunque presentare le domande; in tal caso gli alloggi saranno assegnati, non mediante graduatoria con punteggi, ma semplicemente seconda la data di presentazione della richiesta, attestata dal timbro postale o dal protocollo comunale, fermi restando i requisiti necessari per l'assegnazione. Qualora pervengano più richieste nello stesso giorno e risulti ancora disponibile un numero di alloggi insufficiente a soddisfare tali richieste avranno la priorità i richiedenti il cui reddito imponibile del nucleo familiare risulti più basso

Articolo 6 – Documentazione da presentare

1. Alla domanda di partecipazione, a pena di esclusione, devono essere allegati i seguenti documenti:
 - a. Copia carta identità in corso di validità del richiedente;
 - b. Dichiarazione dei redditi (risultante dall'ultima dichiarazione ai fini fiscali alla data di presentazione della domanda) (CUD ovvero mod. 730 ovvero mod. Unico) di tutti i componenti il nucleo familiare di riferimento;
 - c. Eventuale copia del permesso di soggiorno in corso di validità di tutti i membri facenti parte del nucleo familiare di riferimento (da rendersi da parte dei cittadini di Stati extra europei);
 - d. Eventuale documentazione, rilasciata dalla competente autorità sanitaria, attestante la percentuale di invalidità o di disabilità di componenti il proprio nucleo familiare (da rendersi nel caso un componente del nucleo ricada in tale situazione);
 - e. Eventuale provvedimento del Sindaco che abbia dichiarato inagibile l'alloggio di proprietà (da rendersi nel caso si ricada in tale situazione);
 - f. Eventuale attestazione rilasciata dal Comune, o dall'ente di competenza, che attesti che l'alloggio di proprietà è inadeguato rispetto alle esigenze del proprio nucleo familiare (da rendersi nel caso si ricada in tale situazione).

Articolo 7 – Verifica requisiti e formazione graduatoria

1. Entro i 30 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione, le domande saranno esaminate, dagli uffici comunali competenti, che elaboreranno la graduatoria verificando i requisiti di accesso al bando, procedendo eventualmente alla richiesta dei documenti comprovanti i dati autocertificati e ricorrendo all'applicazione degli artt. 75 e 76 del DPR 445/2000 in caso di

- dichiarazioni mendaci.
2. La graduatoria sarà pubblicata all'Albo Pretorio on line accessibile dal sito web del Comune di Carcare e, ove non pervenissero osservazioni scritte, entro 10 giorni dalla data di pubblicazione, all'Ufficio Protocollo del Comune di Carcare Piazza Caravadossi, n. 26 - 17043 Carcare, si intenderà formalmente e definitivamente approvata e sarà trasmessa entro 15 giorni all'operatore economico, che procederà a chiamare i concorrenti in ordine di graduatoria per la scelta e la prenotazione dell'alloggio. Dal momento della trasmissione della graduatoria tutti i rapporti e i necessari contatti riguarderanno l'operatore economico e i singoli soggetti interessati.
 3. Per le domande pervenute successivamente ai sessanta giorni previsti gli uffici comunali competenti, verificata la rispondenza dei requisiti, procederanno alla trasmissione dei relativi dati all'operatore economico entro 15 giorni dal ricevimento delle domande.
 4. Qualora le assegnazioni non si esauriscano entro sei mesi dalla data di pubblicazione del bando, gli alloggi potranno essere ceduti anche ai soggetti con residenza anagrafica fuori dai Comuni del comprensorio dell'Alta Valle Bormida, fermo restando la rispondenza di tutti gli altri requisiti.

Articolo 8 – Preliminare di acquisto

1. La società Edilvega S.r.l., in qualità di soggetto attuatore, dopo aver ricevuto la graduatoria dall'ufficio comunale preposto, provvederà:
 - a. alla convocazione dei promissari acquirenti secondo l'ordine della graduatoria, per la scelta dell'alloggio, box e cantina;
 - b. all'illustrazione del programma edificatorio con particolare attenzione alle porzioni oggetto di compravendita;
 - c. alla predisposizione e sottoscrizione del preliminare di acquisto.
2. La scelta dell'alloggio da parte dei promissari acquirenti dovrà essere effettuata entro 10 giorni dalla convocazione.
3. Il contratto preliminare di acquisto dovrà essere redatto sulla base di quanto previsto dal D.Lgs. n. 122/2005.e dovrà essere sottoscritto entro 30 giorni dalla convocazione. La mancata osservanza dei tempi sopra indicati per la scelta dell'alloggio e la firma del preliminare comportano la perdita del diritto di acquisto.
4. Il prezzo complessivo del preliminare sarà determinato sulla base di quanto previsto dall'articolo 8 bis della Convenzione, al netto dell'imposta sul valore aggiunto nella misura prevista dalla legge. Restano a carico del soggetto acquirente le spese notarili e tecniche di trasferimento della proprietà, per la registrazione del preliminare, per gli allacci alle singole. utenze.
5. Il termine di inizio lavori sarà quello predeterminato dalla Convenzione. La fine dei lavori dell'immobile avverrà entro i termini previsti dal permesso di costruire, fermo restando la possibilità di richiedere proroghe conseguenti a condizioni meteorologiche avverse o ritardi non imputabili alla volontà del soggetto attuatore, nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche.
6. I pagamenti avverranno nel seguente modo:
 - a. 1a rata alla firma del preliminare di acquisto pari al 5% del prezzo complessivo a titolo di caparra confirmatoria;
 - b. altri acconti sulla base di stati di avanzamento lavori proposti dal soggetto attuatore ed accettate dalla direzione lavori, sulla base delle percentuali convenzionali per ogni fase di lavori, da applicare sul prezzo complessivo del preliminare. In particolare il soggetto attuatore avrà diritto all'acconto ogni qualvolta raggiunga la percentuale pari al 6% del prezzo complessivo, calcolato mediante le percentuali convenzionali della tabella seguente.

Voce	Percentuale convenzionale	Stato di avanzamento dei lavori
1	5	Firma del preliminare
2	8	Preparazione cantiere, scavi, fondazioni e riporti, costruzione del primo solaio (calpestio piano terra) compreso marciapiede ed esecuzione 1° ordine pilastri
3	20	Struttura in elevazione c.a. e solai
4	4	Copertura completa di lattonerie, isolanti

5	5	Tamponamento esterno compreso isolanti
6	4	Tramezze interno compreso isolanti
7	5	Intonaci esterni
8	7	Intonaci interni
9	9	Pavimenti e rivestimenti interni
10	2	Opere in marmo ed affini
11	7	Serramenti esterni
12	3	Serramenti interni
13	8	Impianti: elettrico, riscaldamento, gas, igienico sanitario
14	2	Posa accessori sanitari, caldaie
15	3	Tinteggiatura interne ed esterne
16	2	Opere in ferro ed affini
17	5	Marciapiede esterno

7. I pagamenti dovranno essere eseguiti entro 20 giorni dalla conferma dell'accettazione dello stato di avanzamento da parte della direzione lavori mediante bonifico sul conto corrente in fattura.
8. Il ritardo superiore a 30 giorni dalla scadenza, comporterà la risoluzione di diritto del contratto preliminare, per colpa dell'acquirente, con conseguente subentro nel contratto del primo promissario acquirente libero inserito in graduatoria.
9. Gli acconti versati dal soggetto inadempiente saranno rimborsati entro 20 giorni dal versamento degli stessi acconti effettuato dal promissario subentrato, e comunque entro sei mesi dalla fine dei lavori; in tal caso la quota relativa alla caparra confirmatoria sarà incamerata dal soggetto attuatore.
10. In caso di subentro del promissario in graduatoria ed in caso di stipula del preliminare di acquisto nel corso dei lavori, alla firma del preliminare l'acquirente dovrà corrispondere oltre alla caparra confirmatoria prevista, anche la somma di tutti gli acconti maturati in base ai SAL sino a quella data.
11. Nel caso in cui il promissario acquirente intenda avvalersi di finanziamenti da contrarre presso un istituto di credito, potrà farlo nella misura massima del 80% del valore complessivo e comunque entro il limite massimo che l'istituto di credito sarà disponibile ad erogare. Resta fermo l'obbligo a carico del soggetto acquirente di versare regolarmente tutti gli acconti previsti, sopra specificati.

Articolo 9 – Rapporti commerciali con l'operatore

1. L'Amministrazione Comunale, responsabile della sola predisposizione della graduatoria, è assolutamente estranea ai rapporti economici e commerciali che si instaureranno esclusivamente tra l'operatore e gli acquirenti, fatto salvo il rispetto del vincolo di prezzo e quanto previsto dal punto precedente.
2. Gli acquirenti degli alloggi dovranno assoggettarsi alle richieste dell'operatore in merito alle normali garanzie commerciali di solvibilità senza escludere lo scioglimento contrattuale in caso di inadempienza. E' vietata qualsiasi intermediazione immobiliare.
3. Dopo la redazione della graduatoria e la verifica dei requisiti, l'acquirente dovrà intrattenere i successivi rapporti solamente con l'operatore senza ulteriori interventi dell'Amministrazione Comunale, la quale non potrà essere chiamata in causa quale garante od altro nei rapporti commerciali tra le due parti, se non limitatamente al corretto adempimento degli Obblighi convenzionali.

Articolo 10 – Obblighi dell'acquirente

1. Gli acquirenti dell'abitazione dovranno sottostare ai seguenti vincoli:
 - a. divieto di cessione a terzi del contratto del contratto preliminare di compravendita;
 - b. nel caso di vendita dell'abitazione nel periodo di dieci anni dalla data dell'atto di acquisto, il nuovo acquirente dovrà possedere i requisiti previsti, e la concessione sarà sottoposta al rilascio del nulla-osta da parte dell'ufficio comunale preposto. In tal caso il prezzo di cessione sarà quello del precedente atto di acquisto incrementato dell'indice ISTAT dei

prezzi di consumo per le famiglie di operai e impiegati.

- c. adibire l'alloggio ad abitazione principale del nucleo familiare assegnatario, con l'obbligo di residenza entro sei mesi dall'atto di acquisto, per la durata di almeno cinque anni, fatti salvi i casi di trasferimento dovuti a motivi di lavoro, che dovranno essere documentati.
- d. i cittadini che hanno fatto domanda, ai sensi di quanto disciplinato dal presente bando, dovranno dare la propria disponibilità entro trenta giorni dalla convocazione, alla firma del preliminare. La mancata osservanza comporta la perdita del diritto di acquisto.

Articolo 11 – Informativa sull'utilizzo dei dati personali (D.Lgs. n. 196/2003)

1. L'utilizzo e il trattamento dei dati personali è finalizzato solo ed esclusivamente alla formazione della graduatoria di cui al presente bando e in ogni caso per le finalità previste dalla legge. Il responsabile del trattamento è il Responsabile dei Servizi Sociali.