



Comune di Castel San Pietro Terme

Piazza Venti Settembre, 3 – 40024 Castel San Pietro Terme (BO)

C.F. 00543170377 - P.I. 00514201201

PEC: suap@pec.cspietro.it

Area Temporanea Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile Servizio Edilizia Privata e Politiche Abitative

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE IN ACQUISTO DI DUE ALLOGGI, DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) IN COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME, FRAZIONE OSTERIA GRANDE, PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "QUADERNA" LOTTO 8

Art. 1 - Oggetto

Ai sensi e per gli effetti della Deliberazione Della Giunta Comunale n. 34 del 13/03/2025 viene indetto un Bando pubblico per l'assegnazione in acquisto di n. 2 alloggi di Edilizia residenziale Sociale (ERS) in corso di realizzazione a Castel San Pietro Terme, frazione Osteria Grande nell'ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Quaderna" lotto 8 il tutto come meglio individuato nelle planimetrie allegate al presente bando.

Il presente Bando, stabilisce le condizioni, i requisiti e le modalità di assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale in acquisto, per effetto della convenzione stipulata in data 20/05/2025 tra il Soggetto Attuatore denominato Costruzioni Edili Romagnoli S.r.l. (o suo avente causa ex art. 4, comma 5 della predetta convenzione) e l'Amministrazione Comunale di Castel San Pietro Terme;

Art. 2 – Requisiti di accesso

Possono accedere all'assegnazione degli alloggi ERS, i richiedenti in possesso dei seguenti requisiti, che dovranno essere **posseduti alla data di presentazione della "domanda" e mantenuti fino all'assegnazione dell'alloggio**:

- maggiore età
- cittadinanza italiana o cittadinanza di uno Stato aderente all'Unione Europea o cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea. Quest'ultimo deve essere titolare di permesso di soggiorno o carta di soggiorno di durata almeno biennale ed esercitare una regolare attività di lavoro subordinato, di lavoro autonomo (da documentarsi)
- non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale a carico del richiedente e del cointestatario dell'alloggio in caso di assegnazione
- non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione a carico del richiedente e del cointestatario dell'alloggio in caso di assegnazione

I componenti del nucleo familiare assegnatari degli alloggi* dovranno inoltre possedere anche i seguenti requisiti:

- non avere diritto di proprietà per una quota uguale o superiore al 50%, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio situato in ambito metropolitano (a meno che tale alloggio risulti non idoneo ai sensi del D.P.R. 1035/72).

(ai fini della verifica del suddetto requisito, si conviene che, ai sensi dell'art. 1351 c.c., dovrà essere presentata dal soggetto interessato al momento della sottoscrizione dell'atto preliminare di acquisto ovvero nel verbale di assegnazione, l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito);

- non essere stato sfrattato da alloggi di edilizia residenziale pubblica per morosità negli ultimi 5 anni;
- non aver occupato senza titolo alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi 5 anni;
- non essere assegnatari o in corso di assegnazione di capacità edificatoria corrispondente a non più di un alloggio costruito nell'ambito di aree PEEP o aree inserite nei piani particolareggiati opzionati al

Comune (non è causa di esclusione l'assegnazione di un alloggio pubblico in locazione per il quale sarà condizione necessaria la riconsegna all'atto di consegna del nuovo alloggio acquistato a prezzo convenzionato);

(* si intende per nucleo familiare, così definito sia dal D.P.R. 30.05.1989 n. 223, art.4, comma 2, sia ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. n. 22 del 27.12.2006, 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, salvo l'ipotesi in cui un componente, ad esclusione del coniuge non legalmente separato, intenda costruire un nucleo familiare autonomo. Non fanno parte del nucleo familiare le persone conviventi per motivi di lavoro.)

Art. 3 – Criteri di priorità per la definizione della graduatoria

1. <u>Giovani e giovani coppie</u> , quando almeno uno degli acquirenti abbia un'età inferiore a 35 anni	p + 5 ogni persona con requisito
2. <u>Presenza nel nucleo familiare di figli minori</u> - per ogni componente minore	p + 3 ogni persona con requisito
3. <u>Residenza del richiedente nel Comune di Castel San Pietro Terme:</u> a. da un periodo inferiore ai 3 anni b. da un periodo uguale o superiore ai 3 anni	p + 3 p + 5
4. <u>Presenza nel nucleo familiare di un componente con attività lavorativa nel Comune di Castel San Pietro Terme:</u> a. da un periodo inferiore ai 3 anni b. da un periodo uguale o superiore ai 3 anni	p + 3 p + 5
5. <u>Presenza nel nucleo familiare di una persona disabile</u> con una percentuale uguale o maggiore al 70% riconosciuta da apposito verbale di invalidità civile - per ogni disabile	p + 3 ogni persona con requisito
6. <u>Presenza nel nucleo familiare di persone di cui almeno uno dei componenti abbia un'età pari o superiore a 70 anni</u> - per ogni persona con requisito;	p + 3 ogni persona con requisito
7. <u>Presenza nel nucleo familiare di dipendenti pubblici o lavoratore che svolge servizio pubblico:</u> a. dipendente pubblico o lavoratore che svolge servizio pubblico con attività lavorativa nel Comune di Castel San Pietro Terme b. ogni altro dipendente pubblico o lavoratore che svolge servizio pubblico	p + 3 ogni persona con requisito p + 1 ogni persona con requisito

I suddetti requisiti dovranno sussistere al momento della presentazione della domanda con obbligo di comunicazione immediata nel caso di sopravvenute modifiche in data antecedente all'assegnazione.

I soggetti attuatori avranno obbligo di dare priorità all'acquisto ai soggetti inseriti negli elenchi che l'Amministrazione Comunale consegnerà agli stessi a seguito dell'esperimento delle procedure di selezione tramite avvisi pubblici.

A seguito di sottoscrizione dei preliminari di vendita e degli atti di trasferimento in proprietà od in affitto degli alloggi, i soggetti attuatori avranno obbligo di inviarne informazione all'Amministrazione Comunale.

Nel caso di scorrimento degli elenchi senza esito favorevole di acquisto da parte dei soggetti in essi inseriti, i soggetti attuatori saranno liberi di procedere con la vendita a qualsiasi soggetto interessato in possesso dei Requisiti di Accesso.

Negli atti di trasferimento o di assegnazione degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente o l'assegnatario dovrà dichiarare di conoscere ed accettare la presente convenzione e dovrà impegnarsi a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni definite dal presente Convenzione.

I requisiti sopra indicati debbono essere confermati e verificati, anche rimodulandoli, al momento della stipula dell'atto preliminare d'acquisto debitamente registrato o, in difetto di questo, dell'atto notarile di compravendita.

Art. 4 – Motivi di esclusione dalla graduatoria

E' motivo di esclusione dalla graduatoria:

- in caso di presentazione di più domande da parte dei componenti del medesimo nucleo familiare, saranno automaticamente escluse quelle pervenute successivamente alla prima,
- la presentazione della domanda oltre il termine fissato;
- la mancanza dei requisiti di cui all'art. 2;
- dichiarazioni mendaci da parte del richiedente.

Art. 5 – Condizioni e Vincoli

1. Il Soggetto intestatario della Convenzione, o suoi aventi causa, alienerà le singole unità immobiliari sotto l'osservanza delle prescrizioni di cui alla Convenzione, trasferendo le obbligazioni dal medesimo assunte agli assegnatari degli alloggi ERS mediante analitico e specifico rinvio negli atti di trasferimento comunque denominati;
2. Pertanto, in tutti gli atti di vendita degli alloggi tra l'acquirente (assegnatario) ed il Soggetto intestatario della Convenzione, dovranno essere inserite, a carico di quest'ultimo, clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare tutte le condizioni ed eccezioni previste dalla Convenzione e dal Bando;
3. L'atto preliminare di acquisto con obbligo di registrazione e trascrizione a carico dell'assegnatario dovrà essere perfezionato entro e non oltre gg. 90 (novanta giorni) dall'eventuale aggiudicazione del bando da parte dell'assegnatario, che deve intendersi come termine ultimo ed essenziale; il mancato rispetto di tale termine da parte dell'aggiudicatario comporterà esplicita rinuncia all'acquisto da parte del medesimo e consentirà al Soggetto intestatario della Convenzione di vendere detto alloggio al soggetto successivo classificato;
4. Gli acquirenti e i componenti del nucleo familiare si obbligano ad assumere la residenza nell'alloggio scelto entro 30 giorni dalla consegna dell'alloggio stesso;
5. Gli alloggi assegnati non potranno essere alienati e/o locati a mercato libero, donati né concessi ad altro titolo o ragione, gratuita od onerosa, per un periodo di **20 (venti) anni**;
6. Prima di tale termine, in caso di vendita, o di locazione, o di donazione o di concessione ad altro titolo o ragione, oggettivamente motivata, dovrà essere chiesta formale autorizzazione al Comune di Castel San Pietro Terme, che si esprimerà in merito nel termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione del proprietario cedente. In caso di silenzio assenso dell'Amministrazione Comunale nel suddetto termine, la richiesta si intenderà assentita. La vendita potrà avvenire solo a favore di soggetti che posseggano i requisiti previsti dal presente bando ed in conformità alla convenzione stipulata tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Castel San Pietro Terme;
7. Nel caso di vendita o di costituzione di diritto reale non autorizzata/o il proprietario sarà soggetto ad una penale pari al 100% della differenza tra il valore di mercato dell'alloggio determinato con perizia dall'Amministrazione Comunale ed il suo prezzo convenzionato (eventualmente aggiornato in base agli incrementi ISTAT);

Art. 6 – Modalità di partecipazione

Le "domande" dovranno essere inoltrate, contemporaneamente, tramite posta elettronica certificata o mail ordinaria alla PEC del Soggetto Attuatore Pec: costruzioniromagnoli@legalmail.it e del Comune di Castel San Pietro Terme – ufficio Suap Pec suap@pec.cspietro.it

La “domanda” dovrà essere presentata ai recapiti suddetti entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20/06/2025 redatta sulla apposita modulistica allegata al presente bando.

La graduatoria sarà formulata indicativamente, entro e non oltre gg. 30 dall'ultimo giorno disponibile per la presentazione delle domande, **ovvero entro il 21/07/2025, e comunque entro il termine massimo del 01/09/2025**, tenuto conto dell'ordine d'arrivo cronologico delle domande stesse, in base al giorno e all'orario di ricezione delle due PEC sopra indicate: a parità di arrivo la priorità sarà data al nucleo richiedente più giovane.

Delucidazioni inerenti la presentazione della domanda potranno essere richieste presso l'Ufficio Sue/Suap del Comune di Castel San Pietro Terme, Piazza XX Settembre 3, telefono 051/6954167 nelle giornate dal lunedì al venerdì dalle 11:00 alle 13:00 - mail sue@comune.castelsanpietroterme.bo.it;

Chiarimenti tecnici potranno essere richiesti presso l'Area Strategie Integrate per lo Sviluppo Urbano Sostenibile, Servizio Politiche Edilizia Abitative, Piazza XX Settembre 3, telefono 051/6954192 nelle giornate di lunedì e mercoledì dalle 11:00 alle 13:00 - mail sue@comune.castelsanpietroterme.bo.it;

Art. 7 – Tipologia alloggi

Gli alloggi di cui al presente bando oggetto di vendita a prezzo convenzionato sono n. 2 (due) alloggi per complessivi mq 152,12 di S.U.(superficie utile) corrispondenti a mq 237,76 di S.L.V. (superficie lorda vendibile, comprensiva di garage) in corso di edificazione e meglio identificati e regolati per la loro realizzazione nella Convenzione tra il Comune di Castel San Pietro Terme la Società Costruzioni Edili Romagnoli S.r.l., sottoscritta tra le parti in data 20/05/2025, per l'attuazione dell'intervento di nuova costruzione di edificio residenziale nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato “Quaderna” lotto 8 approvato con rilascio del Permesso di Costruire in deroga n. 354/GE/2023 in data 30/04/2024

Identificazione alloggi (planimetrie allegate)

ALLOGGIO	P	Su	Sa esclusi va	N° posto auto/box	Sa posto auto/bo x	Snr esclusiva (giardino)	Sc	Slv
A6	1	75,73	41,23	1 (AUT.4)	16,64	/	100,47	116,65
A7	1	76,39	49,51	1 (AUT. 5)	15,96	/	106,10	121,11
TOTALE	2	152,12	90,74	2	32,60	/	206,57	237,76

La Superficie Lorda Vendibile, come da delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 26/09/2023, è così determinata:

- Superficie lorda dell'appartamento comprensiva dei muri perimetrali ed interni, considerando al 50% i muri confinanti con altre unità immobiliari e parti comuni al 100%;
- Terrazze e portici al 50%;
- Autorimesse al 66%;
- Cantine al 50%;
- Vani tecnici al 50%;
- Giardini privati con superficie $\leq$ di 100 mq (per tale parte) al 10%;
- Giardini privati con superficie $>$ di 100 mq (per la parte eccedente) al 5%;

Art. 8 – Prezzi di assegnazione e pagamenti

Come definito nella delibera di Consiglio Comunale n. 105 del 26/09/2023 e nella Convenzione tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Castel San Pietro Terme, art. 6, si conviene di determinare il Prezzo basandosi sul valore di vendita di alloggi in libero mercato, ed apportando al medesimo un ribasso pari al 10%;

Per l'intervento in oggetto si assume quindi il valore per metro quadro di Superficie lorda vendibile pari a € 2.846,73/mq, che ribassato del 10% determina un prezzo di cessione convenzionato (P.I.C.A.) corrispondente a € 2.846,73-10%= € 2.562,06 al netto di IVA di Legge;

Il Soggetto intestatario dovrà rispettare il piano dei pagamenti dell'immobile come concordato con il Soggetto Attuatore

Nel caso di inadempienza da parte dell'assegnatario in ordine ai pagamenti da effettuarsi all'impresa, il Comune, su formale segnalazione del Soggetto Attuatore, dichiarerà l'assegnatario decaduto dalla graduatoria e quindi allo stesso non spetterà più alcun diritto sugli alloggi di cui trattasi. Parimenti la sanzione della decadenza dalla graduatoria sarà comminata anche nei casi di sostituzione soggettiva e di cessione del contratto.