



comune di
Castel di Lama

Provincia di Ascoli Piceno - Via Carrafo nr. 22 – cap 63082-
Ufficio Tecnico tel. 0736 818730-2-5-6 - fax 0736 818732
e-mail: servizi.demografici@pec.comune.casteldilama.ap.it

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ai sensi della legge regionale n. 36 del 16.12.2005;
Viste: - la Delibera amministrativa del Consiglio Regionale (D.A.C.R.) n. 115 del 09.12.2014;
- il Decreto del Presidente della Provincia n. 26 del 10.02.2015;
- la propria determinazione n. ... DEL

**INDICE IL BANDO DI CONCORSO
PER LA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI IN CONTO RISCATTO (C.D. "BUONI RISCATTO")
PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA ABITAZIONE DOPO UN PERIODO DI LOCAZIONE NON
INFERIORE A 8 ANNI (CONTRATTO "RENT TO BUY")
DATA DI APERTURA DEL BANDO: 7 aprile 2015
DATA DI CHIUSURA DEL BANDO: 5 giugno 2015**

ART. 1 - OGGETTO

Il presente bando disciplina la concessione di contributi in conto riscatto (c.d. "buoni riscatto") per l'acquisto di un alloggio da adibire a prima abitazione, dopo un periodo di locazione non inferiore ad 8 anni ("rent to buy"), conformemente a quanto stabilito dal Piano Regionale di Edilizia Residenziale

2014/2016, approvato con Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale (D.A.C.R.) n. 115 del 09.12.2014 e pubblicato sul BURM 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.

Sono oggetto dei contributi alloggi di proprietà privata (*imprese edilizie, cooperative, privati cittadini*) con determinate caratteristiche dimensionali, tipologiche ed energetiche, 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 alla L. 431/1998 (art.2, co. 3). Sono favorite le operazioni di aggregazione dei futuri acquirenti, o operazioni comunque in grado di interessare interi complessi edilizi con l'eventuale coinvolgimento degli operatori economici interessati all'operazione medesima (*banche, imprese, ecc.....*).

ART. 2 - 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 CASTEL DI LAMA dopo un periodo di locazione a canone

"moderato", calcolato ai sensi della normativa richiamata all'art. 1, co. 2., di almeno 8 anni, in possesso, al momento della presentazione della richiesta di "buono riscatto", dei requisiti previsti dall'art.18 della legge regionale n. 36/2005:

- 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 o 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 (nota 1) alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili;

d) avere un reddito del nucleo familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal D. Lgs. 109/98, non superiore al limite massimo di € 39.701,19 di valore ISEE;

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.

ART. 3 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente provvedimento per nucleo familiare si intende, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. n. 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 familiare 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 dei singoli bandi. 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.

L'ISEE deve essere calcolato sui redditi percepiti ed i patrimoni posseduti nell'anno 2013.

ART. 4 - CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi devono essere censiti nel catasto fabbricati, avere destinazione ad uso abitativo e le seguenti caratteristiche:

- classificazione di efficienza energetica, di cui al D.M. 26 giugno 2009, non inferiore a "B";
- conformità agli strumenti urbanistici, con certificato di abitabilità;
- conformità ai limiti dimensionali di cui agli art. 16 (nota 2) e 43 (nota 3) della legge n. 457/1978;
- non essere accatastati né accatastabili nelle categorie A/1 - A/7 (con esclusione degli immobili appartenenti alla tipologia "villette a schiera") - A/8 - A/9 (nota 4).

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 medesimo.

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

ART. 5 - CANONI DI LOCAZIONE E PREZZI DI VENDITA FINALI

Il canone di locazione da corrispondere per l'alloggio per il quale si chiede il "buono riscatto" non potrà essere superiore a quello concordato, calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998, cioè definito per singolo alloggio con riferimento ai valori medi previsti dall'accordo territoriale vigente ed applicabile nel Comune di CASTEL DI LAMA.

Il prezzo finale di vendita viene determinato al momento della stipula del contratto locativo con patto di futura vendita, non è soggetto ad aggiornamenti e non può essere superiore ai prezzi di mercato determinati in relazione al valore OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Il canone di locazione e il prezzo di vendita dell'immobile riportati sul contratto, da presentare entro i termini di cui al successivo art. 12, dovranno essere calcolati in conformità a quanto stabilito ai precedenti commi, a pena di esclusione dalla graduatoria unica provinciale.

ART. 6 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Le domande di partecipazione al presente bando dovranno essere redatte avvalendosi esclusivamente dei modelli predisposti dal Comune, in distribuzione presso l'Ufficio Tecnico

Comunale ovvero scaricabili sul sito web di CASTEL DI LAMA all'indirizzo: www.comune.CASTEL DI LAMA.ap.it.

Le domande dovranno essere trasmesse al Comune di CASTEL DI LAMA, pena l'esclusione, entro e non oltre il **5 giugno 2015**; l'invio è consentito anche a mezzo lettera raccomandata A.R., facendo fede la data del timbro postale dell'ufficio accettante, ovvero a mezzo posta certificata all'indirizzo PEC: SERVIZI.DEMOGRAFICI@pec.comune.CASTEL DI LAMA.ap.it.

La domanda dovrà essere compilata in ogni sua parte e ad essa dovrà essere allegata, a pena di esclusione, la seguente documentazione obbligatoria, oltre a quella prevista nella domanda stessa:

- Attestazione rilasciata dall'Ente preposto a ricevere la dichiarazione sostitutiva unica attestante l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare;
- Fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'intestatario della domanda. Per i cittadini non appartenenti alla Comunità Europea: fotocopia della carta di soggiorno o del permesso di soggiorno.

Con la domanda, presentata sotto forma di autocertificazione ai sensi di legge, il concorrente rilascia responsabilmente una dichiarazione comprovante il possesso dei requisiti indispensabili di cui all'articolo 2.

Nella domanda potrà altresì essere segnalato, fornendo le indicazioni richieste nella stessa se note, che si rientra nel criterio di cui al successivo art. 7, punto 2. (Aggregazione degli alloggi), fermo restando che la verifica dell'ammissibilità del punteggio è di competenza del Comune.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di effettuare indagini per ottenere riscontri in merito alle dichiarazioni rilasciate, acquisendo d'ufficio le informazioni attestanti quanto dichiarato.

È facoltà del Comune, sia in sede di istruttoria delle domande che di formazione della graduatoria, chiedere ai concorrenti, i quali sono tenuti ad adempiervi nei termini e con le modalità fissate, ogni documentazione o elemento utile, anche integrativo, atti a comprovare la reale situazione dichiarata e/o documentata dal concorrente

La domanda, senza allegati, dovrà essere trasmessa per conoscenza anche alla Provincia.

ART. 7 - CRITERI DI VALUTAZIONE E PUNTEGGI

Verificata l'ammissibilità delle domande sulla base dei requisiti soggettivi e oggettivi, il Comune attribuirà un punteggio a ciascuna di esse, in base ai seguenti criteri stabiliti dalla Provincia con Decreto Presidenziale n. 26 del 10.02.2015 secondo gli indirizzi indicati al punto B.1.2 del Piano Regionale di Edilizia Residenziale 2014/2016, per un massimo di **30 punti** per singola richiesta:

1. UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	PUNTEGGIO MAX = 20	Punti
-----------------------------	--------------------	-------

Capoluogo di Provincia = <i>Ascoli Piceno</i>		20
Comune con popolazione > 25.000 abitanti = <i>San Benedetto del Tronto</i>		18
Altri comuni ad alta tensione abitativa di cui alla Deliberazione CIPE n. 87/2003 = <i>Grottammare, Monteprendone</i>		16
Comuni inclusi nelle aree funzionali FUAs = <i>Acquaviva Picena, Castel di Lama, Castorano, Cupra Marittima, Folignano, Maltignano, Monsampolo del Tronto, Ripatransone, Roccafluvione, Venarotta</i>		10
Altri Comuni esclusi dal Piano regionale dall'attribuzione di punteggio = <i>Acquasanta Terme, Appignano del Tronto, Arquata del Tronto, Carassai, Castignano, Colli del Tronto, Cossignano, Comunanza, Force, Massignano, Montalto delle Marche, Montefiore dell'Aso, Montedinove, Montegallo, Montemonaco, Offida, Palmiano, Rotella, Spinetoli</i>		0

2. AGGREGAZIONE DEGLI ALLOGGI	PUNTEGGIO MAX = 7*	Punti
-------------------------------	--------------------	-------

Alloggio compreso in uno stesso edificio in numero non inferiore ai 2/3 degli alloggi dell'edificio: p.ti **7**

(se la parte frazionaria è inferiore a 0,5 è consentito l'arrotondamento per difetto, se superiore a 0,5 per eccesso.

Es: su 8 alloggi complessivi = minimo 5 alloggi; su 4 alloggi = minimo 3)

Il presente punteggio sarà verificato direttamente dal Comune.

Nella richiesta di contributo potranno essere indicati, se conosciuti, il numero complessivo degli alloggi dell'edificio e quello degli alloggi interessati da richiesta di contributo nell'ambito del presente bando.

3. REDDITO ISEE	PUNTEGGIO MAX = 3	Punti
-----------------	-------------------	-------

	Valore ISEE (€)	
Fascia di reddito nuclei familiari	Fino a 23.820,73	Punti 3

In caso di parità di punteggio la Provincia, nella compilazione della graduatoria unica su base provinciale, darà priorità alle famiglie con il maggior numero di componenti.
 Permanendo la parità si procederà a sorteggio, previo avviso ai Comuni e agli interessati della data e delle procedure di svolgimento dello stesso.

ART. 8 - FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA UNICA PROVINCIALE

Entro 45 giorni dal termine ultimo di presentazione delle domande, quindi entro il 20 luglio 2015, il Comune trasmetterà alla Provincia le domande ammissibili per la formazione della graduatoria unica.

La trasmissione delle domande ammissibili dopo tale data comporterà l'esclusione delle domande pervenute al Comune dalla graduatoria definitiva unica su base provinciale.

La Provincia forma una graduatoria unica per l'ambito territoriale di competenza e la trasmette entro il 9 agosto 2015 alla Regione Marche, con le modalità da questa indicate, volta ad implementare i dati dell'Osservatorio regionale di cui all'articolo 8 della L.R. n. 36/2005.

ART. 9 - IMPORTO DEL CONTRIBUTO

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

A	B	C	D
DURATA MINIMA PERIODO DI 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 L. n. 431/98	Non superiore ad ½ del canone con un max di € 325,00	€ 31.200,00
	<i>Esemplificazioni:</i>		
	Canone mensile € 400	€ 200	€ 19.200,00
	Canone mensile € 500	€ 250	€ 24.000,00
	Canone mensile € 650	€ 325	€ 31.200,00
Canone mensile € 700	€ 325	€ 31.200,00	

ART. 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 alla 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 buono riscatto il richiedente è tenuto a produrre, nei termini stabiliti dal successivo articolo 11, il contratto locativo con patto di futura vendita.

Nel caso di ulteriori risorse disponibili dopo l'approvazione della graduatoria, con apposito provvedimento verranno ammesse, fino alla concorrenza del maggiore importo disponibile, le domande 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.

La Giunta Regionale ne disciplina le modalità di pagamento, con cadenza semestrale, al fine di assicurare la destinazione finale del contributo a beneficio del proprietario/promittente venditore dell'alloggio, che a garanzia delle proprie obbligazioni produce idonea polizza fidejussoria.

La Giunta Regionale potrà fornire alle Province ulteriori indirizzi per la concessione ed erogazione del contributo.

Il buono riscatto è cumulabile con la concessione delle garanzie previste dal Fondo regionale di garanzia, in via di costituzione ai sensi della D.G.R. n. 691 del 9 giugno 2014.

ART. 11 - TERMINI DEGLI INTERVENTI

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

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.

ART. 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 in conto riscatto è concesso per il solo periodo in cui l'alloggio è stato effettivamente condotto in locazione.

Nell'ipotesi in cui il locatario beneficiario del buono riscatto receda anzitempo degli impegni assunti, ferme e impregiudicate le azioni giudiziarie da 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 2, individuato dal proprietario dell'alloggio entro 6 mesi.

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

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si rimanda alla vigente legislazione in materia di locazione e di edilizia residenziale pubblica, e all'art. 23 del decreto-legge 12 settembre 2014 (convertito in legge 11 novembre 2014, n. 164) per quanto riguarda la disciplina dei contratti quali il "*rent to buy*", cioè di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili.

Per quanto riguarda il regime fiscale applicabile ai contratti in oggetto, si rimanda alla Circolare n. 4/E del 19 febbraio 2015 dell'Agenzia delle Entrate, pubblicata sul sito internet

www.agenziaentrate.gov.it.

ART. 13 - CASI DI ESCLUSIONE E DI CANCELLAZIONE DELLA DOMANDA DALLA GRADUATORIA

Le domande di contributo non verranno ammesse alla graduatoria comunale nel caso che:

- Il timbro postale di spedizione non sia compreso nei termini di presentazione delle domande;
- Siano redatte su moduli diversi da quelli previsti nel bando;
- Non siano complete o compilate solo parzialmente o compilate in modo illeggibile;
- Siano compilate in modo ambiguo, tale da non rendere chiaro quali siano i requisiti posseduti dai richiedenti;
- Non siano sottoscritte dal richiedente;

Prima di procedere all'esclusione e/o cancellazione della domanda il responsabile del procedimento può chiedere, ai sensi dell'art. 6 della legge 07.08.1990, n. 241, il rilascio di dichiarazioni e la rettifica di dichiarazioni erronee o incomplete da regolarizzare entro 15 giorni dalla richiesta dell'Ufficio.

Le domande di contributo verranno dichiarate nulle e quindi cancellate dalla graduatoria provinciale, ferme restando le cause di esclusione evidenziate nei precedenti articoli, nei seguenti casi:

- Dichiarazioni non veritiere contenute nelle domande, come da verifiche effettuate dal Comune ai sensi del successivo art. 14;
- La presentazione dei documenti richiesti per l'erogazione del contributo avvenga oltre i termini previsti dall'art. 11.

ART. 14 - SANZIONI

Il Comune esegue controlli, anche a campione, sulle dichiarazioni rese, secondo le vigenti disposizioni di legge. (art. 71 e segg. del D.P.R. n. 445/2000).

I controlli sono effettuati mediante richiesta della documentazione, in originale o copia conforme, atta a verificare la veridicità di quanto dichiarato.

Le dichiarazioni false verranno perseguite a termine di legge.

Data, 7 aprile 2015

Il Responsabile dell'Area Tecnica: Ing. Tommaso Cavezzi

NOTE:

(1) Per abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare si intende, ai sensi dell'art. 2, comma 2, della L.R. n. 36/05, quella con superficie utile calpestabile non inferiore a:

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

(2) L. 457/78, Art.16: "La superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto

dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente

legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina".

(3) L. 457/78, Art. 43 - Caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni:"1. (.....) ... gli edifici residenziali che comprendano abitazioni fruente di contributo dello Stato ai sensi della presente legge devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;
- b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali

inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per

i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.

2. Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:

- a) la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli articoli 18 e 19 della legge 27 maggio 1975, n. 166;
- b) (.....)

(4) Categoria catastale A/1 (Abitazioni di tipo signorile); A/7 (Abitazioni in villini); A/8 (Abitazioni in ville); A/9 (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici)