



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

Provincia di Grosseto

AREA TECNICA

Settori Edilizia, Pianificazione, Patrimonio,
Ambiente, Paesaggio, LL.PP. ed Espropri

PUBBLICO AVVISO PER L'ASSEGNAZIONE DI DUE ALLOGGI IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA – ART. 18 DPR 380/01 - UBICATI IN CASTIGLIONE DELLA PESCAIA VIA SAURO

IL DIRIGENTE Area Tecnica

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 6/05/2015 è stato approvato il “Regolamento per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all’edilizia economica e popolare” (d’ora innanzi semplicemente “Regolamento”);

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 23/12/2019 è stato adottato il piano attuativo, presentato in data 13/02/2019, prot. n. 3921 dalla Soc. Oliveto Srl denominato “Intervento C2” Circonvallazione in attuazione della norma di Regolamento Urbanistico, pubblicato sul BURT n. 27, parte II e approvato con Determinazione n. 932 del 31/07/2020 ai sensi dell’art. 111, comma 5 della LRT n. 65/14 per la realizzazione di una palazzina di n. 6 unità abitative di cui n. 2 (due) a regime di edilizia convenzionata;

- che con determinazione dirigenziale n. 659 del 13 maggio 2021 è stato approvato lo schema per la “Convenzione per interventi di edilizia abitativa” necessaria per la disciplina dei rapporti fra il “Soggetto Attuatore”, la soc. Oliveto Srl, e l’Amministrazione Comunale, per l’attuazione di quanto normato nel Regolamento Urbanistico, che tratta due aree ben distinte una per la realizzazione di un parcheggio ceduto a titolo gratuito all’Amministrazione e l’altra per la realizzazione di una palazzina con n. 6 (sei) alloggi due dei quali sono venduti in regime di edilizia convenzionata a prezzi e soggetti individuati in base ai criteri della convenzione;

- che i terreni oggetto del presente bando risultano censiti al catasto terreni del comune di Castiglione della Pescaia al foglio 102 particelle: 1477, 1481, 1479, 1483, 1484, 1486, 1464, 1473, 1474, per complessivi mq 5.924,00 circa, dando atto che nei terreni di cui sopra saranno realizzati i due interventi, denominati “A1” (mq. 833,00), fabbricato a destinazione residenziale di n. 6 unità immobiliari di cui due, le abitazioni poste al piano primo, di edilizia residenziale convenzionata e “A2” (mq. 5091,00) parcheggio pubblico;

RENDE NOTO

che l’Amministrazione Comunale ha sottoscritto una convenzione con la Soc. Oliveto srl e procederà alla stesura di una graduatoria, ai sensi dell’art. 17 e 18 del DPR 380/01 con le modalità di seguito indicate nel presente bando, per numero due unità immobiliari, facenti parte di una palazzina di totali n. 6 alloggi aventi natura residenziale, di circa mq. 80,00 (ottanta) cadauno, come da planimetria allegata e approvata con Permesso di costruire n. 2020/537, variante Permesso di Costruire n. 2022/745 e successiva SCIA n. 2024/337 e 2024/750;

Bandiera Blu
2000 - 2022



Foundation for
Environmental
Education

5 Vele
2000 - 2022



Legambiente
Touring Club Italiano

Strada Prov.le n. 3 del Padule, Km. 19 - 58043 Castiglione della Pescaia
P.I. 00117100537 - Centralino 0564/927111
Sito Internet: <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it>
e-mail certificata: comune.castiglione.pescaia@legalmail.it
Telefono 0564/927111





Art. 1 OGGETTO DELL'ASSEGNAZIONE

Le unità immobiliare oggetto di edilizia convenzionata, da realizzare, sono poste in via Sauro del Capoluogo, faranno parte di una palazzina di n. 6 alloggi da realizzare in forza del permesso di costruire n. 2020/537 e variante n. 2022/745, le unità immobiliari oggetto del bando sono poste al piano primo, si allega la planimetria, avranno una superficie di circa mq. 80 (ottanta) cadauna raggiungibili tramite rampa di scala comune posta centralmente e ascensore, con accesso sul terrazzo che sarà di proprietà esclusiva; l'unità immobiliare è composta di soggiorno e angolo cottura di circa mq. 30,00, due servizi igienici di cui uno esclusivo della camera matrimoniale, completa l'appartamento una camera singola, un piccolo terrazzo sul retro;

Art. 2 SOGGETTI AMMESSI

Per poter avere diritto all'acquisto degli appartamenti di cui al presente bando, in regime di edilizia convenzionata, i soggetti dovranno possedere i requisiti di cui al "regolamento per la concessione del diritto di superficie e per la cessione del diritto di proprietà sulle aree destinate all'edilizia economica popolare" approvato con delibera C.C. 28/2015 e che di seguito si riportano:

- a) Avere la cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea;
- b) Avere la residenza nel comune di Castiglione della Pescaia da almeno 10 anni o attività lavorativa stabile nel comune di Castiglione della Pescaia da almeno 10 anni (ed impegnarsi a risiedere nell'alloggio acquistato) Il requisito dovrà essere posseduto al momento della pubblicazione del presente bando;
- c) Non essere titolari, in proprio o in capo ad altri componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su immobili a destinazione residenziale ubicati sul territorio nazionale;

Art. 3 REQUISITI E OBBLIGHI DEGLI ASSEGNATARI DEGLI ALLOGGI REALIZZATI E PREZZO DI CESSIONE

3.1 Gli alloggi da realizzarsi in via Sauro e oggetto del presente bando, avendo natura di edilizia economica e popolare potranno essere ceduti esclusivamente a privati che intendano destinarli a residenza principale del nucleo familiare, in possesso dei requisiti stabiliti dall'art. 8 del REGOLAMENTO e che di seguito vengono riportati:

- a) Avere la cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea;
- b) Avere la residenza nel comune di Castiglione della Pescaia da almeno 10 anni o attività lavorativa stabile nel comune di Castiglione della Pescaia da almeno 10 anni (ed impegnarsi a risiedere nell'alloggio acquistato) Il requisito dovrà essere posseduto al momento della pubblicazione del presente bando;
- c) Non essere titolari, in proprio o in capo ad altri componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su immobili a destinazione residenziale ubicati sul territorio nazionale;
- d) Divieto, per l'acquirente, di trasferire la proprietà dell'immobile acquistato o di locare a terzi l'alloggio acquistato per un periodo di tempo non inferiore a 10 (dieci) anni decorrenti dall'atto di compravendita, o dall'attestazione dell'abitabilità dell'alloggio se posteriore;
- e) Allo scadere dei dieci anni dall'atto di compravendita (o dall'attestazione di abitabilità dell'alloggio se posteriore), il soggetto acquirente potrà alienare la proprietà o locare l'alloggio esclusivamente a soggetti in possesso dei requisiti di cui al presente articolo (per quanto concerne il requisito di cui alla precedente lettera b) la residenza dovrà essere posseduta al momento dell'atto di compravendita ed a prezzi determinati come specificato nel seguente art. 3, salvo eccezioni relative ad opere di miglioria. Il prezzo di vendita non potrà



AREA TECNICA

Settori Edilizia, Pianificazione, Patrimonio,
Ambiente, Paesaggio, LL.PP. ed Espropri

comunque essere superiore al valore di mercato, a quella data, per gli alloggi residenziali di caratteristiche analoghe. La locazione dovrà avvenire nel rispetto delle norme di cui alla L. 392/1978 e s.m.i. (o comunque della normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani al momento della stipula del contratto) ed esclusivamente a favore di nuclei famigliari che vi trasferiscono la residenza;

- f) In conformità a quanto previsto dall'art. 31 comma 49 bis della L. 23/12/1998 n. 448, il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di futura cessione potrà essere rimosso dopo che siano trascorsi almeno 5 anni dal primo trasferimento. La rimozione dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione comunale, ove ricorrano le condizioni di pubblico interesse alla sua attuazione e sarà perfezionata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene dell'immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale.
- g) non occupare un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni in vigore.

I requisiti di cui alle lettere c), e), f), debbono essere posseduti anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare sia alla data di pubblicazione del bando, sia al momento dell'assegnazione.

Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da coniugi e dai figli legittimi, naturali riconosciuti ed adottati e dagli affiliati con loro conviventi e ne fanno altresì parte il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio prima della data di pubblicazione del bando. Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità, sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale, sia stata instaurata da almeno un anno dalla data dell'Avviso di concorso e sia dichiarata nelle forme di legge sia da parte del dichiarante, sia da parte dei conviventi.

La disposizione del nucleo familiare di cui sopra, fermi restando i limiti di cui al comma 1 lettera c) e lett. g) del presente articolo, non si applica:

- 1) ai figli conviventi coniugati;
- 2) alle nuove coppie formatesi entro la data di ultimazione dell'alloggio;
- 3) ai figli maggiorenni conviventi con i genitori che intendono avere in uso ovvero acquistare in proprietà un alloggio di edilizia residenziale convenzionata, nel quale sono obbligati a trasferire la propria residenza entro un (1) anno dalla data di ultimazione dei lavori a pena di decadenza dei relativi atti di cessione. Per i suddetti figli maggiorenni conviventi si prescinde dal possesso di redditi propri. Qualora sussistenti, non dovranno essere superiori al limite massimo di cui ai punti del presente bando. Si prescinde, altresì, dai vincoli correlati alla dimensione (superficie) dell'alloggio prescelto rispetto allo standard minimo corrispondente al nucleo familiare di persona sola;
- 4) ai coniugi in possesso di sentenza di separazione.

3.2 Gli assegnatari delle Unità Immobiliari sono responsabili delle dichiarazioni espresse per la partecipazione al bando, mediante le dichiarazioni sostitutive di atto notorio dei requisiti indicati; l'amministrazione comunale, procederà agli opportuni controlli;

3.3 Il prezzo di vendita degli alloggi di cui al presente articolo non potrà essere superiore a quello di mercato per gli alloggi residenziali di caratteristiche analoghe e sarà pari al "costo di costruzione" così determinato:



$C_p = C_a + C_c + S_t + C_o + I + S_c + U_p$

Dove

C_p = costo di produzione

C_a = costo dell'area ($\leq 20\%$ C_c)

C_c = Costo di costruzione (determinato secondo il Prezziario Ufficiale delle Opere Pubbliche della Regione Toscana)

S_t = spese tecniche di progettazione e collaudo;

C_o = contributo corrisposto al comune ai sensi dell'art. 183 e seguenti della LRT n. 65/14 e limitato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

I = interessi sul capitale finanziario;

S_c = Spese di commercializzazione

U_p = Utile di impresa del soggetto Attuatore ($\leq 20\%$)

Si allega alla presente il calcolo per il costo di produzione delle unità immobiliari che sono stati valutati, come da conteggio precedentemente descritto, per un valore di:

per alloggio n. A1 - piano secondo = mq. 142,21 x €/mq. 6.528,43 = **€ 599.709,77**

ART. 4 PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda dovrà pervenire, pena la sua inammissibilità, all'Ufficio Protocollo del Comune di Castiglione della Pescaia (GR), entro e non oltre le ore **12 del giorno 17 FEBBRAIO 2025** in plico chiuso, recante all'esterno la dicitura "*Istanza per l'assegnazione di unità immobiliare di edilizia economica e popolare in diritto di proprietà, Via Sauro, Castiglione della Pescaia*", esclusivamente utilizzando l'apposita modulistica disponibile presso la Portineria Comunale, l'ufficio Casa e nel sito internet dell'Ente, all'indirizzo <http://www.comune.castiglionedellapescaia.gr.it/>, dove è consultabile anche tutta la relativa documentazione. La busta della domanda dovrà contenere:

- Schema della domanda come da modulistica di cui sopra;
- Copia del documento di identità;
- Attestazione ISEE completa di DSU in corso di validità;
- Reddito imponibile complessivo del nucleo familiare risultante dalla dichiarazione fiscale anno 2022 relativa ai redditi 2021
- Estratto stato di famiglia;
- Estratto storico di residenza o certificazione assunzione a tempo indeterminato
- Dichiarazione di non essere titolari, in proprio o in capo ad altri componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su immobili a destinazione residenziale ubicati sul territorio nazionale
- Impegno a mantenere la residenza per almeno 10 anni successivi all'atto di assegnazione dell'immobile.

Non saranno accettate domande pervenute oltre tale termine, ancorché spedite a mezzo posta entro la data di scadenza del bando.

ART. 5. VALUTAZIONE DELLE DOMANDE E ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI

1. Ai sensi dell'art. 11 del REGOLAMENTO, le domande pervenute per l'assegnazione delle unità immobiliari saranno valutate da una commissione tecnica comunale appositamente nominata, la quale:



- a) valuterà l'ammissibilità delle domande pervenute, sulla base della documentazione richiesta dal bando;
- b) stilerà la graduatoria provvisoria sulla base dei criteri di cui al comma 2;
- c) esaminerà gli eventuali ricorsi presentati a seguito della redazione della graduatoria provvisoria e conseguentemente redigerà la graduatoria definitiva.

2. Attribuzione dei punteggi.

Alle domande di assegnazione presentate dai soggetti di cui alla lettera a) e alla lettera b) del precedente punto saranno assegnati i punteggi secondo i seguenti criteri:

- a) Nucleo familiare: un punto per ogni appartenente:
 - coppia : punti 2
 - famiglia con un figlio convivente: punti 3
- b) Titolarità, in capo al richiedente o al componente del nucleo familiare al quale il richiedente appartiene, di un rapporto di locazione per unità abitativa posta sul territorio del Comune di Castiglione della Pescaia e residenza del nucleo familiare, come risultante dai contratti di locazione regolarmente registrati:
 - maggiore di 5 anni: punti 5
 - maggiore di 10 anni: punti 10
 - maggiore di 15 anni: punti 20
- c) Contratto a tempo indeterminato: 20 punti
- d) Contratto a tempo determinato:
 - maggiore di 5 anni: punti 5
 - maggiore di 10 anni: punti 10
 - maggiore di 15 anni: punti 20
- e) Contratto di lavoro stagionale:
 - maggiore di 5 anni: punti 5
 - maggiore di 10 anni: punti 10
 - maggiore di 15 anni: punti 20

ART. 6. TRATTATIVE PER ACQUISTO SOC. OLIVETO S.rl.

L'intervento da realizzarsi è riferito ad una norma di Regolamento Urbanistico di iniziativa privata, l'Amministrazione si occupa del Bando per il rispetto dei requisiti riportati nel bando per l'edilizia economica popolare ma il soggetto interessato con il quale saranno svolte le trattative si individua nella persona giuridica della **Soc. Oliveto Srl.**, sede legale in via Socci n. 2 a Grosseto, Piva 01431830536, legge rappresentante il sig. Berti Marco.

ART. 7. INFOMATIVA AI SENSI DELL'ART. 18 DEL D.LGS 196/2003.

Si informa che i dati forniti all'Amministrazione verranno trattati a norma del d.lgs 196/2003. Titolare del trattamento è il Comune di Castiglione della Pescaia, mentre il Responsabile del trattamento è il Dott. Agr. Fabio Menchetti, Dirigente dell'Area Tecnica, che è anche individuato quale Responsabile del procedimento in oggetto.

Il Dirigente
Dott. Fabio Menchetti