



COMUNE DI COLMURANO

BANDO PER LA CONCESSIONE DI BUONI RISCATTO (RENT TO BUY) PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE DOPO UN PERIODO DI LOCAZIONE NON INFERIORE AD 8 ANNI AI SENSI DEL PIANO REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE TRIENNIO 2014-2016 LINEA DI INTERVENTO B.1.

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 (Oggetto)

- In attuazione del Piano Regionale di Edilizia Residenziale per il triennio 2014-2016, di seguito P.R.E.R., di cui alla Deliberazione Amministrativa dell'Assemblea Legislativa Regionale n.115 del 9 dicembre 2014 pubblicata nel BUR delle Marche n.118 del 24.12.2014, è indetto il bando per la concessione di buoni riscatto (rent to buy) per l'acquisto di immobili ad uso residenziale dopo un periodo di locazione non inferiore ad 8 anni ai sensi del piano regionale di edilizia residenziale triennio 2014-2016 linea di intervento B.1.
- L'obiettivo del presente bando è quello di:
 - incrementare l'offerta delle abitazioni a canone moderato di cui di cui all'art.2, comma 3, della L. 431/1998 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.

Articolo 2 (Graduatoria di ambito provinciale e risorse finanziarie)

- Le istanze presentate saranno ordinate in una graduatoria in ambito provinciale.
- Le risorse finanziarie regionali disponibili destinate alla concessione dei buoni riscatto saranno ripartite tra le Province marchigiane secondo i parametri del Piano triennale 2006-2008 ovvero:
 - Ancona: 28,56%;
 - Ascoli: 13,29%;
 - Fermo: 9,57%;
 - Macerata: 22,56%;
 - Pesaro Urbino 26,02%.
 I fondi saranno assegnati dalla Provincia di Macerata in relazione alle risultanze della graduatoria unica provinciale ed in base alle somme che saranno messe a disposizione dalla Regione Marche.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE DI BANDO

Articolo 3 (Soggetti destinatari degli alloggi)

- Possono presentare domanda di contributo coloro che intendono acquistare per il proprio nucleo familiare la proprietà di un alloggio nel Comune di Colmurano dopo un periodo di locazione di almeno 8 anni, a canone moderato in possesso al momento della presentazione della domanda di cui al successivo articolo 5 i seguenti requisiti:
 - 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;
 - avere la residenza o prestare attività lavorativa in un comune della regione ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
 - 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 municipale unica (IMU).
 - il nucleo familiare deve avere un valore I.S.E.E. (Indicatore di Situazione Economica Equivalente) calcolato secondo le norme vigenti, non superiore ad € 39.701,19;
 - 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.
- I requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare.
- Per nucleo familiare, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 36/2005, si intende 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 del termine per la presentazione delle istanze ai fini della formazione delle graduatorie. Tale limite temporale non è richiesto in caso di incremento naturale della famiglia ovvero derivante da adozione e tutela.
- Ai fini del presente bando ogni persona può far parte di un unico nucleo familiare, ed ad ogni nucleo familiare può essere assegnato un solo buono riscatto.
- Per abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare si intende quella con superficie utile calpestabile non inferiore a:
 - mq 30 per un nucleo familiare composto da una persona;
 - mq 45 per un nucleo familiare composto da due persone;
 - mq 54 per un nucleo familiare composto da tre persone;
 - mq 63 per un nucleo familiare composto da quattro persone;
 - mq 80 per un nucleo familiare composto da cinque persone;
 - mq 90 per un nucleo familiare composto da sei o più persone.

Articolo 4 (Requisiti degli alloggi)

- Ogni singolo alloggio da locare per un periodo di almeno 8 anni e da riscattare successivamente deve avere le seguenti caratteristiche:
 - classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26 giugno 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;
 - 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.

Note
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".
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 vuoti 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) (...).
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)

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

Articolo 5 (Presentazione delle domande)

- Le domande dovranno essere compilate, A PENA DI ESCLUSIONE, utilizzando il modello allegato al presente bando, disponibile presso gli uffici del Comune di Colmurano o nel sito internet www.comune.colmurano.mc.it.
- Le domande dovranno pervenire entro e non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione del presente bando all'Albo Pretorio del Comune – nel sito internet - nel B.U.R. delle Marche.
- Si considerano pervenute in tempo utile le domande spedite con plico raccomandato A/R ovvero a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) o consegnate a mano, entro il termine predetto, presso il protocollo del Comune di Colmurano (MC).

4. Il modello di domanda dovrà essere compilato in ogni sua parte e ad esso dovrà essere allegata, A PENA DI ESCLUSIONE, la seguente documentazione obbligatoria:

- attestazione ISEE del nucleo familiare
- fotocopia del documento di identità in corso di validità del richiedente
- fotocopia della carta di soggiorno / permesso di soggiorno (per i richiedenti non appartenenti alla Comunità Europea)

5. E' facoltà del richiedente presentare altresì una dichiarazione del proprietario dell'alloggio come da modello allegato al presente bando.

6. Questa Amministrazione, ai sensi dell'art. 71 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, si riserva di effettuare idonei controlli, anche a campione, e in tutti i casi in cui sorgano fondati dubbi, sulla veridicità delle dichiarazioni sostitutive di cui agli artt. 46 e 47.

7. Per qualsiasi informazione in merito al presente bando è possibile rivolgersi al Segretario comunale Dott.ssa Italia Pistelli.

Articolo 6 (Graduatoria provinciale e punteggi)

1. Alle istanze pervenute e ritenute ammissibili per il possesso dei requisiti soggettivi da parte dei destinatari degli alloggi e dei requisiti oggettivi dei futuri alloggi, il Comune attribuisce un punteggio secondo i criteri stabiliti dalla Provincia di seguito indicati:

1) Comune di ubicazione dell'immobile – punteggio massimo.....	30:
- Capoluogo di Provincia	30
- Comune con popolazione superiore a 25.000 abitanti	29
- altri Comuni ad alta tensione abitativa	28
- Comuni inclusi nelle aree urbane funzionali (FUAs)	27

per la Provincia di Macerata i Comuni interessati da tale tipologia di punteggio sono:

- Capoluogo di Provincia = **Macerata**
- Comune con popolazione superiore a 25.000 abitanti = **Civitanova Marche**
- altri Comuni ad alta tensione abitativa = **Recanati e Potenza Picena**
- Comuni inclusi nelle aree urbane funzionali (FUAs) = **Appignano, Corridonia, Esanatoglia, Matelica, Mogliano, Montecosaro, Montelupone, Monte San Giusto, Morrovalle, Montecassiano, Petriolo, Pollenza, Treia e Urbisaglia.**

2) alloggi facenti parte di uno stesso edificio in numero non inferiore ai 2/3 degli alloggi ivi presenti – punteggio massimo

alloggi di uno stesso edificio in numero pari ai 2/3 degli alloggi ivi presenti	3
alloggi di uno stesso edificio in numero oltre i 2/3 degli alloggi ivi presenti	5

reddito ISEE del nucleo familiare – punteggio massimo.....

Fino a 19.850,60	15
Fino a 23.820,73	10
Fino a 39.701,19	5

2. Il Comune dopo aver assegnato il punteggio alle istanze ritenute ammissibili le trasmette alla Provincia per la formazione della graduatoria unica entro 45 giorni dal termine ultimo di presentazione delle domande pena l'esclusione delle domande dalla graduatoria unica provinciale.

3. La Provincia forma la graduatoria unica, che sarà trasmessa alla Regione Marche ed ai Comuni per conoscenza. In caso di parità nel punteggio si attribuisce priorità alle famiglie con il maggior numero di componenti e permanendo la parità si opererà un sorteggio.

4. L'eventuale procedura di sorteggio sarà svolta dalla Provincia di Macerata – Settore Programmazione Politiche Sociali e della Famiglia.

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

Articolo 7 (Ammontare del buono riscatto)

1. L'ammontare del buono riscatto è determinato nei limiti ed alle condizioni di seguito indicate:

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

2. Il canone dell'alloggio in locazione non può essere superiore a quello concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge n. 431/1998.

3. Il prezzo finale di vendita non può essere superiore ai prezzi di mercato determinati in relazione ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

4. 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.

Articolo 8 (Assegnazione provvisoria e definitiva del contributo)

1. 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. Possono pertanto essere assegnati buoni di importo inferiore a quello potenzialmente spettante.

2. 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 o parzialmente finanziate.

3. Successivamente, il contratto di locazione con patto di futura vendita per gli alloggi ultimati deve essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione di ammissione al contributo. Per gli alloggi ultimati allo stato grezzo, il contratto di locazione con patto di futura vendita è stipulato nel medesimo termine ed è sottoposto alla condizione sospensiva del completamento e della certificazione di agibilità entro il termine di 6 mesi dalla data del provvedimento di assegnazione provvisoria del contributo.

4. Il contratto di locazione con patto di futura vendita deve essere 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.

5. Per l'assegnazione definitiva del buono riscatto il richiedente, entro i termini di cui al comma 3, è tenuto a produrre alla Provincia copia del contratto di locazione con patto di futura vendita sottoscritto e registrato in cui le parti dichiarano che l'importo del canone non è superiore a quello concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge n. 431/1998 e che il prezzo finale di vendita non è superiore ai prezzi di mercato determinati in relazione ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

6. La Provincia può richiedere ulteriore documentazione ai fini dell'assegnazione definitiva del buono riscatto.

Articolo 9 (Liquidazione del buono riscatto)



COMUNE DI COLMURANO

BANDO PER LA CONCESSIONE DI BUONI RISCATTO (RENT TO BUY) PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE DOPO UN PERIODO DI LOCAZIONE NON INFERIORE AD 8 ANNI AI SENSI DEL PIANO REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE TRIENNIO 2014-2016 LINEA DI INTERVENTO B.1.

1. La Giunta regionale disciplina le modalità di pagamento con cadenza semestrale del buono riscatto al fine di assicurare la destinazione finale dello stesso a beneficio del proprietario/promittente venditore dell'alloggio, che a garanzia delle proprie obbligazioni deve produrre una idonea polizza fideiussoria secondo modalità definite dalla Regione Marche.
2. 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. 691 del 9 giugno 2014.
3. L'acquisto dell'alloggio, su richiesta del conduttore che deve essere comunicata alla Provincia con nota spedita per PEC o raccomandata A/R che ne deve prendere atto, 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.
4. Qualora il locatario beneficiario del buono riscatto receda anzitempo dagli 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 3 certificati dal Comune, individuato dal proprietario dell'alloggio entro sei mesi.
5. Il proprietario dell'alloggio, nell'ipotesi prevista dal comma precedente, deve comunicare con nota spedita per PEC o raccomandata A/R alla Provincia tale situazione.
6. Trascorso tale periodo il proprietario dell'alloggio restituisce alla Regione i contributi versati nella misura del 50%.
7. Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo, si rimanda alla vigente disciplina normativa con particolare riferimento all'articolo 23 del DL 12 settembre 2014, n. 133 "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 ripresa delle attività produttive".

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 10 (Casi di non ammissione, decadenza e revoca del contributo)

1. 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 (sono ammesse le fotocopie dei moduli originali)
 - 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 dai richiedenti;
 - siano prive della documentazione obbligatoria di cui all'art. 5
2. In ogni momento il buono riscatto non verrà assegnato o eventualmente revocato in caso di falsa o mendace dichiarazione accertata o in caso di mancato rispetto di quanto previsto dall'art. 3 comma 5.
3. L'Amministrazione comunale non trasmetterà alla Provincia le istanze di concessione del buono riscatto nei seguenti casi:
 - soggetto destinatario dell'alloggio non impossesso dei requisiti di cui all'articolo 3 del presente bando;
 - acquisto di un alloggio che non abbia i requisiti oggettivi previsti dall'articolo 4 del presente bando;
4. L'Amministrazione provinciale revocherà i provvedimenti di concessione provvisoria del buono riscatto nei seguenti casi:
 - mancato rispetto dei termini di cui all'articolo 8 del presente bando;
 - presentazione di contratto non registrato o trascritto salvo la possibilità di rettificare nei termini di cui all'articolo 8;
 - contratto in cui le parti non abbiano dichiarato che l'importo del canone non è superiore a quello concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge n. 431/1998 salvo la possibilità di rettificare nei termini di cui all'articolo 8;
 - contratto in cui le parti non abbiano dichiarato che il prezzo finale di vendita non è superiore ai prezzi di mercato determinati in relazione ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate salvo la possibilità di rettificare nei termini di cui all'articolo 8.
5. L'Amministrazione provinciale dichiarerà la decadenza dei provvedimenti di concessione definitiva del buono riscatto nei seguenti casi:
 - mancata produzione della polizza fideiussoria di cui all'articolo 9 del presente bando nel termine comunicato dalla Provincia;
 - omesse comunicazioni alla Provincia di cui all'articolo 9 del presente bando.
6. In caso di decadenza i fondi erogati a titolo di buono riscatto devono essere restituiti maggiorati dell'interesse legale da calcolare dalla data di erogazione dello stesso. Verrà se necessario attivata la polizza fideiussoria.

Articolo 11 (Vincoli e sanzioni)

L'alloggio beneficiario del contributo, se riscattato, sarà soggetto ai vincoli temporali previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale circa l'eventuale successiva alienazione o locazione. La presenza di tali vincoli deve essere riportata nell'atto di acquisto.

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.