

## BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE DI N. 51 ALLOGGI DI EDILIZIA CONVENZIONATA

### Art. 1 – Oggetto del bando.

La Debar Costruzioni s.p.a. quale proprietaria dei suoli destinati alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale convenzionata di tipo sociale, a prezzi calmierati, in Bari Strada Provinciale Bitonto-Santo Spirito zona di espansione C2 lotti n. 11 del settore B e n. 13 del settore A, giusta convenzione del 22/12/2022 (rep. N. 7058 – racc.5532) (di seguito “Convenzione”) – procede ad assegnare n° 51 alloggi a costruirsi a Bari Strada Provinciale Bitonto-Santo Spirito, lotti n. 11 del settore B e n. 13 del settore A.

### Art. 2 – Caratteristiche degli alloggi e prezzo.

Gli alloggi di cui al presente bando di concorso saranno ubicati sui fabbricati a costruirsi sull'area estesa catastalmente di mq 5.035 (cinquemilatrecentacinque), particelle:

- nn. 31-828-830 (Fg.8, sez.F) confinanti con le particelle n.829-62-61-16-24-831-879 (Fg.8, sez.F);
- nn. 844, 854, 857, 858 (Fg.8, sez.F) confinanti con le particelle n.859-847-856-855-848-882-872-21 (Fg.8, sez.F);

area riportata in catasto terreni del Comune di Bari, al Foglio 8 Sezione F, e precisamente:

- particella 31, di mq 705, vigneto di classe 2, reddito dominicale euro 8,74 e agrario euro 4,37;
- particella 828, di mq 172, mandorleto di classe 1, reddito dominicale euro 1,07, reddito agrario euro 0,44;
- particella 830, di mq 1.668, uliveto classe 1, reddito dominicale euro 11,20, reddito agrario euro 7,75;
- particella 844, di mq 2.142, uliveto di classe 1, reddito dominicale euro 14,38, reddito agrario euro 9,96;
- particella 854, di mq 288, uliveto di classe 1, reddito dominicale euro 1,93, reddito agrario euro 1,34;
- particella 857, di mq 26, uliveto di classe 1, reddito dominicale euro 0,17; reddito agrario euro 0,12;
- particella 858, di mq 34, uliveto di classe 1, reddito dominicale euro 0,23 e reddito agrario euro 0,16.

Le relative caratteristiche, superfici e prezzi sono dettagliatamente elencati nell'**allegato A**.

Per le dotazioni degli appartamenti si rinvia all'**allegato B** “*Capitolato delle opere e delle finiture*”.

Tutti gli alloggi sono dotati di n° 1 posto macchina riservato in autorimessa collettiva e n° 1 posto macchina riservato all'aperto.

Il prezzo di cessione degli alloggi e dei posti auto, da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi, rivalutato all'indice ISTAT (2016-2022) è stabilito in €. **2.182,48**/mq. al netto dell'IVA e di ogni altro onere fiscale per la superficie convenzionale (SC).

Per la determinazione del suddetto prezzo di cessione, si rinvia in toto alle disposizioni di cui all'art.5 della Convenzione del 22.12.2022 (rep. n.7058 – racc. n.5532) che qui si devono intendere integralmente richiamate. Tale vincolo di determinazione del prezzo segue il bene e i successivi passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con naturale efficacia indefinita, nei limiti di durata (di venti anni) prevista dalla già citata Convenzione del 22.12.2022, salva la facoltà di affrancazione come regolata dalla normativa vigente, come recepita in atti dall'Amministrazione Comunale.

### Art. 3 – Requisiti di partecipazione.

Può partecipare alla procedura di individuazione dei soggetti beneficiari, chiunque sia in possesso dei seguenti requisiti:

- a)** cittadinanza italiana o di uno degli stati membri dell'Unione Europea ovvero gli stranieri titolari di carta di soggiorno e gli stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano regolare attività di lavoro (art.40 co.6 D.lgs. n.286/1998 e ss.mm.ii.) ed i titolari dello *status* di rifugiato e di protezione sussidiaria (D.Lgs. n.251 del 19 novembre 2007);
  - b)** residenza anagrafica o luogo di lavoro nel Comune di Bari alla data di pubblicazione del bando;
  - c)** impossidenza di altra abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare nel Comune di Bari.
- Ai fini della valutazione dell'adeguatezza dell'alloggio si applicano gli standard di cui all'art.10 co.2 L.R. n.10/2019.

Rientrano nel nucleo familiare le persone presenti nello stato di famiglia anagrafico (ex art.3 co.1 DPCM n.159/2013) ovvero l'insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso comune (ex art.4 DPR n.223/1989), oltre

al coniuge separato o divorziato se residente nella stessa abitazione, nonché i seguenti soggetti anche se non conviventi:

\* coniuge non legalmente separato anche se non risulta sullo stato di famiglia (ex art.3 co.2 DPCM n.159/2013);

\* i figli maggiori d'età fiscalmente a carico non coniugati e senza prole (ex art.3 co.5 DPCM n.159/2013);

\* le persone che ricevono assegni familiari dalla persona cui sono a carico (ex art.12 co.2 T.U. Imposte sui Redditi); nel caso di coppie conviventi, iscritte all'anagrafe della popolazione residente e legate da vincoli affettivi, per nucleo familiare s'intende il richiedente e il compagno/a iscritto/a (ex artt.4 co.1 e 13 DPR n.223/1989 e art.1 co.36 e 37 L. n.76/2016);

\* in caso di nubendi (coloro che contrarranno matrimonio entro 1 anno alla data di pubblicazione del bando di concorso e comunque prima della stipula del contratto di acquisto), per nucleo familiare si intende il richiedente, il futuro coniuge ed eventuali figli;

**d)** non avere ottenuto per sé, né per altri componenti del nucleo familiare l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita un alloggio costruito a totale carico o con il contributo pubblico o con finanziamenti agevolati in qualunque forma e luogo concessi da enti pubblici, sempre che l'alloggio risulti adeguato al nucleo ed utilizzabile (vedi comma precedente);

**e)** reddito annuo complessivo riferito al nucleo familiare come sopra definito, non superiore al limite di **euro 46.790,00 (quarantaseimilasettecentonovanta virgola zero zero)** - (ex art.21 L. n.457/1978 – Determinazione del Dirigente sez. Politiche Abitative n. 242/2020). Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale (Anno 2022), al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali e degli assegni per nucleo familiare con l'ulteriore abbattimento del 40% (quaranta per cento) - (ex art. 21 L. 457/1978); oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, esclusi quelli non continuativi, quali pensioni o sussidi a qualsiasi titolo percepiti nonché tutte le indennità, comprese quelle esentasse, fatta eccezione per l'indennità di accompagnamento e l'assegno di cura per pazienti affetti da SLA/SMA e per pazienti non autosufficienti gravissimi. La riduzione del 40% non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo.

**f)** non occupare alla data di pubblicazione del bando di concorso, abusivamente, un alloggio di E.R.P. ovvero un immobile di proprietà del Comune di Bari.

Il requisito della precedente lettera b) può essere posseduto dal richiedente ovvero anche da altro componente del nucleo familiare.

Sono escluse dalle assegnazioni i richiedenti, i cui componenti il nucleo familiare come sopra individuato, non si trovino nelle situazioni previste dalle precedenti lettere c), d) ed f).

Infatti i requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti, limitatamente alle lettere c), d) ed f), anche da parte degli altri componenti il nucleo familiare, alla data di pubblicazione del bando.

Possono essere assegnatari degli alloggi di edilizia convenzionata anche le categorie di seguito elencate sempre che gli interessati dichiarino di voler costituire un **nuovo nucleo familiare** ed abbiano i requisiti di cui alle lettere a), b), c), d), e):

- persone singole, purché maggiorenni;

- i soggetti maggiorenni comunque GIA<sup>1</sup> conviventi o che intendono stabilire legami affettivi di coppia ai sensi della L. 20 maggio 2016, n. 76 con relativa iscrizione all'anagrafe della popolazione residente o in quanto legati - ai sensi dell'art. 4 co. 1 del DPR 30 maggio 1989, n° 223 - da vincoli affettivi, e di reciproca assistenza morale e materiale entro un anno alla data di pubblicazione del bando di concorso e comunque prima della stipula del contratto di acquisto;

- i nubendi, come sopra definiti.

Nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'acquisizione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi con gli abbattimenti previsti al punto e).

I requisiti soggettivi di cui alle lettere a) e b) potranno essere dichiarati anche da uno solo dei componenti del nucleo familiare. Sia nel caso di persone singole che nel caso dei due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c), d) ed f) dovranno essere possedute dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

In caso di decesso del componente il nucleo familiare, assegnatario dell'alloggio, prima della stipula del contratto, lo stesso viene assegnato agli altri componenti il medesimo nucleo, indicati nella domanda. Gli stessi potranno rinunciare all'assegnazione senza che sia applicata alcuna penale.

Nel caso di decesso del proprietario dell'alloggio, per gli eredi, che subentrano, non è richiesta la verifica dei requisiti previsti dal presente articolo. Tale verifica non è necessaria nemmeno in caso di cessione di quote di alloggio tra componenti dello stesso nucleo familiare.

#### **Art. 4 – Modalità di presentazione delle istanze di partecipazione.**

Gli aspiranti acquirenti/assegnatari, avendone i requisiti, potranno presentare apposita domanda alla Debar Costruzioni s.p.a., nei termini e con le modalità indicate nell'avviso, avvalendosi **esclusivamente del modulo allegato C debitamente sottoscritto a pena di nullità, presentata esclusivamente tramite raccomandata A/R alla Debar Costruzioni s.p.a.** al seguente indirizzo:

**via Natale Pisicchio n. 20, 70127 Bari, oppure tramite PEC: [debarcostruzionispa@pec.it](mailto:debarcostruzionispa@pec.it), entro SESSANTA (60) GIORNI dalla pubblicazione del bando sul sito della Debar Costruzioni s.p.a. ovvero "dell'avviso" sul sito "Amministrazione Trasparente" del Comune di Bari su altri "Avvisi" (farà fede la data del timbro postale dell'ufficio accettante o la data di ricevimento della PEC).**

La domanda, corredata dalle autocertificazioni rese ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. n.445/00 attestanti la ricorrenza delle condizioni di cui all'art. 3 lett. a), b), c) ed e) e la sussistenza delle condizioni indicate alle lett. d) ed f) dell'art. 3, nonché fornire il consenso, espresso per iscritto al trattamento dei dati sensibili ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e successivo D.lgs. del 10 agosto 2018 n. 101 e ss.mm.ii.

Le eventuali priorità (art. 6), per farle valere, dovranno essere espressamente dichiarate a tale scopo ed autocertificate ai sensi della normativa su citata.

Non è consentito presentare più di una domanda da parte del medesimo nucleo familiare.

#### **Art. 5 - Accertamento dei requisiti dei destinatari finali**

La Debar Costruzioni s.p.a. provvederà ad effettuare una prima delibazione circa l'ammissibilità e completezza delle domande, restando sempre salva la possibilità di richiedere integrazioni e chiarimenti. Poi le istanze e l'eventuale graduatoria provvisoria, stilata dalla Debar Costruzioni s.p.a., saranno trasmesse alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio, la quale provvederà a sua volta a inviarle alla Ripartizione Patrimonio che provvederà ad accertare la sussistenza dei requisiti soggettivi e quindi la rispondenza delle posizioni anagrafiche e fiscali, a campione, in armonia con le indicazioni contenute agli artt. 43 e 71 del D.P.R. n.445/00 e ss.mm.ii. ENTRO 90 (NOVANTA) GIORNI DALLA TRASMISSIONE DELL'ISTANZA DA PARTE DELLA DEBAR COSTRUZIONI S.P.A.. Tale termine potrà essere interrotto per la richiesta di integrazioni. In caso di esito positivo, la su menzionata struttura attesterà il possesso dei requisiti necessari in capo agli istanti.

#### **Art. 6 - Soggetti in condizione di debolezza sociale o economica-Priorità.**

Nell'assegnazione degli alloggi in proprietà si riconosce la priorità nell'assegnazione ai soggetti in condizione di debolezza sociale o economica secondo l'ordine di preferenza di seguito dato, quando tale condizione viene espressamente dichiarata a tale fine nell'istanza e autocertificata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt.46 e 47 D.P.R. n.445/00 e ss.mm.ii.:

a) nucleo monoparentale con figli (s'intende il nucleo costituito da un solo genitore con uno o più figli conviventi a carico);

b) coppia costituita da giovani entrambi di età pari o inferiore a trentacinque anni alla data di pubblicazione del bando che provengono da due distinti nuclei familiari di origine e che contrarranno matrimonio o che stabiliranno convivenza ai sensi della L. 20 maggio 2016, n. 76 con relativa iscrizione all'anagrafe della popolazione residente o in quanto legati - ai sensi dell'art. 4 co. 1 del DPR 30 maggio 1989, n° 223 - da vincoli affettivi, entro un anno alla data di pubblicazione del bando di concorso e comunque prima della stipula del contratto di acquisto;

c) persone singole comprese coloro per le quali sia stata pronunciata separazione giudiziale o sia intervenuta l'omologazione della separazione da parte del Tribunale;

(a, b e c per emancipazione ed autonomia abitativa);

d) persone appartenenti a nuclei familiari in cui almeno un componente ha compiuto sessantacinque anni d'età o è disabile (disabilità certificata al 66%) o minorenni in condizione di disabilità certificata che abbia difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della sua età;

e) persone appartenenti a famiglie numerose: persone appartenenti a nuclei con figli conviventi in numero non inferiore a tre;

f) persone destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto con sentenza resa irrevocabile alla data di pubblicazione del bando di concorso. Non danno diritto ad alcun punteggio preferenziale i provvedimenti di sfratto previsti ai punti 1 e 5 dell'art.3 della L. n.25/1980 ovvero:

\* per i provvedimenti di rilascio fondati sulla morosità del conduttore o del sub conduttore che non sia stata sanata in attuazione dei provvedimenti disposti dal Giudice ai sensi dei co. 6 e 7 dell'art.4 della L. n.883/1969;

\* per quelli fondati sulla risoluzione del contratto di locazione per gravi inadempimenti contrattuali del conduttore e, in ogni caso, per essersi il conduttore stesso servito dell'immobile per lo svolgimento di attività penalmente illecite.

Nel caso vi siano istanze, con accertamento positivo dei requisiti, superiori alla disponibilità degli alloggi posti a bando, al termine dei sessanta giorni "dall'avviso" per la presentazione delle istanze, il Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio o un suo delegato provvederà, previa istruttoria condivisa con la Ripartizione Patrimonio, ad approvare la graduatoria provvisoria, proposta dalla Debar Costruzioni s.p.a., che terrà conto delle priorità sopra elencate. Tale determinazione sarà oggetto di pubblicazione per dieci giorni consecutivi all'Albo Pretorio on line e sul sito "Amministrazione Trasparente" altri "Avvisi" dell'Ente.

Contro la suindicata graduatoria provvisoria è ammesso formulare motivate opposizioni/osservazioni al Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio entro venti giorni dalla data di pubblicazione della graduatoria medesima.

Esaurito l'esame delle eventuali opposizioni, la Debar Costruzioni s.p.a. formula la graduatoria definitiva che viene approvata con determinazione dirigenziale del Direttore della Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio.

La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse formalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Tra i concorrenti che siano parimenti posizionati, verrà effettuato il sorteggio per la formazione della graduatoria.

#### **Art. 7 – Rapporti tra concorrente e Debar Costruzioni s.p.a.**

Espletati gli adempimenti di cui ai precedenti art. 5 e art. 6, i concorrenti assegnatari sono convocati a mezzo raccomandata A.R. o a mezzo PEC entro i trenta giorni successivi dalla Debar Costruzioni s.p.a., secondo l'ordine di precedenza risultante dall'eventuale graduatoria. L'invito dovrà contenere il motivo della convocazione, il giorno, l'ora, il luogo.

I concorrenti convocati procedono in quella sede a scegliere l'alloggio ed a sottoscrivere il preliminare di compravendita (**allegato D**), versando contestualmente il 20% (venti per cento) del prezzo dell'alloggio.

Qualora i soggetti invitati (presenti nell'eventuale graduatoria) non si presentino all'invito, ovvero non sottoscrivano il compromesso di compravendita e/o non versino la parte del prezzo sotto riportata (gli acconti e il versamento finale), nei termini assegnati, salvo motivate e comprovate ragioni di forza maggiore, verranno automaticamente dichiarati decaduti dall'eventuale graduatoria di assegnazione e la Debar Costruzioni s.p.a. procederà allo scorrimento della stessa sino al suo esaurimento, fermo restando quanto previsto all'art. 8. Ultimata la costruzione dei fabbricati e conseguita l'agibilità dell'immobile, si procederà alla stipula del contratto definitivo di cessione in proprietà.

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo, l'assegnatario provvederà al versamento finale.

Il rogito di compravendita sarà stipulato con notaio scelto dalla Debar Costruzioni s.p.a.; le spese relative saranno a carico dell'acquirente.

Le modalità di pagamento, con riferimento al costo complessivo dell'alloggio, sono di seguito riportate:

- ACCONTO INIZIALE 1) 20% (venti per cento) all'atto della stipula del preliminare di vendita;
- ACCONTI IN CORSO D'OPERA 2) 30% (trenta per cento) in proporzione all'avanzamento dei lavori.
- VERSAMENTO FINALE 50% al contratto definitivo, prima della consegna dell'alloggio.

I pagamenti devono essere effettuati improrogabilmente nelle modalità e nei termini suindicati.

Il contratto sarà soggetto ad IVA, secondo l'aliquota fissata dalla normativa vigente.

#### **Art. 8 – Recesso dal contratto preliminare**

Il recesso dal contratto preliminare di vendita è ammesso. Entro trenta giorni dalla data di ricezione della richiesta a colui che recede verrà restituito quanto versato, al netto di IVA e senza interessi, con la trattenuta di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in via forfettaria, a titolo di ristoro delle spese comunque sostenute dalla Debar Costruzioni s.p.a..

#### **Art. 9 – Disposizioni finali.**

La Debar Costruzioni s.p.a., per quanto attiene il procedimento amministrativo teso all'assegnazione degli alloggi in edilizia convenzionata, fatti salvi tutti gli obblighi di cui alle previsioni dell'art. 14 della Convenzione del 22.12.2022 (rep. n.7058 – racc. n.5532 – Notaio Luca Fornaro) nei confronti del Comune di Bari, s'impegna: \*ad adempiere a quanto regolato nella Convenzione del 22.12.2022 (rep. n.7058 – racc. n.5532), all'art.4 in ordine alla realizzazione degli interventi e relativi sotto punti (caratteristiche tipologiche, costruttive e prestazionali dei fabbricati, degli alloggi e delle aree di pertinenza) ed all'art.6 per quanto concerne il collaudo e la "SCA";

\*a raccogliere le istanze e la correlata documentazione, di cui all'art. 4 ed a effettuare una prima deliberazione circa la loro ammissibilità e completezza ed inviarle, insieme alla eventuale graduatoria provvisoria, alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio la quale provvederà a trasmetterle alla Ripartizione Patrimonio per la verifica a campione dei requisiti soggettivi in capo agli istanti (art. 5);

\* a predisporre eventuale graduatoria provvisoria in caso pervengano istanze superiori alla disponibilità di alloggi messi a bando (art. 6);

\* a trasmettere entro trenta giorni dalla stipula copia dei contratti sottoscritti;

\* a garantire diligentemente tutti gli adempimenti *privacy* ai sensi di legge durante l'intero trattamento ed in particolare a rendere l'informativa ex artt.13 e 14 del G.D.P.R..

La Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio collabora con la Debar Costruzioni s.p.a. per la pubblicizzazione "dell'avviso"; la Ripartizione Patrimonio assume il controllo a campione dell'accertamento dei requisiti soggettivi degli aventi diritto all'assegnazione degli alloggi con le modalità ivi fissate (art. 5) e la Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio approva l'eventuale graduatoria, previa istruttoria condivisa con la Ripartizione Patrimonio (art. 6).

Entrambe le Ripartizioni vigilano sul rispetto delle norme del bando e della convenzione.

La cessione degli alloggi non potrà avvenire prima dell'ottenimento di tutte le certificazioni previste per legge, ivi inclusa la segnalazione certificata di agibilità.

L'alloggio assegnato non può essere ceduto in locazione né alienato, prima che siano trascorsi anni 5 (cinque) dalla sottoscrizione della Convenzione.

Solo dopo il decorso di cinque anni dal primo trasferimento si potranno rimuovere i vincoli ex art. 31 co. 49-bis L. n. 448/1998, secondo quanto riportato all'art. 2.

Decorsi venti anni dal primo trasferimento, l'alloggio assegnato può essere liberamente alienato e cessano tutti i vincoli previsti nella Convenzione.

#### **Art. 10 – Obblighi di vendita**

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire agli eventuali aventi causa tutti gli impegni, obbligazioni ed oneri reali assunti con la Convenzione del 22.12.2022 (rep. n.7058 – racc. n.5532), nessuno escluso.

Nel caso di trasferimenti successivi alla prima assegnazione le stesse clausole dovranno essere inserite negli atti di trasferimento a cura degli assegnatari/acquirenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo. La mancata osservanza delle sovra estese pattuizioni di cui alla Convenzione del 22.12.2022 (rep. n.7058 – racc. n.5532), in quanto contrastanti con clausole e condizioni aventi carattere imperativo a tutela di esigenze generali di pubblico interesse, comporterà la nullità delle clausole e/o pattuizioni illegittime. In ogni caso non hanno efficacia nei confronti del Comune di Bari e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

Negli atti di compravendita/assegnazione degli alloggi saranno inserite le clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente assegnatario dichiara di conoscere ed accettare i contenuti di cui alla Convenzione del 22.12.2022 (rep. n.7058 – racc. n.5532).