

AVVISO PER LA SELEZIONE DEI BENEFICIARI A CUI ALIENARE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (E.R.S.)

REDATTO

DAL SOGGETTO ATTUATORE: Quadrifoglio Immobiliare s.r.l. con sede in Trentola Ducenta (CE) alla via Santa Monica n.21 - P.Iva 03381700610 – rappresentata legalmente dalla sig.ra MAIOLICA Carmen, nata a Caserta (CE), il 08/09/1973 e residente in Trentola Ducenta (CE) alla via Messico n.3, cod. fisc. MLCCMN73P48B963S.

DI CONCERTO

CON IL COMUNE DI FRATTAMAGGIORE – Settore IV Gestione del Territorio – SUAP – Politiche Ambientali – Dirigente ad interim arch. Vincenzo Magnifico;

IN ATTUAZIONE

Della Convenzione Urbanistica rep. 158 del 29/11/2021 prot. 25134 e Convenzione Urbanistica rep. 16248 del 13/04/2026

1.PREMESSA

In data 29/11/2021 al rep. 158 e racc. 25134 e successivo atto in data 13/04/2026 rep. 16248 e racc. 10561, il Soggetto Attuatore in conformità allo schema tipo approvato con delibera di Giunta comunale n. 17 del 30.01.2014, ha stipulato con il Comune di Frattamaggiore “Convenzione” per la realizzazione di immobili di Edilizia Residenziale Sociale facenti parte del complesso immobiliare da realizzarsi in Via Biancardi n. 13, mediante intervento edilizio diretto ex. Art.7, comma 5, della L.R.C. n. 19/2009 (c.d. Piano Casa).

L'intervento veniva autorizzato con Permesso di Costruire convenzionato rilasciato in data 26/01/2022 con il n. 7 e successiva SCIA in Variante al PdC 07/2022 prot. 20034 del 08.07.2025.

Il progetto edilizio, in applicazione del disposto di cui al citato art. 7 della L.R.C. n. 19/2009, ha previsto di destinare quota parte degli immobili da realizzare ad edilizia residenziale sociale così come previsto dall'art. 1, comma 3, del D.M. 22 aprile 2008, secondo le linee guida fissate nella D.G.R. n. 572 del 22.07.2010, per cui, nella fase esecutiva sono stati realizzati i seguenti alloggi di E.R.S da alienare, con i pertinenti box-auto, così come riportati nell'elenco di seguito:

N.C.E.U. foglio 6 p.lla 2623

<i>Sub.</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Corpo</i>	<i>Interno</i>
26	Appartamento	1°	A	
18	Box Auto	S1		

35	Appartamento	T	B	
17	Box Auto	S1		
36	Appartamento	1°	B	
20	Box Auto	S1		
38	Appartamento	2°	B	
19	Box Auto	S1		

Ai sensi dell'art. 11 della richiamata convenzione, il soggetto Attuatore esercita la facoltà di vendita dei predetti alloggi di E.R.S., provvedendo con il presente avviso all'individuazione dei beneficiari.

2. CATEGORIE DEGLI AVENTI DIRITTO A PARTECIPARE

I requisiti per l'assegnazione degli alloggi in diritto di proprietà, posseduti obbligatoriamente da tutti i componenti del nucleo familiare, sono:

- cittadinanza italiana, oppure di altro Stato aderente all'Unione Europea, oppure di paese extracomunitario a condizione di essere titolare di permessi di soggiorno almeno biennali e di esercitare una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);
- residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune di Frattamaggiore;
- non titolarità nell'ambito regionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare così come definito dall'art. 6 del regolamento della Regione Campania n. 11 del 28.10.2019;
- assenza di precedenti assegnazioni in locazione semplice ovvero in proprietà con patto di futura vendita di alloggio realizzato con contributi pubblici e assenza di precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici sempre che l'alloggio non sia più utilizzabile ovvero perito senza diritto al risarcimento del danno;
- indicatore ISEE non superiore ad €. 40.000,00;
- assenza di sfratto dagli alloggi ERP per morosità;
- non aver ceduto o sublocato, in tutto o in parte, fuori dai casi previsti dalla legge, un alloggio di edilizia residenziale pubblica di cui sia stato assegnatario;
- assenza di condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi;

I requisiti sopra indicati devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti il nucleo familiare alla data della stipula del contratto di vendita.

Fanno parte del nucleo familiare l'insieme dei soggetti componenti la famiglia anagrafica al momento della presentazione della domanda e, pertanto, oltre all'eventuale singolo componente:

- a) i coniugi, o i soggetti di cui all'articolo 1, comma 2, della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze.);
- b) i conviventi di fatto ovvero persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da un'unione civile purché la convivenza anagrafica e l'appartenenza allo stesso stato di famiglia duri da almeno due anni prima della presentazione della domanda;
- c) i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo;
- d) gli ascendenti e ei discendenti, nonché collaterali ed affini, purché la convivenza anagrafica e l'appartenenza allo stesso stato di famiglia duri da almeno due anni prima della presentazione della domanda. .

Il richiedente l'alloggio sociale attesta il possesso dei predetti requisiti mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

Il Soggetto Attuatore verificherà il possesso dei requisiti dichiarati dai richiedenti l'alloggio sociale attraverso la richiesta di acquisizione degli atti e documenti producibili per legge; inoltre potrà richiedere, in ogni tempo, ulteriore documentazione idonea a comprovare la veridicità delle dichiarazioni rese.

3. TITOLI DI PREFERENZA PER LA SELEZIONE

E' prevista una riserva di un terzo degli alloggi (1 alloggi su tre) a favore dei soggetti che, fermo il possesso dei requisiti di cui al precedente capo 2 e appartengono ad una delle seguenti categorie:

- a) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per fine locazione;
- b) soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità non inferiore al 70%;
- c) famiglie monoparentali composte da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato secondo legge, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico;

Nella domanda dovrà essere attestato, ai sensi degli artt. 46 del D.P.R. 445/2000, il possesso, alla data di deposito della domanda di assegnazione in diritto di proprietà, dei requisiti e delle condizioni che costituiscono titoli di preferenza.

4. MODALITA' DI SELEZIONE

L'assegnazione degli alloggi verrà formulata in base ai seguenti criteri:

- A. Reddito;
- B. Composizione del nucleo familiare;
- C. Situazioni familiari particolari come di seguito specificate.

A. Punteggio del Reddito

Al reddito calcolato come sopra descritto, vengono attribuiti i seguenti punteggi:

- a.1- al reddito più alto punti 0;
- a.2- al reddito compreso tra il più alto e il più basso, interpolazione lineare tra punti 0 e punti 1;
- a.3- al reddito più basso punti 1;

B. Punteggio per composizione del Nucleo Familiare

Al nucleo familiare, vengono attribuiti i seguenti punteggi:

- b.1- nucleo familiare composto da n.1 componente, punti 0;
- b.2- nucleo familiare composto da n.2 componenti, punti 1;
- b.3- nucleo familiare composto da n.3 componenti, punti 2;
- b.4- nucleo familiare composto da n.4 o più componenti, punti 3;

C. Punteggio per condizioni familiari Particolari

- c.1, nucleo familiare con persone portatori di handicap con invalidità superiore al 70% o con minori di anni 18 che abbiano difficoltà persistenti a svolgere compiti o funzioni proprie della loro età, riconosciute e certificate dall'Autorità Sanitaria competente, punti 2;
- c.2, famiglia monoparentale composta da un solo genitore, nella situazione di celibe/nubile, separato secondo legge, divorziato o vedovo, con almeno un figlio a carico, punti 1;
- c.3, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio non dovute ad inadempienza contrattuale; oppure sfratto già eseguito (purché non intimato per morosità o derivante da occupazione senza titolo), punti 1;

5. PROCEDURA PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI ACQUIRENTI – TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA – MODELLO DOMANDA –

Il soggetto Attuatore individuerà direttamente gli assegnatari degli alloggi che siano in possesso dei prescritti requisiti di accesso all'E.R.S. tenendo conto, ove ricorrenti, dei sopra precisati titoli preferenziali.

A parità di condizioni tra gli aventi titolo, anche in relazione ai titoli preferenziali, sarà data priorità all'antiorità di presentazione della domanda di acquisto degli alloggi risultante dalla relativa acquisizione al protocollo informatico del Comune di Frattamaggiore.

Il Soggetto Attuatore trasmetterà al Comune di Frattamaggiore i nominativi dei richiedenti in diritto di proprietà degli alloggi sociali, allegando copia dei contratti di vendita e/o degli atti di assegnazione, debitamente registrati, nonché delle dichiarazioni e delle attestazioni agli stessi allegate.

La domanda di richiesta di acquisto in diritto di proprietà, con il corredo documentale degli allegati, da redigersi, a pena di esclusione dalla selezione, in conformità al modello allegato al presente avviso, dovrà essere presentata al Soggetto Attuatore, e per esso al Comune di Frattamaggiore esclusivamente a mezzo pec all'indirizzo **protocollo.frattamaggiore@asmepec.it**.

La stessa domanda dovrà pervenire, a pena di decadenza dall'inserimento nell'elenco dei beneficiari, **entro o non oltre venti giorni** dalla data di pubblicazione dell'avviso pubblico di selezione.

Non si risponde di eventuali ritardi postali ed in caso di tardiva acquisizione della domanda non rileverà la data di presentazione del plico postale, anche se anteriore al termine di scadenza per la presentazione delle domande.

Alla domanda deve essere allegata copia della carta d'identità in corso di validità o altro documento equipollente ritenuto tale ai sensi di legge, entrambe debitamente firmate a pena di esclusione dalla selezione, nonché l'attestato ISEE.

La domanda incompleta in ordine alle richieste dichiarazioni ovvero carente degli allegati richiesti non sarà valutata.

Sarà esclusa dalla selezione anche la domanda che non rechi la firma in calce all'informativa ex art. 13 del regolamento UE n. 2016/679 del 27 aprile 2016 incorporata nella domanda stessa.

6. DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI E MODALITA' DI PAGAMENTO.

Di seguito si riportano le determinazioni delle superfici complessive degli alloggi.

Piano	Corpo	Su. mq.	Snr mq.	SP mq.	SCond mq.	60% (Snr+Sp.+Sc) mq.	Sc. mq.
1°	A	90,00	32,00	20,00	15,79	60% (32,00+20,00+15,79)	130,67
T°	B	102,00	45,00	18,00	15,79	60%(45,00+18,00+15,79)	149,27
1°	B	110,00	45,00	19,00	15,79	60%(45,00+19,00+15,79)	157,87
2°	B	110,00	40,00	22,00	15,79	60%(40,00+22,00+15,79)	156,67

Il prezzo unitario per metro quadro di superficie complessiva (Sc), da applicare per la vendita dei suddetti alloggi E.R.S., così come riportato all'articolo 9, commi 2 e 6 della convenzione, aggiornato in base alle variazioni degli indici ISTAT dei costi di E.R.S. intervenuti dopo la stipula della convenzione, è pari ad **€ 2.082,04/mq.**

I prezzi di alienazione, pertanto, saranno i seguenti:

Sub.	Destinazione	Piano	Corpo	Interno	Superficie complessiva	Prezzo di Alienazione
26	Appartamento	1	A		130,67	272.060,17 €
18	Box Auto	S1				
35	Appartamento	T°	B		149,27	310.786,11 €
17	Box Auto	S1				
36	Appartamento	1°	B		157,87	328.691,65 €
20	Box Auto	S1				
38	Appartamento	2°	B		156,67	326.193,21 €

19	Box Auto	S1				

La procedura di vendita degli alloggi sarà esplicata come segue:

- entro trenta giorni dalla selezione delle domande di partecipazione, l'aspirante all'alloggio sociale ed il soggetto attuatore stipuleranno un contratto di compravendita registrato nelle forme di legge. Qualora, decorsi sessanta giorni dalla data di selezione degli aspiranti all'alloggio sociale il contratto preliminare non venga sottoscritto per inadempimento della parte aspirante all'assegnazione dell'alloggio, quest'ultima perderà il diritto all'assegnazione dell'alloggio.
- alla sottoscrizione del contratto preliminare è previsto il versamento di una caparra confirmatoria per l'importo pari al 25 % del prezzo complessivo dell'alloggio.
- l'atto di compravendita sarà stipulato nel termine perentorio di duecentoquaranta giorni successivi alla data di sottoscrizione del contratto preliminare, con il versamento del saldo del prezzo di vendita.

Qualora per inadempimento della parte aspirante all'alloggio sociale, l'atto di compravendita non potesse essere stipulato nei tempi stabiliti, la parte aspirante all'assegnazione dell'alloggio sociale perderà il diritto all'assegnazione degli immobili e sarà tenuta a riconoscere al Soggetto Attuatore a titolo di risarcimento del danno, l'importo della caparra confirmatoria versata in sede di sottoscrizione del contratto preliminare.

Tutte le spese di compravendita sono a carico della parte acquirente.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 del 27 aprile 2016 sulla protezione dei dati personali e del Decreto legislativo 196/2003 e ss.mm.ii., i dati personali dei soggetti istanti saranno trattati nella piena coerenza con le finalità del presente avviso.

8. PUBBLICITA'

Il presente avviso e l'annesso modulo di domanda verranno pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Frattamaggiore www.comune.frattamaggiore.na.it.

9. RINVIO

Per tutto quanto non ripreso nel presente avviso si fa espresso rinvio alle linee guida regionali per l'E.R.S. (art. 10 della legge n. 80/2014).

Il Soggetto Attuatore: **QUADRIFOGLIO IMMOBILIARE s.r.l.**

Il Servizio Urbanistica accedente al IV° Settore del Comune di Frattamaggiore