

**BANDO DI VENDITA DI VILLETTE A SCHIERA
IN LOCALITA' VIGNOLA DI SOGLIANO AL RUBICONE**

RISPARMIO ENERGETICO
BIO ARCHITETTURA
FINITURE DI PREGIO

1. PREMESSA

La società Sogliano Sviluppo s.r.l., di proprietà del Comune di Sogliano al Rubicone, ha in corso di realizzazione un complesso immobiliare composto da **n. 9 alloggi residenziali**. Il complesso sarà costruito in località Vignola di Sogliano al Rubicone al km 0+300 della SP 30 in un' area di crinale che consente una vista splendida sui due versanti. La zona è servita da negozi di vendita al dettaglio ed è collocata nelle immediate vicinanze di Sogliano capoluogo.

Gli appartamenti sono organizzati in un edificio a schiera di ottime finiture, ogni appartamento è completamente indipendente e dispone di due ingressi (nord e sud) oltre all' ingresso per l' autorimessa che può ospitare due automobili affiancate. Tutti gli appartamenti sono dotati di giardino, predisposizione per l' aspirazione centralizzata, per il video citofono, per l' impianto anti intrusione e per il barbecue sullo spazio esterno collegato alla cucina. Ampi balconi e finiture di pregio.

L' edificio è progettato secondo elevati standard di risparmio energetico: muri da 40 cm, infissi ed isolamenti sono ad elevata resistenza termica. La pianta dell' edificio mostra una forma a semicerchio tale da inserirsi nella collinetta minimizzando gli sbancamenti ed allo stesso tempo capace di ottimizzare l' esposizione dei prospetti principali. La collocazione, la forma e le caratteristiche delle pareti consentono anche un ottimo controllo della temperatura estiva grazie all' elevatissima inerzia termica. L' insolazione estiva è peraltro abbattuta anche con il ricorso ad elementi sporgenti che consentono un ottimo ombreggiamento in estate ed un' ottima insolazione in inverno.

L' impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento ad alto rendimento ed è alimentato da una centrale geotermica-solare che sfrutta il calore contenuto nel terreno e l' irraggiamento solare. La resa dell' impianto è notevolmente superiore ad un impianto tradizionale a caldaie a gas, inoltre evita l' installazione delle caldaie singole con i relativi costi di manutenzione. L' impianto geotermico sfrutta l' energia solare generata dai pannelli posti sulla copertura ed è quindi completamente rispettoso dell' ambiente in

quanto privo di qualsiasi immissione in atmosfera. L' impianto di riscaldamento getermico-solare consente infine lo svincolo dal prezzo del gas in quanto il calore della terra ed il sole sono fonti energetiche rinnovabili e non soggette ad esaurimento.

2. SUPERFICI E PREZZI INDICATIVI DI VENDITA

n° alloggio	n. c.letto singole	n. di c. letto matrimoniali	n. posti auto coperti	Sup. commerciale	Prezzo [€]
1	2	1	2	151,62	225.000
2	2	1	2	150,83	224.000
3	1	1	2	142,97	212.500
4	1	1	2	143,71	213.500
5	2	1	2	153,60	228.000
6	2	1	2	147,01	218.500
7	1	1	2	145,27	215.500
8	0	1	1	71,35	106.000
9	0	1	1	78,59	117.000

I prezzi riportati in tabella si intendono validi fino al 31 dicembre 2008, oltre tale termine la Sogliano Sviluppo si riserva di procedere alla loro ridefinizione.

Le dimensioni indicate sono calcolate in base alle seguenti regole di definizione della superficie commerciale:

- superficie dell'appartamento, compresi i muri interni ed esterni: 100%
- superficie del garage e cantine, compresi i muri interni ed esterni: 50%
- superficie dei balconi, compresi i parapetti: 33%
- giardini e verande esterne di uso esclusivo: 10%
- scale interne con la loro proiezione in pianta a tutti i piani 100%.
- pareti divisorie tra due appartamenti sono conteggiate metà all'uno e metà all'altro 100%.

La Superficie complessiva realizzata può variare del 5% in più o in meno, in ragione di varianti chieste dal Comune o dagli acquirenti e fermi restando i limiti del costo per mq.

Il prezzo iniziale di vendita è pari a 1485,00 €/mq.

Sono a carico dell' acquirente le spese relative al compromesso di vendita e del rogito finale.

Detto costo al mq di superficie commerciale potrà variare, per documentate

ragioni quali: varianti ammissibili ai sensi della vigente legislazione, significativi ribassi d'asta a seguito di gara d'appalto, cause di forza maggiore quali fallimento o gravi inadempienze dell'Impresa; la conseguente variazione di prezzo dell'alloggio, da computarsi al pagamento del saldo, non potrà superare il 5% in più mentre non vi sono limiti in meno.

Il piano dei pagamenti è definito in accordo con l'acquirente, sulla base seguente:

10% sottoscrizione del preliminare di vendita

20% inizio lavori

30% ultimazione copertura fabbricato

10% ultimazione lavori

30% rogito

I pagamenti ritardati di oltre **un mese** dalla fattura o richiesta di pagamento saranno gravati dalla maggiorazione prevista dal D. Lgs 9/10/2002 n. 231.

Il ritardo nei pagamenti o nella disponibilità a rogitare la cessione dell'alloggio, dovuta a fatto dell'acquirente, e superiore a **sei mesi** dalla fattura o richiesta di pagamento o convocazione per rogitare, determina, previa infruttuosa messa in mora per successivi trenta giorni, la decadenza dal diritto di acquisto dell'alloggio con le stesse conseguenze della rinuncia di cui all'articolo che segue.

A richiesta dell'acquirente, Sogliano Sviluppo s.r.l. può apportare migliorie e adattamenti rispetto al progetto ed ai materiali, modalità di posa ed esecuzione previste nel capitolato d'appalto. Il sovrapprezzo, comprensivo degli oneri a compenso dell'attività tecnica Sogliano Sviluppo s.r.l. nella misura fissa del 12% calcolato sui maggiori costi dei lavori, è a totale carico dell'acquirente stesso.

Tutti i prezzi si intendono al netto dell'IVA.

L' intervento verrà realizzato in unico stralcio, da eseguirsi nel termine massimo di 400 giorni naturali e consecutivi salvo cause di forza maggiore.

I nuclei familiari interessati all'acquisto di un appartamento possono presentare domanda di inserimento nella graduatoria dei potenziali acquirenti tenuta da Sogliano Sviluppo s.r.l..

Le relative domande dovranno essere presentate dal 7 giugno 2008 al 7 luglio 2008 alla Sogliano Sviluppo s.r.l. sugli appositi moduli.

3. REQUISITI DI ACCESSO

a) Cittadinanza: italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea o di altro Stato purchè in possesso di regolare carta di soggiorno o di permesso di soggiorno;

b) Titolarità di diritti reali su beni immobili: mancanza, in capo a qualsiasi componente del nucleo familiare, di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, anche con patto di futura vendita su un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare. Possono presentare domanda anche coloro che risultino proprietari di altro alloggio, ma saranno ammessi in graduatoria in subordine a coloro che non possiedono alloggi, e potranno acquisire l'alloggio solo se le richieste di acquisto saranno inferiori rispetto al numero degli alloggi costruiti.

Ai fini del presente Bando, si deroga a quanto sopra indicato nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in uno dei seguenti casi:

1. sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;

2. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto di data anteriore al 31/12/2007. Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite;

3. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;

4. sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due.

4. GRADUATORIA

La graduatoria è finalizzata a stabilire priorità di vendita nel caso di numero di richieste superiore al numero degli appartamenti disponibili.

Alle condizioni dichiarate nelle domande sono attribuiti i seguenti **punteggi** ai fini della graduatoria, che possono essere cumulati se si verificano più condizioni contemporaneamente:

- 1) Nucleo familiare destinatario di provvedimento di rilascio d'alloggio a qualsiasi titolo, ivi compreso la fine locazione, debitamente documentato: **Punti 5**
- 3) Nucleo familiare con la presenza di portatori di handicap superiore al 66%:
Punti 4/portatore
- 4) Nucleo familiare:
a) con la presenza di figli minori a carico: **Punti 3/minore**
b) con la presenza di ultrasessantacinquenni: **Punti 2/anziano**
c) composto da persone maggiorenni: **Punti 1/persona**
(non precedentemente conteggiata).
- 5) Nucleo familiare in cui nessun componente superi i 30 anni.: **Punti 5**
- 6) Nucleo familiare in cui nessun componente superi i 40 anni **Punti 3**
(non cumulabili il punto 6)
- 7) Residenza nel Comune di Sogliano al Rubicone da almeno sei mesi alla data di pubblicazione del bando **Punti 13**
- 8) dichiarazione dell'intenzione di trasferire la residenza anagrafica prima di formalizzare l'acquisto **Punti 5**

I richiedenti che soddisfano i precedenti punti 7 o 8 hanno la precedenza di scelta su chi non li soddisfa.

Il requisito della residenza di cui al punto 8 deve, comunque, essere posseduto entro sei mesi dalla stipula del contratto di acquisto dell'immobile, e mantenuto per almeno cinque anni.

A parità di punteggio, costituiscono titoli di priorità:

1. l'età inferiore ai 35 anni o superiore ai 65 anni del richiedente;
2. non possedere altri alloggi;
3. il pagamento di un canone di locazione in base ad un contratto documentato.

Nel caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio che sarà effettuato alla presenza di un Funzionario Comunale.

Coloro che vengono inseriti nella graduatoria non maturano il diritto di acquistare un alloggio, ma solo il diritto ad essere convocati alla trattativa per l'acquisto di un alloggio nell'ordine risultante dalla graduatoria stessa.

La Sogliano Sviluppo ha facoltà di prescindere dall'ordine della graduatoria quando i richiedenti non si presentino alla convocazione per l'assegnazione nel termine loro indicato, quando rinuncino spontaneamente per iscritto e quando non sia possibile definire concretamente le condizioni di vendita per mancato accordo fra le parti entro l'ulteriore termine fissato dalla Sogliano Sviluppo.

I requisiti dichiarati saranno verificati prima della stipula del preliminare di compravendita.

5. MAGGIORAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA

I prezzi di vendita degli alloggi riportati al capitolo n. 2 si intendono maggiorati del 5% per i richiedenti che siano proprietari o titolari di altro diritto reale di godimento di alloggi, ubicati sia all'interno che fuori Comune.

Si deroga alla suddetta maggiorazione nel caso in cui il soggetto interessato o un componente del suo nucleo familiare si trovi in uno dei seguenti casi:

1. sia comproprietario di non più di un alloggio con terzi non appartenenti al nucleo familiare;
2. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio non disponibile per l'utilizzo in quanto specifici diritti reali sono attribuiti ad altri soggetti, in virtù di un atto di data anteriore al 31/12/2007. Si prescinde da tale data nel caso di diritto di abitazione riconosciuto a favore del coniuge superstite;
3. sia proprietario o comproprietario di non più di un alloggio che risulti fatiscente da certificato di non abitabilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti del nucleo familiare del titolare, che siano affetti da un handicap con problemi di deambulazione ovvero abbiano un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
4. sia proprietario di non più di un alloggio non idoneo alle esigenze del nucleo familiare. Per alloggio idoneo si intende quello di superficie almeno pari a 30 mq, con ulteriori 15 mq per ogni componente oltre i primi due.

I prezzi di vendita degli alloggi riportati a pagina 2 si intendono maggiorati del 10% per i richiedenti che entro dodici mesi dalla stipula del contratto di acquisto dell'immobile non eleggono lo stesso ad "abitazione principale"; tale circostanza sarà certificata dalla Sogliano Sviluppo srl a seguito di sopralluogo. Tale condizione dovrà essere garantita da un polizza fidejussoria bancaria o assicurativa a prima richiesta svincolata a seguito della

constatazione da parte della Sogliano Sviluppo srl della sussistenza della condizione di "abitazione principale" ed in alternativa incamerata dalla Sogliano Sviluppo srl entro il termine massimo di dodici mesi dalla stipula del contratto di acquisto.

6. DIVIETI E SANZIONI

1. L'alloggio acquisito non può essere alienato, neppure parzialmente, né su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento, né può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di 5 anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto. Gli atti adottati in violazione alle disposizioni del presente comma sono nulli.
2. L'ente cedente si riserva la facoltà di risolvere il contratto di vendita nei casi di violazione del comma 1 con la conseguenza della re-immissione nella proprietà al prezzo del costo iniziale. Tutte le spese inerenti e conseguenti l'atto di retrocessione sono a carico dell'acquirente originario.
3. Per sopravvenuti gravi motivi, l'ente che ha ceduto l'alloggio può autorizzare il trasferimento della proprietà prima del periodo di cui al comma 1.
4. L'ente cedente hanno diritto di esercitare la prelazione all'acquisto.
5. Nell'atto di compravendita dovranno essere inseriti i seguenti vincoli:
 - a. inalienabilità, anche parziale, e divieto di modificare la destinazione d'uso, per un periodo di 5 anni, dalla data di registrazione del contratto d'acquisto, pena la retrocessione nei termini di cui sopra;
 - b. diritto di prelazione, in caso di nuova vendita, a favore dell'ente cedente;
 - c. diritto di abitazione a favore degli altri componenti il nucleo familiare, qualora l'acquisto sia effettuato da un familiare convivente.

7. DISPOSIZIONI FINALI

Nel caso in cui il futuro acquirente, durante la realizzazione, intenda rinunciare all'alloggio attribuitogli, avrà diritto alla restituzione delle quote versate alla Sogliano Sviluppo s.r.l., fino a quel momento solo subordinatamente all'individuazione di nuovo acquirente da parte della Sogliano Sviluppo s.r.l. ed al versamento da parte di quest'ultimo della medesima somma quale acconto di subentro.

La restituzione delle quote versate alla Sogliano Sviluppo s.r.l. avverrà senza rivalutazione e con addebito dell'eventuale costo di ripristino dell'alloggio in costruzione alla configurazione originaria di progetto, nel caso fossero già state attuate modifiche su richiesta dal rinunciataro e che il subentrante non desiderasse mantenere.

Gli alloggi rimasti non richiesti da parte dei nuclei familiari in graduatoria potranno essere oggetto di trattativa privata di vendita.

La Sogliano Sviluppo s.r.l. si riserva di lasciare l' interno al grezzo degli appartamenti invenduti.

La Sogliano Sviluppo s.r.l. si riserva di avviare i lavori.

A far data dal 8 luglio 2008 si procederà con la vendita diretta mantenendo in essere le condizioni descritte nel capitolo n. 5 "MAGGIORAZIONE DEI PREZZI DI VENDITA"

Sul sito del Comune di Sogliano al Rubicone **www.comune.sogliano.fc.it** è disponibile il progetto in formato PDF ed il modulo per le domande di acquisto. Gli stessi documenti ed ogni altra informazione sono disponibili, previo appuntamento telefonico, alla Sogliano Sviluppo s.r.l., in Piazza Garibaldi 12, Tel. 0541 948910 - Cell. 334 9026630.

Il presente bando verrà pubblicato sull' Albo Pretorio e sul sito del Comune di Sogliano al Rubicone dal 7 giugno al 7 luglio.

Sogliano al Rubicone, li 6 giugno 2008

Il Presidente della Sogliano Sviluppo r.l.
Dott. Giovanni Comandini