

Avviso pubblico per l'assegnazione in concessione di n. 8 immobili ad uso residenziale ed a canone agevolato nel borgo di Castelnuovo d'Avane, nell'ambito del sostegno ad iniziative per l'attuazione e la promozione del Progetto di rigenerazione culturale e sociale del borgo di Castelnuovo d'Avane nell'ambito del PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Componente 3 – Cultura 4.0 (M1C3) - Misura 2 “Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale” - Linea A . Finanziato UE – Next Generation EU- CUP G37B22000180006

Art. 1

Presupposti, finalità ed oggetto dell'avviso

1. Il presente Avviso è finalizzato all'assegnazione in concessione di n. 8 immobili ad uso residenziale ed a canone agevolato, rispetto a quelli medi di mercato, nel borgo di Castelnuovo d'Avane, nell'ambito del sostegno ad iniziative per l'attuazione e la promozione del Progetto di rigenerazione culturale e sociale del borgo di Castelnuovo d'Avane nell'ambito del PNRR, Missione 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura, Component 3 – Cultura 4.0 (M1C3). Misura 2 “Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale”.

2. L'Investimento 2.1: “Attrattività dei Borghi” comprende la linea di intervento A, finalizzata alla realizzazione di 21 Progetti di rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono o abbandonati. Tra questi progetti è stato ricompreso quello relativo al Borgo di Castelnuovo d'Avane, nel Comune di Cavriglia.

3. con Decreto del Ministero della Cultura – Segretariato Generale n. 453 del 07/06/2022 è stato concesso al Comune di Cavriglia un contributo dell'ammontare complessivo di € 20.000.000,00 per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico borgo di Castelnuovo d'Avane (CUP: G37B22000180006), finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU

- a seguito della approvazione disposta con propria deliberazione n. 134 del 28/07/2022, è stato sottoscritto e trasmesso al MIC e alla Regione Toscana con PEC prot. 0012056 del 13/09/2022 il «Disciplinare d'obblighi connesso all'accettazione del finanziamento concesso dal Ministero della Cultura per il progetto “Avane Centrale Creativa” – CUP G37B22000180006»;

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 150 del 15/06/2023 è stato approvato il Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP) ed i relativi allegati, redatto dal Responsabile dell'Area Tecnica e Sviluppo del Territorio;

- con delibera n.178 del 24/8/2024 con al quale veniva approvato la documentazione inerente all' «Aggiornamento del Progetto di Rigenerazione Culturale “Avane Centrale Creativa”», che contiene la proposta di rimodulazione tecnica e strategica del progetto approvato dal Comune di Cavriglia con propria delibera n. 32 del 12/03/2022, e successive integrazioni approvate con propria delibera n. 85 del 17/05/2022, di cui al disciplinare d'obblighi tra Ministero della Cultura, Regione Toscana e Comune di Cavriglia sottoscritto dalle parti in data 09/09/2022;

- che nella proposta per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dell'antico Borgo di Castelnuovo viene evidenziata la volontà politica di promuovere interventi per incentivare la ripopolazione del Borgo prevedendo la realizzazione al grezzo del fronte degli edifici posti nella porzione ovest. Tali edifici destinati a civile abitazione verranno aggiudicati mediante bando pubblico privilegiando le famiglie che hanno avuto la residenza nel borgo, i loro figli e nipoti, ma anche giovani coppie.

4. Gli immobili oggetto dell'avviso e le relative caratteristiche sono descritte nella scheda allegata al presente Avviso sotto la lettera A.

5. Durante il periodo di apertura del bando, l'Amministrazione comunale, compatibilmente con le esigenze dei cantieri aperti presso il borgo di Castelnuovo d'Avane, organizzerà un sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente avviso.

Art. 2

Canone di concessione. Obblighi e diritti del concessionario

1. La durata della concessione è fissata in 99 anni.

2. Gli immobili verranno consegnati ai concessionari al "grezzo" ed il costo dell'investimento sostenuto dall'assegnatario per finire i lavori sarà considerato – previa verifica dell'Amministrazione - ai fini della determinazione del prezzo di riscatto.

I concessionari hanno l'obbligo di completare i lavori, in modo da garantire il rilascio del certificato di abitabilità degli immobili, entro il termine massimo di 12 mesi dalla data di consegna dell'immobile se diversa dalla data della firma del contratto di concessione. A tal fine potranno essere utilizzate imprese di fiducia dei concessionari.

3. Il canone di concessione mensile a mq corrisponde ad un canone agevolato rispetto a quello medio di mercato. Gli importi dei canoni mensili riportati in tabella sono aggiornati al 1° giugno 2025 e rappresentano la quota a carico del concessionario,

Il canone di concessione sarà rivalutata sulla base del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati calcolata dall'ISTAT.

Art. 3

Opzione di riscatto

1. L'esercizio della facoltà di riscatto consente al concessionario di acquisire la proprietà dell'alloggio decorsi almeno 5 anni dall'inizio della concessione, al prezzo di vendita indicato nell'Allegato A Schede descrittive Immobili. Sempre nell'Allegato A viene indicato il corrispettivo di compravendita, al quale sarà applicato il regime IVA previsto per legge, e il termine dopo il quale non sarà più possibile esercitare l'opzione di riscatto.

2. Il mancato esercizio della facoltà di riscatto dell'alloggio da parte del conduttore non comporta la risoluzione del contratto di concessione.

Art. 4

Requisiti per la partecipazione al bando e presentazione della domanda

1. La domanda per ottenere in concessione un alloggio a canone moderato è presentata dal soggetto richiedente, persona fisica:

- per il nucleo familiare di appartenenza risultante all'anagrafe al momento della presentazione della stessa, oppure
 - per il nucleo familiare di nuova formazione che andrà ad occupare l'alloggio, se diverso da quello di appartenenza risultante all'anagrafe;
- o persona giuridica.

2. La presentazione della domanda è subordinata al possesso dei seguenti requisiti valutati con riferimento alla data di presentazione della domanda:

SE PERSONA FISICA

- a) il richiedente deve possedere la cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione europea;
- b) il richiedente extracomunitario deve essere in possesso di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo (o carta di soggiorno) e esercizio di regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
- c) assenza di condanna del richiedente, anche non definitiva, o di applicazione della pena su richiesta delle parti nei casi previsti dall'articolo 3 bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119 "Disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle province";

- d) assenza, in capo al richiedente e ai componenti del nucleo familiare di appartenenza risultante all'anagrafe, nei 10 anni precedenti alla data di presentazione della domanda, di condanne definitive per i delitti non colposi per i quali la legge prevede la pena della reclusione non inferiore nel minimo a 5 anni, nonché per i reati previsti dall'articolo 380, comma 2, del codice di procedura penale.

SE PERSONA GIURIDICA

- a) avere la sede legale in Italia o in altro Stato appartenente all'Unione Europea;
- b) essere costituita da almeno 2 anni.

4. Tali requisiti dovranno essere posseduti anche alla data di comunicazione di disponibilità dell'alloggio, in occasione dell'eventuale rinnovo del contratto e anche all'atto della compravendita nel caso dell'opzione di riscatto.

5. Ai fini del presente Avviso si intende per nucleo familiare quello anagrafico al momento della presentazione della domanda.

Art. 5

Termini e modalità di presentazione della domanda

- 1.** Le domande di concessione possono essere presentate al Comune a partire dal giorno [...] [...] 2025, alle ore 12.00 e sino alle ore 18.00 del [...] [...] 2025. A partire dalla data di chiusura della presentazione delle domande, sarà avviata la formazione della graduatoria.
- 2.** Le domande, redatte in lingua italiana, devono essere presentate esclusivamente in marca da bollo da € 16,00 e con le seguenti modalità:
 - a) direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Cavriglia, Viale Principe di Piemonte, 9 - 52022 Cavriglia (AR) (aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 13.00, martedì e giovedì anche dalle 15.00 alle 18.00);
 - b) mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata al Comune di Cavriglia - Ufficio Protocollo, Viale Principe di Piemonte, 9 - 52022 Cavriglia (AR);
 - c) a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo: comune.cavriglia@postacert.toscana.it L'invio deve essere effettuato esclusivamente dalla propria casella di PEC nominativa, cioè da un indirizzo di posta elettronica certificata rilasciato personalmente al candidato da un gestore di PEC. Nel caso di invio tramite PEC se il richiedente è in possesso di firma digitale, provvederà alla firma digitale della domanda altrimenti dovrà compilare la domanda, stamparla, firmarla in calce, trasformarla in pdf o altro documento analogo non suscettibile di modifiche ed inviarla, unitamente alla copia di un documento in corso di validità. Non saranno accettate domande, pur firmate digitalmente, inviate da un indirizzo di posta elettronica non certificata.
- 3.** Le domande devono essere firmate dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica.
- 4.** L'Amministrazione Comunale invierà tutte le comunicazioni attraverso posta elettronica certificata (PEC). Coloro che presentano la domanda, pertanto, devono disporre di un indirizzo di PEC valido per le necessarie comunicazioni con il Comune.
- 5.** Per tutti gli alloggi per i quali non risultino proposte di assegnazione, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere alla ripubblicazione del presente Avviso all'Albo pretorio e sul sito internet con modalità a "sportello". Gli interessati potranno presentare domanda con le modalità indicate nell'art.5 del presente avviso e le stesse saranno registrate e valutate in base all'ordine cronologico di presentazione.
- 6.** Per la formazione della graduatoria, ai fini della tutela della privacy, ogni domanda verrà identificata con il numero di protocollo. Tale numero di protocollo viene riportato nella e-mail di avvenuta protocollazione.
- 7.** Nel caso vengano presentate più domande, l'Amministrazione considererà valida esclusivamente l'ultima domanda pervenuta in ordine di tempo.
- 8.** Nella domanda il richiedente deve indicare l'alloggio per il quale s'intende stipulare il contratto di concessione, è possibile indicare più alloggi, in ordine di preferenza.
- 9.** Il Comune di Cavriglia si riserva, a sua insindacabile discrezione, per ragioni di pubblico interesse, di non assegnare l'alloggio anche qualora la domanda risulti ammissibile.

Art. 6
Documentazione necessaria per la compilazione della domanda

1. Il richiedente deve allegare alla domanda:

- se cittadino extracomunitario, permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo (o carta di soggiorno), e esercizio di regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;
- ogni documentazione utile a comprovare che un proprio ascendente in linea retta fino al terzo grado abbia vissuto nel borgo di Castelnuovo d'Avane;
- eventuale certificato medico attestante lo stato di gravidanza non inferiore alle 28 settimane alla data di presentazione della domanda della richiedente o della coniuge/convivente o della futura coniuge/convivente;
- eventuale sentenza di separazione se genitore separato tenuto all'assegnazione della casa familiare o alla corresponsione dell'assegno di mantenimento per figli con età non superiore a 21 anni.

Art. 7
Punteggi attribuiti alle domande

1. La graduatoria sono formate con l'attribuzione di punteggi nel rispetto di quanto sotto riportato. I punteggi sono attribuiti al nucleo che andrà ad occupare l'alloggio e con riferimento alla data di presentazione della domanda.

Alle domande vengono attribuiti massimo 50 punti secondo le seguenti modalità:

A) PUNTEGGIO PER CHI HA ASCENDENTI IN LINEA RETTA FINO AL TERZO GRADO CHE HANNO ABITATO NEL BORGO DI CASTELNUOVO D'AVANE; massimo 10 punti:

per ogni anno di residenza purché intero, del richiedente. Al richiedente che risiedeva alla nascita viene attribuito il massimo del punteggio.	1 punto per ogni anno (massimo 10)
---	------------------------------------

B) PUNTEGGIO PER LA RESIDENZA NEL COMUNE DI CAVRIGLIA; massimo 10 punti:

per ogni semestre di residenza purché intero, del richiedente. Al richiedente che risiede dalla nascita viene attribuito il massimo del punteggio	1 punto per ogni semestre (massimo 10)
---	--

C) PUNTEGGIO PER LA RESIDENZA NEI COMUNI CONFINANTI AL COMUNE DI CAVRIGLIA; massimo 5 punti:

per ogni semestre di residenza nella Provincia di Arezzo, purché intero, del richiedente. Al richiedente che risiede dalla nascita viene attribuito il massimo punteggio.	0,5 punti per ogni semestre (massimo 5)
---	---

D) ALTRI PUNTEGGI: massimo 25 punti:

Giovani coppie Il punteggio è attribuito: • alle giovani coppie di coniugi, uniti civilmente o conviventi di fatto, così come definiti dalla legge 20 maggio 2016, n. 76, purché alla data di presentazione della domanda entrambi con età non superiore a 35 anni e sposate, unite civilmente o conviventi da non più di 5 anni; oppure: • alle giovani coppie, che intendono contrarre matrimonio, unione civile o formalizzare la convivenza di fatto, purché entrambi con età non superiore a 35 anni alla data di presentazione della domanda. Tali soggetti saranno tenuti a costituire nucleo familiare con il trasferimento della residenza e occupazione	5 punti
---	---------

dell'alloggio dato in concessione entro 90 giorni dalla data di decorrenza del contratto di concessione.	
Nuclei familiari composti da un solo soggetto maggiorenne e uno o più figli o soggetti equiparati ai figli con età non superiore ad anni 21.	5 punti
Figli o donne in stato di gravidanza Il punteggio è attribuito ad ogni figlio o soggetto equiparato al figlio con età non superiore ad anni 21. Il punteggio viene attribuito anche alle madri che, alla data di presentazione della domanda, si trovino in uno stato di gravidanza non inferiore a 28 settimane da dimostrare con apposito certificato medico.	5 punti (massimo 15)

Ai fini dell'attribuzione del punteggio, per soggetto equiparato al figlio si intende:

- il soggetto affidato ai sensi delle norme statali vigenti in materia di affidamento, al richiedente e/o al coniuge o al convivente di fatto, come definiti dalla legge 20 maggio 2016, n. 76;
- il soggetto per il quale il richiedente o il coniuge o il convivente di fatto, come definiti dalla legge 20 maggio 2016, n. 76, sono nominati tutori dalla competente autorità giudiziaria.

2. Le domande sono inserite in graduatoria in ordine decrescente di punteggio. A parità di punteggio è data precedenza alla domanda secondo l'ordine e i criteri di seguito riportati:

- nucleo familiare che ha ascendenti in linea retta fino al terzo grado che hanno abitato nel borgo di Castelnuovo d'Avane;
- nucleo familiare con il richiedente con maggiore anzianità di residenza nel Comune di Cavriglia;
- nucleo familiare con il richiedente con maggiore anzianità di residenza nei comuni confinanti al comune di Cavriglia.

Art. 8 Istruttoria e graduatoria

1. La graduatoria degli ammessi all'assegnazione dell'alloggio, in quanto in possesso dei requisiti previsti dallo stesso Avviso, composta secondo i criteri di cui i precedenti articoli, sarà pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune stesso. Nel rispetto della normativa sulla privacy, la graduatoria pubblicate non riporteranno i dati personali dei richiedenti, ma il numero di protocollo assegnato al termine della procedura di presentazione della domanda.

2. Coloro che hanno presentato domanda di partecipazione all'Avviso possono inoltrare ricorso avverso tale graduatoria entro i 7 giorni successivi dalla sua pubblicazione. Il ricorso dovrà essere indirizzato al Comune con le modalità riportate all'art.4.

3. Scaduto il termine per presentare ricorso Il Comune pubblica la graduatoria definitiva pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune stesso. Nel rispetto della normativa sulla privacy, la graduatoria pubblicate non riporteranno i dati personali dei richiedenti, ma il numero di protocollo assegnato al termine della procedura di presentazione della domanda.

4. Entrambe le graduatorie, la provvisoria e la definitiva, possono essere consultate, dagli interessati, anche presso gli uffici comunali.

Art. 9 Cause di esclusione dalla graduatoria

1. Comportano l'esclusione dalla graduatoria:

a) la variazione del nucleo familiare che andrà ad occupare l'alloggio indicato nella domanda, nel periodo compreso tra la data della sua presentazione e quella di comunicazione della disponibilità dell'alloggio, salvo che nei seguenti casi, purché permangano i requisiti previsti dalla legge:

- morte di un componente;
- nascita di figli dei componenti il nucleo familiare nonché adozione di soggetti minori da parte degli stessi;

- inclusione o esclusione del coniuge del richiedente o del convivente di fatto del medesimo, come definiti dalla legge 20 maggio 2016 n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze) o di figli degli stessi;
 - separazione legale dei coniugi;
 - allontanamento di un componente a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria;
 - avvio della procedura di cancellazione anagrafica di un componente ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223;
- b) il rifiuto o la mancata accettazione, entro il termine indicato nella nota di comunicazione per il sopralluogo dell'alloggio proposto conforme all'alloggio o agli alloggi indicato/i in domanda dal richiedente;
- c) la mancata stipulazione del contratto di concessione entro il termine stabilito per cause imputabili al soggetto richiedente. Il termine decorre dalla data di ricevimento, da parte del soggetto proprietario, della nota con la comunicazione del nucleo familiare con il quale stipulare il contratto.
- d) il mancato trasferimento, da parte del nucleo familiare che andrà ad occupare l'alloggio, della residenza e la mancata occupazione dell'alloggio dato in concessione entro 1 anno dalla data di decorrenza del contratto di concessione.

Art. 10

Modalità di assegnazione degli alloggi

1. Al fine della prenotazione degli immobili, nel sito istituzionale del Comune oltre al presente Avviso sono pubblicate le descrizioni degli alloggi con i relativi canoni di concessione le planimetrie e gli importi per esercitare la facoltà di riscatto (Allegato A Schede descrittive degli immobili).
2. Il richiedente, utilmente collocato in graduatoria per l'assegnazione, verrà contattato all'indirizzo mail comunicato per la prenotazione dell'alloggio disponibile fra quelli indicati in domanda (secondo l'ordine di preferenza indicato). Il richiedente dovrà compilare un modulo di prenotazione per:
 - indicare l'alloggio prescelto;
 - confermare di possedere i requisiti previsti dalla legge alla data di comunicazione della disponibilità dell'alloggio.
3. La variazione del nucleo familiare che andrà ad occupare l'alloggio, indicato nella domanda, nel periodo compreso tra la data della presentazione della domanda e quella di comunicazione della disponibilità dell'alloggio, è consentita nei casi di variazione anagrafica determinata dalla morte di un componente, dalla nascita di figli dei componenti il nucleo familiare, inclusione o esclusione del coniuge, convivente more uxorio del richiedente o di figli degli stessi, ed è subordinata alla permanenza dei requisiti previsti dalla legge.
4. In assenza di prenotazione entro il termine indicato dall'Amministrazione, la stessa verrà effettuata d'ufficio sulla base dell'alloggio o degli alloggi indicato/i in domanda.
La prenotazione dell'alloggio equivale a proposta.
Verrà quindi inviata, sempre a mezzo e-mail, la comunicazione dell'appuntamento per visionare l'alloggio proposto, con allegato il modulo per l'accettazione o il rifiuto del medesimo.
Il termine per l'accettazione/rifiuto dell'alloggio proposto è fissato nel giorno del sopralluogo.
La mancata accettazione entro il termine stabilito è da ritenersi rifiuto dell'alloggio proposto.

Art. 11

Stipula del contratto

1. Il contratto di concessione, di diritto privato, sarà sottoscritto tra il richiedente ed il Comune di Cavriglia e/o società da questo controllata.

Art. 12

Durata del contratto

1. La durata del contratto è stabilita in anni 99.

Art. 13

Obblighi nel corso della vigenza del contratto di concessione

1. Il nucleo familiare che andrà ad occupare l'alloggio indicato in domanda è tenuto a trasferire la residenza e ad occupare l'alloggio dato in concessione entro novanta giorni dalla data di decorrenza del contratto di concessione, nonché a mantenervi la residenza per almeno 5 anni, pena la decadenza dal beneficio e la risoluzione del contratto di concessione.

2. Decorsi 5 anni dal momento in cui vi ha trasferito la residenza, il concessionario persona fisica potrà cedere il contratto di concessione ad altre persone fisiche, che subentreranno nella medesima posizione dell'assegnatario con eguali diritti ed obblighi e quindi dovranno trasferire la residenza ed occupare l'alloggio dato in concessione entro novanta giorni dalla data di decorrenza della cessione del contratto di concessione, nonché a mantenervi la residenza per almeno 5 anni, pena la decadenza dal beneficio e la risoluzione del contratto di concessione.

3. Salvo quanto previsto al comma 4, sia al concessionario originario persona fisica che all'eventuale cessionario del contratto di concessione persona fisica è fatto tassativo divieto di subconcedere l'immobile, anche temporaneamente, e cambiarne la destinazione d'uso, pena la decadenza dal beneficio e la risoluzione del contratto di concessione.

4. Al concessionario persona giuridica è data facoltà di subconcedere a terzi l'immobile, alle seguenti condizioni:

- solo a fini residenziali e con l'obbligo di residenza in capo al subconcessionario;

5. Il concessionario sarà tenuto a pagare in quota parte gli oneri condominiali, secondo le tabelle che saranno redatte a cura dell'Amministrazione ed a spese dei concessionari.

6. Gli obblighi di pagamento del canone di concessione iniziano a decorrere dal mese successivo a quello della consegna dell'immobile se diversa dalla data della firma del contratto di concessione.

Art. 14

Casi di revoca della concessione

1. L'Amministrazione comunale procederà alla revoca della concessione nei seguenti casi:

a) in caso di mancato e/o ritardato versamento da parte del concessionario di n. 6 canoni di concessione, anche non consecutivi, si procede alla revoca della concessione per inadempimento del concessionario;

b) in caso di perdita dei requisiti di cui all'articolo 3;

c) in caso di mancata esecuzione dei lavori di completamento nel termine di 12 mesi dalla data di consegna dell'immobile se diversa dalla data della firma del contratto di concessione.

Art. 15

Pubblicità

1. Il presente bando è pubblicato sul sito internet del Comune di Cavriglia <https://www.comune.cavriglia.ar.it> – e sull'Albo pretorio del Comune.

Art. 16

Procedimento amministrativo

1. Con la presentazione della domanda prenderà avvio il procedimento relativo alla concessione di alloggi di edilizia abitativa. Tutte le comunicazioni relative al procedimento saranno trasmesse esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica indicato in domanda.

2. Il richiedente deve comunicare tempestivamente gli eventuali cambiamenti avvenuti successivamente alla presentazione della domanda e per tutta la durata della procedura esclusivamente all'indirizzo PEC comune.cavriglia@postacert.toscana.it. Per eventuali informazioni o la presa visione degli atti inerenti al procedimento amministrativo è possibile rivolgersi all'ing Nicola Mori tel.055 9669736. Il responsabile del procedimento è l'ing Nicola Mori.

IN ALLEGATO:

Allegato A - Scheda descrittiva immobili

Allegato 1 – Schema contratto concessione
Allegato 2 - modulo di domanda