

# IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L.

REGOLAMENTO RELATIVO ALLE CONDIZIONI DI ASSEGNAZIONE DI 6 (SEI) ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE DA PARTE DELLA IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L.

## Art. 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina le condizioni e le modalità di attuazione degli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica rep. n. 4632, registrato a Pagani (SA) il 12 ottobre 2016 al n. 8892, costituendo altresì parte integrante del Bando di concorso pubblicato dalla IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L. ai fini dell'assegnazione degli immobili di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.) in corso di costruzione nel comune di Nocera Inferiore alla via F. Balestrino.

Con il presente regolamento sono inoltre stabilite le condizioni minime e gli obblighi che gli aspiranti assegnatari devono rispettare ai fini della definitiva assegnazione degli immobili di edilizia residenziale sociale (E.R.S.) messi in vendita dalla IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L..

## Art. 2 Convenzione urbanistica e norme di riferimento

Le disposizioni poste a fondamento del presente regolamento, che devono intendersi qui integralmente riportate per formarne parte integrante e sostanziale, sono le seguenti:

- (a) Permesso di Costruire Convenzionato prot. n. 51839 del 14 ottobre 2016 rilasciato dal Comune di Nocera Inferiore (SA) alla Società IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L., con cui la stessa è stata autorizzata all'esecuzione di un intervento di "*sostituzione edilizia nell'ambito della volumetria esistente*" di un complesso immobiliare dismesso sito alla via F. Balestrino ai fini della riqualificazione di area urbana degradata da effettuarsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 5, della legge regionale n. 19 del 28 dicembre 2009;
- (b) Determina Dirigenziale n. 1339 del 27 settembre 2016, con cui è stato concluso l'*iter* procedurale preordinato al rilascio del Permesso di Costruire sopra citato;
- (c) Convenzione Urbanistica rep. n. 4632, registrata a Pagani (SA) il 12 ottobre 2016 al n. 8892 e stipulata in data 28 settembre 2016 tra il Comune di Nocera Inferiore e la IMMOBILIARE CINCOTTI S.r.l.;
- (d) L'atto di Modifica della Convenzione Urbanistica rep. n. 4706 del 3 ottobre 2017, registrato a Pagani (Sa) il 16 ottobre 2017 al n. 9164, stipulato tra il Comune di Nocera Inferiore (SA) e la predetta Società IMMOBILIARE CINCOTTI S.r.l.;
- (e) Legge Regionale della Campania n. 19 del 2009 (art. 7, comma 5), che impone a carico dei soggetti privati promotori di iniziative edilizie di riqualificazione urbana contemplanti la demolizione di immobili dismessi e la relativa ricostruzione senza incremento volumetrico, di prevedere una quota non inferiore al 30% della complessiva superficie abitativa realizzabile per alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.);
- (f) Determina Dirigenziale prot. n. 682 del 29 dicembre 2017, con cui il comune di Nocera Inferiore ha approvato lo schema di Bando di concorso e della documentazione ad esso allegata;
- (g) Bando di concorso per l'assegnazione degli immobili di ERS realizzati nell'ambito



# IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L.

dell'intervento di cui alla precedente lettera (a).

## Art. 3- Immobili oggetto di assegnazione

Le unità immobiliari oggetto del presente regolamento hanno la consistenza di seguito brevemente descritta:

- due (2) di superficie utile pari ad 81 metri quadri;
- due (2) di superficie utile pari ad 84 metri quadri;
- due (2) di superficie utile pari a 88 metri quadri.

Si precisa che le unità immobiliari elencate sono in corso di costruzione su di un'area posta nel territorio di questo Comune alla via F. Balestrino.

L'esatta consistenza delle unità immobiliari è contenuta nella planimetria di progetto costituente l'allegato 1 del bando di concorso.

## Art. 4 - Requisiti e modalità di partecipazione al concorso

Possono partecipare al presente concorso i soggetti in possesso dei seguenti requisiti elencati nel Bando di concorso.

Tali soggetti devono presentare apposita domanda, compilata utilizzando ESCLUSIVAMENTE il modulo di istanza/dichiarazione all'uopo predisposto dalla Società e allegato anch'esso al Bando.

Le modalità di compilazione della domanda sono elencate nel Bando di concorso.

Le domande devono essere presentate direttamente presso la sede legale della Società proponente in Nocera Inferiore (SA) al C.so Vittorio Emanuele II n. 96 entro e non oltre il 30° giorno dalla data di pubblicazione del presente Avviso all'Albo pretorio comunale nelle forme consentite.

## Art. 5- Condizioni e garanzie ai fini della partecipazione

Per prendere parte al concorso gli aspiranti assegnatari sono tenuti a versare, all'atto della presentazione della domanda di assegnazione, a mezzo assegno bancario o diversa disposizione di importo pari al 3% del valore dell'immobile indicato per primo in termini di preferenza.

Tale importo è acquisito dalla IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L. a titolo di caparra penitenziale a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni derivanti dall'assegnazione.

In caso di mancata assegnazione, esso sarà integralmente restituito, senza che su di esso si produca alcun interesse, fermo restando quanto stabilito dal successivo art. 8 del presente regolamento.

## Art. 6 - Procedimento di assegnazione

Come precisato nel Bando di concorso, la procedura di assegnazione seguirà la seguente scansione procedimentale.

Ricevute le domande di assegnazione la IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L. avvierà l'istruttoria volta:

- (i) a verificare la sussistenza in capo all'istante dei requisiti di partecipazione di cui



# IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L.

- all'art. 1 del Bando di concorso;
- (ii) ad assegnare il punteggio di cui all'art. 5 del Bando di concorso ai fini della formazione della graduatoria provvisoria.

Ultimata l'istruttoria, anche a seguito della integrazioni documentali richieste ai sensi dell'art. 4 del Bando di concorso, nel termine massimo di dieci (10) giorni la Società proponente consegnerà al Comune di Nocera Inferiore (SA) copia dell'eventuale documentazione integrativa richiesta trasmessa dai singoli candidati, unitamente alle schede di valutazione di ciascuno ed alla graduatoria provvisoria che, previa condivisione ed approvazione ad opera del Comune di Nocera Inferiore (SA), resterà affissa all'albo pretorio del Comune per trenta (30) giorni consecutivi.

Entro tale termine potranno essere proposte opposizioni da parte dei soggetti inseriti in graduatoria in posizione non utile ai fini dell'assegnazione.

La Società proponente esaminerà tali opposizioni nel termine di dieci (10) giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione della graduatoria provvisoria.

Decorso complessivi quaranta (40) giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria la IMMOBILIARE CINCOTTI S.r.l. formulerà la graduatoria definitiva.

La graduatoria definitiva è pubblicata, entro sessanta (60) giorni con le stesse modalità stabilite per la graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Gli alloggi di E.R.S. rientranti nell'ambito delle procedure di cui al presente Bando, saranno assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva.

L'Atto di trasferimento tra il singolo soggetto assegnatario definitivo e la Società proponente IMMOBILIARE CINCOTTI S.r.l. dovrà intervenire entro il termine massimo di trenta (30) giorni dall'ultimazione dei lavori. Ai fini del presente bando, la data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella di trasmissione del relativo verbale al comune di Nocera Inferiore. Tale verbale potrà avere ad oggetto anche la singola unità immobiliare e non dovrà necessariamente riferirsi all'intero stabile o alla totalità delle unità immobiliari oggetto del presente bando.

Ultimati i lavori la IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L. provvederà, a mezzo raccomandata a/r ad inviare all'indirizzo indicato nella domanda di assegnazione, a comunicare ai singoli assegnatari la data e l'indirizzo dello studio notarile presso cui sarà sottoscritto il contratto di cessione in proprietà dell'immobile assegnato.

## **Art. 7- Prezzo di vendita e/o di eventuale locazione**

Il prezzo di vendita dell'alloggio è stabilito nel valore unitario di € 1.655,29 al metro quadro.

Il prezzo di alienazione di ciascuno degli alloggi è stabilito come segue:



# IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L.

N°	Ident.	Piano	Su (mq)	Snr (mq)	Sp (mq)	(Snr+Sp)	r = coeff. ragguglio	Sc (mq)	C.T.N. (€/mq)	Pv (€)
1	A3	R	84,00	36	12,00	48,00	0,60	112,80	€ 1655,29	€ 186 716,71
2	A5	R	88,60	31,6	12,00	43,60	0,60	114,7	€ 1655,29	€ 189 961,01
3	A6	R	88,60	31,6	12,00	43,60	0,60	114,7	€ 1 655,29	€ 189 961,01
4	B1	1°	81,00	31,6	12,00	43,60	0,60	107,1	€ 1 655,29	€ 177 380,88
5	B2	1°	81,00	31,6	12,00	43,60	0,60	107,1	€ 1655,29	€ 177 380,88
6	B3	1°	84,00	36	12,00	48,00	0,60	112,80	€ 1655,29	€ 186 716,71
			507,2	198,40	72	270,40		669,44		€ 1 108 117,20

Quanto alla residuale ipotesi di locazione degli immobili, troverà applicazione, come stabilito dall'art. 9 della Convenzione Urbanistica n. 4632 del 28 settembre 2016, la previsione di cui all'art. 3, comma 114, della legge n. 350 del 2003, in base al quale la "misura del canone annuo non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato". Pertanto, in tale ipotesi, l'alloggio sarà locato dietro pagamento di un canone annuo pari al 3 per cento degli indicati valori convenzionali delle singole unità abitative.

## Art. 8-Obblighi degli assegnatari e trasferimento degli immobili

Gli alloggi di E.R.S. rientranti nell'ambito delle procedure di cui al presente Avviso, saranno assegnati secondo l'ordine stabilito nella graduatoria definitiva di cui all'art. 6 del Bando di concorso.

Nel caso in cui uno degli assegnatari, per qualunque ragione, non versi l'ulteriore caparra di cui al successivo comma 4 entro il termine ivi indicato, l'assegnazione si intenderà tacitamente rinunciata e la IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L. avrà diritto di trattenere la metà dell'importo versato all'atto della presentazione della domanda di assegnazione (art. 5 del presente regolamento).

In tale ipotesi si procederà allo scorrimento della graduatoria applicando i criteri di priorità di cui all'art. 5 del Bando di concorso, fermo restando l'obbligo per il nuovo assegnatario di versare immediatamente la caparra eventualmente già restituita nonché l'obbligo di versare l'ulteriore caparra di cui al comma che segue, con decorso del termine di quindici (15) giorni ivi indicato dalla comunicazione di scorrimento con definitiva assegnazione dell'immobile.

La pubblicazione della graduatoria definitiva determina l'obbligo di versare, entro il termine di quindici (15) giorni, un'ulteriore caparra penitenziale, anch'essa a garanzia dell'adempimento degli obblighi posti in capo agli assegnatari. Tale ulteriore acconto, da versare a mezzo assegno bancario o diversa disposizione di pagamento, dovrà essere di importo non inferiore al **27% del valore dell'immobile assegnato**.

L'Atto di trasferimento tra il singolo soggetto assegnatario definitivo e la Società proponente IMMOBILIARE CINCOTTI S.r.l. dovrà intervenire entro il termine massimo di trenta (30) giorni dall'ultimazione dei lavori. Ai fini del presente bando, la data di ultimazione dei lavori corrisponde a quella di trasmissione del relativo verbale al comune di Nocera Inferiore. Tale verbale potrà avere ad oggetto anche la singola unità immobiliare e non dovrà necessariamente riferirsi all'intero stabile o alla totalità delle unità immobiliari oggetto del presente bando.



# IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L.

Ultimati i lavori la IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L. provvederà, a mezzo raccomandata a/r ad inviare all'indirizzo indicato nella domanda di assegnazione, a comunicare ai singoli assegnatari la data e l'indirizzo dello studio notarile presso cui sarà sottoscritto il contratto di cessione in proprietà dell'immobile assegnato.

Nel caso in cui, per qualsiasi ragione, uno degli assegnatari non si presenti al rogito, la IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L. avrà diritto di trattenere la metà di tutti gli importi finì ad allora versati a titolo di caparra e garanzia.

Anche in tale ipotesi si procederà allo scorrimento della graduatoria applicando i criteri di priorità di cui all'art. 5 del Bando di concorso, fermo restando l'obbligo di versare tutti gli acconti sopra elencati entro i relativi termini, decorrenti dalla comunicazione di scorrimento con definitiva assegnazione dell'immobile.

L'Atto di alienazione dovrà essere stipulato in forma notarile e dovrà contenere, a pena di invalidità, la clausola vincolante relativa all'obbligo di non procedere all'alienazione a favore di terzi dell'immobile almeno per i successivi cinque anni.

Gli estremi degli assegnatari, le copie degli atti di assegnazione e dei contratti di trasferimento debitamente registrati, nonché delle attestazioni e dichiarazioni ad essi allegate, costituenti giustificativi del punteggio conseguito, saranno trasmessi dalla Società IMMOBILIARE CINCOTTI S.r.l. al Comune di Nocera Inferiore (SA).

L'immobile assegnato non potrà essere ceduto a terzi per almeno cinque anni.

Nocera Inferiore, lì 29 DIC. 2017

IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L.

IMMOBILIARE CINCOTTI S.R.L.  
L'AMMINISTRATORE

