



COMUNE DI JESI
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
AREA URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE E SVILUPPO ECONOMICO
Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio

AVVISO

AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PER L'ACCESSO AGLI ALLOGGI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) NELL'AMBITO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DELL'AREA COMPRESA NELLA ZONA TT1.2 "OSPEDALE – VIA TOGLIATTI SUB AMBITO LATO VIA DEI COLLI – COMPARTO A" – LOTTO N. 6' AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA CONVENZIONE TIPO APPROVATA CON D.C.C. N. 164 DEL 15/12/2015.

IL DIRIGENTE DELL'AREA

PREMESSO

- che con atto di Giunta Comunale n. 80 del 26/03/2019 è stato approvato il Piano di Lottizzazione presentato dalla società MA.SCO. COSTRUZIONI S.R.L. e dalle sig.re Latini Patrizia e Sparapani Maria Luisa, relativo all'ambito di nuova urbanizzazione TT1.2 "Ospedale – via Togliatti. Sub ambito lato via dei Colli – comparto A" con validità 10 anni dalla delibera di approvazione;
- che in data 03/07/2019 Repertorio n. 20928 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica;
- che all'interno del piano di lottizzazione in argomento è prevista la realizzazione di edilizia residenziale sociale privata per complessivi mq 166 circa di Superficie Utile Lorda (SUL) nell'area individuata come Lotto n. 6'– S1.2 ERS ;
- che l'articolo 4 della convenzione urbanistica sopra citata prevede che l'inizio dei lavori per la realizzazione degli alloggi ERS sia subordinato alla stipula di apposita convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore in conformità allo schema tipo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 164 del 15/12/2015 (**allegato 1**);
- che l'Arch. Cardinali Giampiero, incaricato dalla società Unicos srl titolare del diritto di superficie del lotto in oggetto, ha presentato con nota prot. n. 45279 del 02/07/2026 e successiva integrazione prot. n. 52652 del 03/08/2026, richiesta di parere preventivo sul progetto per la realizzazione di n. 2 alloggi di edilizia residenziale sociale con contestuale richiesta di attivazione delle procedure per l'individuazione dei soggetti prioritariamente destinatari dell'alloggio, ai sensi dell'art. 10 dello schema tipo di convenzione di cui sopra.
Tale progetto è stato valutato favorevolmente da parte del Servizio Sportello Unico per l'Edilizia e Controllo del Territorio con nota prot. n. 58776 del 04/09/2026;

VISTA la propria Determinazione n. 1166 del 09/09/2026 di approvazione del presente avviso;

RENDE NOTO

CHE è indetta una manifestazione d'interesse per la formazione della graduatoria per l'accesso agli alloggi ERS di cui alle premesse.

La documentazione progettuale relativa all'intervento edilizio in argomento e al piano di lottizzazione sopra citato è scaricabile al seguente link:

<https://repository.comune.jesi.an.it/index.php/s/Uwkb41dEnEaO1XP>

ed è disponibile per la consultazione presso l'Ufficio Pianificazione del Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio su appuntamento (tel. 0731.538263-384; d.vitali@comune.jesi.an.it, s.bastari@comune.jesi.an.it).

Di seguito si riporta la descrizione delle caratteristiche del progetto ed i termini e modalità per la presentazione della manifestazione d'interesse.

1- Caratteristiche tipologiche e costruttive dell'intervento

L'intervento edilizio previsto ricade nell'area sita in Jesi, via Adele Bei snc, all'interno del perimetro della Lottizzazione "TT1.2 "Ospedale – via Togliatti. Sub ambito lato via dei Colli – comparto A" – Lotto n. 6' in corso di realizzazione.

Il soggetto attuatore dell'intervento è la società Unicos srl, titolare del diritto di superficie del lotto in oggetto, o suoi aventi causa.

Per quanto riguarda i dati tecnici relativi all'intervento si rimanda alla documentazione progettuale di cui sopra.

2- Termini per la realizzazione dell'intervento

1. I lavori dovranno essere iniziati entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire. Essi non potranno avere inizio senza la stipula con il Comune di Jesi di apposita convenzione sulla base dello schema di convenzione tipo approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 164 del 15/12/2015.

2. I lavori dovranno essere ultimati entro 36 mesi dal loro inizio.

3. I termini di inizio e fine lavori possono essere prorogati dal Comune ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..

3- Prezzo degli alloggi

Il prezzo iniziale di acquisto dei singoli alloggi (PICA) è riportato nell'apposito allegato al presente avviso (**allegato 2**). Esso è stato calcolato dal soggetto attuatore secondo i criteri di cui agli articoli 6 e 7 dello schema di convenzione tipo sopra richiamato ed è già comprensivo della maggiorazione prevista dall'art. 8 bis della convenzione medesima.

Esso non può subire incrementi revisionali durante il corso dei lavori.

Le modalità di revisione e/o rivalutazione del prezzo di cessione dopo la fine dei lavori è stabilita dall'art. 8 del medesimo schema di convenzione tipo di cui sopra.

4- Canone di locazione degli alloggi

1. Il canone annuo iniziale di locazione o di godimento di ciascun alloggio e delle relative pertinenze, nonché gli eventuali aggiornamenti/adeguamenti, non possono essere superiori a quelli determinati secondo le modalità del canone concordato ai sensi della L. 431/98 (da ultimo aggiornato con Accordo acquisito al prot. n. 26670 del 16.04.2025). Detto canone annuo non potrà, in ogni caso, essere superiore al 4,5% del prezzo di cessione.
2. Il canone non è comprensivo delle spese condominiali o di altri oneri posti a carico del locatario.
3. E' ammessa inoltre la formula dell' "affitto a riscatto", o forme ad essa analoghe, a condizione che il riscatto dell'alloggio avvenga entro i termini di validità della convenzione tipo e che il prezzo finale dell'alloggio venga determinato con i limiti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione stabiliti dalla convenzione stessa.

5- Alienazioni successive alla prima

Le unità immobiliari non potranno essere alienate entro i primi 5 anni dalla data di stipula del primo atto di cessione, salvo giustificati motivi (trasferimento di residenza, etc...) previo nulla osta da parte dell'Amministrazione Comunale. Detta alienazione dovrà avvenire prioritariamente a favore dei soggetti presenti nella graduatoria ed in subordine a soggetti non titolari in tutto il territorio del Comune di Jesi al momento della stipula dell'atto, della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in base ai parametri stabiliti da ultimo dalla L.R. 36/2005, che non sia stato dichiarato unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili.

Nel successivo periodo le unità immobiliari potranno essere cedute alle seguenti condizioni:

- da 5 a 10 anni prioritariamente a favore dei soggetti presenti nella graduatoria ed in subordine a soggetti non titolari in tutto il territorio del Comune di Jesi, al momento della stipula dell'atto, della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in base ai parametri stabiliti da ultimo dalla L.R. 36/2005, che non sia stato dichiarato unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili;
- oltre i 10 anni in caso di rinuncia da parte dei rimanenti soggetti presenti nella graduatoria di cui al successivo articolo 10, gli alloggi potranno essere venduti anche a soggetti diversi.

Le alienazioni successive alla prima, e comunque per tutto il periodo di validità della presente, dovranno rispettare i limiti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione stabiliti con la convenzione stessa.

6- Locazioni successive alla prima

I contratti di locazione successivi al primo potranno essere stipulati anche con soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal successivo articolo 8 solo in caso di rinuncia da parte dei rimanenti soggetti appartenenti alla graduatoria approvata dal Comune, fermo restando i limiti e le modalità di calcolo del canone di locazione stabiliti con la convenzione tipo in allegato.

7- Utilizzo degli alloggi

Gli alloggi in argomento, ceduti in proprietà o in locazione, dovranno essere utilizzati per tutta la durata della convenzione tipo (20 anni dalla data di stipula) come prima abitazione.

8- Tipologia dei soggetti prioritariamente destinatari degli alloggi

I soggetti invitati a partecipare al bando devono possedere all'atto della presentazione della domanda i seguenti requisiti:

- 1) essere cittadini italiani o di uno Stato appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Stati che non aderiscono all'Unione europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
- 2) avere la residenza in Italia ovvero essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia;
- 3) non essere titolari in tutto il territorio del Comune di Jesi, della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare in base ai parametri stabiliti da ultimo dalla L.R. 36/2005, che non sia stato dichiarato unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili;
- 4) non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

Tali requisiti devono essere posseduti da ciascuno dei soggetti futuri acquirenti o locatari dell'immobile.

9- Formazione della graduatoria

Entro 30 giorni dalla scadenza del presente bando, il Comune formula apposita graduatoria provvisoria dei soggetti possessori dei requisiti di cui al paragrafo precedente che hanno fatto richiesta, sulla base dei seguenti punteggi stabiliti dall'art. 10 comma 4 della convenzione tipo allegata:

- a) cittadinanza italiana / punti 1;
- b) residenza nel Comune di Jesi anche non continuativa da più di 3 anni / punti 0,5 per ogni anno fino ad un massimo di 10 punti;
- c) componenti di nuclei familiari di soli anziani (oltre i 65 anni) o giovani coppie [*] (di età non superiore a 35 anni ciascuno) / punti 2;
- d) nuclei familiari con più di 3 figli / punti 2;
- e) nuclei familiari con soggetti diversamente abili caratterizzati da invalidità grave e permanente ai sensi della L. 104/92 / punti 3;
- f) limite massimo di reddito calcolato secondo i parametri ISEE pari ad € 39.701,19 / punti 0,5.

[*] **NOTA** Si intende per coppia il nucleo familiare composto da almeno due persone:

- coniugate;
- iscritte nel registro delle unioni civili del Comune di Jesi;
- conviventi in genere (condizione attestata dallo stato di residenza dei due conviventi nel medesimo alloggio);
- in procinto di unirsi in matrimonio (condizione attestata dall'aver già effettuato le pubblicazioni del matrimonio o di contrarre il matrimonio prima dell'atto di assegnazione dell'alloggio).

In caso di parità di punteggio verrà data precedenza in ordine:

- 1) ai soggetti/nuclei familiari caratterizzati da invalidità grave e permanente ai sensi della L. 104/92;
- 2) al richiedente più giovane;
- 3) all'ordine di arrivo delle domande;

La graduatoria così formata viene trasmessa al soggetto attuatore il quale si riserva la facoltà di effettuare le opportune verifiche sui soggetti destinatari proponendo eventuali esclusioni che

verranno vagliate e motivatamente accettate o respinte dal Comune con conseguente approvazione della graduatoria finale da parte del Comune stesso.

La formazione della graduatoria finale in ogni caso non costituisce obbligo per il soggetto attuatore a convenzionarsi con il Comune per la realizzazione dell'intervento.

Dalla comunicazione al Comune di Jesi da parte del soggetto attuatore dell'intervento in merito alla volontà di convenzionarsi per la realizzazione dello stesso, decorrono 60 giorni di tempo per la stipula da parte dei soggetti interessati degli atti preliminari di compravendita con il soggetto attuatore.

In caso di rinuncia espressa, che deve essere comunicata al Comune ed al soggetto attuatore, da parte di uno o più soggetti presenti nella graduatoria definitiva, subentra automaticamente il soggetto immediatamente seguente nella graduatoria medesima, e così via fino ad esaurimento della stessa.

Qualora, per rinuncia di tutti i soggetti destinatari rientranti nella graduatoria definitiva di cui sopra a seguito di formale richiesta da parte dell'operatore, trasmessa per conoscenza al Comune di Jesi, non siano stati perfezionati i contratti di vendita o locazione e/o i rispettivi preliminari con lo stesso, quest'ultimo può cedere o concedere in locazione gli alloggi rimasti disponibili anche a soggetti non aventi requisiti stabiliti dal precedente articolo fermo restando i limiti e le modalità di calcolo del prezzo di cessione e del canone di locazione stabiliti con la convenzione tipo in allegato.

In caso di mancata vendita degli alloggi realizzati per inadempienza da parte dei soggetti assegnatari nessuna pretesa potrà essere fatta valere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

10- Verifiche

Il Comune si riserva, assieme al soggetto attuatore dell'intervento edilizio, di verificare le dichiarazioni rese in merito al possesso dei requisiti parte dei soggetti partecipanti alla presente manifestazione d'interesse.

Il Comune si riserva di richiedere all'operatore, o suoi aventi causa, copia dei rogiti di alienazione o dei contratti di locazione stipulati ai sensi della convenzione tipo in allegato.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione, così come determinati e determinabili ai sensi dello schema di convenzione tipo allegato, è nulla per la parte eccedente.

11- Modalità e termini per la presentazione della manifestazione d'interesse

Le proposte presentate dovranno essere indirizzate all'Area Urbanistica Edilizia Ambiente e Sviluppo Economico – Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio tramite PEC all'indirizzo protocollo.comune.jesi@legalmail.it o consegnate a mano all'ufficio Protocollo sito in Jesi P.zza Indipendenza 1, utilizzando l'apposito modello di domanda allegato (**allegato 3**).

Le proposte dovranno pervenire entro 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del presente Avviso all'Albo on-line del Comune ovvero entro le ore 13:00 del giorno 09/11/2026. Le proposte ritenute carenti di documentazione o non ritenute esaustive potranno essere oggetto di specifiche richieste di integrazioni/chiarimenti anche nel periodo successivo alla fase di pubblicazione dell'avviso di indagine.

Per quanto non meglio precisato nel presente avviso si rimanda allo schema di convenzione tipo approvato con D. C. C. n. 164 del 15/12/2015 ed allegato al presente avviso.

Per informazioni e chiarimenti è possibile rivolgersi al Servizio Assetto del Territorio e Tutela del Paesaggio ai seguenti recapiti:

- Arch. Daniela Vitali – 0731.538263 – d.vitali@comune.jesi.an.it
- Ing. Sonia Bastari – 0731.538384 – s.bastari@comune.jesi.an.it

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Ing. Simone Messersi

(doc. firmato digitalmente)

Allegati:

- Allegato 1: *schema di convenzione tipo approvato con D. C. C. n. 164 del 15/12/2015*
- Allegato 2: *prospetto prezzo massimo di cessione (PMCA) e prezzo iniziale di cessione dei singoli alloggi (PICA)*
- Allegato 3: *modello di domanda*