



COMUNE DI RIPALTA CREMASCA
- Provincia di Cremona -

1

Bando per l'assegnazione di aree residenziali in diritto di proprietà.

PREMESSO CHE

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 29.07.2022 è stato adottato il Piano Attuativo denominato AT.R2 di iniziativa comunale contenente lo schema di cessione delle aree medesime;
- con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 03.09.2022 tale Piano veniva definitivamente approvato;

DATO ATTO che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 20.09.2022 è stata autorizzata la cessione delle aree ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267-2000;

RICHIAMATO il Regolamento Comunale per la cessione delle aree ricomprese all'interno del Piano Attuativo in oggetto approvato con Deliberazione di Consiglio 26 del 20.09.2022

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 117 del 20.09.2022 con la quale è stata fatta la ricognizione delle aree da alienare, è stato determinato il prezzo di cessione delle stesse in 43,00 €/mq e contemporaneamente è stato stabilito che l'assegnazione delle predette aree sia effettuata in diritto di proprietà;

ACCERTATO, che dal progetto approvato risultano disponibili n° 2 aree contrassegnate come segue da cedere in diritto di proprietà;

RENDE NOTO

CHE nell'ambito del piano attuativo di via Alchina denominato "Campo Sportivo" posto in località Zappello sono disponibili per l'assegnazione in diritto di proprietà previa formazione di una graduatoria i seguenti macrolotti.

Lotto	Sup. fondiaria	Vol. assegnato	Vol. totale	Costo unit.	Costo presunto
A	mq 970	mc 1.076	mc 1.537	€/mq 43,00	€ 41.710,00
B	mq 2.570	mc 2.851	mc 4.073	€/mq 43,00	€ 110.510,00

Tabella A - Identificazione dei lotti

Le aree dovranno essere edificate nel rispetto dei criteri indicati negli articoli successivi del bando.

Mediante la proposizione della domanda, l'interessato dichiara di conoscere lo stato di fatto e diritto dei luoghi, di accettare il medesimo (senza alcuna eccezione), di conoscere e accettare gli elaborati tecnici disciplinanti il Piano Attuativo ATR02 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 116 del 03.09.2022, nonché di accettare ogni norma del presente bando, del regolamento e dello schema di convenzione, impegnandosi altresì al rispetto delle prescrizioni per l'edificazione.

Art. 1 PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

Per l'edificazione di tutte le aree residenziali sono prescritte le norme tecniche di attuazione previste per gli Ambiti di Trasformazione Residenziale dall'art. 8 del Documento di Piano del vigente P.G.T.

a) I parametri di progetto sono:

- Indice di edificabilità fondiaria assegnato 70%
- Indice di edificabilità da acquisire obbligatoriamente in sede 30%
- Rapporto di copertura 35% della S.f.
- Distanza dai confini 5 ml
- Distanza fra fabbricati 10 ml – Fatta salva la possibilità di realizzare costruzioni a confine secondo quanto specificato all'art. 7.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- H max 7,50 ml
- Funzione ammessa Residenziale

b) Gli edifici in progetto dovranno possedere il requisito del conseguimento di una classe energetica pari almeno alla "A1 o superiore" (determinata secondo le caratteristiche della normativa vigente al momento della presentazione delle istanze per la costruzione).

c) Gli edifici in progetto dovranno possedere una rete interna di riutilizzo delle acque meteoriche ovvero di smaltimento nel sottosuolo delle stesse.

d) Le aree di pertinenza dei singoli edifici devono essere sistemate a verde; le recinzioni lungo il fronte stradale dovranno essere realizzate con muro in cls (H=50 cm) e soprastante inferriata metallica

e) - Autorimesse: Ogni edificio deve essere dotato di posto macchina coperto o scoperto, nella misura minima di 1 mq/10 mc di costruzione, e comunque di un posto macchina singolo per unità immobiliare. La predetta superficie potrà essere localizzata anche nel piano interrato o seminterrato della costruzione o all'esterna della stessa.

Sono tuttavia vietate le autorimesse a confine con l'area ovest;

f) - Titolo abilitativo: Il titolo abilitante sarà costituito da Permesso di Costruire o in alternativa Segnalazione Certificata di Inizio Attività; tale provvedimento non potrà conformarsi prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione primaria.

Art. 2

**CORRISPETTIVI DOVUTI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE E MODALITA' DI PAGAMENTO.
GARANZIE.**

<u>Lotto Superficie</u>			
A	mq 970		
Costo area non urbanizzata	€/mq 43,00	€ 41.710,00 (a)	
Monetizzazione dello standard urbanistico		€ 9.223,22 (b)	
Acquisizione del volume compensativo		€ 11.529,03 (c)	
<u>Costo opere di urbanizzazione</u>		<u>€ 49.322,03 (d)</u>	
Sommano		€ 111.784,28	pari a €/mq 115,24
<u>Lotto Superficie</u>			
B	mq 2.570		
Costo area non urbanizzata	€/mq 43,00	€ 110.510,00 (a)	
Monetizzazione dello standard urbanistico		€ 24.436,78 (b)	
Acquisizione del volume compensativo		€ 30.545,97 (c)	
<u>Costo opere di urbanizzazione</u>		<u>€ 130.677,97 (d)</u>	
Sommano		€ 296.170,72	pari a €/mq 115,24

Tabella B – Corrispettivi

Il costo di assegnazione dell'area indicato nella tabella B è indicativo e costituisce la base per le offerte al rialzo. Il prezzo effettivo sarà determinato in fase di assegnazione definitiva in funzione, sulla scorta della offerta più alta presentata in sede di asta pubblica. Non saranno ammesse offerte in ribasso. Il prezzo base, eventualmente mediante successivi bandi, potrà essere rivisto in funzione della mancata effettiva partecipazione al bando stesso, laddove essa non consentisse di soddisfare gli interessi pubblici.

Qualora l'asta andasse parzialmente deserta (ovvero venisse presentata una offerta valida per un solo dei due lotti) l'Amministrazione Comunale si riserva insindacabilmente la facoltà di scegliere se chiudere il procedimento amministrativo senza alcuna assegnazione, oppure se procedere con l'assegnazione del lotto richiesto ponendo a carico dell'unico acquirente la totalità dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In tal caso la quota parte di detti costi di urbanizzazione verrà detratta dal prezzo di assegnazione.

Mediante la partecipazione alla gara, l'interessato dichiara di accettare integralmente tale possibilità.

Il costo delle opere di urbanizzazione è totalmente a carico degli assegnatari e l'importo, determinato secondo il computo metrico estimativo redatto secondo il prezzario delle opere pubbliche, viene stabilito fisso ed invariabile in ragione di imprevisti o variazioni di prezzo del mercato.

Il pagamento del costo complessivo dell'area pari alla somma delle voci (a) (b) e (c) della Tabella B – Corrispettivi, rideterminato in funzione dell'effettivo valore offerto in fase di gara avverrà nel modo seguente:

-una quota, pari al 20% del costo complessivo all'atto di sottoscrizione del verbale di accettazione del lotto in seguito all'approvazione della graduatoria da parte della Giunta Comunale;

-una quota di saldo pari all'80% prima dell'atto notarile di trasferimento del terreno.

E' fatta salva la facoltà di pagare il corrispettivo in un'unica soluzione, all'atto di accettazione del lotto.

Garanzie

(i) A garanzia del pagamento delle somme inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere costituita, all'atto notarile di trasferimento, una fideiussione – per l'importo di euro _____ - svincolabile gradualmente in ragione dell'effettiva realizzazione dei lavori, secondo quanto indicato nel bando.

La garanzia, irrevocabile e a prima richiesta, ogni eccezione rimossa, dovrà essere intestata al Comune di Ripalta Cremasca. Condizione di validità della _____ ia la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile. La garanzia deve essere rilasciata da primario istituto di credito ovvero compagnia di assicurazioni di diritto europeo e valida fino _____. Il garante deve espressamente sollevare il beneficiario dall'obbligo di agire nei termini previsti dall'art. 1957 cod. civ., e dichiarare la

permanenza del vincolo, in deroga al citato art. 1957 cod. civ., anche nel caso in cui il Comune non abbia proposto istanza contro l'obbligato principale o non l'abbia coltivata.

(ii) A garanzia della serietà dell'offerta e dell'adempimento dell'obbligo alla stipula del contratto, l'interessato dovrà costituire garanzia pari al 10% del valore indicato quale base d'asta.

L'interessato potrà procedere

A) mediante bonifico bancario intestato a Comune di Ripalta Cremasca con causale "Generalità dell'offerente - Garanzia assegnazione aree residenziale lotto ____".

B) mediante il sistema di pagamento elettronico PAGO PA

In entrambi i casi:

- i versamenti dovranno essere eseguiti in tempo utile affinché l'accredito sul conto avvenga entro la scadenza del termine. Ogni rischio valutario, di ritardo nell'accredito o inerente il funzionamento dei sistemi elettronici di pagamento è a carico dell'istante;
- la somma versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune e decurtata dal saldo prezzo;
- le somme versate dagli altri partecipanti saranno svincolate e restituite dopo la sottoscrizione del contratto definitivo.

Il contratto di acquisto deve essere stipulato in tutti i casi entro il termine di **60 giorni** dalla data di ricevimento della comunicazione dell'assegnazione dell'area successivo alla Deliberazione di Giunta Comunale con la quale è stata approvata la graduatoria. Il termine è previsto nel solo interesse della amministrazione, che potrà disporre la proroga.

Nel caso in cui l'assegnatario rifiuti di sottoscrivere l'atto di compravendita l'Amministrazione dichiarerà la decadenza dell'assegnazione e procederà ad incamerare la somma costituita quale garanzia. In tal caso la Amministrazione si riserva di procedere allo scorrimento, assegnando il lotto al secondo graduato.

Art. 3 REQUISITI SOGGETTIVI DEI RICHIEDENTI

1. Possono presentare domanda tutti i cittadini maggiorenni ovvero le persone giuridiche in possesso dei requisiti richiesti dal presente bando.

Saranno escluse le domande proposte da soggetti che si trovano nelle condizioni di cui all'art. 80 Codice Appalti (articolo che la amministrazione intende applicare alla presente procedura, per il resto non assoggettabile a tale normativa).

2. Le domande dovranno essere compilate sugli appositi moduli che verranno distribuiti dall'Ufficio Comunale competente e dovranno essere corredate con tutta la documentazione prevista dal presente Regolamento.
3. Ogni interessato potrà presentare fino ad un massimo di una sola domanda indicando sin da subito eventuali cointestatari.

Art. 4 CONTENUTO E PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. Sono ammessi a partecipare alle selezioni le persone fisiche, le imprese di costruzioni, le società comunque denominate e le Cooperative edilizie sia a proprietà divisa che a proprietà indivisa.

Ogni partecipante potrà presentare esclusivamente una offerta economica su un solo dei due lotti posti in vendita.

La domanda dovrà essere trasmessa entro le **ore 12,00 del giorno 31.10.2022.**

Le domande dovranno essere redatte su appositi moduli predisposti dal Comune, consegnate a mano in busta chiusa presso l'Ufficio protocollo o trasmesse mediate raccomandata A/R con l'indicazione su una delle facciate della busta **"Domanda per assegnazione area Piano Attuativo – Campo Sportivo Zappello"**. L'offerta dovrà riportare il prezzo offerto e la percentuale in aumento rispetto alla base d'asta.

2. Le domande dovranno essere ricevute entro il termine fissato – farà fede l'orario apposto dal ricevente, che dovrà sottoscrivere il plico chiuso. E' a carico dell'offerente il rischio inerente i ritardi di consegna delle spedizioni.

4. Sono escluse le domande pervenute dopo la scadenza.

5. La domanda dovrà essere debitamente compilata e documentata, con contestuali dichiarazioni sostitutive di certificazione (art. 46 e 47 D.P.R. n° 445/2000) e deve essere sottoscritta congiuntamente dal richiedente o dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica.

6. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di effettuare tutti gli accertamenti che riterrà necessari ed opportuni per verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate, anche acquisendo da altri uffici la documentazione ritenuta necessaria.

La domanda deve contenere:

- a) Le generalità del richiedente;
- b) La cittadinanza e la residenza;

- c) L'esatto recapito in cui dovranno essere fornite al concorrente tutte le comunicazioni relative al concorso anche mediante posta elettronica certificata (se in possesso).
- d) Fotocopia, non autenticata, di un documento di identità di tutti i sottoscrittori in corso di validità;
- e) comprovante costituzione della garanzia;
- f) dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle cause che comporterebbero la esclusione da procedure disciplinate dal Codice degli appalti pubblici.

Art. 5 CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Le aree saranno assegnate al soggetto che avrà offerto il prezzo d'acquisto più alto. Nel caso di offerte con la medesima percentuale di incremento verrà privilegiata la prima offerta temporalmente pervenuta.

Art. 6 PATTI SPECIALI

Tra il Comune e gli assegnatari delle aree a destinazione residenziale abitativa verrà stipulato l'atto di cessione in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento, tenendo conto che:

- a) gli assegnatari dovranno presentare congiuntamente il progetto delle opere di urbanizzazione, coerente con il progetto di lottizzazione approvato con gli atti amministrativi indicati in premessa, entro e non oltre 6 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di compravendita e convenzione urbanistica. I lavori dovranno essere iniziati entro i successivi 3 mesi a decorrere dalla data di rilascio del Permesso a Costruire o presentazione di equivalente titolo abilitativo. Le opere predette dovranno essere regolarmente ultimate entro il termine inderogabile 12 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di compravendita e convenzione urbanistica.
- b) gli assegnatari dovranno presentare il progetto per la realizzazione degli edifici entro un termine non superiore a un anno dalla data di stipula dell'atto di compravendita e comunque solo successivamente all'inizio della realizzazione delle opere di urbanizzazione. Nel caso in cui il progetto venga presentato oltre il termine di un anno dalla data di sottoscrizione dell'atto di compravendita si applicherà una maggiorazione del contributo di costruzione commisurata al valore tariffario delle opere di urbanizzazione primaria vigenti al momento della presentazione del progetto.
- c) il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'edificio deve essere dichiarato agibile e dovrà essere trasferita la residenza, non può essere superiore a tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogata dal Responsabile del Settore Tecnico, fermo restando

tutti gli obblighi di legge, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

d) Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in ragione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico – costruttive e di comprovate cause di forza maggiore.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'esistenza di eventuali vizi anche se occulti o comunque non evidenziati non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'interessato ha diritto di effettuare un sopralluogo, che dovrà essere richiesto al RUP entro e non oltre il 25.10.2022. E' a carico dell'interessato il rischio derivante dalla mancata effettuazione del sopralluogo.

Per quanto non contemplato nel presente bando è necessario far riferimento al relativo Regolamento approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. xxxx del 20.09.2022

Il presente bando sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Ripalta Cremasca all'indirizzo **www.comune.ripaltacremasca.cr.it**, verrà pubblicato sul settimanale a diffusione locale "Il Nuovo Torrazzo", verrà trasmesso ai comuni contermini e divulgato per estratto nei luoghi pubblici e bacheche comunali.

RUP del procedimento è l'Arch. Luigi Meanti, contattabile presso il comune di Ripalta Cremasca 0373.68131.

Allo stesso potranno essere proposti (mediante pec all'indirizzo comune.ripaltacremasca@pec.it) quesiti entro e non oltre il 25.10.2022; le risposte ai quesiti saranno pubblicati, senza indicazione alcuna del soggetto che li ha formulati, sul medesimo portale municipale.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(Arch. Luigi Meanti)