



COMUNE DI RIPALTA CREMASCA

- Provincia di Cremona -

1

**Regolamento per l'assegnazione di aree residenziali in diritto di proprietà ricomprese nel Piano Attuativo di iniziativa comunale denominato "Campo sportivo di Zappello".**

**Articolo 1 - PRINCIPI GENERALI**

1. Al fine di assicurare il diritto dei cittadini del possesso di una casa adeguata all'esigenze della famiglia, nonché in virtù del principio di governare lo sviluppo di una parte del territorio secondo un disegno organico improntato su un'edilizia a basso sfruttamento intensivo, questa amministrazione intende dar corso alla vendita del terreno di proprietà meglio individuato al fg. 5 particelle 181 – 182 – 183 – 184 già adibiti a Campo Sportivo di Zappello e Scuola Materna;
2. Il presente Regolamento disciplina le modalità di attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo denominato AT.R2 di iniziativa comunale ed in particolare la concessione e l'assegnazione delle aree destinate alla residenza.  
L'area, per quanto possa essere assegnata a imprenditori, sarà ceduta in due lotti distinti, al fine di favorire la possibilità per più soggetti di ottenere la assegnazione di una parte d'essa.

**Articolo 2 - URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO**

1. Le aree in cessione sono ricomprese nell'Ambito di Trasformazione AT.R2 definito nel Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 116 del 03.09.2022 afferente il comparto di che trattasi;
2. Il piano individua 2 macrolotti e deriva dal frazionamento catastale predisposto dall'Amministrazione Comunale secondo le previsioni planivolumetriche approvate contenute nel Piano Attuativo denominato AT.R2 di iniziativa comunale approvato definitivamente con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 116 del 03.09.2022

3. Si rinvia all'art. 13 per la disciplina della convenzione, che l'interessato, presentando la offerta, si impegna a sottoscrivere secondo le condizioni previste da tale articolo 13.

### **Articolo 3 - SOGGETTI CHE POSSONO CONCORRERE ALLA ASSEGNAZIONE**

1. All'assegnazione delle aree possono concorrere tutti i cittadini maggiorenni ovvero le persone giuridiche in possesso dei requisiti richiesti dal bando che verrà successivamente approvato secondo i criteri stabiliti dal presente Regolamento.

2

### **Articolo 4 - REGIME CONCESSORIO DELLE AREE**

1. Le aree comprese nel Piano Attuativo escluse quelle destinate dal Piano Attuativo ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno cedute dal Comune, a norma delle disposizioni legislative in materia.

2. I rapporti giuridici ed economici tra gli assegnatari delle aree ed il Comune concedente saranno regolati da apposita convenzione da stipularsi i cui contenuti sono compresi nell'atto pubblico di cessione.

3. Gli oneri derivanti dalla cessione in proprietà sono determinati nel loro insieme dal:

- costo di cessione delle aree,
- dal pagamento di una somma compensativa derivante dal non reperimento diretto di aree per standard urbanistici,
- dalla somma da corrispondere al Comune per l'acquisto del Volume compensativo,
- dagli oneri diretti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

### **Articolo 5 - BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

1. Per l'assegnazione delle aree il Comune provvederà ad emettere un bando che sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ed inviato ai comuni contermini per la propria rispettiva pubblicazione.

La pubblicità avverrà per **30 (trenta)** giorni consecutivi.

2. Il bando dovrà indicare:

- a) le aree in cessione;
- b) il termine di scadenza per la presentazione delle offerte economiche d'acquisto;
- c) il contenuto della domanda, i criteri per la formazione delle graduatorie, i documenti da allegare.

3. Contestualmente all'approvazione del bando verranno stabilite le forme di pubblicità più idonee a garantirne la massima diffusione.

4. La domanda dovrà essere redatta su appositi moduli predisposti dal Comune ed essere completa di tutti i dati e informazioni in essi richiesti.

#### **Articolo 6 - PREDISPOSIZIONE DELLA GRADUATORIA**

1. L'esame della richiesta di assegnazione viene effettuato da un'apposita Commissione Comunale che provvede, previa verifica della documentazione presentata a predisporre la graduatoria che verrà pubblicata all'albo pretorio per 10 giorni dandone contestuale avviso per permettere entro i successivi 10 giorni la presentazione di osservazioni da parte degli interessati.

2. La Commissione è così composta:

- Segretario Comunale o suo delegato che la presiede;
- Responsabile dell'Area Tecnica;
- Istruttore amministrativo.

#### **Articolo 7 - CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE E L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE**

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

L'offerta dovrà riportare la percentuale in aumento rispetto alla base d'asta.

(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 \_\_\_\_\_ 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.

Nel caso in cui l'assegnatario non proceda alla sottoscrizione mediante atto pubblico dell'atto di compravendita, la garanzia sarà trattenuta a titolo definitivo.

Nel caso di offerte con la medesima percentuale di incremento verrà privilegiata la prima offerta temporalmente pervenuta.

### **Articolo 8 - APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE**

1. La graduatoria degli aventi diritto all'assegnazione delle aree, è approvata in via definitiva dalla Giunta Comunale, previo esame delle osservazioni presentate ai sensi dell'art.6 del presente regolamento.
2. In caso di mancata stipula o esclusione, la amministrazione si riserva lo scorrimento.

### **Articolo 9 - ASSEGNAZIONE**

1. L'assegnazione delle aree sulla base della graduatoria di cui all'articolo precedente verrà effettuata in seguito alla deliberazione di Giunta Comunale mediante sottoscrizione di atto notarile con costi a carico dell'acquirente.
2. Qualora le richieste riguardino un solo lotto l'Amministrazione 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.
3. Qualora venisse presentata una richiesta su un solo lotto e l'Amministrazione intendesse proseguire nel percorso amministrativo il lotto residuale entrerà a far parte del patrimonio immobiliare disponibile dell'Amministrazione Comunale. L'area, una volta concluso il procedimento di collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione del comparto ATR02 potrà essere ceduta applicando i criteri contenuti nelle norme di legge e regolamentari che disciplinano la cessione degli immobili pubblici.
4. Dell'avvenuta assegnazione è data comunicazione mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero con posta elettronica certificata (se presente).

5. Le somme che gli acquirenti dovranno corrispondere all'Amministrazione Comunale sono determinate dalla somma di tre valori:

- costo di cessione delle aree,
- dal pagamento di una somma compensativa derivante dal non reperimento diretto di aree per standard urbanistici,
- dalla somma da corrispondere al Comune per l'acquisto del Volume compensativo,

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

Qualora venisse assegnato un solo lotto l'Amministrazione Comunale si farà parte diligente nel rifondere la quota parte di urbanizzazione potenzialmente a carico del lotto residuale.

Tale compensazione avverrà mediante la riduzione dei valori di assegnazione sopra indicati.

6. Le somme di cui al comma precedente dovranno essere corrisposte prima della sottoscrizione dell'atto di assegnazione.

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 garanzia 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.

## **Articolo 10 - SCADENZE E CASI DI DECADENZA**

1. Tutti i termini sono previsti a favore della amministrazione, che si riserva di prorogarli.

La costruzione degli edifici nelle aree assegnate in proprietà dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la stipula dell'atto di acquisto del terreno dovrà avvenire 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; entro il termine di **un anno** dalla stessa data dovrà avvenire la presentazione dei progetti esecutivi per il rilascio del pertinente titolo abilitativo.

b) I lavori dovranno essere iniziati entro il termine improrogabile di un anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire o dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data, salvo proroga che può essere concessa dal Responsabile del Settore Tecnico, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

2. Il bando dovrà prevedere i meccanismi da applicare nel caso di inosservanza del termine di presentazione del progetto esecutivo, o del termine iniziale dei lavori di costruzione o di quello finale, eventualmente prorogato.

#### **Articolo 11 – TRASFERIMENTI DELLE AREE**

1. Il principio che si intende affermare è quello di evitare il fenomeno di plusvalenze finanziarie; pertanto si prevede l'introduzione di condizioni limitative alla vendita. La cessione delle aree assegnate, anche se dotata delle opere di urbanizzazione, potrà avvenire solo trascorsi 5 anni dalla data di assegnazione.

#### **Articolo 12 – SPESE**

Tutte le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri notarili, cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili, saranno a carico della parte acquirente e dovranno da quest'ultima essere versati direttamente e contestualmente all'atto di vendita.

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.

## Articolo 13 – CONVENZIONE

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.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge