



REGOLAMENTO

**PER LA CESSIONE DI AREE RESIDENZIALI FINALIZZATE ALLA
REALIZZAZIONE DI ALLOGGI A FAVORE DI RESIDENTI
IN COMUNE DI GRASSOBBIO**

**(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del
02/10/2023)**

INDICE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento.....	pag. 3
Art. 2 – Tipologia degli interventi e caratteri delle unità immobiliari.....	pag. 3

CESSIONE AREE EDIFICABILI

Art. 3 – Modalità di cessione aree edificabili.....	pag. 3
Art. 4 – Requisiti dei soggetti partecipanti al bando per la vendita delle aree Edificabili	pag. 5
Art. 5 – Condizioni per l'acquisizione dell'area.....	pag. 5
Art. 6 – Decadenze per cessione aree edificabili	pag. 6
Art. 7 – Penale per inadempimento	pag. 6
Art. 8 – Condizioni generali di vendita delle unità immobiliari	pag. 6

CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Art. 9 - Requisiti soggettivi per l'acquisto delle unità immobiliari	pag. 7
Art. 10 – Obbligazioni per l'acquisto delle unità immobiliari.....	pag. 7
Art. 11 – Decadenza per la cessione delle unità immobiliari.....	pag. 8
Art. 12 – Cessione delle unità immobiliari invendute	pag. 8

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento è formulato, in attuazione della volontà espressa dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del P.G.T., di provvedere al reperimento e alla messa a disposizione di aree edificabili per la realizzazione di interventi destinati alla costruzione di unità immobiliari finalizzate a favorire la permanenza dei nuclei familiari all'interno del territorio, così come definito dalle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole *“aree destinate all'edificazione di edilizia residenziale, alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali”*.
2. Il presente Regolamento definisce quindi i requisiti soggettivi necessari per poter ottenere la proprietà delle unità immobiliari realizzate dal soggetto aggiudicatario dell'area individuata nello strumento urbanistico.
3. Il presente Regolamento definisce inoltre:
 - a. i caratteri e le tipologie delle unità immobiliari e dei fabbricati;
 - b. le modalità di acquisizione delle aree individuate nello strumento urbanistico;
 - c. le modalità di attuazione degli interventi;
 - d. i requisiti dei soggetti acquirenti nelle singole unità immobiliari.

Art. 2 – Tipologia degli interventi e caratteri delle unità immobiliari

1. Gli interventi di cui al presente Regolamento saranno realizzati su una pluralità di aree di proprietà dell'Amministrazione stessa, reperite all'interno dei Piani Attuativi a destinazione Residenziale previsti dal P.G.T., per ciascuna delle quali sarà prevista la possibilità di realizzazione di edifici con una volumetria minima di 900 mc. e massima di 3.800 mc.
2. L'ubicazione, la dimensione e la configurazione dei singoli lotti edificabili, le quantità volumetriche massime realizzabili su ciascun lotto e le tipologie edilizie, già definite nel Piano Attuativo di riferimento comunque non potranno essere superiori agli indici dell'intero comparto.
3. Le tipologie edilizie potranno essere alternativamente individuate come *“appartamenti plurifamiliari o a schiera”*, in coerenza con le tipologie previste dal Piano Attuativo, nel quale si troveranno collocati i lotti di intervento.
4. L'altezza massima non potrà superare le altezze massime previste dal Piano Attuativo di riferimento.
5. Le unità immobiliari (alloggi) da realizzarsi all'interno delle volumetrie individuate per ciascun lotto non potranno avere dimensione inferiore a mc. 180 (src mq. 60) e superiori a mc. 270 (src. mq. 90).
6. Le unità immobiliari di cui al precedente comma 5 verranno realizzate dal soggetto che a seguito di indicazione della procedura di evidenza pubblica di alienazione delle aree stesse (Asta Pubblica) risulterà aver presentato la migliore offerta, con obbligo alla cessione delle unità immobiliari ai soggetti aventi i requisiti di cui al successivo art. 9 e al prezzo unitari di prima cessione, definiti da perizia di stima, secondo quanto stabilito dal successivo art. 8.

CESSIONE AREE EDIFICABILI

Art. 3 – Modalità di cessione aree edificabili

1. Il Comune di Grassobbio in funzione della disponibilità di aree per l'attuazione degli interventi di cui al presente Regolamento provvederà alla pubblicazione di Bandi d'asta per la vendita di aree fabbricabili di proprietà comunale.

2. Il Bando sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito comunale ed esposto negli spazi di comunicazione pubblica presenti nel territorio comunale per almeno **30 giorni**. Del bando si darà inoltre comunicazione tramite pubblicazione su almeno un quotidiano locale.
3. Ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23/5/1924, n. 827 "*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*", la vendita avviene con procedura di pubblico incanto, **con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara**, e potrà essere disposta in accoglimento della miglior offerta.
4. L'aggiudicazione sarà ad unico incanto, al migliore offerente.
5. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.
6. Nel caso di offerte uguali si procede all'aggiudicazione a norma dell'articolo 77 del medesimo Regio Decreto.
7. L'aggiudicazione sarà definitiva a unico incanto.
8. Se non verranno presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta.
9. L'offerta s'intende valida per 180 (centottanta) giorni dalla data di esperimento dell'asta.
10. In sede di presentazione dell'offerta dovrà essere presentata cauzione pari al 10% dell'importo messo a base d'asta da presentare mediante fidejussione bancaria o polizza bancaria o assicurativa, intestata al Comune di Grassobbio, ovvero ricevuta di versamento già effettuato, per lo stesso importo alla Tesoreria comunale, con la causale "*cauzione per acquisizione dell'area fabbricabile di proprietà comunale*". La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta da parte del Comune di Grassobbio e dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di esperimento del Bando. La cauzione sarà restituita tempestivamente ai concorrenti non aggiudicatari.
11. L'area sarà venduta nelle condizioni di diritto e di fatto, con tutte le servitù attive e passive se e come esistono, libera da ipoteca e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere.
12. Ogni variazione catastale e frazionamento che dovessero eventualmente rendersi necessari, dovranno essere effettuate prima del rogito della compravendita, a totale cura e spese degli acquirenti.
13. La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione definitiva previa semplice comunicazione dell'Amministrazione Comunale del luogo, giorno e ora della sottoscrizione; al momento della stipula di tale atto dovrà essere data dimostrazione dell'avvenuto versamento dell'intero prezzo di acquisto.
14. In caso di ritardato pagamento, l'Amministrazione Comunale revoca l'aggiudicazione senza ulteriori adempimenti e senza preavviso, incamerando la cauzione. In tal caso sarà interpellato il secondo classificato al fine di stipulare il contratto al prezzo già proposto da questi in sede di offerta.
15. Nel caso di rinuncia dell'aggiudicatario, previo incameramento della cauzione di cui al presente articolo, comma 10, a titolo di penale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'area al secondo miglior offerente.
16. Il notaio rogante sarà indicato dall'Amministrazione Comunale e i relativi oneri sono a totale onero e carico dell'aggiudicatario.
17. Si stabilisce che dovrà essere corrisposto al Comune il contributo di costruzione (oneri primari, se dovuti; oneri secondari e costo di costruzione).

Art. 4 – Requisiti dei soggetti partecipanti al bando per la vendita delle aree edificabili

1. Possono presentare offerta per l'asta pubblica di cui all'art. 3 del presente Regolamento, gli operatori economici (persone fisiche e giuridiche), purché in possesso dei requisiti di cui all'art. 94 e successivi del D.Lgs. n. 36/2023 e che non si trovino in una delle seguenti situazioni:
 - a) siano in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente, che nei propri confronti non siano in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni e che dette procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente l'asta; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione) o di inabilitazione;
 - c) sussistano per essi cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.

Art. 5 – Obbligazioni per l'acquisto dell'area

1. Le aree saranno aggiudicate a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti nello stato di fatto e diritto in cui si trova, urbanizzate secondo le direttive e le norme di attuazione vigenti nel Piano attuativo di pertinenza.
2. Il prezzo dell'area dovrà essere versato al Comune alla firma dell'atto notarile di compravendita dell'area.
3. La cauzione di cui al punto 10 dell'art. 3 del presente Regolamento, sarà trattenuta dal Comune a garanzia degli eventuali inadempimenti di cui ai successivi artt. 6 e 7.
4. L'acquirente dovrà presentare al Comune le richieste di Permesso di Costruire, complete di ogni elaborato richiesto dalla normativa in vigore, riguardante gli interventi da eseguire, entro **sei mesi dalla data di sottoscrizione** dell'atto notarile di acquisizione dell'area, fatta salva la possibilità di proroga motivata rilasciata dal Comune.
5. I lavori di costruzione dovranno **iniziare entro un anno ed essere ultimati entro 3 anni** dalla data del rilascio del permesso di costruire, fatta salva la possibilità di proroga motivata rilasciata dal Comune.
6. L'acquirente deve realizzare le unità immobiliari in conformità a quanto previsto nel Capitolato Descrittivo delle opere e delle finiture e nel rispetto degli impegni assunti in sede di aggiudicazione dell'area e nel rispetto del presente Regolamento.
7. La Scia di agibilità dovrà essere presentata al Comune prima della consegna delle singole unità immobiliari.
8. Sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente tutti gli adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia di contratti, le spese notarili, di registrazione, imposte e tasse di qualunque genere ed ogni altro onere connesso al contratto, comprese le spese d'asta computate secondo le vigenti disposizioni normative.
9. L'acquirente/aggiudicatario dell'area non potrà cedere a terzi l'area inedita o parzialmente edificata, salvo autorizzazione del Comune in caso di gravi difficoltà oggettive.
10. Se successivamente alla stipulazione del contratto di compravendita sarà dichiarato il fallimento dell'acquirente/aggiudicatario, il fallimento è tenuto alle obbligazioni di cui al presente Regolamento, anche per il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari.
11. L'acquirente/aggiudicatario dell'area si obbliga a cedere le unità immobiliari secondo quanto prescritto dalle leggi vigenti e dal presente regolamento al prezzo stabilito

dall'Amministrazione Comunale previa perizia di stima da parte del competente ufficio tecnico comunale.

12. L'acquirente/aggiudicatario dell'area si obbliga a stipulare i contratti di compravendita con i soggetti di cui all'art. 9 e seguenti.

13. La cauzione verrà restituita a seguito della chiusura dei lavori per la realizzazione delle unità immobiliari con contestuale presentazione della Scia di agibilità, fatto salvo che non sia stata trattenuta a titolo di penale per inadempimento delle obbligazioni contrattuali di cui ai punti precedenti nonché di quanto stabilito ai successivi artt. 6 e 7.

Art. 6 – Decadenze per cessione aree edificabili

1. L'aggiudicatario/acquirente dell'area decade dall'aggiudicazione dell'area stessa in caso di mancata stipula dell'atto di compravendita entro **60 (sessanta) giorni** dall'aggiudicazione definitiva, presso il notaio indicato dal Comune.

2. In caso di mancato rispetto delle obbligazioni di cui al precedente comma, l'Amministrazione comunale avrà la facoltà, previa contestazione formale dell'inadempimento e fissazione di un termine perentorio per adempiere, di revocare l'aggiudicazione disposta trattenendo la cauzione versata a titolo di penale.

Art. 7 – Penale per inadempimento

In caso di mancato rispetto delle obbligazioni di cui al precedente art. 5, l'Amministrazione comunale avrà la facoltà, previa contestazione formale dell'inadempimento e fissazione di un termine perentorio per adempiere, di trattenere, a titolo di penale, la cauzione versata.

Art. 8 – Condizioni generali di vendita delle unità immobiliari

1. L'aggiudicatario dell'area, a seguito della realizzazione delle unità immobiliari, deve procedere alla vendita delle singole unità immobiliari secondo quanto stabilito dall'art. 9.

2. Il prezzo di vendita di ogni unità immobiliare sarà determinato dal prodotto del prezzo unitario a m2 per la Superficie Complessiva.

3. Il prezzo di vendita di ogni unità immobiliare verrà stabilito sulla base dei costi sostenuti per la realizzazione dell'intervento per edilizia convenzionata, tenuto conto del progetto, del Capitolato descrittivo delle opere e delle finiture e di tutte le variabili necessarie per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte, compresi allacciamenti e frazionamenti. L'Ufficio Tecnico predispone il predetto Capitolato da allegare quale parte integrante del Bando per l'aggiudicazione dell'area, al fine di mantenere la qualità del costruito.

4. La Superficie complessiva (Sc) mq., a cui viene applicato detto prezzo, è calcolata secondo il disposto dell'art. 6 del D.M. LL.PP. del 5 agosto 1994, ed è costituita dalla Superficie utile abitabile (Su), aumentata del 60% della somma delle Superfici non residenziali (Snr) e dei parcheggi (Sp), secondo la seguente formula:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

3. Il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari viene autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale prima della stipula dei rispettivi atti di compravendita delle singole unità immobiliari previa presentazione di relazione atta a dimostrare:

- a) la regolare esecuzione dei lavori e delle opere di qualità aggiuntiva;
- b) la spesa sostenuta, con particolare riferimento alle opere di qualità aggiuntiva;

c) il collaudo degli impianti.

4. L'ufficio Tecnico potrà richiedere la documentazione comprovante quanto dichiarato e svolgere dei sopralluoghi di verifica durante l'esecuzione delle opere o anche alla fine dei lavori. L'autorizzazione rilasciata dal Comune non costituisce in ogni modo titolo di agibilità delle unità immobiliari, che invece deve essere presentato ai sensi dell'art. 24 e successivi del DPR 380/2001 e s.m.i., antecedentemente alla cessione delle stesse.

5. I prezzi unitari massimi di prima cessione per le unità immobiliari sono stabiliti da stima peritale redatta dal Comune.

CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Art. 9 - Requisiti soggettivi per l'acquisto delle unità immobiliari

1. I soggetti che possono acquisire le unità immobiliari devono essere in possesso dei seguenti requisiti, a pena di esclusione:

a) essere residenti continuativamente nel Comune di Grassobbio da almeno cinque anni consecutivi antecedenti alla stipula del contratto definitivo di compravendita, possedere la Cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea ovvero condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n.3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n.286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero);

b) non essere titolare di diritti di proprietà, di superficie, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro immobile su tutto il territorio nazionale ed U.E.;

c) avere un reddito ISEE, determinato secondo le modalità e gli indicatori stabiliti D.P.C.M. 05/12/2013, n. 159 "*Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE).*", non superiore a € 30.000,00;

2. Prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita della singola unità immobiliare il Comune dovrà verificare che ogni singolo acquirente possenga i requisiti di cui al comma 1 del presente articolo, a pena di esclusione.

3. Per la verifica di cui al comma 2 dovranno essere presentati i seguenti documenti:

a) autocertificazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.lgs. n. 445/2000 **della residenza da almeno cinque anni consecutivi nel Comune di Grassobbio:**

b) la dichiarazione ISEE così come al punto c), comma 1 del presente articolo;

c) autocertificazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.lgs. n. 445/2000 di non essere titolare di diritti di proprietà, di superficie, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro immobile su tutto il territorio nazionale ed U.E.;

d) dichiarazione di presa d'atto del presente Regolamento e di accettazione incondizionata delle sue prescrizioni in ordine a tutti gli adempimenti e ai motivi di decadenza;

e) assunzione di specifico obbligo a non alienare o concedere altri diritti reali e/o di godimento personale dell'unità immobiliare acquistata per un periodo minimo di anni 10 dalla data di stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

Art. 10 – Obbligazioni per l'acquisto delle unità immobiliari

1. L'acquirente delle singole unità immobiliari si obbliga a non cedere le stesse prima del termine di anni 10 dalla stipula dell'atto notarile, salvo comprovati casi di necessità che dovranno essere debitamente giustificati al Comune al fine di essere autorizzati alla cessione.

Art. 11 – Decadenza per la cessione delle unità immobiliari

1. L'acquirente delle singole unità immobiliari decade dal diritto di proprietà in caso:
 - a. di cessione ad altri della proprietà o di altri diritti reali e/o personali di godimento dell'unità immobiliare ceduta prima del termine di 10 anni;
 - b. di mancato trasferimento della residenza nei modi e nei termini stabiliti dalla normativa vigente in materia;
 - c. di avvenuta locazione dell'unità immobiliare costruito salvo casi di forza maggiore e/o necessità debitamente giustificati ed autorizzati dal Comune.
2. È fatta salva la facoltà del Comune di autorizzare la cessione quando l'acquirente delle singole unità immobiliari dimostri la sopravvenuta necessità per ragioni oggettive.

Art. 12 – Cessione delle unità immobiliari invendute

1. Le unità immobiliari non vendute dopo 6 mesi dall'ultimazione dei lavori potranno essere cedute a soggetti residenti continuativamente nel Comune di Grassobbio da meno di cinque anni consecutivi antecedenti alla stipula del contratto definitivo di compravendita.
2. Le unità immobiliari non vendute dopo 1 anno dall'ultimazione dei lavori potranno essere cedute anche a soggetti non residenti nel Comune di Grassobbio.
3. Fermo restando il possesso dei restanti requisiti di cui all'art. 9, comma 1, lett. a), b) e c), nonché delle obbligazioni di cui all'art. 9, comma 2 e comma 3.