



COMUNE DI GRASSOBBIO

PROVINCIA DI BERGAMO

Orario di ricevimento:
Lunedì 10.00 - 12.30
Mercoledì 16.00 - 17.30

via Vespucci n. 6 - C.A.P. 24050 C.F. 80027490160 Partita IVA 00722500162

P.E.C.: comune.grassobbio@pec.regione.lombardia.it -

suap.grassobbio@pec.regione.lombardia.it

e-mail: edilizia.urbanistica@grassobbio.eu - ambiente.ecologia@grassobbio.eu -

lavoripubblici@grassobbio.eu

sito internet: <https://comune.grassobbio.bg.it/>

Urbanistica 035.38.43.431

Ecologia 035.38.43.451

Lavori Pubblici 035.38.43.421

Telefax: 035.38.43.444

AREA TECNICA

URBANISTICA ECOLOGIA AMBIENTE LAVORI PUBBLICI
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

**AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA
ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PER IL SODDISFACIMENTO
DI SPECIFICI FABBISOGNI ABITATIVI SOCIALI
LOTTO 1 ALL'INTERNO DEL PL CIRCONVALLAZIONE
area individuata al N.C.T.R. al Fg. 12, mapp.li 8185-8190-8192
Via Anna Costanza Baldry 132**

**BANDO D'ASTA PER LA VENDITA DI AREA FABBRICABILE DI PROPRIETÀ COMUNALE
E SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPUTABILE RESIDUA, PRIMO INCANTO, MEDIANTE ASTA PUBBLICA
COL METODO DELLE OFFERTE SEGRETE, DI CUI ALL'ARTICOLO 73, LETTERA C), DEL
R.D. 23/5/1924, N. 827.**

Visto il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visto il Piano di Governo del Territorio vigente;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il *Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio* per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale;

Visto il *Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare* di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 18/05/1998, e successiva modifica deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12/10/2009;

Viste le deliberazioni di Giunta Comunale n. 155 del 18/10/2023 e n. 167 del 03/11/2023 con la quale sono stati approvati i capitolati delle opere e delle finiture per l'edificazione di unità immobiliari finalizzate al soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali da realizzarsi presso il Lotto 1 (PL Circonvallazione) ed il Lotto 28 (PL Closi);

Viste le proprie determinazioni R.G. n. 671 e n. 672 del 07/11/2023 nonché R.G. n. 681 del 08/11/2023 con la quale sono stati approvati e successivamente pubblicati i bandi d'asta per la vendita di aree fabbricabili di proprietà comunale, Lotto 1 (PL Circonvallazione) e Lotto 28 (PL Closi) mediante asta pubblica, primo incanto, col metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lettera c) del R.D. 23/05/1924, n. 827;

Considerato che la prima asta pubblica, relativa alla vendita delle suddette aree fabbricabili, si è conclusa senza aggiudicazione, risultando deserta;

Viste le successive deliberazioni di Giunta Comunale n. 194 e 195 del 13/11/2025 è stata approvata la documentazione di gara aggiornata ed è stata indetta, in secondo incanto e a condizioni più appetibili, la procedura di asta pubblica relativa alla vendita delle aree fabbricabili di proprietà comunale, Lotto 1 (PL Circonvallazione) e Lotto 28A e 28B (PL Closi);

Considerato che anche la seconda asta pubblica, relativa alla vendita delle suddette aree fabbricabili, si è conclusa senza aggiudicazione, risultando deserta;

SI RENDE NOTO

che sono aperti i termini per la presentazione delle domande ed offerte relative alla vendita di un'area destinata all'edificazione di edilizia residenziale, **per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali**, per un totale di mq. 1.009,00 (superficie catastale), sita in Grassobbio in via Anna Costanza Baldry 132 all'interno del PL denominato "Circonvallazione", in corso di esecuzione con opere di urbanizzazione collaudate (deliberazione di Giunta comunale n. 117 del 26/07/2023).

L'asta avrà luogo il giorno **27 Novembre 2025 alle ore 09,00** presso la Sede Municipale sita in Grassobbio via Vespucci n. 6, in seduta pubblica.

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.

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 col prezzo base indicato nell'avviso di gara, e sarà disposta in accoglimento della miglior offerta.**

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto, al migliore offerente.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Nel caso di offerte uguali si procede all'aggiudicazione a norma dell'articolo 77 del medesimo Regio Decreto.

Se non verranno presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta.

L'offerta s'intende valida per 180 (centottanta) giorni dalla data di esperimento dell'asta.

Il prezzo a base d'asta è pari a € 212.610,00 (Euro duecentododicimilaseicentodieci/00).

Il prezzo a base d'asta per ulteriore src/sc/V è pari a € 43,00/mq (fatto salvo il rispetto dei restanti parametri come distanze, altezze, ...).

Il prezzo a base d'asta e le offerte si intendono al netto di ogni imposta.

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.

In sede di presentazione di offerta dovrà essere presentata cauzione di Euro 21.261,00 secondo quanto stabilito dal successivo art. 1, comma 2 del presente Bando.

La cessione delle unità immobiliari realizzate nell'area ceduta deve avvenire nel rispetto dell'art. 9 e seguenti del ***Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio*** di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge (Allegato D).

Il presente bando si suddivide nei seguenti articoli:

ART. 1 – MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

ART. 2 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

ART. 3 – REQUISITI DEI SOGGETTI PARTECIPANTI AL BANDO PER LA VENDITA DELLE AREE EDIFICABILI

ART. 4 – DESCRIZIONE DELL'AREA, EDIFICABILITÀ, PRESCRIZIONI

ART. 5 – OBBLIGAZIONI PER L'ACQUISTO DELL'AREA

ART. 6 – DECADENZE PER CESSIONE AREE EDIFICABILI

ART. 7 – PENALE PER INADEMPIMENTO

ART. 8 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ART. 9 – CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

ART. 10 – DEFINIZIONI - TIPOLOGIA DELLE ABITAZIONI - SUPERFICIE MASSIMA AMMESSA

ART. 11 - CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – REQUISITI SOGGETTIVI PER L'ACQUISTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ART. 12 – OBBLIGAZIONI PER L'ACQUISTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ART. 13 – DECADENZA PER LA CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

ART. 14 – CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI INVENDUTE

ART. 15 DISPOSIZIONI FINALI

ART. 16 TUTELA DELLA PRIVACY

Allegati

Modello “A” – offerta economica

Modello “B” – dichiarazione

Modello “C” – dichiarazione

Allegato “D” – Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio

ART. 1 – MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1. I soggetti che intendono partecipare all’asta pubblica devono far pervenire al Protocollo del Comune di Grassobbio, via Vespucci 6, entro il termine perentorio, a pena di esclusione, delle **ore 18,00 del giorno 26 Novembre 2025**, un plico sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente la busta dell’offerta economica e la documentazione più avanti indicata.

Il plico dovrà portare all’esterno la denominazione del concorrente e l’oggetto:

“Asta pubblica per l’alienazione dell’area fabbricabile di proprietà comunale denominata LOTTO 1 ubicata in via Anna Costanza Baldry 132. PL Circonvallazione” (BUSTA A).

Documenti da presentare:

Per partecipare all’asta pubblica il concorrente dovrà presentare la seguente documentazione:

- 1) **l’offerta economica** redatta in bollo e in lingua italiana, utilizzando l’allegato **modello “A”**, che deve contenere:
 - a. i dati di identificazione della persona fisica o dell’impresa, ente, società, che partecipa all’ incanto e con cui in caso di aggiudicazione verrà stipulato il successivo contratto di compravendita.
 - b. l’indicazione del prezzo offerto, in valore assoluto, in cifre e in lettere; in caso di discordanza fra l’indicazione in cifre e quella in lettere è valido il prezzo più vantaggioso per l’amministrazione;
 - c. La sottoscrizione con firma leggibile e per esteso della persona fisica o del titolare o legale rappresentante dell’impresa, ente, società.

Non sono ammesse offerte al ribasso rispetto all’importo a base di gara.

I miglioramenti dei prezzi d’offerta **non potranno essere inferiori a € 1.000,00** (euro mille/00) e suoi multipli.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altrui.

L’offerta redatta come sopra, deve essere inserita in apposita busta sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura. Sulla busta devono essere riportate la denominazione del concorrente e l’oggetto: **“Asta pubblica per l’alienazione dell’area fabbricabile di proprietà comunale denominata LOTTO 1 ubicata in via Anna Costanza Baldry 132. PL Circonvallazione – busta economica”.**

In questa busta non devono essere inseriti altri documenti.

2) Cauzione di Euro 21.261,00

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 denominata LOTTO 1 ubicata in via Anna Costanza Baldry 132. PL Circonvallazione”.**

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 della gara.

La cauzione sarà restituita tempestivamente in caso di mancata aggiudicazione o di annullamento della gara ai concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione di euro 21.261,00 verrà trattenuta laddove l'aggiudicatario non adempia alle obbligazioni del presente bando o del *Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio* di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge (Allegato D).

3) Dichiarazione in carta semplice, redatta come da allegato "modello B" corredato di fotocopia del documento di identità ai sensi dell'art. 38, comma 3 del DPR 445/2000, a pena di esclusione, nella quale si attesti che l'operatore economico:

- a. è in possesso dei requisiti di cui all'art. 94 e successivi del D.Lgs. n. 36/2023;
- b. non sussistano le seguenti situazioni:
 - 1) 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);
 - 2) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione) o di inabilitazione;
 - 3) 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.

In particolare:

a) se presenta la domanda per proprio conto

- luogo, data di nascita e residenza
- che a suo carico non sono in corso procedure d'interdizione, inabilitazione, fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata;
- di non avere riportato condanne penali con sentenza passata in giudicato;
- di avere a proprio carico condanne penali riportate o procedimenti penali pendenti (descrizione del titolo del reato ed entità della pena);
- di non trovarsi, nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di avere preso conoscenza delle condizioni contrattuali, delle condizioni locali e di tutte le condizioni particolari che possono aver influito sulla determinazione dell'offerta;
- di aver tenuto conto, nella redazione dell'offerta, degli oneri relativi alle spese d'asta e di rogito;
- di aver tenuto conto nella redazione dell'offerta che l'area viene ceduta 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;
- di aver visto lo stato dei luoghi
- l'impegno a mantenere valida l'offerta formulata per 180 giorni dalla data di esperimento dell'asta;
- insussistenza di situazioni di controllo, ai sensi dell'art. 2359 CC., con altre Imprese partecipanti alla presente asta;

b) se presenta la domanda quale titolare di Ditta individuale o Società:

- oltre alla dichiarazione di cui al punto a), dovrà dichiarare tale titolarità e che nei confronti della Ditta o Società non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;
- il numero di partita I.V.A.;
- certificato di iscrizione C.C.I.A.A. in originale o copia conforme.

c) se presenta la domanda quale legale rappresentante di una Società di persone o di capitali legalmente costituita:

- oltre alla dichiarazione di cui al punto a) relativa al legale rappresentante, dovrà dichiarare la volontà della Società di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (allegando copia della delibera del competente organo); inoltre dovrà produrre la dichiarazione di non aver in corso procedure d'interdizione o inabilitazione e di non aver riportato condanne penali. Tale dichiarazione dovrà essere prodotta da tutti gli accomandatari, se concorrente è una società in accomandita semplice, e da tutti gli amministratori muniti dei poteri di rappresentanza se concorrente è una società legalmente costituita, ecc. In alternativa, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 445/2000, il Legale Rappresentante potrà produrre dichiarazione sostitutiva di atto notorio circa l'assenza di procedure d'interdizione o inabilitazione e di condanne penali anche con riguardo a tutti gli accomandatari, se concorrente è una società in accomandita semplice, e a tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza se concorrente è una società legalmente costituita, Ente; A tal fine si allega: copia della delibera del competente organo;
- il numero di partita I.V.A.;
- certificato di iscrizione C.C.I.A.A. in originale o copia conforme.

Non sono ammesse offerte per conto di persona o società da nominare.

4) Dichiarazione resa in carta semplice, redatta come da Allegato "C", nella quale l'offerente si impegna a:

- a. addivenire alla stipula dell'atto notarile **entro 60 giorni** dall'aggiudicazione definitiva;
- b. presentare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, **entro sei mesi** dalla data di sottoscrizione dell'atto notarile di acquisizione dell'area;
- c. iniziare i lavori di costruzione **entro un anno** ed essere ultimati **entro 3 anni** dalla data del rilascio del permesso di costruire;
- d. realizzare le unità immobiliari in conformità a quanto previsto nel Capitolato Descrittivo delle opere e delle finiture approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 03/11/2023;
- e. rispettare quanto previsto nel ***Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio*** di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge;
- f. corrispondere al Comune, preliminarmente al ritiro del permesso di costruire convenzionato, **euro 28.407,18** per opere eseguite dai lottizzanti;
- g. presentare Scia di agibilità delle unità immobiliari al Comune prima della cessione delle singole unità immobiliari;
- h. cedere le unità immobiliari realizzate al prezzo calmierato stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto precisato dal successivo art. 8 del presente Bando;
- i. stipulare i contratti di compravendita con i soggetti di cui all'art. 9 e seguenti del ***Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio*** di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge; a rendere edotti gli acquirenti delle unità immobiliari a non cedere le stesse prima del termine di anni 10 dalla stipula dell'atto notarile di acquisto;
- j. obbligarsi a sottoscrivere atto d'obbligo, registrato e trascritto presso i registri immobiliari, nel quale siano riportati gli obblighi, per se e gli aventi causa, di cui al presente bando ed al ***Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio*** di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge;
- k. ad essere a conoscenza che:
 1. sono a carico dell'aggiudicatario 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;

2. non potrà essere ceduta a terzi l'area ineditata o parzialmente edificata;
3. 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.

La documentazione di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) e 4) deve essere inserita nel plico d'invio BUSTA A con scritta esterna "Asta pubblica per l'alienazione dell'area fabbricabile di proprietà comunale denominata LOTTO 1 ubicata in via Anna Costanza Baldry 132. PL Circonvallazione".

Il suddetto plico, una volta giunto a destinazione, non potrà essere ritirato, sostituito, integrato o comunque modificato. In caso di più offerte presentate dallo stesso concorrente, le offerte successive alla prima sono considerate inesistenti.

ART. 2 – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Si darà luogo all'aggiudicazione in base alla miglior offerta economica. L'asta si terrà con il metodo dell'offerta segreta, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c), del *Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato*, approvato con Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto, al migliore offerente.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

Nel caso di offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte, a norma dell'articolo 77 del medesimo Regio Decreto.

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. 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.

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.

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.

Nel caso di rinuncia dell'aggiudicatario, previo incameramento della cauzione di cui all'articolo 1, comma 2, a titolo di penale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'area al secondo miglior offerente.

Il notaio rogante sarà indicato dall'Amministrazione Comunale e i relativi oneri sono a totale onero e carico dell'aggiudicatario.

La vendita verrà effettuata a corpo e non a misura.

Dovrà essere corrisposto al Comune il contributo di costruzione (oneri secondari e costo di costruzione).

Tutti sono ammessi ad assistere alle operazioni di gara.

L'aggiudicazione sarà definitiva a unico incanto.

Se non verranno presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta.

L'asta avrà luogo alle **ore 09,00 del giorno 27 Novembre 2025** presso il Municipio di Grassobbio, via Vespucci 6, in seduta pubblica.

L'offerta s'intende valida per 180 (centoottanta) giorni dalla data di esperimento dell'asta.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara di tutti quei concorrenti per i quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta.

La mancata apposizione del bollo, ove richiesto, determinerà la regolarizzazione dei relativi documenti come disposto dal DPR 642/72 s.m.i.

ART. 3 – REQUISITI DEI SOGGETTI PARTECIPANTI AL BANDO PER LA VENDITA DELLE AREE EDIFICABILI

Possono presentare offerta per l'asta pubblica, 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 nel 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. 4 -DESCRIZIONE DELL'AREA, EDIFICABILITA', PRESCRIZIONI

Di seguito si specificano le caratteristiche dell'area oggetto di alienazione.

a. Identificativi Catasto Terreni

Fg. 12 Mappale **8185** (Superficie Catastale m² 838);

Fg. 12 Mappale **8190** (Superficie Catastale m² 134);

Fg. 12 Mappale **8192** (Superficie Catastale m² 37);

Totale superficie catastale m² 1.009,00.

b. Proprietà

L'area è di proprietà comunale a seguito di atto notaio dott. Carmine Mallardo del 12/12/2016 – repertorio n. 133526, raccolta n. 25164, registrato a Bergamo 1 il 27/12/2016 al n. 48688.

c. P.G.T. Vigente e Piano Attuativo

Destinazione urbanistica vigente:

Il Comune di Grassobbio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 29/09/2011 ha adottato il Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della Legge Regionale n. 12/2005, e, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 09 del 13/04/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 23/01/2013, che classifica l'area di interesse ai sensi dell'art. 8 delle NTA: *"Ambiti di trasformazione residenziali contenuti nel previgente PRG e relative varianti, confermati dal documento di piano del PGT"*;

con successiva Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio adottata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della Legge Regionale n. 12/2005, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 11/07/2018, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 12/12/2018 e pubblicata sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24/07/2019, classifica l'area di interesse ai sensi dell'art. 6 delle NTA quale *"Ambiti residenziali di piani attuativi approvati o convenzionati"*;

la Variante n. 2 al Piano del Governo del Territorio che modifica il Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, c.15 della Legge Regionale n.12/2005, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 03.03.2020 e pubblicata sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n.25 del 17.06.2020, non modifica la destinazione dell'area di

interesse;

Identificazione dell'area di interesse:

il lotto viene classificata quale: *"ambito residenziale di piano attuativo approvato e/o convenzionato"*, ambito residenziale assoggettato a piano attuativo denominato "PL Circonvallazione", piano attuativo che è stato approvato in data 07/06/2010 con deliberazione del Consiglio comunale n. 17/2010, con 1^a variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 17/2013 del 29/04/2013 (variante normativa), 2^a variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 70/15 del 23/12/2015 (variante normativa), 3^a variante approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 254 del 07/11/2016 (modifica convenzione urbanistica), 4^a variante approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 121 del 12/06/2019 (modifica convenzione urbanistica) e 5^a variante approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 142 del 27/10/2021 (modifica convenzione urbanistica). Il predetto piano attuativo risulta convenzionato con atto notaio dott. Carmine Mallardo del 12/12/2016 – repertorio n. 133525, raccolta n. 25163, registrato a Bergamo 1 il 27/12/2016 al n. 48684 – registrato a Bergamo il 27/12/2016 ai nn. 58606/39241
Il predetto piano attuativo risulta convenzionato con atto notaio dott. Carmine Mallardo del 12/12/2016 – repertorio n. 133525, raccolta n. 25163, registrato a Bergamo 1 il 27/12/2016 al n. 48684 – registrato a Bergamo il 27/12/2016 ai nn. 58606/39241.

Allo stato attuale il piano di lottizzazione è vigente e con atto comunale, deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 26/07/2023 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "CIRCONVALLAZIONE"", si è proceduto all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree delle opere di urbanizzazione sono state acquisite con atto notarile dott. Carmine Mallardo Repertorio 141401/30296 del 16/12/2024 per la CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

Si riporta di seguito quanto previsto dall'art. 6 delle NtA del PGT vigente:

"ART. 6 AMBITI RESIDENZIALI DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI

Si tratta di ambiti residenziali interessati da operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata approvati o convenzionati alla data di adozione del PGT.

Restano vigenti ed operanti le previsioni dei piani attuativi approvati e degli assetti planivolumetrici ed i contenuti delle convenzioni fino alla data di scadenza dei termini specifici individuati dalle convenzioni stesse.

Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina degli Ambiti residenziali consolidati di cui al precedente Articolo.

Nelle aree già interessate da piani attuativi e planivolumetrici convenzionati con l'Amministrazione Comunale, qualora, decorsi i termini specifici previsti dal Piano Attuativo, i contenuti delle convenzioni non siano stati pienamente attuati, il completamento degli interventi di edificazione previsti dal P.L. nonché gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 sugli edifici esistenti potranno essere realizzati solo previa nuove determinazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale valuterà alla luce dello stato di attuazione del Piano Convenzionato, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la rispondenza degli interventi ancora da realizzare con interesse della collettività."

Si riporta la normativa prevista dall'art. 28 del PRG Variante Generale vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo: **"ART. 28 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C**

Le aree di espansione e nuovo impianto sono soggette alla obbligatoria formazione di un Piano Attuativo esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi. Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione. Dovranno essere rispettati i seguenti indici, salvo diverse indicazioni contenute in apposito cartiglio sul Piano Operativo;

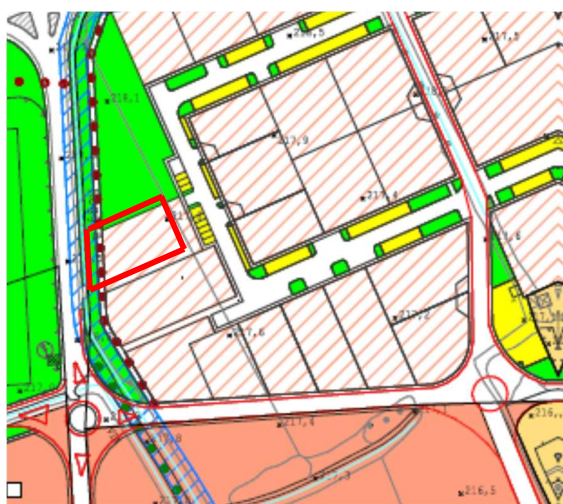
ZONA C - Rapporto di utilizzazione: 0,35 mq./mq.

- Altezza massima: ml. 7,50

- Rapporto di copertura: 25%

- I distacchi e le distanze saranno individuati dai Piani Attuativi

Nelle zone di cui al presente articolo non è consentita la monetizzazione delle aree per standard urbanistici. Nelle aree contraddistinte con apposito simbolo specifico gli standards urbanistici di competenza si intendono soddisfatti con la cessione all'Amministrazione delle superfici corrispondenti agli standards minimi di legge di competenza del Piano Attuativo al fine di consentire la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali che saranno definiti nella loro caratterizzazione con specifica determinazione del Consiglio Comunale, il quale con la medesima deliberazione definirà i criteri di assegnazione."



Estratto PGT vigente



Estratto planimetria catastale

- | | | |
|---|---|------------|
|  | AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE | art. 5 PdR |
|  | AMBITI RESIDENZIALI DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI | art. 6 PdR |
|  | AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI CONTENUTI NEL PREVIGENTE P.R.G. E CONFERMATI DAL P.G.T. | art. 7 PdR |
- Legenda

La Convenzione Urbanistica del 12/12/2016 prevede per il LOTTO 1 i seguenti indici:
 superficie assegnata = m2 940,70,
 SRC assegnata m2 1885,72,
 volumetria assegnata m3 5.657,17,
 superficie coperta assegnata m2 743,12

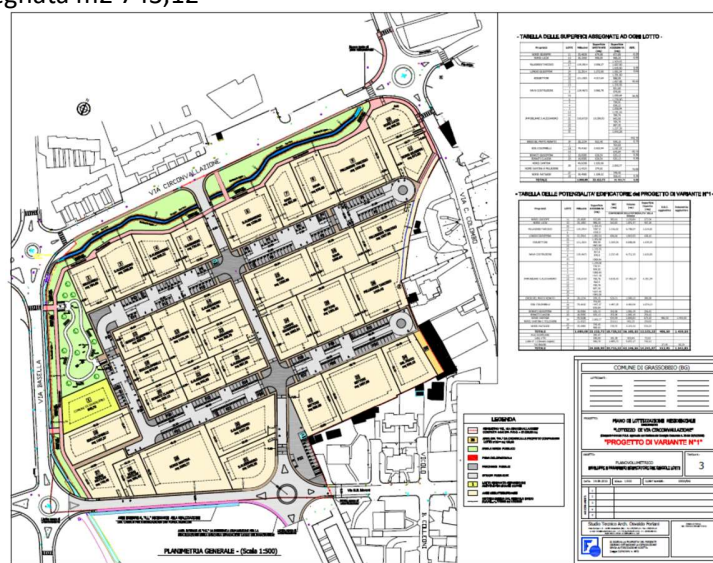
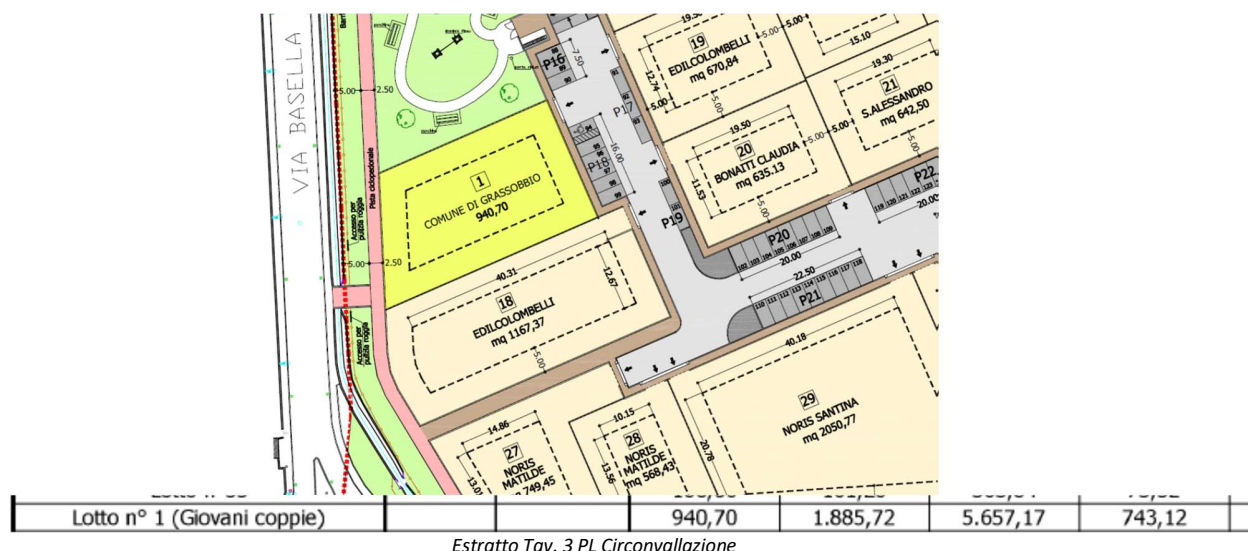


Tavola 3 del Piano di Lottizzazione "Circonvallazione"

"Piano Attuativo approvato e convenzionato denominato P.L. Via Circonvallazione, al fine di consentire la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali."



d. **Indici Urbanistici e parametri edilizi della zona identificata nel comparto edificatorio al fine dell'ALIENAZIONE:**

Zona urbanistica del P.G.T.: Area di Trasformazione ATR;

S.f. Superficie Fondiaria m² 940,70 (lotto definito e recintato)

S.c. Superficie Coperta assegnata da Piano di lottizzazione m² 743,12

S.c. Superficie Coperta per alienazione m² 403,00

SRC assegnata da Piano di lottizzazione m² 1.885,72

SRC assegnata per alienazione m² 1.209,00

Volume Massimo assegnato da Piano di lottizzazione m³ 5.657,17

Volume Massimo per alienazione m³ 3.627,17

Altezza massima: m 8,00

Parcheggi di pertinenza delle costruzioni 1 mq/10 mc;

Distanza dai confini m 5,00

Distanza dai fabbricati m 10,00

Distanza da strade di lottizzazione m 5,00

Destinazioni d'uso: edilizia residenziale convenzionata

L'area (identificata come Lotto 1) è dotata nelle vicinanze del lotto delle pubbliche reti (acquedotto, fognatura, telecom, cavidotti, gas metano)

Tipologia edilizia: appartamenti singoli o bifamiliari – case a schiera, case in linea

Strumento di attuazione: permesso di costruire convenzionato

e. **Vincoli di convenzione:**

Il mappale n. 8185 del foglio 12 risulta interessato da fascia di rispetto del metanodotto Snam Rete Gas S.p.A così come indicato nell'elaborato grafico Tavola n. 2/SNAM di cui alla 4^a variante al piano attuativo "PL Circonvallazione" approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 121 del 12/06/2019.

L'art. 3 della Convenzione del 12/12/2016 stabilisce che: "I lottizzanti si impegnano a cedere, contestualmente alla firma della presente convenzione, l'area standard per consentire la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali (art. 28 NTA) e l'area necessaria alla realizzazione della rotonda prevista all'incrocio fra la nuova strada di lottizzazione e la Via Moroni. L'area per la realizzazione di alloggi convenzionati (identificata come Lotto 1 di superficie mq. 940,70) dovrà essere dotata di tutti gli allacciamenti alle pubbliche reti (acquedotto, fognatura, telecom, cavidotti, gas metano) prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, con costi a carico dei lottizzanti, anche per il mappale 8246 sub 1 e sub 2 che sarà ceduto gratuitamente al Comune dal "Condominio Via Moroni", senza costi per il Comune.

A richiesta prescrittiva di SNAM, prima della modifica del tracciato del metanodotto come previsto dal progetto esecutivo approvato dalla stessa SNAM, l'edificazione di un muro di sostegno sul confine ovest del lotto 1 (per consentire la realizzazione di un'area manovra carrabile al servizio di fabbricati da edificare sul lotto di cui trattasi) dovrà essere ultimata in ogni singola parte prima dell'inizio dell'intervento SNAM. La realizzazione del muro sarà a carico degli assegnatari delle porzioni di area destinata al soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali e/o di eventuali acquirenti della stessa area, qualora tale assegnazione o cessione avvenisse in epoca antecedente la realizzazione della modifica del tracciato del metanodotto da parte di SNAM. Il computo metrico per la realizzazione del sopraccitato muro ammonta ad Euro 41.349,88 (quarantunomila trecentoquarantanove virgola

ottantotto) (IVA inclusa), importo che sarà sostenuto dai lottizzanti (senza costi a carico del Comune) in caso di mancata assegnazione-cessione del lotto 1 in epoca antecedente la realizzazione della modifica del tracciato del metanodotto da parte di SNAM.

Nell'ipotesi descritta al comma che precede (realizzazione del muro a carico dei lottizzanti) l'importo di Euro 41.349,88 (quarantunomila trecentoquarantanove virgola ottantotto) (IVA inclusa), sarà rimborsato ai lottizzanti dagli assegnatari delle porzioni di area destinata al soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali e/o da eventuali acquirenti del lotto 1, al costo di Euro 22,90/mc come da dimostrazione seguente:

- costo realizzazione muro = Euro 41.349,88/volumetria realizzabile sul lotto = mc. 1.800,00;

- costo unitario incidenza muro/mc. : $41.349,88 = 1.800,00$: Euro 22,972 (arrotondato Euro 22,90)."

A seguito della verifica effettiva e della documentazione presentata a consuntivo post-opera di cui al prot. com. n. 16096 del 20/09/2023 l'impegno economico si è attestato ad € 28.407,18.

Pertanto, preliminarmente al ritiro del permesso di costruire convenzionato dovrà essere corrisposta al Comune la somma di euro 28.407,18 a titolo di rimborso spese sostenute dai lottizzanti secondo quanto prescritto dalla Convenzione Urbanistica.

f. Descrizione dei servizi esistenti

La dotazione di servizi per l'Ambito è la seguente:

1. parcheggi pubblici residenziali
2. aree di verde di arredo
3. aree di verde pubblico residenziale attrezzato

g. Criticità ambientali

a. FATTIBILITA' GEOLOGICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica:

CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI



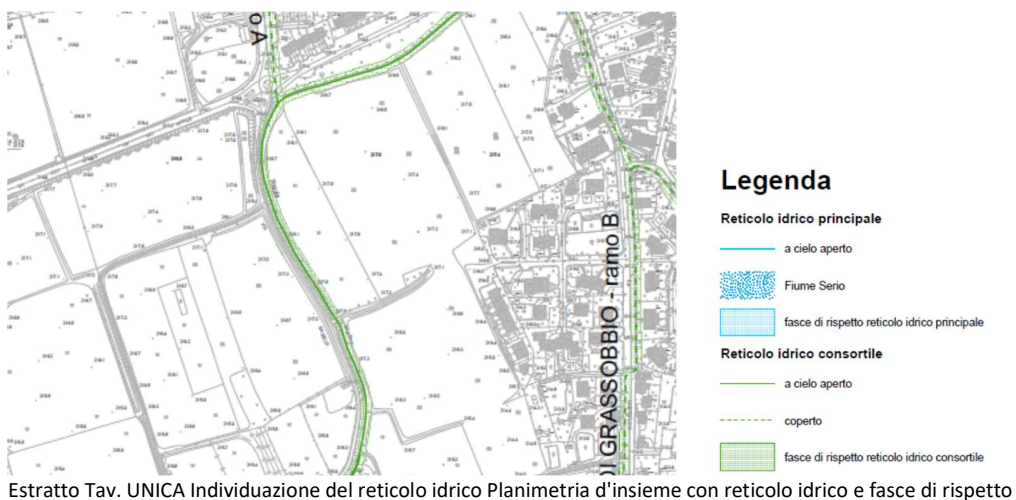
Estratto Tav. 4m Carta della fattibilità geologica

LEGENDA

- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

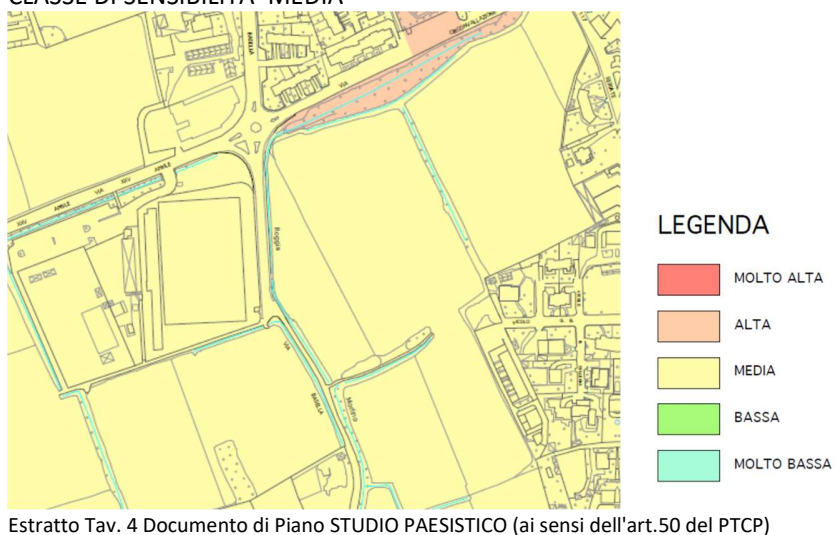
b. RETICOLO IDROGRAFICO

Il reticolo idrografico segnala la presenza nelle vicinanze ma non come vincolo di Roggia Morlino di Grassobbio-Ramo A

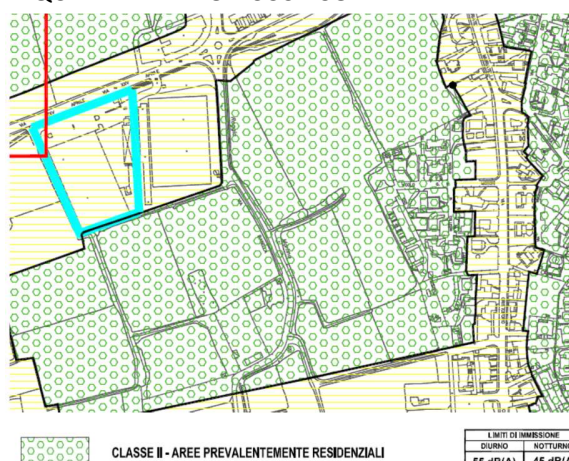


c. SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica:
CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA



d. INQUADRAMENTO ACUSTICO



L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica: CLASSE II – aree prevalentemente residenziale

Estratto Tav. 3 Zonizzazione acustica comunale

e. RETI TECNOLOGICHE

Per l'approvvigionamento di H2O, GAS, ENEL, TELECOM, etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale esistente sulla via Anna Costanza Baldry 132.

L'area di interesse è interessata da fascia di rispetto del metanodotto Snam Rete Gas S.p.A così come indicato nell'elaborato grafico Tavola n. 2/SNAM di cui alla 4^ variante al piano attuativo "PL Circonvallazione" approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 121 del 12/06/2019.

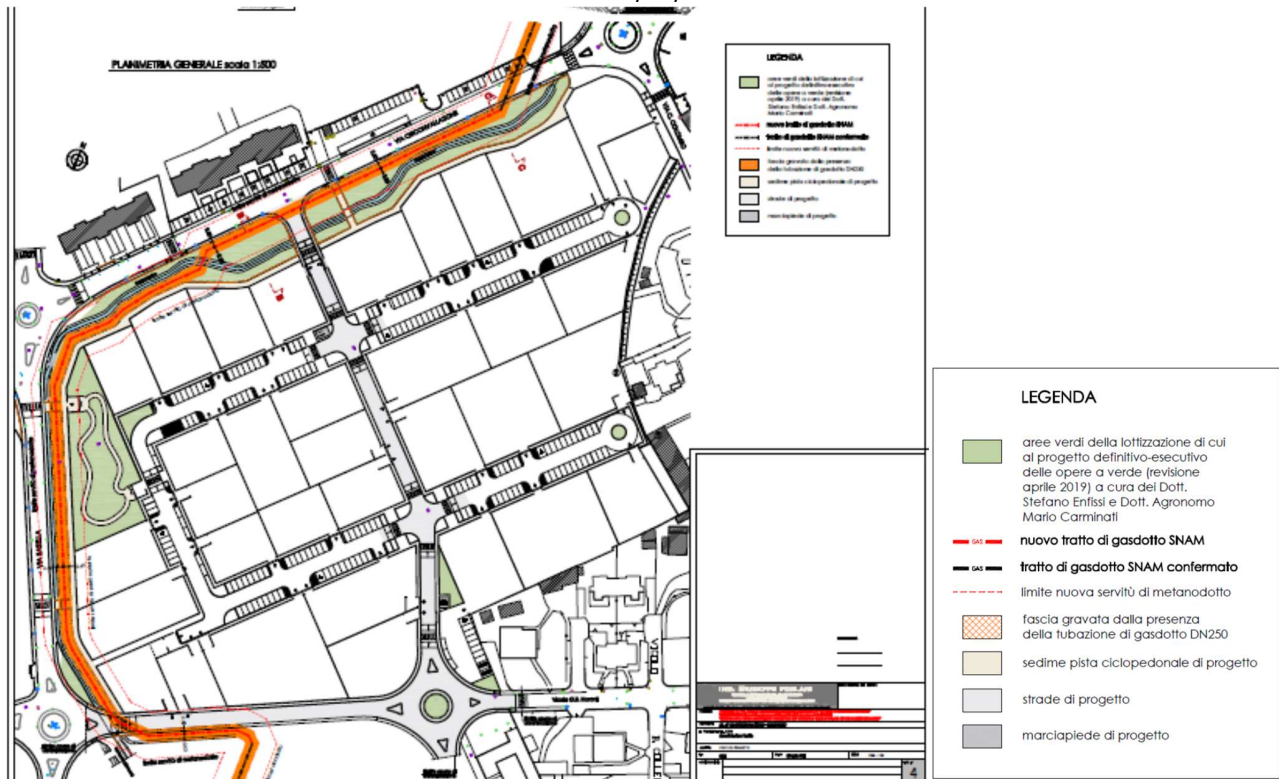


Tavola n. 2/SNAM 4^ variante al piano attuativo "PL Circonvallazione" approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 121 del 12/06/2019

h. Strategie

L'individuazione del LOTTO 1 all'interno del piano delle alienazioni risponde all'obiettivo generale di concludere un iter che l'Amministrazione Comunale ha perseguito da alcuni anni per la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali (così come previsto nell'art. 28 NTA della Variante al PRG vigente nel 2005 e successivamente riconfermato negli strumenti urbanistici succedutisi) inserito in un ambito territoriale di notevole dimensione con aree di verde e parcheggi, una pista ciclopeditonale di interconnessione tra tutte le nuove aree edificabili in corso di sviluppo negli ultimi anni e le esistenti aree residenziali limitrofe fino al Centro Storico.

Nel suo insieme, il comparto denuncia complessivamente un medio-alto rendimento rispettando le previsioni del PGT vigente, l'effettiva realizzabilità in ambito urbano ed il rapporto col tessuto esistente delle funzioni ivi previste, sia sotto l'aspetto della fruizione degli spazi pubblici che della semplice ed immediata connettività con il tessuto edilizio esistente.

Il lotto 1 è stato oggetto delle cessioni al Comune concordate con la convenzione urbanistica. Pertanto, con la destinazione residenziale si intende avviare e potenziare la disponibilità di edilizia convenzionata che l'Amministrazione intende attuare sul territorio comunale.

Come previsto nell'ambito del proprio programma politico-amministrativo, L'Amministrazione Comunale, pertanto, mette a disposizione l'area indicata come LOTTO 1 nel PL denominato "Circonvallazione", individuata nel piano delle Alienazioni 2025-2027, così come stabilito anche nel Documento di Piano del PGT, per la realizzazione di alloggi per l'edilizia residenziale per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali da cedere in proprietà a soggetti aventi determinati requisiti, così come previsto dal **REGOLAMENTO**

PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE RESIDENZIALI FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI A FAVORE DI RESIDENTI IN COMUNE DI GRASSOBBIO di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023. Gli obiettivi per la cessione, sia delle aree edificabili che delle unità immobiliari, sono quelli di favorire:

- la costruzione di alloggi, possibilmente ecosostenibili, a prezzi calmierati, pertanto inferiori al normale prezzo di mercato immobiliare;
- il sostegno a nuovi nuclei familiari o a nuclei familiari con redditi medio-bassi, per l'acquisizione di unità immobiliari con una **buona qualità abitativa**.

i. Prescrizioni

L'edificazione delle unità immobiliari per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1. Dovranno essere realizzati i parcheggi pertinenziali alla residenza ai sensi di legge.
2. Le reti tecnologiche/allacciamenti dovranno essere collegate direttamente alle reti già realizzate e collaudate.
3. Gli edifici dovranno rispettare le distanze dalla linea SNAM, posta ad ovest del lotto.
4. I parametri edificatori sono quelli indicati al punto 4 del presente art. 4, "Indici Urbanistici e parametri edilizi della zona identificata nel comparto edificatorio al fine dell'ALIENAZIONE" = S.c. Superficie Coperta m² 403,00, SRC assegnata m² 1.209,00, Volume Massimo m³ 3.627,17.
La S.c. Superficie Coperta residua m² 340,12, SRC residua m² 676,72, Volume residuo m³ 2.030,00 possono essere alienate soltanto su richiesta esplicita.
5. Dovranno essere rispettate le modalità di calcolo per la determinazione dei parametri così come previsto nel piano attuativo e riportate nel successivo art. 10 del presente Bando.
6. Preliminarmente al ritiro del permesso di costruire convenzionato dovrà essere versata al Comune la somma di **€ 28.407,18** quale rimborso delle spese sostenute dai lottizzanti.
7. dovrà essere corrisposto il contributo di concessione (oneri secondari e costo di costruzione).
8. dovranno essere rispettate e certificate a fine lavori le indicazioni del Capitolato Descrittivo delle opere e finiture.
9. dovrà essere rispettato il REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE RESIDENZIALI FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI A FAVORE DI RESIDENTI IN COMUNE DI GRASSOBBIO di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge (Allegato "D").

Il prezzo a base d'asta è pari a € 212.610,00 (Euro duecentododicimilaseicentodieci/00).

Il prezzo a base d'asta per ulteriore src/sc/V è pari a € 43,00/mq (fatto salvo il rispetto dei restanti parametri come distanze, altezze, ...).

Il prezzo a base d'asta e le offerte si intendono al netto di ogni imposta.

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.

In sede di presentazione di offerta dovrà essere presentata cauzione di Euro 21.261,00 secondo quanto stabilito dall'art. 1 comma 2.

La cessione delle unità immobiliari deve avvenire nel rispetto dell'art. 9 e seguenti del **REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DI AREE RESIDENZIALI FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI A FAVORE DI RESIDENTI IN COMUNE DI GRASSOBBIO** di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge (Allegato "D").

ART. 5 – OBBLIGAZIONI PER L'ACQUISTO DELL'AREA

1. L'area sarà aggiudicata 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 precedente art. 1 p.to 2), sarà trattenuta dal Comune a garanzia degli eventuali inadempimenti di cui al successivo art. 7.
4. L'acquirente dovrà presentare al Comune la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, completa 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**.
5. I lavori di costruzione dovranno iniziare entro un anno ed essere ultimati entro 3 anni dalla data del rilascio del permesso di costruire convenzionato.
6. L'acquirente deve realizzare le unità immobiliari in conformità a quanto previsto nel Capitolato Descrittivo delle opere e delle finiture, nel rispetto degli impegni assunti in sede di aggiudicazione dell'area e nel rispetto del **Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio** di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge
7. La Scia di agibilità delle unità immobiliari dovrà essere presentata al Comune prima della cessione delle singole unità immobiliari.
8. Sono a carico dell'aggiudicatario 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'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. L'aggiudicatario dell'area si obbliga a cedere le unità immobiliari al prezzo stabilito dall'Amministrazione Comunale secondo quanto fissato dal successivo art. 8.
11. L'aggiudicatario dell'area si obbliga a stipulare i contratti di compravendita con i soggetti di cui all'art. 9 e seguenti del **Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio** di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge.
12. 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.

ART. 6 – DECADENZE PER CESSIONE AREE EDIFICABILI

1. L'aggiudicatario dell'area decade dall'aggiudicazione 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 articolo 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 di cui all'art. 1 punto 2 del presente Bando.

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 al successivo art. 11.
2. Il prezzo di vendita di ogni unità immobiliare sarà determinato dal prodotto del prezzo unitario a m2 per la Superficie Complessiva.
3. 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.

I prezzi unitari massimi di prima cessione per gli alloggi sono di seguito indicati:

TABELLA 1

Descrizione onere	al mq
Incidenza costo area	€ 235,00
costo di costruzione	€ 1.180,00
spese tecniche, (progetto, DL, sicurezza accatastamenti, ecc...) e spese notarili	€ 125,00
oneri e spese accessorie	€ 60,00
Contenimento energetico	€ 60,00
Servizi tecnologici di qualità	€ 40,00
Qualità aggiuntive per l'utilizzo di bioarchitettura	€ 70,00

Pertanto, i prezzi di prima cessione non potranno essere superiori ai seguenti:

prezzo 1a cessione senza qualità aggiuntive.	€ 1.700,00/mq
prezzo 1a cessione con qualità aggiuntive.	€ 1.770,00/mq

ART. 9 – CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Sono escluse dalla gara le offerte:

- pervenute dopo il termine perentorio di presentazione, indipendentemente dalla data del timbro postale di spedizione, restando il recapito a rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile;
- mancanti di sigilli e firme rispetto a quanto prescritto nel presente bando;
- non contenute nell'apposita busta interna;
- mancanti della cauzione o dichiarazioni richieste nel presente bando;

Non darà luogo all'esclusione dalla gara la presentazione di documenti non in regola con la vigente normativa sul "bollo". In quest'ultimo caso si procederà alla regolarizzazione del bollo a norma di legge.

ART. 10 – DEFINIZIONI - TIPOLOGIA DELLE ABITAZIONI - SUPERFICIE MASSIMA AMMESSA

1. Definizioni:

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

Superficie fondiaria (Sf) - E' la superficie netta dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione (lotto). Tale area è quella risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto previste dal P.R.G. Il trasferimento delle possibilità edificatorie potrà essere effettuato soltanto tra i lotti contigui nell'ambito della medesima zona urbanistica.

Superficie coperta (Sc): per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti intendendosi per tali gli elementi che fuoriescono rispetto alle pareti perimetrali degli edifici. Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati. Non concorrono alla definizione della superficie coperta i fabbricati realizzati con estradosso al di sotto del piano di spiccato. Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo:

- le gronde, i balconi, che non sporgano dal filo esterno delle murature più di ml. 1,50,
- le scale esterne di accesso ai piani superiori che non sporgano più di ml. 2,20 dal filo delle murature
- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purché non abbiano superficie superiore a 10 mq.
- al fine di perseguire una maggiore efficienza energetica in edilizia, le serre solari a guadagno indiretto, le pareti trombe, i balconi collegati fra loro verticalmente o con appoggio a terra così conformati unicamente per soddisfare esigenze tecniche di isolamento e di efficienza energetica; sono altresì da escludersi dal computo della superficie coperta le superfici edilizie finalizzate alla realizzazione di schermature solari o di ombreggiamento delle facciate ai fini bioclimatici, tutti i vani tecnici preposti all'alloggiamento di sistemi attivi per la captazione e l'utilizzo di energie rinnovabili integrati nell'edifici e le intercapedini interne alle abitazioni per il passaggio di canalizzazioni, reti tecnologiche e impiantistiche, i maggiori spessori delle murature portanti o di tamponamento, delle murature di cui al D.Lgs n° 115/08 .

Distacco minimo dai confini (Dc) - E' la distanza degli edifici dai confini circostanti. Essa è determinata dalla misura del raggio della circonferenza che ha come tangente il confine, e centro nel punto più esterno della linea di proiezione a terra della parete dell'edificio antistante il confine.

Distacco minimo fra edifici (De) - E' la distanza degli edifici fra loro, considerata in rapporto alle pareti che si fronteggiano. Essa è misurata "a squadra" ed è determinata dalla misura del segmento più breve di retta che congiunge le linee di proiezione a terra delle pareti più esterne dei due edifici che si fronteggiano, tracciato perpendicolarmente ad una di esse.

Distacco minimo dalle strade (Ds) - E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, inteso come linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).

Altezza degli edifici (H) - Ai fini delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificatorio, che viene calcolato così come previsto dai successivi artt. 6 e 7. L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta. Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta. Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione, in orizzontale, dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) sulla facciata. Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma. Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 40 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiede, il piano di spiccato è stabilito dalla quota di + 20 cm. dal piano stradale esistente. Per i Piani attuativi la quota di riferimento del marciapiede è stabilita nel progetto del piano esecutivo. Non sono soggette a verifica del rispetto delle altezze massime le torri campanarie, e i manufatti che risultino specificamente esclusi dalle specifiche normative di zona. I pannelli solari, ovvero tutti i sistemi relativi alla captazione di energie rinnovabili, quali ad esempio quelli eolici, che eccedano la copertura di edifici non saranno considerati ai fini del calcolo dell'altezza massima. Inoltre, ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. n. 115/08, nell'ambito di interventi di nuova costruzione atti ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, si deroga dalle altezze massime degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi di copertura, mentre, per ottenere il medesimo fine, ma nei casi di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori degli elementi di copertura, di deroga dalle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.

MISURAZIONE DELLE DISTANZE

A - **Distanza tra edifici (De)** La distanza tra edifici viene valutata ogni qualvolta le loro pareti si fronteggiano in tutto o in parte. Sono fronteggianti le pareti di due fabbricati quando le rette di riferimento della loro proiezione a terra formano un angolo inferiore a 90°. La proiezione a terra del perimetro più esterno dell'edificio, compresi eventuali volumi od elementi aggettanti, esclusi soltanto gli elementi individuati all'art. 4 punto 6, ultimo comma, determina le rette di riferimento delle singole pareti rispetto alle quali dovranno essere misurate le distanze. Nel caso in cui la proiezione a terra di una facciata abbia andamento non rettilineo, la retta di riferimento sarà individuata congiungendo i punti più esterni della linea di proiezione. La distanza tra due pareti è determinata dalla misura del segmento più corto di retta perpendicolare congiungente le rette di riferimento delle pareti stesse (misurazione a squadra e non a raggio). La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, è stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968: per le varie zone omogenee, come qui riportato:

1] Zone A): ...

2] Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; se entrambe le pareti per le parti che si fronteggiano non sono finestrate il nuovo edificio osserverà la sola distanza di 5 ml. dal confine; ...

B - **Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)**

La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta di riferimento a terra di ciascuna parete ed è individuata dalla distanza tra ciascun punto della linea di riferimento e la linea di confine. Concorrono alla verifica della distanza tra i confini tutti i fabbricati progettati con estradosso di solaio/copertura al di sopra del profilo naturale del terreno esistente. La misurazione dovrà essere effettuata "a raggio". La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà deve rispettare un minimo di ml. 5,00. Ove l'altezza del fabbricato sia superiore al ml. 10,00 la distanza dai confini è fissata in metà dell'altezza.

Le costruzioni sporgenti dal profilo del terreno fino a ml. 1,50 non dovranno rispettare le distanze minime di cui alla presente norma ma soltanto quelle stabilite dal Codice Civile. L'edificazione in confine di proprietà, o in comunione è consentita anche oltre le altezze ammesse dal Codice Civile purché venga prodotta convenzione, registrata e trascritta, con il confinante. Sono ammesse distanze dal confine inferiori a quelle indicate nei commi precedenti solo in presenza di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti, nel rispetto dei minimi previsti dal Codice Civile. Anche in tal caso le distanze tra edifici non sono comunque derogabili.

C - **Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)** La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, in rapporto alla retta di riferimento della proiezione a terra.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali sono individuate:

- in rapporto alla disciplina del P.R.G.
- in rapporto alla disciplina del Codice della Strada
- in rapporto alle disposizioni della legge 24 luglio 1961, n. 729 e di ogni altra norma di legge o regolamento vigente in materia;
- sono ammesse deroghe ai distacchi dalle strade all'interno dei Centri Abitati e nei casi e con le modalità previste dalla Legge 24.07.1961 n. 729 e successive modificazioni e integrazioni.

Le distanze relative alla disciplina del Codice della Strada prescindono dalla disciplina del P.R.G. e sono definite dal Codice stesso in rapporto alle esigenze della sicurezza stradale e della circolazione.

PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

A) Per le nuove costruzioni:

1 - Superficie residenziale computabile (S.r.c.). E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori. Dal computo di cui al precedente comma sono escluse, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di Permesso di Costruire: a) Le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;

b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di mt. 0,80 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;

c) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);

d) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano h. superiore a ml. 2,50; (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività per un massimo del 100% dei locali destinati all'attività);

e) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza media ponderale non superiore a ml. 2,40, calcolata con i criteri della L.R. 15/96. La copertura dovrà inoltre avere pendenza minima del 25% e massima del 40%.

f) i balconi, le logge, i porticati e le pensiline di accesso agli edifici quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 10; i porticati aperti al pubblico o di uso comune;

g) tutti i vani scala interni e le scale esterne in misura massima di mq. 10 per ciascun piano e per ogni elemento.

h) Gli ingombri delle serre solari a guadagno indiretto, compreso lo spessore della parete retrostante; Gli ingombri delle pareti Trombe, compreso lo spessore della muratura radiante retrostante;

Tutti i vani tecnici preposti all'alloggiamento di sistemi attivi per la captazione e l'utilizzo di energie rinnovabili integrati nell'edificio, le intercapedini per il passaggio di canalizzazioni, reti tecnologiche e impiantistiche calcolate al lordo degli isolamenti.

Gli ingombri dei maggiori spessori delle murature portanti o di tamponamento ai sensi del D.Lgs n° 115/2008 Le superfici edilizie e le eccedenze delle gronde, se finalizzate alla realizzazione di schermature solari o di ombreggiamento delle facciate ai fini bioclimatici, da dimostrare con opportuni calcoli energetici, per soddisfare esigenze di maggiore efficienza energetica della costruzione.

I terrazzi e i balconi collegati fra loro verticalmente o con appoggio a terra, ma così conformati unicamente per soddisfare esigenze tecniche di isolamento e di efficienza energetica Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di P.R.G. e per i calcoli di Legge.

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali ai fini dell'applicazione delle discipline legislative riferite a parametri volumetrici, ivi compreso il calcolo del contributo per il rilascio del Permesso di costruire, è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie

residenziale computabile. Le densità di fabbricazione, indicate in mc./mq., nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di P.R.G., delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria. Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume teorico di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,00.

5 - **Balconi chiusi** Si intendono "chiusi" agli effetti dell'applicazione del precedente punto 2 lettera f), i balconi che abbiano lati circoscritti da pareti a distanza inferiore di ml. 0.70 dal lato del balcone e parapetto con altezza superiore a ml. 1,10.

6 - **Altezze di interpiano** L'altezza di interpiano superiore a ml. 4,00 comporterà il calcolo doppio della corrispondente S.r.c.

"Superficie non residenziale di pertinenza degli alloggi" (S.N.R.): E' la superficie di pavimento di logge, balconi, cantine, soffitte sopra i mt.1,80, etc.) e/o di pertinenza condominiale (ingressi, porticati, centrali termiche e/o altri volumi tecnici, ecc.) al netto dei muri; l'unità di misura è il metro quadrato;

"Superficie per parcheggi coperti" (S.P.): E' la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva di spazi di manovra; l'unità di misura è il metro quadrato;

"Superficie complessiva": E' costituita dalla superficie utile abitabile, aumentata del 60% della somma delle superfici non residenziali e della superficie per parcheggi coperti [Superficie complessiva= S.U.+ 0,6 x (S.N.R.+ S.P.)];

2. Tipologia degli interventi e caratteri delle unità immobiliari

1. Le tipologie edilizie potranno essere alternativamente individuate come "appartamenti plurifamiliari o a schiera", in coerenza con le tipologie previste dal Piano Attuativo.

2. Le unità immobiliari (alloggi) da realizzarsi nel lotto non potranno avere dimensione inferiore a mc. 180 (src mq. 60) e superiori a mc. 270 (src. mq. 90).

ART. 11 - CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI – 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 posseda 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. 12 – 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. 13 – 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. 14 – 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.

ART. 15 DISPOSIZIONI FINALI

- a) Con la partecipazione alla gara il concorrente prende atto e accetta tutte le condizioni del presente bando;
- b) L'aggiudicatario deve a propria cura e spese predisporre il trasferimento dell'area;
- c) In caso di inadempienze gravi da parte dell'aggiudicatario, in particolare in caso di risoluzione del contratto ai sensi del successivo punto f), l'aggiudicazione sarà revocata e la cauzione sarà incamerata dal Comune senza ulteriori formalità; la cauzione sarà restituita tempestivamente ai concorrenti non aggiudicatari;
- d) Le modalità di pagamento ad aggiudicazione avvenuta sono le seguenti: la somma offerta dovrà essere versata nelle casse comunali alla firma dell'atto notarile.
- e) L'atto notarile per il trasferimento di proprietà sarà perfezionato entro i 60 (sessanta) giorni successivi all'aggiudicazione.
- f) 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.
- g) Sono a carico dell'aggiudicatario 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.

Per ogni eventuale altra informazione, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale, tel. 035/3843421, e-mail lavoripubblici@grassobbio.eu, dal lunedì al venerdì, dalle ore 09.00 alle ore 12.00. La documentazione di cui alla presente asta è reperibile anche sul sito internet del Comune di Grassobbio, all'indirizzo <https://comune.grassobbio.bg.it/>.

Resta inteso che il bando ufficiale è pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, 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.

Il responsabile del procedimento è l'arch. Serra Francesca 035.3843430.

Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28.12.2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

ART. 16 TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, si informa che il Comune di Grassobbio, in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati personali forniti per iscritto, (e-mail/pec) o verbalmente e liberamente comunicati (Art. 13.1.a Regolamento 679/2016/UE). Il Comune di Grassobbio garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'Interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali. Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 13 del REGOLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, informiamo che il Comune di Grassobbio, in qualità di Titolare del trattamento, tratta i dati personali forniti dall'Interessato per iscritto (su supporto cartaceo e digitale), o verbalmente e liberamente comunicati (Art. 13.1.a Regolamento 679/2016/UE). Il Comune di Grassobbio garantisce che il trattamento dei dati personali si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'Interessato, con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale e al diritto alla protezione dei dati personali.

Il Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'ente è il seguente soggetto:

DPO	P.IVA	Via/Piazza	CAP	Comune	Nominativo del DPO
SISTEMA SUSIO Srl	05181300962	Via Pontida n. 9	20063	Cernusco sul Naviglio	Sig.ra Valentina Vasta tel. 02.92345836 e-mail: info@sistemasusio.it.

Il Data Protection Officer è reperibile presso la sede del Comune di Grassobbio in via Vespucci 6 - 24050 Grassobbio (Bg). In caso di istanze/comunicazione scritte da inviarsi in modalità digitale il Data Protection Officer può essere contattato utilizzando i recapiti istituzionali dell'ente (comune.grassobbio@pec.regione.lombardia.it) indicati sul sito web dell'Ente.

I dati personali (anagrafici, domicili digitali - indirizzi di posta elettronica - e recapiti tradizionali - luoghi di residenza; titoli di studio, esperienze lavorative) e relativi a condanne penali o reati (giudiziari) comunicati dal soggetto Interessato sono trattati dal Titolare del trattamento per consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di pubblici incanti e per la gestione del rapporto di concessione successivamente instaurato, nonché per adempiere a specifici obblighi imposti da leggi, regolamenti, normativa comunitaria e formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata.

I dati personali dell'Interessato, nei casi in cui risultasse necessario, potranno essere comunicati (con tale termine intendendosi il darne conoscenza ad uno o più soggetti determinati) ai soggetti la cui facoltà di accesso ai dati è riconosciuta da disposizioni di legge, normativa secondaria, comunitaria, nonché di contrattazione collettiva (secondo le prescrizioni del Regolamento per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari approvato dal Comune), nonché ad istituti bancari per la gestione d'incassi e pagamenti derivanti dall'esecuzione dei contratti. I dati non saranno soggetti a diffusione (con tale termine intendendosi il darne conoscenza in qualunque modo ad una pluralità di soggetti indeterminati), salvo che per la pubblicazione obbligatoria prevista per legge da inserire nella sezione "Albo on line" e "Trasparenza" del sito web istituzionale del Comune.

Il conferimento dei dati personali oggetto della presente informativa risulta essere necessario al fine di poter

partecipare alla procedura.

Il Comune di Grassobbio dichiara che i dati personali dell'Interessato oggetto del trattamento saranno conservati per il periodo necessario a rispettare i termini di conservazione stabiliti nel Piano di conservazione dei Comuni Italiani (ANCI 2005) e comunque non superiori a quelli necessari per la gestione dei possibili ricorsi/contenziosi. I soggetti interessati hanno diritto di accedere ai dati che li riguardano e di chiederne, nel rispetto delle disposizioni e dei termini inerenti alla procedura, l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione, oltre che di chiedere la cancellazione o il blocco di eventuali dati non pertinenti o raccolti in modo non conforme alle norme. L'interessato può, altresì, opporsi al trattamento per motivi legittimi.

Il soggetto Interessato ha sempre il diritto di proporre un reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali per l'esercizio dei suoi diritti o per qualsiasi altra questione relativa al trattamento dei suoi dati personali.

Grassobbio, 27.10.2025.

Il Responsabile di Area Tecnica

Dott. Arch. Francesca Serra

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R.
n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate*

Allegati:

- modello "A"
- modello "B"
- modello "C"
- Allegato "D"