



CITTÀ DI VALMONTONE

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

☐ Prima ☐ Seconda Convocazione

Atto n. 19 del 21.04.2010
OGGETTO: Provvedimenti ed indirizzi generali relativi al Piano di Zona 167 di Colle della Vecchia; Approvazione dello schema di convenzione per assegnazione in diritto di proprietà, approvazione dello schema di convenzione per assegnazione in diritto di superficie, modifiche al regolamento in assegnazione delle aree e individuazione del corrispettivo del diritto di superficie.

L'anno duemilanove il giorno Ventuno del mese di aprile alle ore 9.30 si è riunito nella residenza municipale il Consiglio Comunale in adunanza pubblica, previa trasmissione degli inviti a tutti i signori consiglieri, notificati nei termini di Legge, come da referto del Messo Comunale.

Procedutosi all'appello nominale, risultano:

		PRESENTE	ASSENTE
MELE Giuseppe Antonio	Presidente	SI	
FIASCO Giorgio	V. Presidente	SI	
ANGELUCCI Angelo	Consigliere	SI	
ATTIANI Piero	Consigliere	SI	
MIELE Angelo	Consigliere		SI
MAZZOCCHI Luca	Consigliere		SI
BERNABEI Franco	Consigliere		SI
COLUCCI Giuseppe	Consigliere	SI	
RUGGERI Stefano	Consigliere	SI	
RUGGERI Renato	Consigliere	SI	
PIZZUTI Roberto	Consigliere	SI	

		PRESENTE	ASSENTE
RUGGERI Luigi	Consigliere	SI	
VILLANI Mary	Consigliere		SI
TERMINI Maria Stella	Consigliere		SI
CESTRA Ezio	Consigliere		SI
CALVANO Egidio	Consigliere	SI	
LATINI Alberto	Consigliere	SI	
DI SANTO Massimiliano	Consigliere	SI	
BELLOTTI Massimiliano	Consigliere	SI	
PIZZUTI Virginio	Consigliere		SI
CIANNI Aldo	Consigliere	SI	

Presenti n° 14

Assenti n° 07

Presiede il Presidente: Mele Giuseppe Antonio;

Partecipa il Segretario Comunale, incaricato del verbale, Dott. Luigi Rossi;

Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare in 1ª convocazione, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Nomina scrutatori i consiglieri comunali:

--	--

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

Il Responsabile del Servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere: Fav. U

IL RESPONSABILE DEL DIPARTIMENTO

--

--

Il Responsabile del Servizio di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere:

IL RESPONSABILE DEL DIPARTIMENTO

--

--

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con decisione assunta con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 23.2.2006 è stato adottato il PdZ Colle della Vecchia su progetto redatto dall'arch. Caporossi su incarico precedentemente attribuito;
- che dando attuazione al piano approvato il Comune di Valmontone ha preso atto della presenza di una ingente quantità di istanze da parte di ditte provviste di finanziamenti pubblici ed ha deciso di procedere all'assegnazione di aree ai sensi dell'articolo 51 della legge 865/71, approvando con delibera consiglio comunale n. 128 del 18.12.2006 un piano ad hoc per i lotti coinvolti nelle assegnazioni poi attribuite alle singole cooperative con ulteriori atti deliberativi;
- che successivamente, dando seguito al piano il Comune ha provveduto:
 - all'assegnazione dei lotti alle singole cooperative ed imprese che avevano dichiarato il possesso dei requisiti e di aver ottenuto un finanziamento pubblico (DCC n. 60,61,62,63,64,65,66 e 67 del 28.03.2007),
 - ad inoltrare ad una parte delle ditte proprietarie delle aree del piano di zona le comunicazioni di esproprio ai sensi dell'art. 20 del DPR 327/01 (nota 19944 e 19945 del 4.10.2007);
- che infine con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 573 del 1.8.2008, il piano per l'edilizia economica e popolare, predisposto dal Comune di Valmontone (RM) per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m. e i. è stato approvato;
- che negli atti deliberativi fin qui sviluppati è stato tra l'altro stabilito che "...le indennità comunque dovute per l'acquisizione delle aree occorrenti saranno finanziate con i proventi derivanti dalle concessioni del diritto di superficie ..." significando l'intento di compensare gli espropriati con gli importi del diritto di superficie che via via si sarebbero introitate con le assegnazioni nello spirito dell'art. 35 della legge 865/71 che prevede l'identità fra proventi del diritto di superficie e l'importo complessivo delle indennità espropriative;
- che il piano di zona si estende per circa 12,06 ettari, ed ha avuto un seguito complesso e che con l'atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 102 del 7.7.2009 si è inteso dare seguito al piano semplificando le procedure di acquisizione di aree attraverso l'istituto della permuta delle volumetrie;
- che tale iniziativa ha avuto un elevato riscontro consentendo il seguito della procedura che condurrà celermente alla definizione amministrativa relativamente alle aree ed alla conseguente assegnazione dei lotti agli aventi titolo;
- che hanno aderito a tale iniziativa proprietari di aree nella misura di circa 83,151 mq che corrispondono a volumetria in permuta corrispondenti a circa 67,352 mc il cui 40% di quota in compensazione corrisponde a 26.941 mc inferiore al limite fissato nella delibera citata (30% della volumetria del piano pari a 29370 mc);
- che la dinamica collegata alla cessione compensativa delle aree è stata recepita e regimentata con atto di G.C. n. 129 del 23.03.2010 con la quale è stato approvato l'atto di impegno alla cessione delle aree dando mandato agli uffici di procedere agli avvisi di convocazione;
- che nella previsione del bilancio 2010 che verrà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale sono stati destinati all'intervento 2090202 corrispettivi nella misura di € 800.000

per far fronte all'esproprio delle aree e quindi da depositare presso la cassa Depositi e Prestiti per provvedere ad una estesa parte del piano i cui proprietari non hanno optato per la cessione compensativa;

- che in occasione dell'atto di adozione ed approvazione del PdZ e nell'atto di approvazione del piano stralcio per la localizzazione degli interventi ai sensi dell'art. 51 sono stati inclusi alcuni elaborati e più nel dettaglio;
 1. regolamento di assegnazione delle aree
 2. schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie
- che a fronte degli sviluppi avuti dal piano di zona e dall'esame delle emergenze sul territorio con riferimento alle istanze per l'assegnazione di lotti di ERP, alla disponibilità di finanziamenti regionali riferiti all'ATER e ad altre emergenze di natura patrimoniale del Comune stesso si rende necessario rivisitare e mettere a punto gli atti suddetti già approvati integrandoli con lo schema di convenzione per la cessione di aree in diritto di proprietà come è corretto stipulare con i proprietari espropriati che hanno accolto la cessione compensativa;
- che in tal senso le convenzioni vigenti presso il Comune di Roma per i piani di zona in itinere, costituiscono un punto di riferimento da assumere anche per il Comune di Valmontone per gli schemi convenzionali da porre alla base degli accordi da stipulare per il piano di zona Colle della Vecchia;
- che a fronte dello sviluppo del piano è stato possibile concorrere ad un maggior dettaglio rispetto all'entità del corrispettivo del diritto di superficie da porre alla base delle convenzioni e che lo stesso si è attestato salvo conguaglio, a €. 55,16 come da scheda allegata (allegato D) parte integrante del presente atto;
- che nelle delibere di assegnazione ai sensi dell'art. 51 (DCC n. 60,61,62,63,64,65,66 e 67 del 28.03.2007) si era stabilito un importo provvisorio per il diritto di superficie e che è necessario aggiornare in considerazione che non sono state ancora stipulate le convenzioni con le ditte assegnatarie dei lotti;
- che dai computi delle aree disponibili nel piano è emerso che il piano non consente di soddisfare tutte le richieste e le necessità delle ditte che sono fornite di finanziamenti pubblici e che pertanto nella fase successiva sarà necessario procedere ad una densificazione del piano stesso e ad altre variazioni funzionali ad un sua migliore messa a punto;
- che in tal senso se le modifiche che si renderanno necessarie ricadranno nelle prerogative previste ai sensi della legge regionale 36/87, le stesse non costituiscono variante urbanistica e ricadono nelle competenze della Giunta Comunale mentre modifiche maggiormente estese appartengono che costituiscono variante urbanistica dovranno essere sottoposte alla discrezionalità del Consiglio Comunale;
- che dette modifiche a condizione che siano funzionali ad una eventuale futura densificazione del piano stesso e che costituiscano comunque un alleggerimento operativo per lo sviluppo del piano stesso potranno essere valutate da parte della Giunta Municipale;

Vista D.Lgs n. 267/2000 e s.m. e i.;

Vista la legge 167/62 e s.m. e i.

Vista la legge 865/71 e s.m. e i.

Visti gli atti precedenti del Consiglio Comunale relativi al PdZ

Visto l'emendamento proposto dai consiglieri Aldo Cianni e Luigi Ruggeri;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti

Presenti: 14	Assenti: 07 Miele – Mazzocchi – Villani – Bernabei – Termini – Cestra – Pizzuti V.	
Favorevoli: 12	Contrari: 02 Calavano - Bellotti	Astenuti: ///

DELIBERA

- di approvare l'emendamento proposto dai consiglieri Aldo Cianni e Luigi Ruggeri, allegato al presente atto;

Pertanto per quanto suesposto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti

Presenti: 14	Assenti: 07 Miele – Mazzocchi – Villani – Bernabei – Termini – Cestra – Pizzuti V.	
Favorevoli: 12	Contrari: 02 Calavano - Bellotti	Astenuti: ///

DELIBERA

1. Di dare atto che il regolamento di assegnazione delle aree e lo schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie già approvati dal Consiglio Comunale in occasione della delibera di adozione del piano di zona (n. 32 del 23.2.2006) e in occasione della delibera relativa piano stralcio per la localizzazione degli interventi ai sensi dell'art. 51 (n. 128 del 18.12.2006) sono superati e vengono sostituiti dagli atti allegati al presente atto
2. di approvare lo schema di convenzione allegato "A" che è parte integrante della presente deliberazione, da valere per la concessione del diritto di proprietà, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, sulle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62;
3. di approvare lo schema di convenzione allegato "B" che è parte integrante della presente deliberazione, da valere per la concessione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71, sulle aree comprese nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/62;
4. di approvare il regolamento di assegnazione delle aree, allegato "C" che è parte integrante della presente deliberazione, per regolare gli aventi diritto a vedere assegnate le aree, ai sensi della legge n. 865/71, nel Piano di Zona di cui alla legge n. 167/62, Colle della Vecchia;
5. di rettificare le volumetrie assegnabili in diritto di proprietà nel limite di mc. 29.934,00 e di dare comunque la possibilità alle ditte espropriande di potere cedere la volumetria in compensazione dell'indennità d'esproprio, fino all'acquisizione dei terreni da parte dell'Amministrazione Comunale, al fine di contenere l'importo economico gravante sul comune;

6. di dare atto che l'approvazione degli atti di cui sopra non arreca modifiche alle aree già assegnate ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/71;
7. di stabilire l'ammontare dell'importo da versare a titolo di acconto quale corrispettivo per il pagamento del diritto di superficie è pari a €/mc 50,00 da conguagliare nel seguito del piano di zona;
8. di demandare alla Giunta Municipale gli atti consequenziali alla cessione delle aree da parte degli espropriati e le relative localizzazioni ed assegnazioni dei lotti ancora non attribuiti in accordo con il Regolamento di assegnazione delle aree approvato con il presente atto, nonché la formazione ed approvazione delle eventuali varianti non essenziali ai sensi della legge regionale 36/87 e tutte le azioni finalizzate all'approvazione dei progetti per le OO.UU. e fino all'avvio delle OO.UU. del piano di zona.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti

Presenti: 14	Assenti: 07 Miele – Mazzocchi – Villani – Bernabei – Termini – Cestra – Pizzuti V.	
Favorevoli: 12	Contrari: 02 Calavano - Bellotti	Astenuti: ///

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000;

Regolamento per l'assegnazione delle aree
COMUNE DI VALMONTONE
Provincia di Roma
PIANO DI ZONA PER L'ECONOMICA E POPOLARE
"COLLE DELLA VECCHIA"
IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE N°167/62

TITOLO 1

Art 1 CONTENUTO E FINALITA'

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, e le modalità per l'assegnazione delle aree, acquisite dal Comune per la realizzazione e il coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, all'interno del Piano di Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 o delle aree a questo assimilate, ai sensi dell'art. 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e loro successive modifiche ed integrazioni, destinate ad interventi di E.R.P.

2. L'edilizia residenziale pubblica comprende:

- a. l'edilizia sovvenzionata;
- b. l'edilizia convenzionata-agevolata.

3. Le aree di cui alla L. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni sono cedute in proprietà o concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, ai soggetti rispettivamente elencati all'art. 3 ed all'art. 19 del presente regolamento con le procedure di cui all'art. 5, salvo le deroghe previste agli artt. 4 e 10.

Art 1.2

DETERMINAZIONE AREE DA ASSEGNARE

1. Le quantità di aree da concedere in diritto di superficie o da cedere in diritto di proprietà all'interno dei piani di edilizia economica e popolare sono determinate annualmente con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

2. Le aree così determinate, potranno essere successivamente modificate per comprovate ragioni di pubblico interesse, mediante ulteriore provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

3. Il Comune può ritenere sovrabbondante la quantità di area P.E.E.P. programmata nell'anno di riferimento e disporre l'assegnazione di una misura minore ed eventualmente individuare con criteri di rotazione la tipologia dei richiedenti di ogni singolo lotto.

4. A ciascun soggetto richiedente o concorrente alla assegnazione di più aree P.E.E.P. nel corso dell'anno di riferimento, non può essere attribuita più di un'area salvo diritti conseguenti a procedure espropriative di tipo compensativo, di iniziativa comunale. Tale limitazione non opera nei riguardi di Enti Pubblici e per i soggetti che partecipano ai progetti unitari di intervento di cui all'art. 10 del presente regolamento.

5. I bandi di concorso provvedono alla disciplina ed alle modalità di attuazione di quanto al comma che precede.

6. È fatto obbligo, da riportare nei bandi di concorso, ai soggetti assegnatari di garantire per interventi uguali o superiori a 24 alloggi, la costruzione di un alloggio da destinare a disabili e/o portatori di handicap, in possesso dei requisiti per l'accesso alla E.R.P., aventi le caratteristiche previste dalle vigenti leggi in materia. In particolare, dovranno essere rispettate le norme previste dalla L. 104/92 e dal D.P.R. 503/96 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO 2

CONCESSIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Art 2.1

RICHIEDENTI IL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Possono richiedere la concessione del diritto di superficie:

a. gli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare nonché gli Enti Pubblici che intendano realizzare impianti e servizi pubblici;

b. le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Cooperative;

c. le Imprese di costruzione e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Imprese;

Art 2.2

PRIORITA'

1. I soggetti pubblici e privati beneficiari, per la realizzazione di alloggi, in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico o agevolato acquisiscono la priorità nella assegnazione delle aree, e, pertanto, il Comune procede alla concessione del diritto di superficie e/o alla cessione del diritto di proprietà al di fuori delle procedure concorsuali, di cui al successivo art. 5, qualora gli stessi soggetti ne avanzano richiesta. La Giunta Comunale, in presenza di tali condizioni, indica le aree e le volumetrie da assegnare a ciascun operatore.
2. Tale priorità opera nei riguardi degli interventi di edilizia sovvenzionata e, in subordine, degli interventi di edilizia agevolata.
3. I requisiti soggettivi richiesti, per gli interventi in questione, sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti e delle rispettive norme di finanziamento di edilizia pubblica.

Art 2.3

BANDI DI CONCORSO

1. Il Comune, una volta individuate le aree P.E.E.P. oggetto di programmazione ai sensi dell' art. 2 e determinate, eventualmente anche quelle da destinare in via prioritaria in virtù dell' art. 4, provvede mediante pubblico concorso, aperto a tutti i soggetti elencati all' art. 3, all'assegnazione delle restanti aree P.E.E.P..
2. Le assegnazioni delle aree oggetto di bando di concorso avvengono sulla base di graduatorie predisposte ai sensi dell'art.11 del presente Regolamento.
3. I bandi di concorso, unitamente agli atti deliberativi di approvazione, sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione.
4. Il Comune assicura la massima pubblicità ai bandi di concorso attraverso:
 - a. pubblicazione a mezzo stampa cittadina;
 - b. diffusione tramite radio locali;
 - c. affissione di manifesti nelle pubbliche vie / piazze e frazioni;
 - d. trasmissione copie dei bandi nelle sedi degli Enti Pubblici locali, delle Associazioni sindacali degli inquilini e dei lavoratori, delle Associazioni di categoria degli imprenditori e delle Associazioni delle Cooperative di abitazione.

Art 2.4

CONTENUTO DEL BANDO DI CONCORSO

1. I bandi di concorso, differenziati per ciascuna categoria di richiedenti, devono indicare:
 - a. il numero dei lotti o suddivisione in sub-lotti di area P.E.E.P., alla cui assegnazione ciascun richiedente potrà concorrere con le indicazioni delle volumetrie consentite;
 - b. i corrispettivi dovuti per l'area a titolo provvisorio e presunto e salvo loro conguaglio, in relazione alla volumetria assegnata ed all' effettivo costo di acquisizione dell' area da determinarsi successivamente al momento della definizione della procedura espropriativa, con la precisazione che a tale importo dovranno essere aggiunti i valori delle costruzioni eventualmente esistenti sull' area interessata dall' intervento e che scaturiranno da apposite perizie di stima in sede di attuazione dei singoli procedimenti espropriativi;
 - c. i corrispettivi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alla volumetria assegnata entro il limite di quanto dovuto ai sensi della Legge 28/01/77 n.10 e successive modifiche ed integrazioni;
 - d. i requisiti di ammissibilità;
 - e. contenuto delle domande;
 - f. la documentazione richiesta;
 - g. i criteri ed i punteggi in base ai quali verranno individuati i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi;
 - h. le tipologie consentite nelle aree disponibili;

- i. le modalità ed il termine di presentazione delle domande da parte dei richiedenti;
- j. le garanzie finanziarie richieste;
- k. disciplina e modalità di assegnazione nei casi di cui all'art. 2 comma 4;
- l. controlli e le prescrizioni.

Art 2.5

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE AL BANDO - CONTENUTO E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

1. La domanda di partecipazione al bando di concorso - redatta su apposito stampato fornito dall'Amministrazione Comunale, da presentarsi entro il termine stabilito nel bando - deve indicare:

a. il soggetto richiedente - Ente Pubblico, Cooperativa a proprietà indivisa, Cooperativa a proprietà divisa: Consorzi di Cooperative di abitazione, Associazioni temporanee di Cooperative, Impresa di costruzione, Consorzi di Imprese di costruzione, Associazioni temporanee di Imprese, Singoli privati anche riuniti in Consorzi -;

b. i dati identificativi del terreno richiesto, la zona, il numero del lotto o dei lotti;

c. le caratteristiche dell'intervento - tecniche e tipologiche;

d. la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità di credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della realizzazione dell'intervento;

e. le modalità e i tempi tecnici degli interventi. I programmi devono pervenire alla fase di inizio lavori e alla fase di fine lavori entro termini previsti dalle relative leggi di finanziamento nel rispetto della concessione/provvedimento autorizzativo edilizio ed eventuali deroghe.

Qualora la domanda pervenga da Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica, da Aziende statali, da Enti Pubblici non operanti nel campo della edilizia economica e popolare, nonché da Aziende produttive dovranno dimostrare di poter impegnare i fondi ottenuti per la realizzazione di alloggi E.R.P. nel P.E.E.P., e altresì allegare il programma costruttivo che intendono realizzare sottoscrivendo l'impegno a vendere o locare gli alloggi edificandi a soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P., che saranno indicati dal Comune o concordati con lo stesso.

3. Qualora la domanda pervenga da Cooperative edilizie e/o da loro Consorzi e/o da Associazioni temporanee di Cooperative, deve essere allegata la seguente documentazione:

a. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;

b. atto costitutivo e statuto;

c. certificato di iscrizione al registro Prefettizio;

d. certificato di iscrizione all' Albo Nazionale delle Cooperative di abitazione;

e. certificato della Cancelleria della Sezione Fallimentare riferito all' ultimo quinquennio dalla data del bando e dalla data di costituzione per le Cooperative di più recente formazione, dal quale risulti che la Cooperativa non si trovi in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata;

f. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del Presidente della Cooperativa dalla quale risulti il numero dei soci iscritti alla data del bando con indicazione del capitale sociale della Cooperativa;

g. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del Presidente della Cooperativa attestante che quest'ultima è retta e disciplinata da principi di mutualità senza fine di lucro e che i soci indicati nell'elenco allegato alla domanda di partecipazione al bando di concorso hanno i requisiti soggettivi previsti dalle leggi vigenti per essere assegnatari o acquirenti di alloggi di E.R.P.. I suddetti requisiti devono essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare del socio.

All'atto della presentazione della domanda le Cooperative e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Cooperative, devono presentare, per ciascun programma d'intervento, pena l'esclusione dalla relativa graduatoria, l'elenco nominativo dei soci prenotatari (ogni socio non può risultare prenotatario con il proprio nucleo familiare

per più di una Cooperativa) in possesso dei requisiti, di cui all'art. 8 del presente regolamento, in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare indicate nel bando medesimo, aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione in applicazione dell'art. 25 - 2^a comma - Legge 457/78, modificato dall'art. 2 della Legge 136/99 e successive modificazioni ed integrazioni. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità;

h. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di eventuale impegno della Cooperativa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero assegnati in godimento da Cooperative edilizie a proprietà indivisa a nominativi indicati dal Comune;

i. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di eventuale impegno della Cooperativa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi - a nominativi indicati dal Comune - per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruitori di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione;

j. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di impegno a concorrere ai finanziamenti agevolati per la realizzazione dell'intervento;

k. ogni e altra documentazione necessaria per l'assegnazione dei punteggi di cui al successivo articolo 9 con la prescrizione che nessun punteggio potrà essere attribuito in assenza di idonea documentazione o su documentazione integrativa. Nel caso di Associazioni temporanee di Cooperative regolarmente costituite, tali Associazioni potranno far valere, ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, i requisiti oggettivi della Cooperativa capofila.

La documentazione di cui alle lettere a), b), c), d), e) del presente comma, può essere sostituita con dichiarazioni sostitutive di certificazioni a norma dell'art. 2 L. 15/68 e del D.P.R. 403/98, art. 1, co. 1.

È condizione di ammissibilità della domanda - pena la esclusione dalla graduatoria - l'iscrizione di quanto alle lettere a), c), d) del presente comma, in data anteriore a quella di pubblicazione del bando, nonché la stipula, entro tale data, di quanto alla lettera b), e il non trovarsi, nei cinque anni anteriori alla data di pubblicazione del bando in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata di cui alla lettera e).

Prima del rogito notarile di assegnazione in proprietà o dell'atto di assegnazione in uso degli alloggi ai soci, la Cooperativa dovrà produrre, per ciascun socio, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente Regolamento.

4. Qualora la domanda pervenga da Imprese e/o da loro Consorzi e/o da Associazioni temporanee di Imprese deve essere allegata la seguente documentazione:

a. certificato d'iscrizione alla C.C.I.A.A.;

b. atto costitutivo e statuto - nel caso di Società e Consorzi;

c. certificazione comprovante il possesso dei requisiti di tipo generale e speciale introdotti con il D.P.R. 34/2000 e successive modificazioni in un ambito temporale di almeno 10 anni;

d. certificato della Cancelleria della Sezione Fallimentare riferito all'ultimo quinquennio dalla data del bando e dalla data di costituzione per le Imprese di più recente formazione, dal quale risulti che il soggetto non si trova in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata;

e. dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del legale rappresentante che sotto la propria responsabilità attesti che l'Impresa è in regola con il pagamento dei contributi sociali, (INAIL, INPS) ecc.;

f. dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del legale rappresentante che sotto la propria responsabilità attesti l'attività svolta dall'Impresa negli ultimi cinque anni dalla data del bando, con indicazione riguardo all'inizio e fine lavori, concessione edilizia, numero alloggi, tipo di edilizia e natura dell'eventuale finanziamento e che gli interventi sono stati realizzati nei tempi previsti;

g. dichiarazione del legale rappresentante di eventuale impegno della Impresa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni a nominativi indicati dal Comune;

h. dichiarazione del legale rappresentante di eventuale impegno dell'impresa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi conduttori in possesso dei requisiti soggettivi - soci di cooperative o soggetti indicati dal Comune in base ad apposito bando - per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruitori di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione.

Nel caso di Associazioni temporanee di imprese regolarmente costituite, tali Associazioni potranno far valere, ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, i requisiti oggettivi della impresa capofila.

La documentazione di cui alle lettere a), b), c), d) del presente comma, può essere sostituita con dichiarazioni sostitutive di certificazioni a norma dell'art. 2 L. 15/68 e del D.P.R. 403/98 art.1, co.1.

È condizione di ammissibilità della domanda, pena la esclusione dalla graduatoria - la iscrizione di quanto alle lettere a), b), c), d) del presente comma, in data anteriore a quella di pubblicazione del bando, nonché la stipula, entro tale data, di quanto alla lettera b), di non trovarsi, nei cinque anni anteriori alla data di pubblicazione del bando in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata, di cui alla lettera d), e di essere in regola con il pagamento dei contributi sociali, di cui alla lettera e).

Prima del rogito notarile di assegnazione degli alloggi, l'impresa dovrà produrre per ciascun acquirente, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente regolamento.

5. Qualora la domanda pervenga da Singoli privati anche riuniti in Consorzi deve essere allegata la seguente documentazione:

a. dichiarazione sostitutiva atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti soggettivi, di cui al successivo art. 8;

b. certificazione fiscale riferita ai redditi percepiti dal richiedente e dai membri del relativo nucleo familiare nell'anno indicato dal bando di concorso.

6. Il Comune può disporre l'assegnazione di aree P.E.E.P. per l'attuazione di interventi insediativi organici con congiunta partecipazione di più, operatori eventualmente anche pubblici. In tal caso insieme alla istanza per la concessione dell'area, dovranno essere presentati progetti unitari di massima, con specificazione dei tempi, dei modi, dei costi di attuazione dei programmi costruttivi, comprendenti residenze, impianti, opere e servizi di interesse generale relativi all'intero complesso residenziale interessante l'area oggetto della concessione.

Art 2.6

REQUISITI DEI SOCI ASSEGNATARI

1. Possono essere assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, coloro che alla data di pubblicazione del bando di concorso:

a. abbiano la cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'unione Europea, oppure abbiano la cittadinanza di altro Stato purché siano residenti in Italia da almeno cinque anni e dimostrino di avere un'attività lavorativa stabile ai sensi dell'art. 6 - comma 10^o della L. 179/92;

b. abbiano la residenza anagrafica ed esplicino attività lavorativa stabile e prevalente nel Comune di Valmontone;

c. siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legislazione vigente per l'accesso alla edilizia agevolata;

2. Ai fini delle presenti disposizioni il nucleo familiare è individuato ai sensi della Legge Regionale vigente sull'argomento al momento del bando.

3. La disposizione di cui al punto che precede non si applica ai figli conviventi coniugati, ovvero alle nuove coppie formatesi entro la data di ultimazione dell'alloggio, ovvero, in caso di acquisto, prima dell'erogazione del contributo.

4. È vietata l'assegnazione o la vendita di più di un alloggio allo stesso nucleo familiare.

5. I citati requisiti debbono essere posseduti per la vendita, l'assegnazione in proprietà, la locazione, sia per gli alloggi fruitori di agevolazione pubblica che per quelli eventualmente autofinanziati, salvo quanto previsto dalle rispettive leggi di finanziamento.

Art 2.7

CRITERI E ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO

1. Ferma restando la priorità richiamata al precedente art. 4, l'attribuzione del punteggio ai fini della formulazione della graduatoria avviene sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

2. Per le Cooperative singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee secondo i punteggi di seguito dettagliati con documentazione da presentare unitamente alla domanda:

a) Reddito medio delle Cooperative, derivante dal reddito del nucleo familiare (tutti costituiti alla data di pubblicazione del bando), dei soci prenotatori determinato ai sensi della legge 5.8.1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni:

1 -reddito medio annuo inferiore a Euro 18.000,00 punti 3

2 -reddito medio annuo inferiore a Euro 22.000,00 punti 2

b) tempi di realizzazione inferiori a 20 mesi punti 1

c) caratteristiche costruttive dei fabbricati

1 -Previsione di impianto Duale e di forme di risparmio idrico punti 2

2 -Progettazione mirata sul contenimento Energetico punti 2

d) certificazione di bilancio e/o verbale di assemblea che approva il bilancio punti 3

e) numero di alloggi in edilizia economica e popolare costruiti negli ultimi 10 anni o in corso di costruzione:

1) da 1 a 50 punti 2

2) 51 e oltre punti 3

f) Iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie e loro consorzi di cui alla Legge 59/92. punti 3

g) almeno il 70% dei soci prenotatori e di riserva residenti nel Comune di Valmontone punti 5

h) almeno il 70% dei soci prenotatori o di riserva costituiti da coppie sposate da almeno un anno punti 5

i) almeno il 50% dei soci prenotatori e di riserva con almeno un figlio a carico punti 3

j) Sede legale (riferimento alla sede legale effettiva della Cooperativa come riportata nel Certificato della Camera di Commercio - non vengono attribuiti punteggi alle sedi succursali):

nel Comune di Valmontone punti 2

nella provincia di Roma punti 1

k) Cooperative che si impegnino a destinare, compatibilmente al finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell' art. 9 della L.179/92 e successive modifiche ed integrazioni, a soggetti individuati dal Comune in base ad apposito bando, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruitori di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento e alla data di inizio della locazione; punti 5

l) Cooperative che si impegnino a riservare almeno il 5% degli alloggi a nuclei familiari appartenenti alle forze armate, alle Forze di Polizia e al Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco punti 5

m) Cooperative regolarmente costituite che concorrono per la prima volta all'assegnazione di aree P.E.E.P. in diritto di superficie e/o in diritto di proprietà e si presentino al mondo della Cooperazione senza provata esperienza. Punti 1

n) Almeno il 20 % dei soci prenotati o di riserva appartenenti a categorie protette di cui all'art. 5 del D.P.R. 487/94 Punti 1

3. Per le Imprese singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee:

a. Imprese/Consorzi che si impegnino a destinare, compatibilmente con il finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati, alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni, a nominativi indicati dal Comune;

b. Imprese/Consorzi che si impegnino a destinare, compatibilmente con il finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell' art. 9 della L. 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, a soci di cooperative o soggetti individuati dal Comune in base ad apposito bando, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruitori di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento e alla data di inizio della locazione;

c. Imprese/Consorzi che si impegnino a convenzionarsi con il Comune per la scelta degli acquirenti degli alloggi;

d. Imprese/Consorzi che hanno la sede legale e sociale nell'ambito territoriale della Provincia di Roma o aventi sede secondaria nello stesso territorio;

e. Imprese/Consorzi che abbiano realizzato interventi per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in aree P.E.E.P. nel territorio della Provincia di Roma da almeno 10 anni.

4. Per i Singoli privati (persone fisiche), anche riuniti in Consorzi, che siano stati espropriati, purchè in possesso, unitamente al componente del relativo nucleo familiare dei requisiti di cui all'art. 8 del presente Regolamento sempre che sussista la fattibilità dell'intervento.

5. La modalità di attribuzione e quantificazione del punteggio ove non prevista nel presente regolamento verrà stabilita dalla Giunta Comunale e riceverà comunque puntuale e dettagliata descrizione nei bandi di concorso.

6. A parità di punteggio si procederà all'affidamento alla Cooperativa/Impresa con sede legale nel Comune di Valmontone, con esperienza maggiore negli interventi di ERP e in subordine mediante sorteggio.

Art 2.8

ATTUAZIONE UNITARIA

1. La Giunta Comunale, con apposito provvedimento comprensivo dello schema di convenzione per l'assegnazione dei lotti in proprietà e dei criteri di aggiudicazione, mediante specifico avviso pubblico, può derogare, alle procedure di cui all'art.5 e quindi alle priorità di cui al successivo art. 20 del presente Regolamento, per l'assegnazione in proprietà di tali lotti nei casi di:

a. interventi che vadano a realizzarsi in aree interessate da preesistenti costruzioni e siano finalizzati, mediante risanamento e ristrutturazione urbanistica, a definire organicamente lo sviluppo urbano di zona disciplinato dal Piano di Edilizia Economica e Popolare;

b. interventi organici su interi comparti edificatori o parti sostanziali di essi, da parte di associazioni di imprese e/o cooperative edilizie, eventualmente anche costituite in forma consortile o temporanea, che si impegnino alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione ivi previste e alla presentazione, prima della concessione e/o assegnazione in proprietà dell'area, di progetti unitari di massima, sia per la realizzazione dei programmi costruttivi che delle relative opere di urbanizzazione.

Art 2.9

GRADUATORIA

1. La graduatoria provvisoria formulata dall'Ufficio competente è approvata dalla Giunta Comunale e pubblicata per dieci giorni consecutivi all' Albo Pretorio comunale.

2. Avverso la graduatoria provvisoria gli Interessati, entro dieci giorni dalla data della sua pubblicazione, possono inoltrare motivate opposizioni/osservazioni depositandole presso l'ufficio Archivio del Comune.

3. Dopo l' esame delle eventuali osservazioni/opposizioni, la Giunta Comunale, approva la graduatoria definitiva, ed individua i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi. In tutti i casi di parità si procederà al sorteggio da effettuarsi in forma pubblica.

4. La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

Art 2.10

REALIZZAZIONI DI STRUTTURE E SERVIZI COMPLEMENTARI URBANI E SOCIALI NELLE AREE P.E.E.P.

1. L' assegnazione di aree P.E.E.P. può comprendere anche la realizzazione di impianti, attrezzature e servizi.

2. Per la realizzazione di impianti e servizi da parte di Enti pubblici, la Giunta Comunale può deliberare specifica concessione di aree in diritto di superficie, sulla base di apposita e documentata domanda.

3. Per la realizzazione di impianti ed attrezzature urbane e sociali, anche di carattere commerciale, la Giunta Comunale potrà, su documentata domanda e in via eccezionale, autorizzare la realizzazione diretta da parte dei proprietari mediante convenzione con il Comune.

4. La realizzazione può essere altresì affidata ad imprese, associazioni di imprese artigianali o industriali, consorzi o cooperative mediante convenzione con il Comune.

5. La convenzione dovrà stabilire:

a. Il costo dell'area e dell'urbanizzazione;

b. le modalità di pagamento;

c. i tempi di inizio ed ultimazione lavori;

d. l'uso degli immobili (se del caso, con particolari riserve ed agevolazioni a favore del Comune, Enti pubblici ed associazioni culturali, ricreative o sportive o di assistenza);

e. garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;

f. sanzioni e clausole penali per l'inosservanza di quanto stabilito nella convenzione;

g. durata della concessione.

Art 2.11

VERIFICA DEI REQUISITI - SOSTITUZIONI - DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

1. Il Comune procede alla verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi e di tutti gli elementi in base ai quali è stato formulato il punteggio di selezione.

2. Il Comune, qualora verifichi la mancanza di uno o più requisiti, dichiara la decadenza dell'operatore con esclusione dello stesso dalla graduatoria.

Nel caso di irregolarità o carenze documentali della domanda, assegna un termine per la regolarizzazione. Nel caso in cui la regolarizzazione non avvenga entro il termine prescritto, o qualora emergano inesattezze nella documentazione acquisita, provvede a modificare il punteggio assegnato ed a correggere la graduatoria in base alle variazioni riscontrate.

3. Il Comune può dichiarare, anche successivamente alla approvazione della graduatoria, ed in qualsiasi momento, la decadenza di uno o più operatori, qualora accerti dichiarazioni mendaci o documentazioni risultate false.

4. Non è causa di decadenza della Cooperativa dall'assegnazione, la dichiarazione mendace resa dal socio in ordine ai requisiti soggettivi; in tal caso il socio decade ed è sostituito da altro regolarmente iscritto alla stessa Cooperativa, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di dichiarazioni mendaci.

5. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Comune provvede alla sostituzione seguendo l'ordine della graduatoria.

Art 2.12

CONTENUTO DEL DIRITTO E SUA DURATA

1. Il Comune concede il diritto di superficie per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché per la realizzazione di impianti e servizi urbani e sociali con provvedimento deliberativo della Giunta Comunale.

2. La concessione del diritto di superficie per la realizzazione di alloggi di E.R.P. ha durata di anni 99 a partire dalla data di stipulazione della Convenzione di cui all' art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni ed una durata non inferiore ad anni 60.

3. La concessione del diritto di superficie ad Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi urbani e sociali è a tempo indeterminato.

4. Il diritto di superficie si intende esercitato nei limiti e con le modalità stabilite dal presente regolamento, secondo gli artt. 952-956 del codice civile e l'art.35 della legge 22.10.1971, n.865 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché sulla base della apposita convenzione stipulata tra il Comune ed il concessionario del diritto di superficie ed i suoi aventi causa.

5. Il diritto di superficie si estende:

a. alla realizzazione delle costruzioni destinate ad abitazione e relativi servizi secondo il progetto approvato dal Comune;

b. al mantenimento ed al godimento delle costruzioni ivi realizzate e relative aree di pertinenza da parte del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e secondo quanto indicato al precedente comma 4.

Art 2.13

CORRISPETTIVO AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Prima della stipula della convenzione, gli operatori provvederanno al versamento del corrispettivo dell'area loro assegnata a titolo provvisorio e presunto e salvo conguaglio dello stesso in relazione alla volumetria assegnata ed all'effettivo costo di acquisizione dell'area quantificato successivamente al momento della definizione della procedura espropriativa. A detto prezzo devono essere aggiunti i valori delle costruzioni eventualmente esistenti sull'area interessata dall'intervento. Tali valori scaturiranno da apposite perizie di stima in sede di attuazione dei singoli procedimenti espropriativi.

2. Prima del rilascio della concessione/provvedimento autorizzativo edilizio, gli operatori provvederanno al versamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria per il costo delle relative opere determinati in applicazione delle tabelle parametriche regionali e delle conseguenti deliberazioni applicative comunali, e in rapporto ai volumi previsti dal Piano di Zona nei singoli lotti, salvo conguaglio, qualora i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, da corrispondersi, su richiesta del Comune, in proporzione al volume edificabile, siano maggiori rispetto agli oneri tabellari versati. Gli operatori potranno avvalersi della facoltà di richiedere la rateizzazione in quattro rate semestrali dei relativi importi, di cui la prima rata dovrà essere corrisposta al momento del rilascio della concessione/provvedimento autorizzativo edilizio subordinatamente alla prestazione di apposita garanzia a mezzo di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria in misura pari al doppio dell'importo degli oneri effettivamente rateizzati.

3. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese dell'assegnatario, contestualmente alla realizzazione di interventi organici su interi comparti edificatori o parti sostanziali di essi, di cui all'art. 10, si intende effettuata a computo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti alla edificazione dello stesso comparto.

4. La procedura di cui al n. 3 che precede, opera facoltativamente a richiesta dei soggetti assegnatari per tutti gli altri interventi oggetto di convenzionamento.

5. In caso di assegnazione di lotti dello stesso P.E.E.P. sia in superficie che in proprietà, i corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'art. 8^a comma - lettera a) - dell'art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni, ed i prezzi di cessione delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun Piano approvato a norma della L. 167/1962. I corrispettivi della concessione in superficie riferiti al mc. edificabile non possono essere superiori al 60 % dei prezzi di cessione riferiti allo stesso volume ed il loro versamento può essere dilazionato in un massimo di quindici annualità, di importo costante;

o crescente, ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui all'art. 35 comma 7 della L. 865/71, sopra citata.

Il Comune, in sede di bando, può delegare, agli assegnatari delle aree riuniti in Consorzio, le procedure espropriative per l'acquisizione dell'intero comparto P.E.E.P. nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

È comunque fatto obbligo ai soggetti assegnatari delle aree di informare espressamente i soci assegnatari e gli acquirenti degli alloggi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che gravano a carico degli stessi.

Art 2.14 STIPULA DELLA CONVENZIONE

1. La stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1977, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, deve avvenire entro sei mesi, salvo motivate proroghe, dalla data di esecuzione della deliberazione di concessione del diritto di superficie. Le relative spese sono a completo carico del concessionario.

2. Durante tale semestre il concessionario presenterà al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio della concessione/provvedimento autorizzativo edilizio.

Art 2.15 DISCIPLINA DELLA CONVENZIONE

1. I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie ed i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, i criteri di acquisizione dell'area e le modalità di urbanizzazione, le sanzioni e tutto quanto attiene all'esercizio del diritto di superficie, sono regolamentati da apposita convenzione stipulata sulla base dello schema approvato dalla Giunta Comunale.

2. Sarà facoltà del Comune, volta per volta, delegare il concessionario all'espropriazione ed all'occupazione d'urgenza delle aree.

3. Sarà altresì facoltà del Comune, prevedere forme di convenzionamento che obblighino i concessionari delle aree a destinare una quota di alloggi da realizzare all'affitto ed alla locazione con patto di futura vendita.

Art 2.16 RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La concessione potrà essere dichiarata risolta, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il concessionario non abbia titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tal caso, il Comune revocherà la deliberazione di concessione del diritto di superficie con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dalla convenzione-tipo.

TITOLO 3

CESSIONI IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Art 3.1 RICHIEDENTI LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

1. Possono richiedere la cessione dell' area in proprietà:

- a. le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Cooperative;
- b. le Imprese di costruzione e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Imprese;
- c. I Singoli privati anche riuniti in Consorzi.

2. I soci delle Cooperative, loro Consorzi, Associazioni temporanee di Cooperative ed i Singoli privati di cui alla lettera c del comma che precede, devono avere i requisiti di cui all'art. 8 del presente regolamento.

3. Le imprese di costruzione, loro Consorzi, Associazioni temporanee di Imprese, devono vendere o locare gli alloggi realizzati esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti di cui all'art. 8 del presente regolamento salvo i casi previsti al 1^a e 2^a comma dell'art. 45 della Legge 457/78 che testualmente recita:

"... Gli Immobili realizzati senza il contributo dello Stato su aree in diritto di superficie o in diritto di proprietà, nell' ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ivi compresi gli immobili con destinazioni non residenziali, possono essere ceduti ad enti pubblici, a società assicurative, nonché ad altri soggetti pubblici e privati, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie. In tali casi è fatto obbligo agli acquirenti di locare le abitazioni esclusivamente a soggetti aventi i requisiti prescritti dalle convenzioni ed ai canoni ivi indicati ...".

Art 3.2 PRIORITA'

1. Nei bandi di concorso, differenziati per ciascuna categoria di richiedenti, sono individuate le aree oggetto di intervento che saranno assegnate con le modalità stabilite dai bandi stessi ed in osservanza delle priorità sancite dalle normative vigenti.

2. Ai sensi dell'undicesimo comma dell' art. 35 della Legge n. 865/71, come sostituito dall'art. 3, comma 63^a, lettera c), della L.662/1996 ed interpretato autenticamente dall'art. 7, comma 4^a, della Legge 136/99 hanno priorità all' assegnazione, nell'ambito delle procedure concorsuali richiamate al precedente comma 1^a, nonché al di fuori di esse, i soggetti espropriati (Singoli o Cooperative) che abbiano la proprietà, o siano titolari di compromesso di acquisto regolarmente registrato, delle aree medesime oggetto di bando pubblico alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione dei programmi di edilizia economica e popolare, semprechè gli stessi soggetti siano in possesso dei requisiti di cui all' art. 8 del presente regolamento. Per i soggetti espropriati singoli tale priorità opera limitatamente alla realizzazione di un alloggio per nucleo familiare.

3. All'interno delle varie categorie, la selezione avverrà secondo i criteri di cui all'art. 9 del presente regolamento. La presenza di finanziamenti di edilizia sovvenzionata all'ATER costituisce titolo di priorità previo espresso assenso della Giunta Comunale a localizzare un intervento così connotato sull'area nella disponibilità.

4. La selezione tra gli operatori edilizi avverrà secondo i criteri di cui all'art.9 del presente regolamento, qualora non vi siano richieste da parte dei proprietari espropriati, o qualora le stesse siano carenti dei requisiti soggettivi e pertanto non accoglibili.

5. La Giunta Comunale ha facoltà di individuare situazioni particolari (espropri pregressi, contenziosi, ecc) che giustificano, a vantaggio dell'Amministrazione, l'assegnazione di lotti entro il 5% delle potenzialità edificatorie di ERP, al di fuori delle procedure e delle classificazioni di merito e preferenza di cui al presente regolamento.

Art 3.3 NORME APPLICABILI

1. La cessione delle aree in proprietà è regolata dalle medesime disposizioni di cui al presente regolamento, disciplinanti la concessione in diritto di superficie, in quanto compatibili.

2. I rapporti tra il Comune ed il cessionario sono regolati da convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni. Lo schema di convenzione sarà approvato dalla Giunta Comunale.

3. Il Comune si riserva la facoltà di adeguare il contenuto della convenzione, a fronte di caratteristiche particolari degli interventi edilizi da realizzare sulle aree da cedere e sulla base di quanto già previsto all' art. 17 del presente regolamento comunale.
Sono altresì applicabili le norme di cui all'art. 1321 e seguenti del codice civile alle quali viene fatto espresso rinvio.

TITOLO 4

DISPOSIZIONI FINALI

Art 4.1

CONGUAGLIO PREZZI, TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ, CESSIONE ALLOGGI SU AREE P.E.E.P. - NORME DI RINVIO

1. Con l'entrata in vigore della L. 179 del 17.02.1992 e successive modifiche ed integrazioni, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati.
2. La disposizione di cui al comma che precede si intende applicata, per analogia, anche agli alloggi di edilizia convenzionata che non sono assistiti da finanziamento agevolato. In questo caso, il nulla osta è rilasciato dal Comune per alienazioni o locazioni prima dei cinque anni per motivi gravi, sopravvenuti e documentati.
3. Il Comune procederà, per le aree di edilizia economica e popolare definitivamente acquisite al Patrimonio comunale con la conclusione del procedimento espropriativo, a conguagliare il prezzo già corrisposto, a titolo presunto e provvisorio, dai concessionari delle medesime.
4. Il Comune potrà cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie ex art.35 della L.865/71 e successive modifiche ed integrazioni, ai proprietari degli alloggi di E.R.P. che avanzano richiesta, applicando i criteri e le procedure di cui all'art. 31, commi 45[^], 46[^], 47[^], 48[^], 49[^], della L. 23.12.1998, n. 448.
5. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento comunale è fatto espresso rinvio alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica comunque applicabili alle aree P.E.E.P.

INDICE

REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE P.E.E.P.

1) TITOLO I

- 1) Contenuto e finalità
- 2) Determinazione delle aree da assegnare

2) TITOLO II

- 1) Richiedenti il diritto di superficie
- 2) Priorità
- 3) Bandi di concorso
- 4) Contenuto del bando di concorso
- 5) Domanda di partecipazione al bando
- 6) Requisiti dei soci assegnatari
- 7) Criteri di attribuzione del punteggio
- 8) Attuazione unitaria
- 9) Graduatoria
- 10) Realizzazioni di strutture e servizi complementari urbani e sociali nelle aree P.E.E.P.
- 11) Verifica dei requisiti, sostituzioni, decadenza dall'assegnazione
- 12) Contenuto del diritto e sua durata
- 13) Corrispettivo aree ed opere di urbanizzazione
- 14) Stipula della convenzione
- 15) Disciplina della convenzione
- 16) Risoluzione della convenzione

3) TITOLO III

- 1) Richiedenti la cessione dell'area in diritto di proprietà
- 2) Priorità
- 3) Norme applicabili

4) TITOLO IV

- 1) Conguaglio prezzi, trasformazione del diritto di superficie

COMUNE DI VALMONTONE

PdZ Colle della Vecchia.

ALL. "D"

STIMA PRELIMINARE DEL CORRISPETTIVO PER DIRITTO DI SUPERFICIE

A CUI ASSOGGETTARE LE ASSEGNAZIONI DEI LOTTI NEL PIANO DI ZONA

Con decisione assunta con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 23.2.2006 è stato adottato il PdZ Colle della Vecchia su progetto redatto dall'arch. Caporossi su incarico precedentemente attribuito. Il piano è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 573 del 1.8.2008.

Dando attuazione al piano approvato il Comune di Valmontone ha preso atto della presenza di una ingente quantità di istanze da parte di ditte provviste di finanziamenti pubblici ed ha deciso di procedere all'assegnazione di aree ai sensi dell'articolo 51 della legge 865/71, approvando con delibera consiglio comunale n. 128 del 18.12.2006 un piano ad hoc per i lotti coinvolti nelle assegnazioni poi attribuite alle singole cooperative con ulteriori atti deliberativi.

Successivamente, dando seguito al piano il Comune ha provveduto all'assegnazione dei lotti alle singole cooperative ed imprese che avevano dichiarato il possesso dei requisiti e di aver ottenuto un finanziamento pubblico (DCC n. 60,61,62,63,64,65,66 e 67 del 28.03.2007) individuando il corrispettivo del diritto di superficie nella misura di **25 €/mc** salvo conguaglio.

Con l'atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 102 del 7.7.2009 ha inteso dare seguito al piano semplificando le procedure di acquisizione di aree attraverso l'istituto della permuta delle volumetrie ottenendo un elevato riscontro che ha consentito il seguito della procedura e la definizione amministrativa per concorrere al completamento delle assegnazione dei lotti.

Con tale atto la stima preliminare del valore espropriativo del PdZ è stata incrementata da **17 €/mq a 42,29 €/mq.**

Nell'atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 102 del 7.7.2009 il comune ha anche indicato che la quota massima delle assegnazioni in diritto di proprietà possa attestarsi per il piano di zona in argomento nella misura del 30% della volumetria residenziale.

L'art. 35 della legge 865/71 che prevede che tutti gli oneri relativi al piano di zona in rapporto agli introiti da esso derivanti formino, per l'Amministrazione Comunale, un bilancio in sostanziale pareggio.

In tal senso una stima preliminare può essere sviluppata con maggiore certezza ferma restando la sua caratteristica di provvisorietà in quanto il valore certo potrà essere elaborato solamente in corrispondenza del completamento del PdZ una volta certe le spese sostenute e gli introiti incamerati.

In tal senso le spese valutabili attualmente sono:

Oneri espropriativi mediati (possono essere incrementati in caso di cessioni bonarie del 10% (46,51 €/mq)).:

$$(42,29 + 10\%) \times 120.675 = 5.612.594 \text{ €}$$

Oneri professionali sostenuti ed in previsione (stima) a forfait in:
400.000 €

TOTALE 6.012.594 € (Ct)

Di seguito vengono stabiliti gli importi del diritto di superficie con riferimento alle volumetrie, ossia i dati da considerare per le assegnazioni.

Sviluppando un calcolo semplificato si avrà un DDS valutato in termini di volumetria pari a: $6.012.594 \text{ €} / 109.000 \text{ mc} = 55,16 \text{ €/mc}$

In considerazione del fatto che il diritto di proprietà è pressoché esaurito con l'accoglimento delle permuta del piano di zona e che **pertanto le aree in proprietà nella loro totalità verranno assegnate a titolo gratuito**, l'attesa di ritorno economico del piano ai fini del bilancio ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 è destinata alle sole aziende assegnatarie senza preferenza ed è pari a:

$$79.630 \times 55,16 = 4.392.390,80 \text{ €}$$

In questa calcolazione si è tenuto conto che l'agevolazione di aver ottenuto le aree con le compensazioni volumetriche grava sul piano ossia l'Amministrazione intende far valere la minor autonomia ossia l'aver dovuto rinunciare a parte della natura pubblica del piano. Tale situazione si ritiene debba essere compensata.

I lotti devono tenere conto anche delle quote delle aree pubbliche e ciò può essere fatto più facilmente formando delle tabelle in termini di volumetrie.

L'onere espropriativo è pari a:

anno 2010 :
prima fase espropri zona art. 51 $= 16.168 \times 46,51 = 751.937,68 \text{ €}$

anno 2011 :
seconda fase espropri zona alta del piano $= 21.356 \times 46,51 = 993.267,56 \text{ €}$

L'introito atteso per le assegnazioni è invece pari a **4.392.390,80 €** con differenziali in attivo:

$$\text{per il 2010 di } (4.392.390,80 / 2) - 751.937,68 = 1.444.257,72 \text{ €}$$

$$\text{per il 2011 di } (4.392.390,80 / 2) - 993.267,56 = 1.202.927,84 \text{ €}$$

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
(F.to Mele Giuseppe Antonio)

Il Segretario Comunale
(F.to Dott. Luigi Rossi)

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è stata affissa in copia, all'Albo Pretorio il giorno e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi, salvo diverse disposizioni di Legge.

21 MAG. 2010

Addì 21 MAG. 2010

Il Segretario Comunale
(F.to Dott. Luigi Rossi)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta al Controllo preventivo di legittimità è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio, senza riportare, entro dieci giorni dall'affissione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, terzo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Addì

Il Segretario Comunale

CONTROLLO SU RICHIESTA DEI CONSIGLIERI COMUNALI

La presente deliberazione, oggetto di denuncia di illegittimità/incompetenza, in data Viene oggi rimessa al Difensore Civico ai sensi e per gli effetti dell'art.10 comma 1 del Regolamento per il funzionamento di detto istituto.

Addì

Il Segretario Comunale

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo

21 MAG. 2010



Il Segretario Comunale

