



# **Città di Pomezia**

Città Metropolitana di Roma Capitale

## **APPROVAZIONE REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE ART. 35 LEGGE 865/71 RIGUARDANTE LA CESSIONE DI AREE NEL PIANO DI ZONA 167/62.**

**SOSTITUZIONE REGOLAMENTO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 16  
DEL 07/02/2005**

**ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.42 DEL 02 MARZO 2011**

## **TITOLO I - Oggetto del regolamento**

### **Art. 1: Contenuto e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina i criteri, e le modalità per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani 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. (Edilizia Residenziale Pubblica).
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 e/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. 2: Determinazione delle aree da assegnare**

Fermo restando che al Comune di Pomezia potranno essere cedute aree in proprietà, mediante proposta di accordo bonario ed attraverso la sottoscrizione di apposite convenzioni, e/o mediante l'applicazione delle tecniche perequative/compensative:

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 dovranno essere 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.
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. 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 1 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.

## **TITOLO II - Concessioni in diritto di superficie**

### **Art. 3: Richiedenti il diritto di superficie.**

1. Possono richiedere la concessione del diritto di superficie:
  - a. l'A.T.E.R. e 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;
  - d. i Singoli privati anche riuniti in Consorzi.

### **Art. 4: Priorità.**

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.
2. Tale priorità opera nei riguardi degli interventi di edilizia sovvenzionata e, in subordine, degli interventi di edilizia agevolata.
3. I soggetti che hanno sottoscritto accordi.
4. 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. 5: Bandi di concorso.**

1. Il Comune, 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, del presente regolamento, 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. affissione di manifesti nelle pubbliche vie e /o piazze del comune e frazioni;
  - c. trasmissione copie dei bandi nelle sedi della locale A.T.E.R., 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. 6: Contenuto dei bandi 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. Gli assegnatari delle aree E.R.P. sono tenuti a corrispondere al Comune di Pomezia il corrispettivo di convenzione, (costituito dal costo dell'area espropriata sommato al costo delle opere di urbanizzazione), 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 e quant'altro prescritto dalla legge che regola gli espropri. (L. 327/2001 e.s.m.e.i)
  - c. Gli assegnatari delle Aree E.R.P., acquisite gratuitamente dal Comune di Pomezia, in virtù dell'istituto perequativo, previsto dai nuovi strumenti urbanistici, sono tenuti a corrispondere il corrispettivo di convenzione, così come previsto al precedente comma "b", con l'applicazione simulata della procedura espropriativa, (costituito dal costo dell'area espropriata sommato al costo delle opere di urbanizzazione), con la precisazione che a tale importo dovranno essere aggiunti i valori delle costruzioni eventualmente esistenti sull'area interessata all'intervento e che scaturiranno da apposite perizie di stima in sede di attuazione dei singoli procedimenti espropriativi e quant'altro prescritto dalla legge che regola gli espropri. (L. 327/2001 e.s.m.e.i)
  - 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. 7: Domanda di partecipazione al bando. Contenuto e relativa documentazione.**

1. La domanda di partecipazione ai bandi 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 del titolo abilitativo edilizio ed eventuali deroghe.
2. **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..**
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;

**I soggetti in premessa, dovranno essere iscritti:**

- presso il Ministero dello sviluppo Economico,
- all'Albo delle società Cooperative di abitazione, alla sezione Cooperative a mutualità prevalente (istituito con decreto del Ministero del 23.06.2004)
- e/o iscritte nell'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione di cui all'art. 13 della Legge 59 del 31.01.1992 e.s.m.e.i.;
- d. 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;
- e. 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;
- f. Le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi e/o Associazioni temporanee di Cooperative che intendono partecipare all'assegnazione delle aree, dovranno stabilire con deliberazione del consiglio di Amministrazione, che i soci assegnatari degli alloggi dovranno allegare nell'atto notarile di assegnazione l'impegno a trasferire la residenza dei soci ai sensi dell'art. 24 della Legge 18.08.1978 n. 497 e da artt. 21 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000;
- 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, (si evidenzia che 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<sup>a</sup> comma - Legge 457/78 e.s.m.e.i, modificato dall'art. 2 della Legge 136/99 e successive modificazioni ed integrazioni. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità;

- h. nel caso in cui le richieste avvengano ai sensi dell'**art. 8 della legge 179/92 e.m.e.i.** il Presidente della Cooperativa dovrà presentare specifico atto d'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. I Presidenti di Cooperative che realizzino alloggi ai sensi dell'**art. 9 della L. 179/92 e.s.m.e.i.**, devono dichiarare l'impegno della Cooperativa a destinare gli alloggi stessi all'assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo per un periodo non inferiore a otto anni, con successivo trasferimento della proprietà degli alloggi stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi, (per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruente di contributo pubblico), al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione, con atto condizionato ad un patto di futura vendita;
- j. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di impegno a concorrere ai finanziamenti agevolati per la realizzazione dell'intervento;
- k. i Presidenti di Cooperative che realizzino alloggi ai sensi dell'**art. 4 della L. 179/92 e.s.m.e.i.**, devono dichiarare l'impegno della Cooperativa a destinare gli alloggi stessi all'assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo per un periodo non inferiore a otto anni, con successivo trasferimento della proprietà degli alloggi stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi, (per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruente di contributo pubblico), al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione, con atto condizionato ad un patto di futura vendita;
- l. dichiarazione del Presidente delle Cooperative e/o loro Consorzi e/o Associazioni temporanee di Cooperative, di impegno a concorrere ai finanziamenti agevolati per la realizzazione dell'intervento.

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.s.m.e.i e del D.P.R. 403/98, art.1, co. l.e.s.m.e.i. 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 della 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 fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione;
- i. i Presidenti di Cooperative che realizzino alloggi ai sensi dell'art. 4 della L. 179/92 e.s.m.e.i., devono dichiarare l'impegno della Cooperativa a destinare gli alloggi stessi all'assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo per un periodo non inferiore a otto anni, con successivo trasferimento della proprietà degli alloggi stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi, (per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico), al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione, con atto condizionato ad un patto di futura vendita;
- j. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di impegno a concorrere ai finanziamenti agevolati per la realizzazione dell'intervento.

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.l.

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), 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 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. 8: Requisiti soggettivi assegnatari alloggi.**

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 - della L. 179/92 e.s.m.e.i.;
  - b. abbiano la residenza anagrafica od esplichino attività lavorativa stabile e prevalente nel Comune di Pomezia;
  - 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 dalla Legge in materia vigente nella Regione Lazio e sue successive modificazioni ed integrazioni.



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 fruente di agevolazione pubblica che per quelli eventualmente autofinanziati, salvo quanto previsto dalle rispettive leggi di finanziamento.

#### **Art. 9: Criteri di 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 di riferimento.
2. Per le Cooperative singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee:
  - a. Cooperative che si impegnino a destinare, compatibilmente al 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, ovvero ad assegnare in godimento, nel caso di cooperative edilizie a proprietà indivisa;

Punti 0,50
  - b. 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 fruente di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento e alla data di inizio della locazione;

Punti 0,50
  - c. Cooperative che abbiano liste esclusivamente costituite:
    - da nuclei familiari sfrattati da precedente abitazione o senza tetto;

Punti 0,50
    - a. da nuclei familiari con residenza anagrafica e dimora abituale nelle frazioni del Comune di Pomezia qualora l'intervento edilizio sia realizzato direttamente nella frazione stessa;

Punti 0,50
  - d. Cooperative che abbiano la sede legale e sociale nell'ambito della Provincia di Roma;

Punti 0,50
  - e. Cooperative che abbiano realizzato interventi per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in aree P.E.E.P. nel territorio comunale negli ultimi 5 anni dalla data di pubblicazione del bando;

Punti 0,50
  - f. Cooperative che abbiano richiesto al Comune di Pomezia, in precedenza, per almeno due volte, l'assegnazione di aree P.E.E.P. in diritto di superficie o in proprietà senza averla mai ottenuta, e risultate non escluse dalla graduatoria.

Punti 1,00

- g. 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 0,50
3. Per le Imprese singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee:
- a. Imprese e/o 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;  
Punti 0,50
- 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 fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento e alla data di inizio della locazione;  
Punti 0,50
- c. Imprese/ Consorzi che si impegnino a convenzionarsi con il Comune per la scelta degli acquirenti degli alloggi;  
Punti 0,50
- d. Imprese/Consorzi che hanno la sede legale e sociale nell'ambito territoriale della Provincia di Roma o aventi sede secondaria nello stesso territorio;  
Punti 0,50
- e. Imprese/Consorzi che abbiano realizzato interventi per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in aree P.E.E.P. nel territorio di Roma e Provincia da almeno 10 anni.  
Punti 0,50
4. Per le Imprese singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee:
- a. Cooperative singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee a proprietà indivisa;  
Punti 4,00
- b. Cooperative singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee a proprietà divisa;  
Punti 3,00
- c. Cooperative singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee a che annoverano tra soci uno o più portatori di Handicap;  
Punti 1,00
- d. Cooperative singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee a che annoverano tra i soci uno almeno il 30% di residenti nel comune di Pomezia prima della data di pubblicazione del bando;  
Punti 1,00

- e. Cooperative singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee a che annoverano tra i soci giovani coppie conviventi o sposati, prima della data di pubblicazione del bando;

Punti 1,00

- f. Cooperative singole, riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee a che annoverano tra i soci appartenenti alle Forze armate, alle Forze di Polizia, ivi compresi appartenenti alla Polizia Locale, Penitenziaria, Provinciale, Forestale ed al Corpo Nazionale Vigili del Fuoco.

Punti 1,00

#### **Art. 10: Attuazione unitaria di comparti.**

1. L'Ufficio tecnico settore V, 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:
- 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;
  - 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.

Tutti gli interventi di cui ai punti a) e b) saranno regolati da apposite convenzioni e garantite da polizze fideiussorie con clausola di preventiva escussione con premio interamente versato, all'atto della sottoscrizione della polizza assicurativa e/o bancaria, (fatta esclusione della possibilità di rateizzazione del premio stesso).

#### **Art. 11: Graduatoria.**

- La graduatoria provvisoria formulata dall'Ufficio competente è approvata dalla Giunta Comunale e pubblicata per dieci giorni consecutivi all'Albo Pretorio comunale, nei modi e forme di legge.
- Avverso la graduatoria provvisoria gli interessati, entro dieci giorni dalla data della sua pubblicazione, possono inoltrare motivate opposizioni/osservazioni depositandole presso l'ufficio Tecnico del Comune, settore V Edilizia Privata urbanistica ed assetto del territorio.
- 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.
- La graduatoria definitiva viene pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria e costituisce provvedimento definitivo.

**Art. 12: 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 ricomprendere 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. 13: Verifica dei requisiti, sostituzioni, decadenza dell'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. 14: 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 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. 15: 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 dai Piani 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 fideiussoria o fideiussione 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 scomputo 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'8<sup>a</sup> 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 - Rendistato - accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente a quello di stipulazione della convenzione di cui all'art. 35 comma 7<sup>a</sup> della L. 865/71, sopra citata.
6. 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.
7. 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. 16: Stipula della convenzione.**

1. La stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, deve avvenire entro sei mesi, salvo motivate proroghe, dalla data di esecutività 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. 17: 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-tipo che viene allegato al presente regolamento, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, con la lettera "A".
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, in considerazione di particolari esigenze dell'intervento, modificare i tempi e le garanzie rispetto a quanto stabilito nella convenzione-tipo.

4. Sarà ancora 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. 18: Risoluzione della concessione.**

1. La concessione potrà essere dichiarata risolta, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo, 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 III - Cessioni in diritto di proprietà**

#### **Art. 19: Richiedenti la cessione dell'area in diritto di proprietà.**

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 e) 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<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> 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. 20: Priorità.**

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<sup>a</sup>, lettera e), della L.662/1996 ed interpretato autenticamente dall'art. 7, comma 4<sup>a</sup> della Legge 136/99 hanno priorità all'assegnazione, nell'ambito delle procedure concorsuali

richiamate al precedente comma 1<sup>^</sup>, i soggetti espropriati (Singoli o Cooperative) che abbiano la proprietà 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, sempreché gli stessi soggetti siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente regolamento. Per i soggetti espropriati tale priorità opera limitatamente alla realizzazione di un alloggio per nucleo familiare.

3. Nei casi in cui l'area risulti in proprietà dei soggetti di cui al punto che precede, in misura del 50%, da data anteriore alla entrata in vigore della Legge 30 aprile 1999, n. 136, vengono fatti salvi tali diritti acquisiti, in vigenza del precedente regolamento comunale, dagli stessi soggetti nei cui confronti opererà la suddetta priorità.
4. All'interno delle varie categorie, la selezione avverrà secondo i criteri di cui all'art. 9 del presente regolamento.
5. 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.

#### **Art. 21: 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-tipo di convenzione è allegato al presente regolamento, quale parte integrante e sostanziale dello stesso, con la lettera "B".
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.
4. Sono altresì applicabili le norme di cui all'art. 1321 e seguenti del codice civile alle quali viene fatto espresso rinvio.

#### **TITOLO IV - Disposizioni finali**

#### **Art. 22: 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<sup>^</sup>, 46<sup>^</sup>, 47<sup>^</sup>, 48<sup>^</sup>, 49<sup>^</sup>, 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.

Successivamente stante l'urgenza

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, ultimo comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 167.

La presente proposta di deliberazione n. 4 del 23/02/2011 si compone di 31 fogli in ordine alla su estesa proposta di deliberazione n. 4 del 23/02/2011 è stato espresso il seguente parere:

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**