



CITTA' DI ZAGAROLO

PROVINCIA DI ROMA

AREA IV^ PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA
UFFICIO 1° - SETTORE EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA - TEL. 06. 95769208

REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI ASSEGNATARI DELLE AREE LOCALIZZATI NEI P.D.Z 167

ART. 1 PREMESSA

Il Comune di Zagarolo è dotato di una Variante Generale al P.R.G. approvata con DGRL n° 324 del 22/05/2007.

Nell'ambito della richiamata Variante Generale al P.R.G. sono state individuate, fra l'altro, le zone "C" di Formazione di Insediamenti Edilizi Strutturati e, nell'ambito della sottozona C1 in località Colle Noce/Palazzola sono stati localizzati gli interventi per la formazione di Edilizia Residenziale di nuova espansione e di Edilizia Economica e Popolare ai sensi della Legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel rispetto delle previsioni urbanistiche dettate dallo Strumento approvato, che prevede la possibilità di individuare nelle varie zone di nuova edificabilità interventi di edilizia residenziale pubblica, l'Amministrazione Comunale ha individuato un primo intervento nell'ambito della zona di **Colle Noce/Palazzola**, e si è dotata di **Piano Particolareggiato di Attuazione per la realizzazione di Parametri Urbanistici previsti per la Sottozona C1, e la realizzazione di Edilizia Sovvenzionata e Convenzionata** in variante al P.R.G..

Il **Piano Particolareggiato** suddetto, è stato approvato dal Comune di Zagarolo con deliberazione consiliare n° 46 del 20/12/2007, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 2 luglio 1987, n° 36,

Con successiva deliberazione consiliare n° 27 del 06/05/2009 sono state approvate ulteriori tavole integrative (*Tav. I-01 e Tav. I-02*) e gli elaborati integrativi richiesti dalla Regione Lazio con nota prot. 72973 del 21/04/2009, sono stati approvati con deliberazione di C.C. n° 9 del 4/04/2008.

Il **Piano Particolareggiato di Attuazione** in parola, è stato approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n° 618 del 07/08/2009, giusto quanto comunicato con nota Regionale prot. 174531 dell'11/09/2009 e la deliberazione regionale medesima è stata pubblicata sul supplemento ordinario n° 174 del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n° 37 del 7/10/2009. Per tale ragione l'iter procedurale del Piano può considerarsi concluso.

In ragione della approvazione del Piano di Zona, le aree sono entrate nella piena disponibilità pubblica quali proprietà del Comune di Zagarolo.

I presenti "**criteri**" dettano norme in materia di assegnazione delle aree, incluse nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché in attuazione delle disposizioni dell'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865 e succ. modifiche ed integrazioni.

Le disposizioni dei presenti "**criteri**" si applicano alle aree individuate ai sensi dell'art. 3 comma 2 del presente Regolamento, comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (di seguito definiti P.E.E.P.) per le quali necessita iniziare le procedure di assegnazione.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere alle assegnazioni delle aree dei Piani di Zona assolvendo i criteri di indennità e di precedenza ovvero preferenza ai soggetti fruitori di finanziamento pubblico, e precisamente:

"Sui terreni che il Comune avrà a disposizione nelle zone di "167 dei Piani di Zona ai fini della assegnazione dei lotti agli aventi diritto, si delibererà un bando individuando che:

- ☑ Il 70% circa della cubatura complessiva dei Piani di Zona verrà assegnata a SOCIETA' COOPERATIVE edilizie dando precedenza a quelle fruente di finanziamento pubblico al di fuori dei procedimenti concorsuali. Per le restanti aree P.E.E.P il Comune provvede mediante pubblico concorso all'individuazione dei soggetti potenziali assegnatari;
- ☑ Il 30% circa della cubatura complessiva dei Piani di Zona verrà assegnata a IMPRESE DI COSTRUZIONE dando precedenza a quelle fruente di finanziamento pubblico al di fuori dei procedimenti concorsuali. Per le restanti aree P.E.E.P il Comune provvede mediante pubblico concorso all'individuazione dei soggetti potenziali assegnatari.

2. Le aree identificate al Catasto Terreni al Foglio.....Part..... riconducibile a quanto identificato dal Piano quale Viabilità Primaria unitamente all'area identificata al Catasto Terreni al Foglio.....Part.....Identificata dai Piani Attuativi, ai fini del soddisfacimento degli standard, rimangono di proprietà del Comune di Zagarolo.

ART. 2 DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:
- a) **“Lotto”**: la porzione di area all'interno di un comprensorio P.E.E.P. corrispondente a unità immobiliari aventi le stesse parti comuni;
 - b) **“Comprensorio P.E.E.P.”**: ambito di intervento perimetrato nel Piano di Zona;
 - c) **“Superficie fondiaria del lotto”**: La superficie fondiaria si riferisce al lotto edificabile. E' costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale.
 - d) **“Superficie fondiaria delle parti comuni a lotti”**: la superficie catastale delle parti comuni ai diversi lotti;
 - e) **“Edilizia agevolata”**: edilizia realizzata con il contributo dello Stato o della Regione in conto interessi o capitale; gli alloggi realizzati potranno essere assegnati ai soggetti fruitori in locazione permanente o ceduti in piena proprietà ovvero in proprietà superficiale rispettando i massimali ovvero i criteri di calcolo dei corrispettivi di cessione/assegnazione o dei canoni di locazione stabiliti dal Comune assegnati delle aree ovvero dall'ente erogatore del finanziamento;
 - f) **“Edilizia convenzionata”**: edilizia realizzata a totale carico di enti, cooperative ed imprese costruttrici, che stipulano una convenzione con i Comuni per avere da questi particolari agevolazioni, impegnandosi a loro volta a rispettare i corrispettivi di cessione/assegnazione e canoni di locazione appunto convenzionalmente con i Comuni;
 - g) **“Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare”**: gli enti pubblici e gli organismi di diritto pubblico definiti dalla normativa in vigore, operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
 - h) **“Cooperative edilizie e proprietà indivisa”**: cooperative che hanno come oggetto sociale l'acquisto o la costruzione di case destinate a restare di proprietà della cooperativa e a essere assegnate ai soci in godimento o in uso. La cooperativa, amministrata dal consiglio di amministrazione, eletto dai soci, dopo l'acquisto del diritto reale sul terreno e l'edificazione delle case, resta proprietaria delle stesse e ne cura la gestione e la manutenzione, ponendo a carico dei soci assegnatari i costi e gli oneri della gestione e della manutenzione, nonché un canone quale “ristoro” del diritto di godimento;
 - i) **“Cooperativa edilizia a proprietà divisa”**: cooperative che nello statuto sociale prevedono, dopo l'acquisto del diritto reale sul terreno la costruzione, l'assegnazione ai soci della proprietà (anche superficiale) individuale dell'alloggio. All'atto dell'assegnazione, l'edificio eretto dalla cooperativa, che costituisce la proprietà sociale, viene frazionato e la relativa proprietà viene trasferita ai singoli soci, i quali si costituiscono in condominio;
 - j) **“Impresa di Costruzione”** società di persone o di capitali che nello statuto sociale prevedono, dopo l'acquisto del diritto reale sul terreno, la costruzione e la vendita sul mercato della proprietà (anche superficiale) individuale dell'alloggio. All'atto della vendita, l'edificio eretto dall'impresa, viene frazionato e la relativa proprietà viene trasferita ai singoli acquirenti, i quali si costituiscono in condominio.
 - k) **“Consorzi stabili e/o riunioni di concorrenti, cooperative e/o imprese”**: i soggetti definiti dagli art. 36 e 37 del D.lgs. n. 163 del 12.04.2006.

ARTICOLO 3 PROCEDURE E COMPETENZE

1. L'attuazione dei Piani di Zona P.E.E.P., è disciplinata nell'ambito delle Leggi che regolano la materia.
2. Per l'adempimento di cui al comma b) dell'art. 38 della legge n. 865/1971, con deliberazione del Consiglio Comunale sono individuate le percentuali delle aree P.E.E.P. da cedere in proprietà ovvero in diritto di superficie.
3. Cessione in proprietà:
 - a. Con provvedimento del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 35 comma 14 della legge n. 865/1971, sono preventivamente deliberati i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione dell'area, ai sensi del comma 13, lettera d), dell'art. 35 L. n. 865/1971.
 - b. I casi di cui alla precedente lettera a) dovranno essere gli stessi per tutte le convenzioni, ai sensi dell'art. 35 c. 14 della legge n. 865/1971.
4. Con provvedimento della Giunta Comunale sarà approvato il relativo bando per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree P.E.E.P.
5. Nelle procedure di assegnazione sarà vietato ai soggetti partecipanti di presentare istanze e di ottenere l'assegnazione, anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato alla stessa assegnazione anche in associazione o consorzio.
6. Non possono partecipare al medesimo esperimento imprese ovvero cooperative che si trovino fra di loro in una delle situazioni di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile ovvero nell'esistenza di ipotesi di "collegamento sostanziale" tra imprese, diverse e ulteriori rispetto a quelle indicate dall'art. 2359 c.c. e dall'art. 34, 2° comma., del D.L.vo 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici), dovendosi escludere i concorrenti tra loro legati da "collegamento sostanziale" e per i quali si accerti che le relative offerte siano imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

ARTICOLO 4 CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' – MODALITA' DI SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI – INDICAZIONE DEL NUMERO DEGLI OPERATORI AGGIUDICATARI E DEI COMPENSORI P.E.E.P. – PRIORITA'.

1. Potranno partecipare all'assegnazione dei lotti i soggetti appartenenti alle seguenti categoria:
 - **Società Cooperative edilizie e loro Consorzi.**
 - **Imprese di Costruzione e/o loro Consorzi e/o Associazioni Temporanee di Imprese.**
2. Tutti i terreni che il Comune avrà in possesso a qualunque titolo secondo i particolareggiati ed i planovolumetrici di comparto approvati, oggetto di assegnazione, saranno suddivisi in lotti e saranno assegnati alle Cooperative, Imprese di Costruzioni e/o Consorzi e/o Associazioni temporanee di Imprese, aventi diritto.
3. Tra i soggetti ammessi a partecipare alle procedure di evidenza pubblica di assegnazione delle aree, tra più istanze concorrenti, avranno **preferenza i soggetti beneficiari di finanziamenti pubblici** per la realizzazione di interventi di edilizia economica e popolare da localizzare nel Comune di Zagarolo, nell'ordine costituiti da:
 - Finanziamenti riservati alla locazione, comportanti l'applicazione di canoni massimi di locazione odi godimento fissati dal relativo provvedimento di finanziamento. Fermi restando eventuali vincoli di qualunque natura e specie scaturenti dalle fonti di finanziamenti ovvero dagli enti finanziatori;
 - Finanziamenti comunitari e/o statali e/o regionali comunque agevolati da contributo pubblico sia in conto interessi che in conto capitale.
4. Le cooperative e le imprese di cui al comma 1 dovranno possedere i requisiti di ammissibilità definiti all'articolo 6 del presente regolamento.
5. I soggetti pubblici e privati beneficiari, per la realizzazione di alloggi, in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico localizzato nel Comune di Zagarolo con data anteriore a quella della

pubblicazione del bando di concorso per le assegnazioni delle aree, acquisiscono la priorità nella assegnazione delle stesse, e, pertanto, il Comune procede alla concessione del diritto di superficie o alla cessione del diritto di proprietà al di fuori delle procedure concorsuali, di cui al successivo art. 5. La Giunta Comunale, in presenza di tali condizioni, indica le aree e le volumetrie da assegnare a ciascun operatore.

6. Tale priorità opera nei riguardi degli interventi di edilizia sovvenzionata e degli interventi di edilizia agevolata.
7. I requisiti soggettivi richiesti, per gli interventi in questione, sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti e dalle rispettive norme di finanziamento di edilizia pubblica.

ARTICOLO 5 CONCESSIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

A discrezione del Comune, o previa richiesta da parte dell'operatore assegnatario, le aree potranno essere concesse in diritto di superficie ferme restando le quantificazioni di cui all'art.3 comma 2.

ARTICOLO 6 REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI DI AMMISSIBILITÀ

1. Per le Cooperative edilizie:

- a) sede legale effettiva nella Provincia di Roma;
- b) iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- c) iscrizione all'Albo delle Cooperative presso il Registro Imprese;
- d) iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di abitazione di cui all'art. 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59 oppure attestazione della domanda presentata per l'iscrizione;
- e) aver avuto l'ispezione ordinaria degli organismi preposti alla vigilanza delle Cooperative (D.Lgs. n°1577 del 14 dicembre 1947), precedente alla pubblicazione del bando per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree P.E.E.P.;
- f) avvenuta regolare presentazione dell'ultimo bilancio annuale della Cooperativa;
- g) non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- h) assenza di pendenze di alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico;
- i) assenza di pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando, qualora la Cooperativa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione dell'articolo 178 del codice penale e dell'articolo 445, comma 2, del codice di procedura penale;
- j) assenza di violazioni al divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- k) assenza di gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
- l) secondo motivata valutazione del Comune di Zagarolo, assenza di grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione che bandisce la gara; assenza

di errore grave nell'esercizio di attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte del Comune di Zagarolo;

- m) assenza di violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- n) assenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- o) mancata presentazione della certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68;
- p) assenza di applicazione di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- q) non aver mai prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- r) assenza di un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o di una causa ostativa, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nei tre anni antecedenti alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio.
- s) indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nei tre anni antecedenti alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio.
- t) inesistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'art.32 quater del codice penale così come da ultimo modificato con legge n. 461 del 15 novembre 1993;
- u) inesistenza, alla data del bando, di contenziosi con il Comune di Zagarolo concernenti l'attuazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. che abbiano dato luogo a sentenza definitiva di condanna accertativa di responsabilità nei confronti del Comune medesimo

I casi di esclusione previsti dalla lettera g) alla lettera r) non si applicano alle aziende o società sottoposte a sequestro o confisca ai sensi dell'articolo 12-sexies del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, ed affidate ad un custode o amministratore giudiziario o finanziario.

2. Per le Cooperative edilizie:

- a) Iscrizione al registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, dalla data di approvazione del P.R.G. vigente;
- b) iscrizione continuativa alla Cassa Edile Mutualità ed Assistenza, dalla data di approvazione del P.R.G. vigente;
- 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) non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- e) assenza di pendenze di alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico;
- f) assenza di pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta,

ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando, qualora la Cooperativa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione dell'articolo 178 del codice penale e dell'articolo 445, comma 2, del codice di procedura penale;

- g) assenza di violazioni al divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- h) assenza di gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
- i) secondo motivata valutazione del Comune di Zagarolo, assenza di grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dall'Ente che bandisce la gara; assenza di errore grave nell'esercizio di attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte del Comune di Zagarolo;
- j) assenza di violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- k) assenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- l) assenza di applicazione di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- m) non aver mai prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- n) assenza di un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o di una causa ostativa, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nei tre anni antecedenti alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;
- o) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo;
- p) inesistenza di sentenze passate in giudicato, ammissione spontanea e patteggiamenti, anche a carico dei rappresentanti legali, concernenti violazioni di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, nell'ultimo decennio;
- q) inesistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'art.32 quater del codice penale così come da ultimo modificato con legge n. 461 del 15 novembre 1993;
- r) inesistenza, alla data del bando, di contenzioni con il Comune di Zagarolo concernenti l'attuazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, che abbiano dato luogo a sentenza definitiva di condanna accertativa di responsabilità nei confronti del Comune medesimo.

I casi di esclusione previsti dalla lettera d) alla lettera o) non si applicano alle aziende o società sottoposte a sequestro o confisca ai sensi dell'articolo 12-sexies del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, ed affidate ad un custode o amministratore giudiziario o finanziario

ARTICOLO 7
GRADUATORIA DEI SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'ASSEGNAZIONE MEDIANTE
PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA.

1. Previo assolvimento dei criteri di precedenza ovvero preferenza di cui ai precedenti articoli, il Comune provvede mediante pubblico concorso, aperto a tutti i soggetti elencati all'art. 4, all'individuazione dei soggetti potenziali assegnatari 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. 8 del presente Regolamento. I punteggi previsti dai bandi di cui all'art. 9, approvati dalla Giunta Comunale, dovranno essere conformi a quelli previsti nell'art. 8.
3. La graduatoria resta valida sino alla data di pubblicazione di un nuovo bando. I richiedenti precedentemente inseriti nella graduatoria decaduta possono presentare una nuova istanza secondo le previsioni del nuovo bando, se sono ancora interessati all'assegnazione.

ARTICOLO 8
CRITERI DI PRIORITA' PER LA DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI
1) CRITERI DI PRIORITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI DELLE
COOPERATIVE PARTECIPANTI ALL'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

1. Fermi restando l'imprescindibile requisito del possesso di un adeguato numero di soci interessati e qualificati rispetto all'attuazione di un programma edilizio localizzato nel Comune di Zagarolo nonché i criteri di precedenza ovvero preferenza richiamati agli articoli 4 e 5, l'attribuzione del punteggio ai fini della formulazione della graduatoria avviene sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

Cooperative edilizie di abitazione: criteri rispetto a requisiti soggettivi:

Punteggi

1.

Sede legale effettiva della cooperativa (come riportata nel certificato della Camera di Commercio - non vengono attribuiti punteggi alle sedi succursali):

- nel comune di Zagarolo
5

- nella Provincia di Roma
- nella Regione Lazio
2
1

2. è

Realizzazione di alloggi per interventi P.E.E.P.:

- nel comune di Zagarolo
5

- nei comuni della Provincia di Roma (escluso Comune di Roma)
- nella Regione Lazio
2
1

3.

Anzianità della Cooperativa desunta dall'atto costitutivo:

> 25 anni
1

≤ 25 anni
0,5

4.

Adesione a consorzio di servizi da almeno cinque anni dalla data di pubblicazione del bando e/o adesione a confederazioni nazionali da almeno cinque anni dalla data di pubblicazione del bando.

1

5.

Realizzazione in precedenza di alloggi con finanziamento regionale nell'ambito della Provincia di Roma a prescindere dal numero degli interventi realizzati

1

6.

Composizione sociale della Cooperativa in riferimento alla residenza dei soci nel Comune di Zagarolo:

Superiore al 70%

5

2) CRITERI DI PRIORITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI DELLE IMPRESE PARTECIPANTI ALL'ASSEGNAZIONE DI LOTTI

Imprese: criteri rispetto a requisiti soggettivi:		Punteggi
1.	Anzianità deducibile dalla data di iscrizione alla Camera di Commercio:	
	periodo dal 1981 al 1999 compreso	2
	periodo dal 2000 ad oggi	1
2.	Attestazione Albo SOA categoria OG1	
	classifica V °	1
	classifica IV °	0,50
3.	Imprese che abbiano realizzato, anche in appalto, alla data di pubblicazione del bando, interventi per la costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in aree ERP nel territorio della Provincia di Roma:	
	Fino a 100 alloggi	1
	Sopra i 100 alloggi	2
4.	Almeno dieci appalti aggiudicati e conclusi positivamente per lavori di nuove costruzioni in Piani di Zona nella Provincia di Roma di cui alla L. 167/62, che non siano stati oggetto di risoluzione, di rescissione, di vertenza arbitrale o giudiziale definitivamente passata in giudicato.	3
5.	Qualifica ISO:9001 con Certificazione di progettazione, costruzione e ristrutturazione di edifici civili	2
6.	dimostrazione di possedere attrezzature per un importo di € 1.000.000,00	2
7.	Non aver avuto vertenze arbitrali o giudiziali definitivamente passata in giudicato, di risoluzioni, di rescissione per alcun cantiere realizzato dalle quali si desuma responsabilità di qualunque natura a carico dell'Impresa.	2
8.	fatturato per un importo tra i due e cinque milioni di € negli ultimi due bilanci:	1
	Fatturato superiore a cinque milioni di €:	2
Imprese di costruzione e loro consorzi: requisiti oggettivi		Punteggi
9.	Impegno formale ad utilizzare sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio energetico superiore a quanto previsto in materia dalle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale:	
	- del 10%	0,50
	- del 20%	1
10.	Impegno formale ad impiegare tecniche proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia (materiali, tecniche costruttive, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura e arredi fissi biocompatibili, sostenibili, ecologici e non nocivi per la salute)	1

4. Il rispetto degli impegni di cui ai precedenti criteri 9 e 10 sarà verificato prima della stipula della convenzione, ex art. 35 della legge 865/1971, tra soggetto assegnatario ed Amministrazione Comunale, in sede di presentazione del progetto edilizio generale di cui all'art. 16, al quale dovrà essere allegata una relazione tecnica redatta da un tecnico abilitato, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituirà parte integrante della documentazione da presentare per il successivo rilascio del titolo abilitativo. A garanzia del puntuale adempimento degli impegni assunti, il soggetto assegnatario dovrà prestare una garanzia fidejussoria apposita, secondo le modalità definite nel bando di cui all'art. 9.

ARTICOLO 9

CONTENUTO DEI BANDI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. Il Comune approverà e pubblicherà due appositi “Bandi Pubblici” liberi e svincolati tra loro: uno per l'individuazione delle Cooperative Edilizie, un altro per le Imprese Edili a cui assegnare le aree P.E.E.P.
2. La deliberazione di Giunta Comunale con la quale sarà approvato il “Bando Pubblico” dovrà indicare anche i tempi per la conclusione del procedimento, nonché i criteri per la scelta degli operatori/ soggetti attuatori.
3. I bandi di cui all'art. 3 comma 3, finalizzati alla presentazione delle domande di assegnazione delle aree dovranno contenere:
 - a) l'indicazione, anche su base catastale, delle aree da cedere in diritto di proprietà ovvero da concedersi in diritto di superficie;
 - b) le unità di intervento previste in ogni singolo comprensorio, con indicazione di superficie, volume edificabile e quantificazione della destinazione d'uso delle realizzande cubature (residenziale, non residenziale);
 - c) i requisiti richiesti (oggettivi e soggettivi);
 - d) i criteri per la determinazione dei corrispettivi dovuti, per la cessione/concessione delle aree;
 - e) i controlli, le prescrizioni e le sanzioni previste dall'Amministrazione ovvero stabilite dalla legge;
 - f) i criteri ed i punteggi in base ai quali verranno individuati i soggetti assegnatari delle aree;
 - g) le modalità ed i termini di presentazione delle istanze di partecipazione da parte dei richiedenti;
 - h) i documenti ovvero le dichiarazioni da allegare;
 - i) le garanzie finanziarie richieste e da produrre;
 - j) l'organo tecnico-amministrativo che provvederà all'istruttoria delle domande presentate ed alla definizione della graduatoria.

ARTICOLO 10

PUBBLICITA' DEL BANDO

1. I bandi sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.
2. Sono pubblicati, inoltre:
 - per estratto su uno o più quotidiani locali e/o nel sito internet del Comune;
 - mediante affissione di manifesti nelle pubbliche vie del Comune.

ARTICOLO 11

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

1. Le domande di partecipazione alla procedura di individuazione del soggetto attuatore/assegnatario, promossa mediante il Bando, devono essere presentate in carta bollata al protocollo generale del Comune, in base al modello fornito dall'Amministrazione Comunale, entro il termine tassativamente ed a pena di esclusione fissato dal bando. Esse devono indicare:

DATI GENERALI:

- a. il soggetto richiedente;
- b. l'eventuale preferenza sul comprensorio P.E.E.P., non vincolante per il Comune, con l'indicazione di superficie, volume edificabile e numero di piani;
- c. requisiti di ammissibilità al bando
- d. criteri di priorità e punteggi rispetto ai requisiti oggettivi e soggettivi
- e. Tutta la documentazione a corredo della domanda i cui contenuti saranno presenti nella stessa.

DATI SPECIFICI PER COOPERATIVE:

- a. indicazione delle caratteristiche della Cooperativa, a proprietà indivisa o divisa;
- b. indicazione del nominativo del Presidente e del capitale sociale della Cooperativa.

ARTICOLO 12 DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA

Alla domande presentate ai sensi dell'art. 11 deve essere allegata - a pena di esclusione - la seguente documentazione ovvero attestazione, da prodursi in originale, copia autenticata ai sensi di legge ovvero mediante dichiarazione sostitutiva da rendersi obbligatoriamente ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la responsabilità personale del dichiarante legale rappresentante della partecipante, consapevole delle conseguenze riguardo dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero.

PER LE COOPERATIVE:

1. sede legale effettiva;
2. elenco dei soci con indicazione della residenza degli stessi;
3. iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
4. iscrizione all'Albo delle Cooperative presso il Registro Imprese;
5. iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di abitazione di cui all'art. 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59 oppure attestazione della domanda presentata per l'iscrizione;
6. aver avuto l'ispezione ordinaria degli organismi preposti alla vigilanza delle Cooperative (D.Lgs. n°1577 del 14 dicembre 1947), precedente alla pubblicazione del bando per la presentazione delle domande di assegnazione delle aree P.E.E.P.;
7. avvenuta regolare presentazione dell'ultimo bilancio annuale della Cooperativa;
8. non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
9. assenza di pendenze di alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico;
10. assenza di pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando, qualora la Cooperativa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione dell'articolo 178 del codice penale e dell'articolo 445, comma 2, del codice di procedura penale;
11. assenza di violazioni al divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
12. assenza di gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
13. secondo motivata valutazione del Comune di Zagarolo, assenza di grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione che bandisce la gara; assenza di errore grave nell'esercizio di attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte del Comune di Zagarolo;
14. assenza di violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
15. assenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
16. mancata presentazione della certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68;

17. assenza di applicazione di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
18. non aver mai prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
19. assenza di un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o di una causa ostativa, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nei tre anni antecedenti alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;
20. inesistenza di sentenze passate in giudicato, ammissione spontanea e patteggiamenti, anche a carico dei rappresentanti degli organi statutari, concernenti violazioni di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nell'ultimo decennio ;
21. inesistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell' art.32 quater del codice penale così come da ultimo modificato con legge n. 461 del 15 novembre 1993;
22. inesistenza, alla data del bando, di contenziosi con il Comune di Zagarolo concernenti l'attuazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. che abbiano dato luogo a sentenza definitiva di condanna accertativa di responsabilità nei confronti del Comune medesimo;
23. certificato di fine lavori con il relativo Q.T.E. (*Quadro Tecnico Economico*) finale, attestante la precedente realizzazione di alloggi con finanziamento regionale nell'ambito della Provincia di Roma;
24. certificato di fine lavori attestante il numero di alloggi realizzati, alla data di pubblicazione del bando, di edilizia residenziale pubblica in aree P.E.E.P nel territorio del Comune di Zagarolo o nei comuni limitrofi;
25. (eventuale) dichiarazione di un Consorzio di servizi che attesti l'adesione della Cooperativa al Consorzio almeno da un anno dalla data di pubblicazione del bando.
26. adesione a Confederazioni Nazionali riconosciute, da almeno cinque anni dalla pubblicazione del Bando.

PER LE IMPRESE:

Qualora la domanda pervenga da Imprese e/o da loro Consorzi, questi devono possedere i seguenti requisiti:

- 1) iscrizione al registro delle imprese presso le competenti Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, dalla data di approvazione del P.R.G. vigente;
- 2) iscrizione continuativa alla Cassa Edile Mutualità ed Assistenza, dalla data di approvazione del P.R.G. vigente;
- 3) 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;
- 4) non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- 5) assenza di pendenze di alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico;
- 6) assenza di pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale,

per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando, qualora la Cooperativa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione dell'articolo 178 del codice penale e dell'articolo 445, comma 2, del codice di procedura penale;

- 7) assenza di violazioni al divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
- 8) assenza di gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
- 9) secondo motivata valutazione del Comune di Zagarolo, assenza di grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dall'Ente che bandisce la gara; assenza di errore grave nell'esercizio di attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte del Comune di Zagarolo;
- 10) assenza di violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- 11) assenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- 12) mancata presentazione della certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68;
- 13) assenza di applicazione di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- 14) non aver mai prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- 15) assenza di un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o di una causa ostativa, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nei tre anni antecedenti alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;
- 16) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo;
- 17) inesistenza di sentenze passate in giudicato, ammissione spontanea e patteggiamenti, anche a carico dei rappresentanti legali, concernenti violazioni di convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nell'ultimo decennio;
- 18) inesistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'art.32 quater del codice penale così come da ultimo modificato con legge n. 461 del 15 novembre 1993;
- 19) inesistenza, alla data del bando, di contenziosi con il Comune di Zagarolo concernenti l'attuazione delle convenzioni stipulate ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. che abbiano dato luogo a sentenza definitiva di condanna accertativa di responsabilità nei confronti del Comune medesimo;
- 20) modello D.U.R.C debitamente compilato e sottoscritto;

- 21) certificato di assenza di carichi pendenti degli interessati amministratori e direttori tecnici;
- 22) certificato generale del casellario giudiziario del rappresentante legale e del direttore tecnico;
- 23) certificato antimafia riguardante impresa, rappresentanti legali e direttore tecnico (anche unitamente al certificato di iscrizione nel registro delle Imprese)di data non anteriore a sei mesi;
- 24) Attestazione SOA categoria OG1 di data non anteriore ad un anno;
- 25) Qualifica ISO:9001 con Certificazione di progettazione, costruzione e ristrutturazione di edifici civili (in corso di validità);
- 26) autocertificazioni ed obbligazioni irrevocabili in merito all'art. 8 punto 2) "CRITERI DI PRIORITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI DEI PARTECIPANTI ALL'ASSEGNAZIONE DI LOTTI e dei relativi criteri di priorità.

ARTICOLO 13

FASI DELL'INDIVIDUAZIONE DELL'ASSEGNATARIO

1. Il procedimento di assegnazione delle aree PEEP avviene secondo le seguenti fasi:
 - a. redazione e pubblicazione delle graduatorie provvisorie;
 - b. approvazione delle graduatorie definitive;
 - c. prenotazione;
 - d. pre-assegnazione;
 - e. adesione dei prenotatari;
 - f. assegnazione;
 - g. approvazione progetto edilizio;
 - h. frazionamento delle aree;
 - i. stipula convenzione.

ARTICOLO 14

REDAZIONE E APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE

1. L'Amministrazione Comunale procederà a redigere una graduatoria dei partecipanti aventi diritto ammessi alla formazione della graduatoria medesima entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla data di scadenza per la presentazione delle domande. La graduatoria sarà formulata in base ai criteri di selezione ed ai punteggi indicati agli articoli 5, 6 e 8 del presente regolamento. A parità di punteggio si procederà con il sorteggio, in presenza degli interessati o di due testimoni. Di detto sorteggio ne verrà redatto relativo verbale.
2. Le domande saranno esaminate da un'apposita commissione tecnica, nominata con determinazione dirigenziale dal dirigente competente. In base ai punteggi assegnati, la Commissione formulerà la graduatoria provvisoria, che sarà approvata con determinazione dirigenziale e pubblicata per un periodo di 10 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni. Successivamente la Commissione si riunirà di nuovo, entro dieci giorni decorso il suddetto termine, per l'esame delle osservazioni pervenute e per la redazione delle graduatorie definitive, da approvare con determinazione dirigenziale.
3. La Commissione, sulla base delle graduatorie definitive approvate e delle preferenze espresse dai richiedenti, abbinerà i comparti/lotti ai soggetti inseriti in graduatoria. In mancanza di preferenze espresse, o nel caso in cui non sia possibile soddisfare le preferenze espresse, saranno interpellati, in ordine di graduatoria, tutti i soggetti inseriti, fino ad esaurimento dei comparti/lotti del P.E.E.P. da assegnare. Ogni preferenza deve essere redatta in forma scritta ed accompagnata da una dichiarazione, da parte del rappresentante legale del soggetto assegnatario, di presa visione e conseguente piena accettazione delle caratteristiche tecniche e morfologiche del comparto prescelto esonerando espressamente il Comune per eventuali vizi idrogeologici o preesistenze archeologiche al momento non rilevate o rilevabili.

4. Le assegnazioni saranno effettuate per comparti/lotti interi. Le aree assegnate potranno essere diverse da quelle richieste per ampiezza e localizzazione ed essere suscettibili di variazioni, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sulla base dei programmi urbanistici comunali e delle capacità e dei tempi di attuazione degli assegnatari.
5. La graduatoria degli assegnatari con gli abbinamenti dei comparti/lotti sarà approvata e pubblicata. Avrà validità di anni 5 dalla data di esecutività della determina dirigenziale di approvazione.
6. L'Amministrazione Comunale, qualora verifichi la mancanza di uno o più requisiti oggettivi e soggettivi richiesti, dichiarerà la decadenza dell'operatore con esclusione dello stesso dalla graduatoria. Nel caso di irregolarità o carenze documentali della domanda, potrà assegnare un termine per la regolarizzazione tenendo presente il principio della "*par condicio*" da applicarsi tra tutti i concorrenti, al fine di non discriminare i partecipanti tra loro. Nel caso in cui la regolarizzazione non avvenga entro il termine prescritto, o qualora emergano inesattezze nella documentazione acquisita, provvederà a modificare il punteggio assegnato ed a correggere la graduatoria in base alle variazioni riscontrate.
7. Il Comune potrà dichiarare, anche successivamente alla approvazione della graduatoria, ed in qualsiasi momento, la decadenza di uno o più operatori, qualora accerti l'esistenza di dichiarazioni o documentazioni false, ferme restando comunque tutte le conseguenze a riguardo previste dalla Legge.
8. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Comune potrà provvedere alla sostituzione scorrendo l'ordine della graduatoria.

ARTICOLO 15 PRE- ASSEGNAZIONE

1. La pre-assegnazione delle aree avverrà con determinazione dirigenziale, sulla base delle graduatorie definitive. Nella stessa determinazione sarà approvato uno schema di "atto d'obbligo" in cui l'assegnatario si impegna:
 - a. a versare la somma stabilita dall'Amministrazione Comunale in rapporto al valore delle aree con le modalità e i tempi stabiliti nello schema di convenzione e nelle comunicazioni che saranno inviate nei 15 giorni successivi all'assegnazione;
 - b. a redigere il progetto edilizio del comparto assegnato;
 - c. a stipulare la convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971 e successive modifiche ed integrazioni, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.
2. Entro 10 giorni dall'approvazione delle graduatorie definitive, il Comune comunica ai soggetti pre- assegnatari, con raccomandata a. r., la riserva dell'area, previo assolvimento dei criteri di precedenza di cui all'art. 4 ed all'art. 5 c. 2.
3. Entro 10 giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione di riserva dell'area, i soggetti pre-assegnatari di cui al comma 2, comunicano all'Amministrazione Comunale l'accettazione dell'assegnazione.

ARTICOLO 16 ASSEGNAZIONE DELLE AREE E CONVENZIONE

1. La Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267, compiuti gli adempimenti del precedente art. 15 comma 3 da parte del pre-assegnatario, con propria deliberazione, provvede all'assegnazione dell'area, che può anche avvenire sulla scorta di elementi identificativi catastali e di consistenza provvisori.
2. La mancata stipula della convenzione entro 180 giorni dall'accettazione del frazionamento dell'area da parte dell'Agenzia del Territorio costituisce motivo valido per la revoca dell'assegnazione delle aree del comparto, le quali saranno oggetto di nuova assegnazione, con le stesse modalità della prima assegnazione (secondo la graduatoria, o, se esaurita, attraverso un nuovo bando). Nulla sarà riconosciuto all'assegnatario decaduto per le spese sostenute fino a quel momento.

ARTICOLO 17 FRAZIONAMENTO DELLE AREE

1. Il frazionamento dei lotti edificabili, con spese a carico dell'assegnatario, deve essere comunque presentato al Comune prima della stipula della convenzione ed allegato alla medesima.

ARTICOLO 18
PROGETTO EDILIZIO ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 27, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva stipula da parte dell'assegnatario delle convenzioni relative alla cessione/concessione delle aree.
2. Il costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, è a totale carico degli operatori aggiudicatari i quali saranno comunque tenuti alla stretta osservanza delle norme di cui al Decreto Legislativo 163/2006 e normative allo stesso connesse o richiamate.
3. Qualora il costo accertato delle opere di urbanizzazione eseguite a cura del soggetto cessionario/concessionario, nella stretta osservanza delle norme di cui al Decreto Legislativo 163/2006 e normative allo stesso connesse o richiamate per l'assegnazione delle aree, risultasse inferiore alla quota per opere di urbanizzazione primaria stabilito da quanto previsto, dovrà essere corrisposto al Comune il relativo conguaglio; in caso contrario nulla sarà dovuto da parte del Comune.
4. Il cessionario/concessionario dopo l'assegnazione dell'area e comunque entro 90 giorni dalla stipula della convenzione deve presentare le domande di permesso di costruire per la realizzazione degli edifici.

ARTICOLO 19
CORRISPETTIVI

1. In caso di assegnazione di lotti dello stesso P.E.E.P. sia in superficie che in proprietà, ai sensi dell'art. 35 comma 12 della L. 865/71, i corrispettivi della concessione in superficie ed i prezzi di cessione delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, devono assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della L. 167/1962.
2. Il versamento dei corrispettivi della concessione in proprietà riferiti al mc. edificabile può essere dilazionato in un massimo di tre annualità, di importo costante.

ARTICOLO 20
CORRISPETTIVO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

1. I prezzi corrispettivi relativi al valore di acquisizione dell'area al patrimonio comunale, sono da considerarsi definitivi e pertanto non saranno soggetti a conguaglio in quanto le aree sono o saranno state già acquisite definitivamente al patrimonio indisponibile del Comune di Zagarolo.

ARTICOLO 21
ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese del cessionario assegnatario delle aree si intende effettuata a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, salvo il conguaglio di cui all'art. 18 comma 3.
2. A riguardo il soggetto attuatore applicherà tutta la normativa di cui al D.Lgs. 12-4-2006 n. 163- Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture ed in particolare quella riguardante le opere a scomputo di cui agli artt. 32, 121 e 122.
3. Il contributo relativo al costo di costruzione ed il contributo per le realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria non sono dovuti.

ARTICOLO 22
CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

1. Gli alloggi, oltre alla superficie per autorimessa o posto macchina pertinenziale, devono avere una superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non superiore a mq. 95,

calcolata ai sensi dell'art. 16 della L. n. 457/78 e dell'art. 6 del D.M.LL.PP. 05.08.1994, e devono rispettare le caratteristiche tecniche di cui all'art. 43 della L. 457/78.

ARTICOLO 23

DEFINIZIONI DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA VENDITA/ASSEGNAZIONE

1. La superficie complessiva residenziale, al solo fine della determinazione del prezzo di cessione (vendita/assegnazione) convenzionale, si calcola secondo la seguente formula:

$$S.C. = S.U. + 45\% S.N.R. + 45\%S.P.$$

S.U. = superficie utile abitabile. E' la superficie di pavimento misurata al netto di muri, pilastri, soglie di passaggio, sguinci, scale interne;

S.N.R. = superficie non residenziale:

- a) di pertinenza degli alloggi: logge, balconi, cantine e soffitte;
- b) di pertinenza dell'organismo abitativo: ingressi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche, ecc. al netto dei muri.

S.P. = superficie parcheggi. : autorimesse e posti macchina comprensivi degli spazi di manovra.

Il calcolo delle superfici degli alloggi fruanti di contributo pubblico si atterranno alle direttive del canale di finanziamento.

ARTICOLO 24

MODALITA' DI PAGAMENTO DEGLI ONERI

1. Il costo di acquisizione per le aree offerte a seguito di Bando Pubblico, sarà corrisposto secondo le seguenti modalità:

- quanto al 20% della somma dovuta alla stipula della convenzione di cui all'art. 35 della Legge 865/71 per la concessione del diritto di superficie;
- quanto al rimanente 80% entro trentasei mesi dalla data di inizio lavori.

A garanzia della seconda rata dovrà essere presentata apposita garanzia fideiussoria, rilasciata da banca ovvero primaria compagnia di assicurazione.

ARTICOLO 25

CORRISPETTIVO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE

2. Gli immobili potranno essere alienati con i corrispettivi determinati con le modalità appresso indicate.

Premesso che i costi indicati nelle delibere di Giunta regionale di approvazione dei bandi di concorso per la concessione dei contributi costituiscono solo valori convenzionali indicati solo ai fini della determinazione del contributo massimo concedibile entro il massimale vigente, il corrispettivo massimo di prima cessione degli alloggi (PMPC) è determinato da:

$$\text{PMPC}=\text{CC}+\text{MAG}+\text{OCC}$$

Dove:

CC è il costo di costruzione di edifici di tipo economico popolare comprensivo delle spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, pratiche catastali, gestione dell'appalto, verifiche tecniche, collaudi, prospezioni geognostiche, spese promozionali, utile commerciale, ecc.), rapportato al mq. di superficie complessiva (vedi capitolo terzo art. 3B) secondo la tipologia dell'intervento edificatorio con i seguenti parametri unitari riferiti alla data del 15 maggio 2004 (il costo base sarà aggiornato alla data di fine lavori in base all'incrementi dell'indice ISTAT):

COSTO BASE DI COSTRUZIONE

€ 1.750= a mq. di S.C.

PRECISAZIONI

* per tipologie condominiali, fermo restando il valore globale dell'edificio, è possibile una variazione dei prezzi dei singoli alloggi, in rapporto a coefficienti millesimali che tengono conto dell'esposizione e ubicazione di ogni unità;

* non sono compresi nel prezzo come sopra determinato:

- l'IVA;

- l'attivazione delle pubbliche utenze;

- le spese per la stipula dell'atto di compravendita;

- oneri finanziari sulle erogazioni parziali di mutuo: va tenuto presente che, per le erogazioni di mutuo effettuate in corso d'opera, gli interessi sulle erogazioni parziali, sono richiesti dagli istituti di credito, quindi, la loro determinazione può essere rimandata alle risultanze bancarie;

- incremento per migliorie tecniche e funzionali richieste espressamente dai fruitori degli alloggi facente parte del complesso immobiliare pari massimo al 10% del costo di costruzione.

MAG sono le maggiorazioni possibili del costo di costruzione CC secondo le seguenti casistiche:

a) per fondazioni particolarmente onerose dovute alle caratteristiche geofisiche del terreno, comprovate da apposita relazione geologica corredata di sondaggi e campioni prelevati in sito, tali da comportare l'impiego di fondazioni speciali a pali o a platea o comunque di fondazioni più onerose rispetto a quelle impiegate su terreni di normale portanza e dalle caratteristiche geofisiche presenti nella nostra area territoriale.

La maggiorazione consentita è pari fino al 20 % del costo di costruzione dietro presentazione di relazione di un geologo e del calcolatore del c.a. che dichiarino sotto la propria responsabilità che le opere di fondazione da eseguire per l'edificio in questione sono tali da comportare un maggior onere per l'impresa rispetto alle opere di fondazione che si sarebbero realizzate per lo stesso edificio su terreni di tipo comune per il nostro territorio comunale;

b) per tipologie di alloggi particolarmente onerose dovute alla dimensione contenuta degli stessi con le seguenti distinzioni:

1-per alloggi di sup. utile non superiore a 55 mq. - maggiorazione pari al 3%

2- per alloggi di sup. utile compresa tra 55 e 75 mq. - maggiorazione pari al 2%;

3 - per tipologie a schiera o a gradoni maggiorazione del 5%.

c) per miglioramento del comfort con riferimento agli aspetti acustici ed igrotermici superiori alla soglia prevista dalla normativa vigente maggiorazione del 4%.

f) maggiorazioni per la messa in opera di fonti energetiche alternative non tradizionali per impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda pari al 3 % del costo base di produzione.

g) adeguamento alle nuove normative antisismiche. Prevista maggiorazione dell'8 %

OCC sono gli oneri concessori rappresentati dal costo acquisizione area.

ARTICOLO 26

AGGIORNAMENTO PREZZI

Il corrispettivo massimo di prima cessione (PMPC) verrà aggiornato adeguando il costo di costruzione (CC), per il periodo compreso tra la data dell'assegnazione dell'area, e la data di fine lavori, risultante da

dichiarazione a firma del Direttore dei Lavori, in riferimento all'indice ISTAT nazionale riferito al costo di costruzione di un fabbricato residenziale secondo la seguente formula:

$$CC2 = CC1 \times I1$$

dove:

CC1 = costo di costruzione iniziale alla data di assegnazione;

CC2 = costo di costruzione aggiornato;

I1- = indice ISTAT nazionale riferito al costo costruzione di un fabbricato residenziale alla data di ultimazione dei lavori;

3. Successivamente al ventesimo anno la percentuale di deprezzamento per vetustà verrà decisa caso per caso tenendo conto anche degli interventi di manutenzione effettuati e documentati attraverso fatture o perizie giurate.

ARTICOLO 27 ATTO D'OBBLIGO

1. Nell'imminenza della scadenza dei termini per l'inizio dei lavori – ovvero in caso di necessità peculiari anche eventualmente da porre in relazione a fasi di finanziamenti pubblici -, potranno essere rilasciati, previa richiesta, permessi di costruire prima della stipula della convenzione.

2. A tal fine dovrà essere sottoscritto e depositato un atto d'obbligo, secondo lo schema predisposto al Servizio Edilizia Pubblica, recante l'impegno irrevocabile da parte dell'operatore alla stipula della convenzione, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.