

ALLEGATO "A"
alla Delibera di Consiglio Comunale

COMUNE DI BRACCIANO

**REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI ASSEGNATARI DELLE AREE
LOCALIZZATI NEL PIANODI ZONA EX L. 167/1962.**

INDICE

	pag.
ART. 1 - PREMESSA	4
ART. 2 - DEFINIZIONI	4
ART. 3 - COMPETENZE EPROCEDURE	5
ART. 4 - CESSIONI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ - MODALITÀ DI SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI - INDICAZIONE DEL NUMERO DEGLI OPERATORI AGGIUDICATARI E DEI COMPENSORI P.E.E.P. - PRIORITA'	6
ART. 5 - CONCESSIONI DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - MODALITÀ DI SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI	7
ART. 6 - REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI.	7
ART. 7 - PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'ASSEGNAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI. GRADUATORIA DEI SOGGETTI PARTECIPANTI	10
ART. 8 - CRITERI DI PRIORITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI	11
ART. 9 - CONTENUTO DEI BANDI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE	13
ART. 10 - PUBBLICITÀ DEL BANDO	14
ART. 11 - ISTANZE DI ASSEGNAZIONE	14
ART. 12 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELL'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE DOMANDA	14
ART. 13 - FASI DELL'INDIVIDUAZIONE DELL'ASSEGNATARIO	18
ART. 14 - REDAZIONE E APPROVAZIONE DELLE GRADUATORIE	18
ART. 15 - ASSEGNAZIONE DELLE AREE E CONVENZIONE	19
ART. 16 - IMPEGNO DEGLI ASSEGNATARI	20
ART. 17 - FRAZIONAMENTO DELLE AREE	20
ART. 18 - PROGETTO EDILIZIO ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	20
ART. 19 - CORRISPETTIVI	20
ART. 20 - CORRISPETTIVO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE. CONGUAGLIO	21
ART. 21 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	21
ART. 22 - CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI	21

ART. 23	- DEFINIZIONE DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PER LA CESSIONE / ASSEGNAZIONE	21
ART. 24		22
ART. 25	- MODALITA' DI ADEMPIMENTO DEGLI ONERI	22
	- CORRISPETTIVO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE/ASSEGNAZIONE	
ART. 26	- AGGIORNAMENTO CORRISPETTIVO	23
ART. 27	- ATTO D'OBBLIGO	23

ART. 1 PREMESSA

Il Comune di Bracciano in data 23/10/2010 ha adottato in Consiglio Comunale il Piano di Zona ed in data 8/10/2010 lo ha trasmesso alla Regione Lazio, protocollo n. 39376.

L'Amministrazione Comunale intende iniziare le procedure finalizzate alle assegnazioni delle aree del Piano di Zona condizionandole all'approvazione dello stesso, per fronteggiare tempestivamente l'emergenza abitativa presente nel Comune di Bracciano.

Pertanto l'assegnazione delle aree del Piano di Zona e gli atti conseguenti avverranno soltanto dopo l'approvazione dello stesso, assolvendo prioritariamente i criteri di indennità e di precedenza ovvero preferenza ai soggetti fruitori di finanziamento pubblico.

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 nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (di seguito definito P.E.E.P.) in loc. "La Doganella, Il Pero, Fra Giovanni, Fosso del Diavolo" in variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale n° 36/87 e s.m.i. per le quali necessità iniziare le procedure di assegnazione.

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

1. assegnazione all'Ater di un lotto all'interno del Piano di Zona.
2. assegnazione ai soggetti richiedenti fruitori di finanziamento pubblico localizzate nel Comune di Bracciano al di fuori dei procedimenti concorsuali.
3. il Comune provvede mediante pubblico concorso all'individuazione dei soggetti potenziali assegnatari della cubatura residenziale residua:
 - il 70% circa della cubatura residua residenziale del Piano di Zona verrà assegnata a Società Cooperative edilizie;
 - il 30% circa della cubatura residua residenziale del Piano di Zona verrà assegnata a Imprese di Costruzione;

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 catastale del lotto esclusa la superficie catastale delle parti comuni ad altri lotti;

- 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 superficaria 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, i quali stipulano convenzioni con i Comuni per avere da questi particolari agevolazioni, impegnandosi a loro volta a rispettare corrispettivi di cessione/assegnazione e canoni di locazione appunto consensualizzati 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 come definiti dalla normativa in vigore, operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare;
- h) **“Cooperativa edilizia a 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 superficaria) 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 superficaria) 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 di Giunta Municipale sono eventualmente individuate le percentuali delle aree P.E.E.P. da cedere in proprietà ovvero in diritto di superficie.
3. Risoluzione dell'atto di cessione:
 - a. Con provvedimento del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 35 c. 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 saranno approvati tempi e le modalità di attuazione dei quattro comparti che costituiscono il Piano di Zona ed i relativi bandi 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 in 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
CESSIONI IN DIRITTO DI SUPERFICIE
MODALITA' DI SELEZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI
INDICAZIONE DEL NUMERO DEGLI OPERATORI AGGIUDICATARI E
DEI COMPENSORI P.E.E.P. - PRIORITA'

1. I soggetti pubblici e privati beneficiari, per la realizzazione di alloggi, in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico localizzato nel Comune di Bracciano 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.
2. Tale priorità opera nei riguardi degli interventi di edilizia sovvenzionata e degli interventi di edilizia agevolata.
3. I requisiti soggettivi richiesti, per gli interventi in questione, sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti e dalle rispettive norme di finanziamento di edilizia pubblica.
4. Potranno partecipare all'assegnazione dei lotti pari al 70% circa della cubatura residenziale residua, i soggetti appartenenti alle seguenti categorie:
Società Cooperative edilizie a proprietà indivisa o mista;
Società Cooperative edilizie a proprietà individuale e loro Consorzi;
5. Potranno partecipare all'assegnazione dei lotti pari al 30% circa della cubatura residenziale residua, i soggetti appartenenti alle seguenti categorie:
le Imprese di costruzione e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Imprese.
6. Le cooperative e le imprese di cui al comma 1, 4 e 5 dovranno possedere i requisiti di ammissibilità definiti all'art. 6 del presente regolamento.

ARTICOLO 5
CONCESSIONI DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

A discrezione del Comune, o previa richiesta da parte dell'operatore assegnatario, le aree potranno essere concesse in diritto di proprietà 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 autocertificazione attestante 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;

Eliminato: ¶

- 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;

Eliminato: ¶

- 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 Bracciano, 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 Bracciano;

- 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) 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;
- 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 della presente delibera, di contenziosi con il Comune di Bracciano 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.

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 Imprese Edili:

- 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 Bracciano, 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 Bracciano;
- 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;
- s) inesistenza, alla data della presente delibera, di contenziosi con il Comune di Bracciano 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.

ARTICOLO 8

CRITERI DI PRIORITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEI PUNTEGGI DELLE COOPERATIVE PARTECIPANTI ALL'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI PARI AL 70% DELLA CUBATURA RESIDENZIALE RESIDUA

- 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 Bracciano

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 che devono essere posseduti al momento dell'approvazione del presente Regolamento:

Cooperative edilizie di abitazione: criteri rispetto 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 Bracciano	4
	- nella Provincia di Roma	2
	- nella Regione Lazio	1
2.	Realizzazione di alloggi per interventi P.E.E.P.:	
	- nel comune di Bracciano	4
	- nei comuni della Provincia di Roma (escluso Comune di Roma)	3
	- nella Regione Lazio	1
3.	Anzianità della Cooperativa desunta dall'atto costitutivo:	
	> 25 anni	4
	≤ 25 anni - ≥ 15 anni	3
	< 15 anni - ≥ 5anni	2
	< 5 anni	1
4.	Adesione a consorzio di servizida almeno dieci anni dalla data di pubblicazione del bando	1
5.	Adesione a confederazioni nazionali da almeno cinque anni dalla data di pubblicazione del bando	1
6.	Realizzazione in precedenza di alloggi con finanziamento regionale nell'ambito della Provincia di Roma	2
7.	Cooperative che abbiano realizzato 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 (escluso il Comune di Roma):	
	< 20 alloggi	2
	Compresa tra 20 e 36 alloggi	3
	> 36 alloggi	4
8.	Partecipazione al bando regionale di cui alla delibera di G.R. del Lazio n. 355/2004 ed esito con posizione compresa tra gli operatori ammissibili a finanziamento di cui alle delibere di G.R. del Lazio n. 250/2008 e n. 251/2008 pubblicate sul BURL n. 32 del 28/08/2008	2
Cooperative edilizie di abitazione: criteri rispetto 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)	1
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

2. 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.
3. In caso di assegnazione a Consorzi l'attribuzione del punteggio ai fini della formulazione della graduatoria sarà effettuata considerando la media dei punteggi assegnati a ciascun aderente al Consorzio (il Consorzio non potrà avere in assegnazione più di un comparto/lotto).

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

Imprese: criteri rispetto a requisiti soggettivi:		Punteggi
1.	Sede legale effettiva dell'impresa (come riportata nel certificato della Camera di Commercio - non vengono attribuiti punteggi alle sedi succursali):	
	- nel comune di Bracciano	4
	- nella Provincia di Roma	2
	- nella Regione Lazio	1
2.	Anzianità deducibile dalla data di iscrizione alla Camera di Commercio:	
	periodo dal 1981 al 1990 compreso	2
	periodo dal 1991 ad oggi	1
3.	Attestazione Albo SOA categoria OG1	
	classifica V °	1
	classifica IV °	0,50
4.	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:	
	<100alloggi	2
	Compresa tra 100e 300alloggi	3
	>300alloggi	4
5.	Almeno cinque 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
6.	Adesione ad organizzazione rappresentative di categoria.	3
7.	Qualifica ISO:9001 con Certificazione di progettazione, costruzione e ristrutturazione di edifici civili	2
8.	Qualifica ISO:14.000 con Certificazione di progettazione, costruzione e ristrutturazione di edifici civili	2
9.	dimostrazione di possedere attrezzature per un importo di € 500.000,00	2
10	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
11	fatturato per un importo di € 5.000.000,00 negli ultimi due bilanci	2

Imprese di costruzione e loro consorzi: requisiti oggettivi		Punteggi
12.	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

13.	Impegno formale ad impiegare tecniche proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia (materiali, tecniche costruttive, componenti per l'edilizia, impianti, elementi di finitura)	1
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

1. L'attribuzione del punteggio ai fini della formulazione della graduatoria avviene sulla base dei seguenti criteri e punteggi che devono essere posseduti al momento dell'approvazione del presente Regolamento.
2. Il rispetto degli impegni di cui ai precedenti criteri 11 e 12 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 apposta, 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 Edilia 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 4, finalizzati alla presentazione delle domande di assegnazione delle aree dovranno contenere:
 - a) l'indicazione 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 corrispettivi dovuti, per la cessione/concessione delle aree;
 - e) i criteri ed i punteggi in base ai quali verranno individuati i soggetti assegnatari delle aree;
 - f) le modalità ed i termini di presentazione delle istanze di partecipazione da parte dei richiedenti;
 - g) i documenti ovvero le dichiarazioni da allegare;
 - h) le garanzie finanziarie richieste e da produrre;
 - i) 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 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, 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 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 legge ovvero mediante dichiarazione sostitutiva da rendersi obbligatoriamente ai sensi dell'articolo 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.

Eliminato: 1

PER LE COOPERATIVE:

1. sede legale effettiva;
2. iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
3. iscrizione all'Albo delle Cooperative presso il Registro Imprese;
4. 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;
5. 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.;
6. avvenuta regolare presentazione dell'ultimo bilancio annuale della Cooperativa;
7. 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;
8. 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;
9. 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. 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;
10. assenza di violazioni al divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55;
 11. 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;
 12. secondo motivata valutazione del Comune di Bracciano, 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 Bracciano;
 13. 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;
 14. 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;
 15. mancata presentazione della certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68;
 16. assenza di applicazioni 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;
 17. non aver mai prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
 18. 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 precedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;
 19. 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 ;
 20. 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;

21. inesistenza, alla data della presente delibera, di contenziosi con il Comune di Bracciano 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;
22. certificato di fine lavori con il relativo Q.T.E. finale, attestante la precedente realizzazione di alloggi con finanziamento regionale nell'ambito della Provincia di Roma;
23. 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 Bracciano o nei comuni limitrofi;
24. (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.
25. 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 Bracciano, 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 Bracciano;
 - 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 della presente delibera, di contenziosi con il Comune di Bracciano 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) 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. assegnazione;
 - d. approvazione progetto edilizio;
 - e. frazionamento delle aree;
 - f. 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 60 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 30 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni. Successivamente la Commissione si riunirà di nuovo, entro venti 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 10 dalla data di esecutività della determina dirigenziale di approvazione e pertanto le assegnazioni delle aree avverranno in ordine della graduatoria fino ad esaurimento dei lotti disponibili.

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 **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 16 **IMPEGNO DEGLI ASSEGNATARI**

1. A seguito dell'assegnazione dell'area, l'operatore beneficiario dovrà consegnare all'Amministrazione Comunale un "atto d'obbligo" in cui l'assegnatario si impegna:
 - a. a versare la somma stabilita dall'A. C. 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.

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 operatoriaggiudicatari quali saranno comunque tenuta alla stretta osservanza delle norme di cui al Decreto Legislativo 163/2006 e normative allo stesso connesse o richiamate. In ogni caso gli operatori assegnatari, dovranno costituirsi in Consorzio anche con i proprietari delle cubature libere al fine di meglio coordinare l'esecuzione delle opere stesse entro sei mesi dalla data della delibera di assegnazione dell'area. Entro 30 giorni dalla costituzione del Consorzio, questi dovrà comunicare all'Amministrazione il nominativo del soggetto o della struttura che coordini la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomuto (le cui eventuali competenze saranno corrisposte direttamente dagli assegnatari). Il coordinatore così individuato, di concerto con l'Amministrazione, entro 120 giorni dovrà definire le quote di massima per la progettazione delle urbanizzazioni primarie nonché un piano temporale degli interventi (cronoprogramma) che individui scadenze ed impegni precisi per ogni singola fase operativa.
3. Qualora il costo accertato delle opere di urbanizzazione eseguite a cura del soggettocessionario/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. Il versamento dei corrispettivi della concessione in proprietà riferiti al mc. edificabile può essere dilazionato in un massimo di 18 mesi, di importo costante.

ARTICOLO 20 CORRISPETTIVO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE

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

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 scomuto totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, salvo il conguaglio di cui all'art. 18 c. 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 scomuto 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

- I. 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 e non inferiore a mq. 45, 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 Massimo di Prima Cessione degli alloggi ("PMPC") (vendita/assegnazione) convenzionale, si calcola secondo le seguenti formule:
- a) superficie utile abitabile dell'alloggio, vale a dire la superficie del pavimento dell'alloggio misurata al netto, dei muri perimetrali e di quelli interni;
 - b) superficie netta non residenziale degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da balconi, terrazzi, cantine e soffitte;
 - c) superficie netta non residenziale degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche);
 - d) superficie non residenziale da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensivo degli spazi di manovra.
- Tutte le superfici non residenziali di cui ai punti b), c) d), devono essere calcolate al 45% (quarantacinque per cento).
- 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 acquisizione per le aree offerte a seguito di Bando Pubblico, sarà corrisposto secondo le seguenti modalità:

1. mediante pagamenti in numero 6(sei) rate semestrali di uguale entità, con scadenza, la prima contestualmente alla stipula della convenzione,
2. Le successive rate saranno versate con scadenza semestrale dalla data di stipula della convenzione.

A garanzia delle rate successive dovrà essere presentata apposita garanzia fideiussoria, rilasciata da istituto bancario ovvero compagnia di assicurazione.

ARTICOLO 25
CORRISPETTIVO MASSIMO DI PRIMA CESSIONE

Il Prezzo Massimo di Prima Cessione (PMPC) degli alloggi è determinato come segue:

" **PMPC = CC + Mag. + Occ** " dove:

CC è il costo di costruzione di edifici di tipo economico popolare per il quale si deve far riferimento ai seguenti parametri:

- a) **costo base di realizzazione tecnica (di costruzione)**
- b) **variazione percentuale dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale**

Ai fini del calcolo del **costo base di costruzione (cfr.a)** si deve tener conto dei seguenti riferimenti regolamentari:

- con il D.M. n. 9816 del 3/10/1975 il Ministero dei LL.PP. ha indicato alle Regioni i costi da applicare per il Lazio e per i Comuni della provincia di Roma il costo base a mq di superficie complessiva in Lire 198.000, aumentato nel 1977 (ai sensi dell'art. 10 delle L. n. 513/77) del 15% e quindi un costo base di Lire 227.700, sul quale applicare le maggiorazioni percentuali (indicate nello stesso decreto) per zona sismica, tipologie, ecc.
- Con deliberazione consiliare n. 860 del 19/03/1980 la Regione Lazio nell'approvare la convenzione - tipo ex art. 7 Legge n. 10/1977 (ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ha stabilito, per i Comuni della provincia di Roma, un costo unitario base, a mq di superficie complessiva di Lire 245.000 (su

cui poi applicare le suddette maggiorazioni), prevedendone il successivo aggiornamento periodico sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Inoltre l'art. 35 della Legge n. 865/1971, per le aree nei piani di zona da cedere in proprietà, fa espresso riferimento ai contenuti della convenzione-tipo regionale.

• Con l'entrata in vigore della Legge n. 457/1978 (sul piano decennale per l'edilizia residenziale) il Ministero dei LL.PP. e di conseguenza le Regioni, hanno periodicamente determinato i costi ammissibili per gli interventi di edilizia abitativa. Infine si è provveduto sia con il D.M. 05/08/1994 e sia con le deliberazioni regionali n. 9678/1996 e 93/1977 riguardanti i costi per l'edilizia agevolata convenzionata (cooperative e imprese) e per l'edilizia sovvenzionata (ex IACP).

La variazione percentuale dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dal giugno 1994 a giugno 2010 del 47.9%, fonte ISTAT (cfr. b);

MAG sono le maggiorazioni possibili e gli oneri complementari del costo di costruzione CC, secondo le seguenti casistiche:

Maggiorazioni obbligatorie:

a) in considerazione dell'entrata in vigore della nuova normativa anti sismica e della conseguente sopravvenuta necessità di adeguamento delle strutture in cemento armato (c.a.), la quota parte del corrispettivo relativo al prezzo massimo di cessione sarà incrementata, mediante perizia del Direttore dei lavori, fino ad un massimo dell'7% (sette per cento).

b) si impongono al piano P.d.Z. particolari sondaggi meccanici, indagini, prospezioni geognostiche, scavi, etc. prima della realizzazione dei fabbricati, l'incremento del costo + mediamente stimato al 2%;

c) Piano di qualità. Vi sono i maggiori costi derivanti dalle nuove normative riguardo a caratteristiche tecniche, prestazionali e qualitative degli edifici e degli alloggi, dirette al miglioramento delle condizioni dell'abitare (utilizzo di materiali a manutenzione limitata, ascensori automatici, bagni con areazione diretta, predisposizione alla manutenzione delle facciate, cave di ispezione, disegni degli impianti degli alloggi, soluzioni progettuali tese alla durabilità dell'opera, manuale di manutenzione, ecc.) assicurando nel contempo risparmi energetici (Legge 10/77 e s.m.i.), confort acustico e igrometrico, risparmio idrico, etc. con una valutazione di incidenza massima del 25%;

Oneri complementari:

d) gli allacci e le sistemazioni esterne vengono stimate in circa il 5%;

e) le spese generali e tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche tecniche, attività amministrative e di gestione dell'intervento costruttivo, oneri vari), nelle quali rientrano anche le spese per la sicurezza (in fase progettuale ed esecutiva ai sensi del D. Lgsvo n. 494/96 e s.m.i.), la loro incidenza sul costo base di costruzione viene generalmente valutata attorno al 20%;

Maggiorazioni eventuali:

f) 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 ad un massimo del 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;

g) 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%.

OCC sono gli oneri concessori rappresentati dal costo acquisizione area ed oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

cui poi applicare le suddette maggiorazioni), prevedendone il successivo aggiornamento periodico sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Inoltre l'art. 35 della Legge n. 865/1971, per le aree nei piani di zona da cedere in proprietà, fa espresso riferimento ai contenuti della convenzione-tipo regionale.

• Con l'entrata in vigore della Legge n. 457/1978 (sul piano decennale per l'edilizia residenziale) il Ministero dei LL.PP. e di conseguenza le Regioni, hanno periodicamente determinato i costi ammissibili per gli interventi di edilizia abitativa. Infine si è provveduto sia con il D.M. 05/08/1994 e sia con le deliberazioni regionali n. 9678/1996 e 93/1977 riguardanti i costi per l'edilizia agevolata convenzionata (cooperative e imprese) e per l'edilizia sovvenzionata (ex IACP).

La variazione percentuale dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dal giugno 1994 a giugno 2010 del 47.9%, fonte ISTAT (cfr. b);

MAG sono le maggiorazioni possibili e gli oneri complementari del costo di costruzione CC, secondo le seguenti casistiche:

Maggiorazioni obbligatorie:

a) in considerazione dell'entrata in vigore della nuova normativa anti sismica e della conseguente sopravvenuta necessità di adeguamento delle strutture in cemento armato (c.a.), la quota parte del corrispettivo relativo al prezzo massimo di cessione sarà incrementata, mediante perizia del Direttore dei lavori, fino ad un massimo dell'7% (sette per cento).

b) si impongono al piano P.d.Z. particolari sondaggi meccanici, indagini, prospezioni geognostiche, scavi, etc. prima della realizzazione dei fabbricati, l'incremento del costo + mediamente stimato al 2%;

c) Piano di qualità. Vi sono i maggiori costi derivanti dalle nuove normative riguardo a caratteristiche tecniche, prestazionali e qualitative degli edifici e degli alloggi, dirette al miglioramento delle condizioni dell'abitare (utilizzo di materiali a manutenzione limitata, ascensori automatici, bagni con areazione diretta, predisposizione alla manutenzione delle facciate, cavedi ispezionabili, disegni degli impianti degli alloggi, soluzioni progettuali tese alla durabilità dell'opera, manuale di manutenzione, ecc.) assicurando nel contempo risparmi energetici (Legge 10/77 e s.m.i.), confort acustico e igrometrico, risparmio idrico, etc. con una valutazione di incidenza massima del 25%;

Oneri complementari:

d) gli allacci e le sistemazioni esterne vengono stimate in circa il 5%;

e) le spese generali e tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche tecniche, attività amministrative e di gestione dell'intervento costruttivo, oneri vari), nelle quali rientrano anche le spese per la sicurezza (in fase progettuale ed esecutiva ai sensi del D. Lgsvo n. 494/96 e s.m.i.), la loro incidenza sul costo base di costruzione viene generalmente valutata attorno al 20%;

Maggiorazioni eventuali:

f) 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 ad un massimo del 20 % del costo di costruzione dietro presentazione di relazione di un geologo e del calculatore 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;

g) 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%.

OCC sono gli oneri concessori rappresentati dal costo acquisizione area ed oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

2. 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.

2. 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.

- CONVENZIONE -

(a sensi dell'art. 35 della Legge n.865/1971)

ARTICOLO 1. - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865, la concessione del diritto di superficie in favore della cooperativa/impresa:

a) "----- - Società Cooperativa/impresa " per una cubatura "residenziale" di metri cubi ---- (-----) e "non residenziale" di metri cubi --- (-----);

sulle seguenti aree acquisite al patrimonio indisponibile del Comune di BRACCIANO, comprese nel Piano di Zona Legge 167/62 "-----, costituenti porzioni del comparto "--", quali risultano nella planimetria di cui al precedente numero 3) e aventi la destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in appresso, e precisamente la concessione del diritto di superficie in favore di detta cooperativa/impresa come segue:

alla "----- - Società Cooperativa/impresa Edilizia" con sede in -----, la concessione del diritto di superficie per la realizzazione delle indicate cubature come sopra alla medesima assegnate, sulla seguente area sita in Comune di Bracciano, piano di Zona Legge 167/62 "-----":

- area edificabile della superficie complessiva di mq.----- (metri quadrati -----) circa, costituente porzione del comparto "--", destinato alla realizzazione di ----- per una cubatura complessiva di metri cubi ----- "residenziali" e di metri cubi --- "non residenziali", confinante con -----

----- salvo altri, come risulta contornata in colore rosso nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "--", e distinta in Catasto Terreni ancora del Comune di Bracciano, al foglio ---, particelle frazionate:

- --- di are -----, ente urbano, senza redditi;

Detto terreno è pervenuto al Comune di Bracciano in forza di -----

Ai sensi e per gli effetti dell'art.30 del T.U. sull'Edilizia - I parte - di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, con riferimento all'art.18 della legge 47/1985, la parte concedente anche ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 sotto la sua personale responsabilità ammonita a sensi di legge dichiara che le aree oggetto di quest'atto, secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Bracciano e in base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.--- del -----, risultano incluse nel -----, il tutto come meglio risulta dai certificati di destinazione urbanistica delle aree stesse rilasciati entrambi dal medesimo Comune il -----, che al presente atto si allegano come in appresso indicato, previa dichiarazione della parte cedente che dalla data di rilascio dei medesimi a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Il Comune di Bracciano, in persona come sopra, concede il diritto di superficie sui terreni sopradescritti alla

cooperativa/impresa suddetta, la quale come sopra rappresentata accetta per la realizzazione del proprio programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della zona, alle condizioni di legge nello stesso richiamate e meglio descritte nel documento di cui al punto 5) del presente articolo.

E' fatto divieto al concessionario di occupare aree diverse da quelle assegnate, non oggetto della presente convenzione. Qualora, per comprovati motivi si rendesse necessaria l'occupazione temporanea di aree contigue, l'autorizzazione relativa potrà essere concessa dai competenti Uffici Comunali con l'obbligo del concessionario di rendere l'area medesima libera da persone e cose a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 2. - DURATA, CONTENUTO, ESERCIZIO DELLA CONCESSIONE. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO IN CASO DI RINNOVO DELLA CONCESSIONE -

La concessione viene effettuata per la durata di anni 99 (novantanove) e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario e suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto di superficie sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal piano planovolumetrico per il lotto assegnato;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del concessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

Il Comune di Bracciano potrà non rinnovare alla sua scadenza la concessione, oggetto del presente atto, in particolare qualora ostino motivi di carattere urbanistico e/o comunque di pubblica utilità, ovvero esigenze connesse con la ristrutturazione urbanistica dell'area che con il presente atto viene concessa in diritto di superficie.

In caso di rinnovo della concessione, che non potrà avere durata superiore a quella fissata dall'originario atto, il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento e sarà composto da una quota attinente l'area da concedere e da una quota che tenga conto delle spese per il rinnovo e/o l'adeguamento delle urbanizzazioni.

Alla scadenza della concessione, ove non sia stato richiesto il rinnovo, e la stessa non venga o non possa essere rinnovata, il diritto si estingue ed il Comune acquisirà la proprietà degli edifici e manufatti realizzati sul terreno, alle condizioni previste dalle leggi vigenti in quel momento.

Gli eventuali locatari, o comunque aventi diritto, conservano tali loro condizioni anche nei confronti del Comune e con l'osservanza delle preesistenti condizioni contrattuali.

E' comunque vietata tassativamente, salvo preventiva

espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di superficie sull'area che con il presente atto viene costituito. In caso di inosservanza di tale divieto il concessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto.

ARTICOLO 3. - CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE -

In base agli elementi di stima dei costi globali di attuazione del piano, compreso quanto necessario per rendere le aree utilizzabili ai fini di edilizia residenziale, le spese generali per frazionamenti, atti di acquisizione, registrazione e trascrizione, il corrispettivo per la cessione in diritto di superficie dell'area di cui trattasi è determinato, secondo quanto stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. -- del ----- e con determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica n. in data in €. -----, mentre il corrispettivo per le opere di urbanizzazione rimane stabilito nell'importo derivante dal computo metrico allegato al progetto urbanistico del piano di zona.

Il corrispettivo relativo all'indennità per la concessione del diritto di superficie esula dal campo di applicazione dell'IVA, come precisato con risoluzione del Ministero delle Finanze in data 01.07.1998, n.6

1) - per la cooperativa/impresa ".....", per un importo pari a:

- Euro per mc.-----Euro ----- (Euro a metro cubo ----- e così per Euro ----, per metri cubi ----- virgola sedici) per le cubature residenziali; e così per complessivi Euro ----- (-) quale contributo per le opere di urbanizzazione;

Gli oneri relativi all'indennità per la concessione del diritto di superficie saranno versati mediante pagamenti in numero 6(sei) rate di uguale entità, con scadenza, la prima contestualmente alla stipula della presente convenzione, e cioè per Euro ----- (-) per la cooperativa/impresa "-----", somme che risultano già versate alla Tesoreria del Comune di Bracciano:

Le successive rate saranno versate con scadenza semestrale dalla data di stipula della convenzione.

A garanzia del pagamento delle rate successive alla prima, ciascuna cooperativa/impresa concessionaria ha già consegnato al rappresentante del Comune, all'atto della consegna dell'area:

1) polizza n.----- emessa da ----- il ----- per Euro ----- (-) a garanzia degli importi dovuti;

Si dà atto che ciascuna garanzia fideiussoria prevede le clausole per cui la stessa avrà valore e sarà impegnativa per il fideiussore fino ad espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Bracciano e che il fideiussore stesso si

impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione dei benefici della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile, senza attendere la pronuncia del Giudice.

Decorsi sei mesi senza che sia stato corrisposto al Comune quanto dovutogli, e il fideiussore escusso risulti inadempiente, è facoltà dell'Amministrazione risolvere la concessione del diritto di superficie di cui al presente atto.

A garanzia del pagamento del 100% (cento per cento) del corrispettivo relativo alle opere di urbanizzazione, ciascuna cooperativa/impresa concessionaria ha già consegnato al rappresentante del Comune, all'atto della consegna dell'area:

1) polizza n.----- emessa da ----- il -----
- per Euro ----- (-----) a garanzia degli importi dovuti;

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate, nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto e dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui la concessione del diritto di superficie venga rinnovata a favore di un terzo e comunque entro tre anni dalla risoluzione della presente convenzione.

In caso di mancato accordo i tecnici verranno nominati dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 810 C.P.C..

Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Il Comune provvederà a svincolare la fideiussione relativa al pagamento degli oneri concessori entro trenta giorni dal pagamento di ciascuna rata.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35, commi 22° e 23° del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con modificazioni in L. 4 agosto 2006 n.248, e sostituito in parte con legge 27 dicembre 2006 n.296 art.1 comma 48, i rappresentanti del Comune di Bracciano (Roma) da una parte e di ciascun concessionario dall'altra, a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 ben conoscendo le conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, assumendosene ogni più ampia responsabilità sia civile che penale, dichiarano ciascuno per quanto propria competenza:

. di non essersi avvalsi per quanto in contratto, dell'attività di un mediatore;

. che il corrispettivo della convenzione è stato o sarà pagato come sopra specificato e quindi secondo le disposizioni vigenti del Comune di Bracciano (Roma) nel rispetto delle modalità seguite dalla competente Tesoreria Comunale, mediante forme di pagamento nel rispetto della richiamata normativa, e in particolare di quanto già corrisposto con riferimento alle indicate quietanze cui si rinvia.

ARTICOLO 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate secondo.

le norme di Legge che regolano la materia.

Il costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, è a totale carico della Cooperativa/impresa assegnataria che sarà comunque tenuta alla stretta osservanza delle norme di cui al Decreto Legislativo 163/2006 e normative allo stesso connesse o richiamate.

In ogni caso la Cooperativa/impresa "....." dovrà consorzarsi con gli altri operatori assegnatari al fine di meglio coordinare l'esecuzione delle opere stesse entro sei mesi dalla data della delibera di assegnazione dell'area. Entro 30 giorni dalla costituzione del Consorzio, questi dovrà comunicare all'Amministrazione il nominativo del soggetto o della struttura che coordini la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Il coordinatore così individuato, di concerto con l'Amministrazione, entro 120 giorni dovrà definire le quote di massima per la progettazione esecutiva delle urbanizzazioni primarie nonché un piano temporale degli interventi (cronoprogramma) che individui scadenze ed impegni precisi per ogni singola fase operativa.

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 risultasse inferiore alla quota per opere di urbanizzazione primaria stabilito da quanto previsto, dovrà essere corrisposto al Comune il relativo congruaglio; in caso contrario nulla sarà dovuto da parte del Comune.

ARTICOLO 5. - DESTINAZIONE URBANISTICHE E NORME EDILIZIE -

Per l'edificazione dovranno essere altresì osservate le norme generali previste dalle vigenti disposizioni di legge statale e regionale o da disciplinari comunali, nonché le prescrizioni contenute nei relativi atti della presente convenzione.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto urbanistico allegato alla presente convenzione e nei progetti oggetto dei permessi di costruire delle singole unità immobiliari, salvo la facoltà del Comune di modificare in ogni tempo l'utilizzazione specifica delle aree pubbliche per comprovate esigenze collettive.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso "non residenziali" potranno essere concesse secondo quanto previsto dall'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dall'art.18 della legge regionale 12 settembre 1977 n.35 e dall'art.10 della legge 28 gennaio 1977 n.10 e successive modifiche.

Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso degli immobili privati potranno essere assentite dal Comune, purché in conformità alla normativa vigente e nel rispetto degli standard di legge.

ARTICOLO 6. - CLAUSOLA DI GARANZIA E IPOTECA LEGALE -

Il Comune di Bracciano, come sopra rappresentato, dichiara

di rinunciare all'iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti contrattuali sollevando il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricavate per effetti della concessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo alle finalità dell'intervento - dall'intendimento dell'Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costruttivo, salva comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno a concessionario, a norma del successivo articolo 24, qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

ARTICOLO 7. - IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI SUPERFICIE -

Fra le parti si conviene che il diritto di superficie concesso con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente a favore di Enti o Istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.

Dopo l'ultimazione degli edifici, il suddetto diritto potrà inoltre essere ipotecato a garanzia di mutui da erogarsi per acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili, entro il periodo di durata della concessione.

La facoltà del Comune di ottenere la caducazione del presente rapporto in uno dei modi da esso previsti, verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'Ente o l'Istituto mutuante nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, con perizia degli Uffici Tecnici Comunali.

Sarà comunque in facoltà del Comune di subentrare nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente o rilevare la costruzione.

ARTICOLO 8. - REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI O MISTI - TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI - PROROGHE -

Sulle aree come sopra concesse, il concessionario si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o miste, conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento edilizio del Comune di Bracciano nonché alle norme tecniche e prescrizioni eventualmente imposte dalla Legge di finanziamento e, in mancanza, alle caratteristiche delle Case Popolari ed Economiche di cui agli artt. 16 e 43 della legge 5 agosto 1978 n.457 e successive modificazioni, purché la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a mq. 95 (metri quadrati novantacinque).

Il concessionario si obbliga, altresì, a sistemare le aree non edificabili interne al lotto assegnato, secondo quanto previsto dagli strumenti tecnici vigenti.

Dovranno essere inoltre rispettate le direttive emanate con D.M. 21 dicembre 1978 n.822 e sue eventuali modifiche, nonché quelle emanate dalla Regione.

I relativi progetti edilizi dovranno essere presentati

all'approvazione dei competenti organi comunali comunque non oltre tre mesi dalla stipula della presente convenzione o dalla data del verbale di consegna dell'area se successiva.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui ai permessi di costruire ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

Nel caso in cui la normativa urbanistica vigente vincoli il concessionario ad una progettazione unitaria degli edifici da realizzare, il concessionario si obbliga a procedere alla medesima unitamente agli altri assegnatari interessati.

Ove ricorrano valide circostanze, il Comune di Bracciano, potrà concedere deroga dall'obbligo di cui sopra ed in tal caso il progetto dovrà prevedere anche il profilo di ingombro del rimanente volume. L'elaborato grafico dovrà comunque essere sottoscritto dagli altri assegnatari. Qualora questi, formalmente invitati, omettano di adempiere a tale formalità, e nel caso in cui non si addivenga ad un accordo bonario fra le parti e fatto salvo l'esercizio eventuale del potere di revoca del diritto di superficie, si provvederà d'ufficio, con determinazione rimessa al giudizio dell'Amministrazione, alla suddivisione delle aree e delle relative volumetrie nel rispetto dei criteri generali, in base ai quali le medesime vennero assegnate.

I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio entro 365 (trecentosessantacinque) giorni dal rilascio del permesso di costruire (o entro i termini stabiliti dalla Legge di finanziamento) ed essere ultimati entro 3 (tre) anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori medesimi, fatto salvo diverso termine contenuto nella legge o nel bando regionale di finanziamento. Nel caso di intervento da realizzare mediante finanziamento pubblico, l'inosservanza dei termini di inizio, ove comporti la decadenza del finanziamento in base al quale l'area è stata concessa, comporterà anche la decadenza del relativo permesso e la conseguente estinzione del diritto di superficie. Dell'avvenuta decadenza l'Amministrazione darà comunicazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari la quale provvederà alle relative annotazioni con esonero da ogni responsabilità.

L'inosservanza dei termini sopra indicati comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 24).

Nel caso di decadenza della concessione le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati dal Comune e dal concessionario decaduto ed anche dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga rinnovata a favore di terzi la concessione del diritto superficie inerente a quegli stessi edifici e comunque entro tre anni. In caso di

mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'articolo 810 C.P.C..

Il concessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire a sua cura e spese, tutte le indagini geologiche e geognostiche ad ogni altra opera necessaria per l'individuazione, determinazione, ed eliminazione di ostacoli che possono influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori. Qualora a seguito delle indagini sopradette vengano dichiarate e denunciate, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendano consentibili potranno essere concesse ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta proroghe all'inizio e/o alla fine dei lavori. Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione, come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tale caso non si applicheranno le sanzioni previste dal successivo articolo 15).

Proroghe alla fine lavori potranno, inoltre, essere concesse a causa di difficoltà sopraggiunte e/o dipendenti da atti o provvedimenti della Pubblica Autorità.

In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione lavori.

ARTICOLO 9. - REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O LORO CONSORZI -

La Cooperativa/impresa come sopra rappresentata dichiara che i propri soci/acquirenti hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) Cittadinanza Italiana;
- 2) Residenza o attività lavorativa nel Comune di Bracciano;
- 3) Non sia proprietario nel Comune di Bracciano di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) Non abbia ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o in superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;
- 5) Fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento, nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico.

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad 1 e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio, fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n.1035 del 30 dicembre 1971, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula del presente atto.

La cooperativa/impresa si impegna a pronunciare la decadenza.

del socio/acquirente dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo venga a perdere i requisiti. La cooperativa/impresa è tenuta a trasmettere al Comune di Bracciano l'elenco dei soci assegnatari/acquirenti.

ARTICOLO 10. - CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE -

E' fatto espresso divieto al concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico sanitarie.

Il concessionario è tenuto a richiedere entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori certificato di agibilità.

Tale certificato sarà rilasciato dall'Amministrazione salvo impedimenti, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta.

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che hanno i requisiti previsti dalle norme in materia o secondo i termini stabiliti dalla legge di finanziamento.

Il concessionario in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi eventualmente previste dalla legge di finanziamento. La mancata osservanza delle disposizioni di cui ai commi 4° e 5° da parte del concessionario, o loro aventi causa, comporterà la decadenza del concessionario stesso o dei suoi aventi causa dalla concessione del diritto di superficie dell'area.

Copia autentica di ciascun contratto dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro 30 (trenta) giorni dalla trascrizione.

ARTICOLO 11. - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI -

Ove fosse espressamente richiesto, i concessionari si impegnano a comunicare preventivamente alla Soprintendenza alle Antichità la data di inizio di sterro e di scavo di tutto il comprensorio per l'esecuzione delle opere edilizie, fermo restando che qualora nel corso dei lavori stessi venissero alla luce resti di interesse archeologico questi dovranno essere tutelati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni eventualmente anche attraverso modifiche ai lavori progettati.

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che si rinvenissero in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che si eseguissero in qualunque tempo sul terreno concesso e che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione del Comune di Bracciano avessero valore storico, artistico o altro qualsiasi. Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla Legge sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, o da altre leggi, il concessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne partecipazione per lettera raccomandata al Comune di Bracciano che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti. Le disposizioni di cui sopra dovranno essere partecipate ai vari imprenditori delle opere di scavo, demolizioni, costruzioni e simili, ecc., per ogni effetto di diritto anche nel riguardo degli operai dipendenti.

Nel caso di ritrovamento di cose di pregio, si potranno

assegnare - tenuto conto delle circostanze - premi ai rinventori, secondo equità e senza diritto a reclamo.

Resta fermo che il contraente nulla avrà a pretendere per eventuali sospensioni dei lavori.

E' comunque facoltà del Comune richiedere al comparente l'esecuzione di opere provvisoriale e di ripristino ambientale, concordando un congruo termine per la loro esecuzione.

ARTICOLO 12. - DISPENSA DA RESPONSABILITA' -

La concessione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, senza responsabilità da parte del Comune, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia infine per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione della zona.

Inoltre, il Comune è esonerato dall'obbligo di consegnare al concessionario la documentazione relativa all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia, salvo il rimborso del corrispettivo di concessione nel caso in cui l'area risulti inidonea alla edificazione.

ARTICOLO 13. - SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO -

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 16, comma 11, qualora, nell'ambito del Piano di Zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti, ripartite pro-quota, fra tutti gli eventuali consegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal Piano di Zona.

ARTICOLO 14. - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE CONSENTITA, NONCHE' PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE (ART. 35 COMMA 8 LETTERA E DELLA LEGGE N. 865/1971)-

A) - Il Prezzo Massimo di Prima Cessione degli alloggi ("PMPC") è determinato come segue:

" **PMPC = CC + Mag. + Occ** " dove:

CC è il costo di costruzione di edifici di tipo economico popolare per il quale si deve far riferimento ai seguenti parametri:

- a) **costo base di realizzazione tecnica (di costruzione)**
- b) **variazione percentuale dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale**

Ai fini del calcolo del **costo base di costruzione (cfr.a)** si deve tener conto dei seguenti riferimenti regolamentari:

- con il D.M. n. 9816 del 3/10/1975 il Ministero dei LL.PP. ha indicato alle Regioni i costi da applicare per il Lazio e per i Comuni della provincia di Roma il

costo base a mq di superficie complessiva in Lire 198.000, aumentato nel 1977 (ai sensi dell'art. 10 delle L. n. 513/77) del 15% e quindi un costo base di Lire 227.700, sul quale applicare le maggiorazioni percentuali (indicate nello stesso decreto) per zona sismica, tipologie, ecc.

- Con deliberazione consiliare n. 860 del 19/03/1980 la Regione Lazio nell'approvare la convenzione - tipo ex art. 7 Legge n. 10/1977 (ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ha stabilito, per i Comuni della provincia di Roma, un costo unitario base, a mq di superficie complessiva di Lire 245.000 (su cui poi applicare le suddette maggiorazioni), prevedendone il successivo aggiornamento periodico sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Inoltre l'art. 35 della Legge n. 865/1971, per le aree nei piani di zona da cedere in proprietà, fa espresso riferimento ai contenuti della convenzione-tipo regionale.
- Con l'entrata in vigore della Legge n. 457/1978 (sul piano decennale per l'edilizia residenziale) il Ministero dei LL.PP. e di conseguenza le Regioni, hanno periodicamente determinato i costi ammissibili per gli interventi di edilizia abitativa. Infine si è provveduto sia con il D.M. 05/08/1994 e sia con le deliberazioni regionali n. 9678/1996 e 93/1977 riguardanti i costi per l'edilizia agevolata convenzionata (cooperative e imprese) e per l'edilizia sovvenzionata (ex IACP).

La variazione percentuale dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dal giugno 1994 a giugno 2010 del 47.9%, fonte ISTAT (**cf. b**);

MAG sono le maggiorazioni possibili e gli oneri complementari del costo di costruzione CC, secondo le seguenti casistiche:

Maggiorazioni obbligatorie:

- a) in considerazione dell'entrata in vigore della nuova normativa anti sismica e della conseguente sopravvenuta necessità di adeguamento delle strutture in cemento armato (c.a.), la quota parte del corrispettivo relativo al prezzo massimo di cessione sarà incrementata, mediante perizia del Direttore dei lavori, fino ad un massimo dell'7% (sette per cento).
- b) si impongono al piano P.d.Z. particolari sondaggi meccanici, indagini, prospezioni geognostiche, scavi, etc. prima della realizzazione dei fabbricati, l'incremento del costo + mediamente stimato al 2%;
- c) Piano di qualità. Vi sono i maggiori costi derivanti dalle nuove normative riguardo a caratteristiche tecniche, prestazionali e qualitative degli edifici e degli alloggi, dirette al miglioramento delle condizioni dell'abitare

(utilizzo di materiali a manutenzione limitata, ascensori automatici, bagni con areazione diretta, predisposizione alla manutenzione delle facciate, cavedi ispezionabili, disegni degli impianti degli alloggi, soluzioni progettuali tese alla durabilità dell'opera, manuale di manutenzione, ecc.) assicurando nel contempo risparmi energetici (Legge 10/77 e s.m.i.), confort acustico e igrometrico, risparmio idrico, etc. con una valutazione di incidenza massima del 25%;

Oneri complementari:

d) gli allacci e le sistemazioni esterne vengono stimate in circa il 5%;

e) le spese generali e tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche tecniche, attività amministrative e di gestione dell'intervento costruttivo, oneri vari), nelle quali rientrano anche le spese per la sicurezza (in fase progettuale ed esecutiva ai sensi del D. Lgsvo n. 494/96 e s.m.i.), la loro incidenza sul costo base di costruzione viene generalmente valutata attorno al 20%;

Maggiorazioni eventuali:

f) 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 ad un massimo del 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;

g) 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%.

OCC sono gli oneri concessori rappresentati dal costo acquisizione area ed oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

Il Prezzo Massimo di Prima Cessione ("PMPC"), come sopra determinato, sarà aggiornato adeguando il costo di costruzione ("CC") per il periodo compreso tra la data di fissazione dello stesso, e la data di inizio lavori, risultante dalla dichiarazione a firma del Direttore dei Lavori, con riferimento all'indice ISTAT nazionale, riferito al costo di costruzione di un fabbricato residenziale sulla base dell'ultimo dato

disponibile.

Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, con esclusione di norma dei periodi di proroga complessivamente superiori a tre mesi eventualmente concessi dalla Amministrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a disposizioni delle superiori Autorità, l'aggiornamento del prezzo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi.

Il predetto prezzo massimo di cessione così calcolato va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

a) superficie utile abitabile dell'alloggio, vale a dire la superficie del pavimento dell'alloggio misurata al netto, dei muri perimetrali e di quelli interni;

b) superficie netta non residenziale degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da balconi, terrazzi, cantine e soffitte;

c) superficie netta non residenziale degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche);

d) superficie non residenziale da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensivo degli spazi di manovra.

Tutte le superfici non residenziali di cui ai punti b), c) d), devono essere calcolate al 45% (quarantacinque per cento).

Dopo sei mesi dal fine dei lavori il Cessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione che entrambe dovranno inoltre presentare:

- tabella riepilogativa della determinazione delle superfici convenzionali ascrivibili, totali e per ogni singola unità immobiliare;

- tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio secondo i criteri sopra indicati;

Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0 - 5 anni = 0%

da 5 - 10 anni = 5%

da 10 - 20 anni = 10%

da 20 - 30 anni = 20%

oltre 30 anni = 30%.

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione

dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

ARTICOLO 15. - SANZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO PER L'INOSSERVANZA DEGLI OBBLIGHI STABILITI NELLA CONVENZIONE ED I CASI DI MAGGIORE GRAVITA' IN CUI TALE INOSSERVANZA COMPORTA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE E LA CONSEGUENTE ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (ART. 35, COMMA 8, LETTERA F DELLA LEGGE N. 865/1971)

Saranno applicate a carico del concessionario le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi contrattuali:

a) fatto salvo quanto previsto dall'art. 3, interesse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo della concessione, pari al tasso ufficiale di sconto in vigore alla data di scadenza maggiorato di due punti;

b) penale di Euro 0,26 (Euro zero virgola ventisei centesimi) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il concessionario intende realizzare rispetto al termine del precedente art.14). Qualora il progetto di costruzione non venga approvato dai competenti uffici tecnici del Comune, la stessa penale sarà dovuta per il ritardo rispetto al termine di due mesi da concedere per la presentazione di un secondo progetto e così pure nel caso occorra un terzo progetto;

c) penale di Euro 0,26 (Euro zero virgola ventisei centesimi) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dal precedente art.14;

d) penale di Euro 0,26 (Euro zero virgola ventisei centesimi) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine di 18 (diciotto) mesi (fino mc. 10.000) di 24 (ventiquattro) mesi (fino a mc. 20.000) e di 30 (trenta) mesi (oltre mc. 20.000) decorrenti dall'inizio dei lavori. Il pagamento di tale penale non comporta l'automatica proroga del termine di ultimazione dei lavori, ovvero penale del 3% (tre per cento) o del 5% (cinque per cento), da calcolarsi sull'importo convenzionale del programma ammesso a finanziamento pubblico, per i ritardi, rispettivamente, fino a 45 (quarantacinque) giorni e oltre 45 (quarantacinque) giorni nell'ultimazione della costruzione del fabbricato sociale rispetto ai termini di 14 (quattordici), 18 (diciotto) e 20 (venti) mesi e ciò è desumibile dalla nota di comunicazione del 5 aprile 1984 della Regione Lazio, decorrenti dall'inizio dei lavori. Il pagamento della penale comporta la esclusione, per il relativo maggiore periodo di tempo, della revisione prezzi;

e) Nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art.14 della presente convenzione, sarà applicata al superficiario inadempiente una penalità pari a quattro volte la differenza tra il corrispettivo da richiedere in base alla presente concessione e quello effettivamente

richiesto, avendosi riguardo, per quanto concerne l'ipotesi di locazione, alla durata legale del contratto;

f) In caso di inadempienza o di inosservanza da parte del Concessionario degli obblighi assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nella presente convenzione, il Comune potrà intervenire sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti, addebitandone le spese al concessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al tasso ufficiale di sconto e di maggiori danni;

g) In caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fino a quando le opere di urbanizzazione non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune;

h) In caso di mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione relativa alle opere di urbanizzazione di cui all'art.3) della presente convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici;

i) In caso di inosservanza da parte del Concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, il diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata, si avrà decadenza della concessione;

j) In caso di inosservanza da parte del Concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti in carenza delle prescritte condizioni igienico sanitarie sarà applicata a carico del concessionario una penale fino al 30% (trenta per cento) del prezzo reale dell'alloggio ceduto;

l) Si avrà, inoltre, decadenza della concessione qualora il ritardo dovuto ad uno qualsiasi dei termini di cui alle lettere b), c), superi complessivamente un anno;

m) Salvo quanto disposto al precedente punto l) qualora il ritardo nel rispetto dei termini di cui ai punti b), c), e) d), del presente articolo superi complessivamente 18 (diciotto) mesi, si avrà decadenza della concessione e conseguente estinzione del diritto di superficie. In tal caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare, in via alternativa alla decadenza, le sanzioni di cui al punto d), del presente articolo maggiorate del 100% (cento per cento), determinando altresì il termine inderogabile di ultimazione dei lavori, decorso inutilmente il quale si produrrà senz'altro la decadenza;

n) Si avrà infine decadenza dalla concessione e, conseguentemente, l'estinzione del diritto di superficie nei casi di gravi e ripetute violazioni dell'obbligo di determinare i prezzi di cessione ovvero di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dall'applicazione dei

criteri di cui all'art.14) della presente convenzione.

La risoluzione del contratto di concessione derivante dai casi di decadenza di cui alle precedenti lettere g), i), l), comporterà il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune, che acquisterà anche la proprietà dell'eventuale costruzione già realizzata, salvo il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune. In caso di fallimento o di sottoposizione ed altra procedura concorsuale del concessionario (per impresa o cooperativa/impresa di produzione e lavoro), l'Amministrazione potrà dichiarare la decadenza della concessione del diritto di superficie e sarà tenuta a corrispondere un indennizzo limitato alla minor somma tra lo speso ed il migliorato, detratte le somme già pagate da eventuali promittenti acquirenti degli alloggi. Questi ultimi avranno in ogni caso diritto ad acquistare gli alloggi compromessi in vendita accollandosi anche la spesa per l'eventuale completamento dei medesimi.

ARTICOLO 16. - RINVIO E RECEPIMENTO DI NORME DI PROGRAMMA FINANZIATO -

Qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico, la regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo, è pattiziamente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali sin da ora si considerano recepite ed automaticamente applicate.

ARTICOLO 17. - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE -

Le parti convengono che, qualora dovessero insorgere controversie in materia dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la risoluzione delle stesse dovrà essere rimessa ad arbitrato rituale.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre arbitri di cui uno nominato dal Presidente del Tribunale di Roma, uno dal Comune di Bracciano ed uno dal concessionario o eventuali aventi causa.

Le parti contraenti si obbligano altresì, ad accettare ed eseguire il lodo arbitrale emesso.

Tutte le spese relative all'arbitrato sono a carico della parte soccombente.

ARTICOLO 18. - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta in tutti i suoi articoli a cura del Notaio rogante.

ARTICOLO 19. - ESECUTIVITÀ DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione.

ARTICOLO 20. - SPESE CONTRATTUALI -

Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, compreso il rilascio di numero quattro copie autentiche per il Comune di Bracciano, sono a carico del Concessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore, con particolare riguardo a quelle portate dall'art.74 della legge 865/71 e dall'art.32 del

D.P.R. 601/73, nonché per gli atti delle cooperative di abitazione di cui alla legge 29 ottobre 1993 n.427, ivi compresa l'esenzione del bollo.

Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341 - 1342 del Codice Civile, per quanto occorra, le clausole di cui agli articoli 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 del presente atto.

- CONVENZIONE -

ARTICOLO 1. - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 e successive modifiche ed integrazioni, la cessione del diritto di proprietà in favore della società "....." con sede in per la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi (.....) sulla seguente area acquisita al patrimonio del Comune di Bracciano, compresa nel Piano di Zona "....." di detto Comune, facente parte del comparto "..." (. - identificato anche come comparto ".." - del Piano di Zona "....."e avente la destinazione edilizia/urbanistica meglio specificata in appresso, e precisamente la cessione del diritto di proprietà di:.....

Il Comune di Bracciano, cede il diritto di proprietà sui terreni sopradescritti alla società suddetta, la quale, come sopra rappresentata, accetta, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto urbanistico della Zona, alle condizioni di legge nello stesso richiamate.

E' fatto divieto al cessionario di occupare aree del Piano di Zona non oggetto della presente convenzione. Qualora, per comprovati motivi, si rendesse necessaria l'occupazione temporanea di aree contigue, la relativa autorizzazione potrà essere concessa dall' Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica, d'intesa con gli altri Uffici Comunali direttamente competenti, con l'obbligo del cessionario di rendere l'area medesima libera da persone e cose a semplice richiesta dell'Amministrazione.

ARTICOLO 2. - CONTENUTO DELLA CESSIONE - TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI - VINCOLI - DURATA -

Il diritto di proprietà sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione dai documenti e provvedimenti ad essa allegati e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

I lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovranno avere inizio e termine così come stabilito dal permesso di costruire relativo all'intervento edilizio da realizzarsi sull'area oggetto della presente convenzione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18, 1° comma del D.P.R. 380/2001, la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 3. - CORRISPETTIVO DELLA CESSIONE -

Il corrispettivo relativo all'indennità per la concessione del diritto di proprietà esula dal campo di applicazione dell'IVA, come precisato con risoluzione del Ministero delle Finanze in data 01.07.1998, n.6

1) - per la cooperativa/impresa ".....", per un importo pari a:

- Euro per mc.-----=Euro ----- (Euro a metro cubo ---
-----, per metri cubi ----- e così per Euro ----
----- virgola sedici) per le cubature residenziali;
e così per complessivi Euro ----- (-----
----) quale contributo per le opere di urbanizzazione;

Gli oneri relativi all'indennità per la concessione del diritto di proprietà saranno versati mediante pagamenti in numero 6(sei) rate di uguale entità, con scadenza, la prima contestualmente alla stipula della presente convenzione, e cioè per Euro ----- (-----) per la cooperativa/impresa "-----", somme che risultano già versate alla Tesoreria del Comune di Bracciano:

Le successive rate saranno versate con scadenza semestrale dalla data di stipula della convenzione.

A garanzia del pagamento delle rate successive alla prima, ciascuna cooperativa/impresa concessionaria ha già consegnato al rappresentante del Comune, all'atto della consegna dell'area:

1) polizza n.----- emessa da ----- il -----
- per Euro ----- (-----) a garanzia degli importi dovuti;

Si dà atto che ciascuna garanzia fideiussoria prevede le clausole per cui la stessa avrà valore e sarà impegnativa per il fideiussore fino ad espressa dichiarazione di svincolo da parte del Comune di Bracciano e che il fideiussore stesso si impegna a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune con esclusione dei benefici della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice Civile e della decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile, senza attendere la pronuncia del Giudice.

Decorsi sei mesi senza che sia stato corrisposto al Comune quanto dovutogli, e il fideiussore escusso risulti inadempiente, è facoltà dell'Amministrazione risolvere la concessione del diritto di superficie di cui al presente atto.

A garanzia del pagamento del 100% (cento per cento) del corrispettivo relativo alle opere di urbanizzazione, ciascuna cooperativa/impresa concessionaria ha già consegnato al rappresentante del Comune, all'atto della consegna dell'area:

1) polizza n.----- emessa da ----- il -----
- per Euro ----- (-----) a garanzia degli importi dovuti;

Le opere eventualmente già realizzate saranno indennizzate, nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al concessionario decaduto e dal concessionario eventualmente subentrante, al momento in cui la concessione del diritto di superficie venga rinnovata a favore di un terzo e comunque entro tre anni dalla risoluzione della presente convenzione.

In caso di mancato accordo i tecnici verranno nominati dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 810 C.P.C..

Dall'indennità saranno detratte le spese occorse per la stima peritale.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.35, commi 22° e 23° del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito con modificazioni in L. 4 agosto 2006 n.248, e sostituito in parte con legge 27 dicembre 2006 n.296 art.1 comma 48, i rappresentanti del Comune di Bracciano da una parte e del cessionario dall'altra, a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 ben conoscendo le conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, assumendosene ogni più ampia responsabilità sia civile che penale, dichiarano ciascuno per quanto di propria competenza:

. di non essersi avvalsi per quanto in contratto, dell'attività di un mediatore;

. che il corrispettivo della convenzione è stato o sarà pagato come sopra specificato e quindi secondo le disposizioni vigenti del Comune nel rispetto delle modalità seguite dalla competente Tesoreria Comunale, mediante forme di pagamento nel rispetto della richiamata normativa, e in particolare di quanto già corrisposto con riferimento alle indicate quietanze cui si rinvia.

ART. 4. - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI -

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione e, salvo quanto successivamente prescritto, viene consegnata al Rappresentante del Comune idonea garanzia fideiussoria rilasciata da primario istituto per l'importo di Europari al ...% dell'ammontare del valore delle opere di cui all'art. 3.

2. Le garanzie come sopra specificate vengono accettate dal Comune di Bracciano, sia per quanto attiene al contenuto, sia per quanto riguarda la idoneità della fideiussione.

3. La fideiussione sarà, previo consenso espresso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione allo stato di avanzamento, idoneamente certificato e collaudato, completamento e relativo collaudo di ogni singola opera di urbanizzazione primaria.

4. I contraenti, inoltre, si obbligano:

a) a rivedere il valore della fideiussione, ogni 2 (due) anni dalla data di stipula della presente convenzione, per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

b) a reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

5. Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con la esclusione del beneficio di cui al 2° comma

dell'art.1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

6. Si dà altresì atto che il fideiussore rinuncia alla decadenza di cui all'art.1957 del Codice Civile, volendo ed intendendo il fideiussore restare obbligato in solido con il soggetto attuatore.

ARTICOLO 5. - CLAUSOLA DI GARANZIA ED IPOTECA LEGALE -

Il Comune di Bracciano, come sopra rappresentato, dichiara di rinunciare alla iscrizione di ipoteca legale a garanzia degli adempimenti contrattuali sollevando il Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare dall'obbligo di provvedervi d'ufficio e da ogni responsabilità in ordine al reimpiego ed alla destinazione delle somme ricavate per effetti della cessione.

Tale rinuncia deve intendersi motivata - avuto riguardo alle finalità dell'intervento - dall'intendimento dell'Amministrazione Comunale di non appesantire i costi di realizzazione del programma costruttivo, salva comunque restando la facoltà del Comune di procedere in danno del cessionario, a norma dell'art.14 del Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71, allegato al presente atto, qualora risulti inadempiente alle clausole contrattuali.

ARTICOLO 6. - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione sarà registrata come per legge e trascritta a cura del Notaio rogante.

Si approvano espressamente ai sensi degli artt. 1341-1342 del Codice Civile, per quanto occorra, le clausole di cui al Disciplinare Generale di norme, patti, oneri e condizioni relativo alle convenzioni per la cessione del diritto di proprietà ex art.35 legge 865/71, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti e già allegato al presente atto sub "B" ed in particolare gli articoli: 1 (contenuto ed esercizio del diritto - durata dei vincoli convenzionali), 2 (ipotecabilità del diritto di proprietà), 3 (tempi di realizzazione degli edifici residenziali o misti), 4 (modalità e tempi di realizzazione degli edifici non residenziali), 5 (requisiti per le assegnazioni a soci di cooperative o loro consorzi), 6 (criteri per le vendite in caso di imprese), 7 (impianti elettrici, acqua e gas), 8 (ritrovamenti archeologici), 9 (dispensa da responsabilità), 10 (soprassuolo e sottosuolo), 11 (criteri per la determinazione del corrispettivo di cessione e per la determinazione e revisione dei canoni di locazione) e 12 (determinazione del canone di locazione) 13 (rinvio e ricevimento di norme di programmi di finanziamento) 14 (sanzioni).

Detto Disciplinare Generale, debitamente sottoscritto in ogni sua parte dalle parti contraenti è già allegato al

presente atto sub "B".

ARTICOLO 7. - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE -

La presente convenzione è esecutiva fin dalla stipulazione.

ARTICOLO 8. - SPESE CONTRATTUALI -

Tutte le spese contrattuali e fiscali, inerenti e conseguenti alla stipulazione, compreso il rilascio di numero quattro copie autentiche, di cui una in bollo, per il Comune di Bracciano, sono a carico del cessionario che invoca tutte le agevolazioni previste dalla normativa in vigore, con particolare riguardo a quelle portate dall'art.74 della legge 865/71 e dall'art.32 del D.P.R. 601/73 secondo cui il presente atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa ed esente dalle imposte ipotecarie e catastali.

**DISCIPLINARE GENERALE DI NORME, PATTI, ONERI E CONDIZIONI DELLA
CONVENZIONE PER LA CESSIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA' EX ART.35
LEGGE 865/71**

ARTICOLO 1

CONTENUTO ED ESERCIZIO DEL DIRITTO - DURATA DEI VINCOLI
CONVENZIONALI

Il diritto di proprietà sarà esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla convenzione per la cessione del diritto di proprietà, stipulata tra il Comune di Bracciano e dal cessionario ai sensi dell'art.35 della legge 865/71 nonché da tutti gli atti e provvedimenti da essa richiamati ovvero alla stessa allegati, ed in particolare dal presente disciplinare generale di norme, patti, oneri e condizioni e comunque secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

Il diritto è esteso:

- alla realizzazione di abitazioni e degli altri locali accessori, comprese le eventuali cubature non residenziali previste dal piano planovolumetrico per il lotto assegnato;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e relative aree di pertinenza, in favore del cessionario nei limiti e secondo le modalità fissate dalla presente convenzione.

E' comunque vietata tassativamente, salvo preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, la cessione a terzi del diritto di proprietà sull'area che è stato ceduto con l'atto a cui il presente disciplinare è allegato.

Deve intendersi quale cessione del diritto di proprietà qualsiasi trasferimento del diritto reale, ceduto con l'atto di convenzione stipulata tra il Comune di Bracciano ed il cessionario, che intervenga prima della "dichiarazione di fine lavori" risultante dal libretto di cantiere.

In caso di inosservanza di tale divieto il cessionario sarà considerato immediatamente ed automaticamente decaduto con conseguente automatica risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione e senza diritto ad alcun indennizzo o compenso per il cessionario stesso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.18 1°c lettera d) del D.P.R. 380/01 la durata dei vincoli e delle limitazioni al diritto di proprietà, costituito con la presente convenzione è stabilita in anni 20 (venti).

ARTICOLO 2

IPOTECABILITA' DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

Tra le parti si conviene che il diritto di proprietà ceduto con il presente atto potrà essere ipotecato esclusivamente in favore di Enti o Istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.

Dopo l'ultimazione degli edifici, il suddetto diritto potrà inoltre essere ipotecato a garanzia di mutui da erogarsi per l'acquisto di interi edifici o porzioni di essi, estinguibili entro il periodo di durata della cessione.

La facoltà del Comune di ottenere la risoluzione del presente rapporto in uno dei modi da esso previsti, verrà eventualmente esercitata tenendo conto di quanto sopra, al fine di rivalere l'Ente o l'Istituto mutuante nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, con perizia degli Uffici tecnici comunali.

Sarà comunque in facoltà del Comune di subentrare nell'accollo del mutuo qualora ritenga di proseguire direttamente o rilevare la costruzione.

ARTICOLO 3

REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI O MISTI - PROROGHE AL TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI (se del caso)

Sulle aree cedute il cessionario si obbliga a progettare e realizzare costruzioni residenziali e/o miste, conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio del Comune di Bracciano, nonché alle norme tecniche e prescrizioni eventualmente imposte dalla legge di finanziamento e, in mancanza, alle caratteristiche delle case popolari ed economiche di cui agli art.48 e 49 del TU. 1165 del 28 aprile 1938 e successive modificazioni, purché la superficie utile dei singoli alloggi non sia superiore a metri quadrati 110 (centodieci) ovvero salvo quanto disposto dalle leggi di finanziamento.

Il cessionario si obbliga, altresì, a sistemare le aree non edificabili interne al lotto assegnato, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente.

Dovranno inoltre essere rispettate le direttive emanate con D.M. 21 dicembre 1978 n.822 e sue eventuali modifiche, nonché quelle emanate dalla Regione.

I relativi progetti edilizi dovranno essere presentati all'approvazione dei competenti uffici comunali comunque non oltre tre mesi dalla data di stipula della presente convenzione o dalla data del verbale di consegna dell'area, se successiva.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alle cessioni edilizie ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

Nel caso in cui la normativa urbanistica vigente vincoli il cessionario ad una progettazione unitaria degli edifici da realizzare, il cessionario si obbliga a procedere alla medesima unitamente agli altri assegnatari interessati.

Nel caso di intervento da realizzare mediante finanziamento

pubblico, l'inosservanza dei termini di inizio dei lavori di cui all'art.2 della convenzione, ove comporti la decadenza del finanziamento in base al quale l'area è stata concessa, comporterà anche la risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della presente cessione e la conseguente estinzione del diritto di proprietà. Dell'avvenuta risoluzione l'Amministrazione darà comunicazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, la quale provvederà alle relative annotazioni con esonero da ogni responsabilità.

L'inosservanza dei termini di cui all'art.2 della convenzione comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 14 del presente disciplinare.

Nel caso di risoluzione della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di proprietà, le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate, nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al cessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal cessionario decaduto e dal cessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga rinnovata a favore di terzi la cessione del diritto di proprietà inerente a quegli stessi edifici e comunque entro tre anni dalla risoluzione della convenzione. In caso di mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art.810 C.pc.

Il cessionario entro 30 (trenta) giorni dalla data di consegna dell'area dovrà eseguire, a sua cura e spese, tutte le indagini geologiche e geognostiche ed ogni altra necessaria per l'individuazione, determinazione ed eliminazione di ostacoli che possano influire sul periodo previsto per la ultimazione dei lavori. Qualora a seguito delle indagini sopradette vengano dichiarate e denunciate, entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni, particolari situazioni che, verificate e valutate dagli uffici, le rendono consentibili, potranno essere concesse ove non ostino disposizioni di legge o di regolamento e per una sola volta, proroghe all'inizio e/o alla fine lavori. Tali proroghe avranno nei riguardi dei termini previsti per la fine lavori una durata pari al periodo di interruzione, come sopra valutato dai competenti uffici, ed in tal caso non si applicheranno le sanzioni previste dal successivo art.12.

Proroghe alla fine lavori potranno, inoltre, essere concesse a causa di difficoltà sopraggiunte e/o dipendenti da atti o provvedimenti della Pubblica Autorità.

In questi ultimi casi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 4

REALIZZAZIONE DI CUBATURE NON RESIDENZIALI NON COSTITUENTI
PARTE DELLE CUBATURE RESIDENZIALI - TERMINE DI INIZIO E FINE
LAVORI - PROROGHE (SE PRESENTI)

Sulle aree come sopra cedute, il cessionario si obbliga a realizzare cubature non residenziali conformi alle prescrizioni e norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio del Comune di Bracciano.

I relativi progetti edilizi preventivamente concordati con gli Uffici Tecnici Comunali dovranno essere presentati all'approvazione comunque non oltre quattro mesi dalla stipula dell'atto di convenzione.

Le costruzioni dovranno essere progettate conformemente al progetto planovolumetrico, nonchè alle prescrizioni del Piano di Zona e realizzate nel rispetto delle concessioni edilizie che verranno rilasciate dal Comune.

Il Comune si riserva di far eseguire in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali di cui alle concessioni edilizie ovvero a quelle di eventuali varianti autorizzate dal Comune.

L'inizio dei lavori di costruzione sull'area oggetto del presente atto dovrà avere luogo entro un anno dal rilascio del permesso di costruire. Il termine per l'ultimazione dei lavori medesimi non potrà essere superiore a tre anni rispetto alla data di inizio, o comunque come indicato nel permesso stesso.. L'inosservanza dei termini di inizio e/o fine lavori, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo 12.

Nel caso di risoluzione della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di proprietà, le opere parzialmente realizzate saranno indennizzate nei limiti della minor somma tra lo speso ed il migliorato, dal Comune al cessionario decaduto sulla base di una stima peritale compiuta da tre tecnici nominati rispettivamente dal Comune, dal cessionario decaduto e dal cessionario eventualmente subentrante, al momento in cui venga rinnovata a favore di terzi la cessione del diritto di proprietà inerente a quegli stessi edifici e comunque entro tre anni. In caso di mancato accordo, tale collegio verrà nominato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'articolo 810 del codice di procedura civile.

Proroghe alla fine dei lavori potranno, inoltre essere concesse a causa di difficoltà sopraggiunte e/o dipendenti da atti o provvedimenti della Pubblica Amministrazione.

In questi ultimi le domande relative alla proroga dovranno essere prodotte prima della scadenza del termine previsto per la ultimazione dei lavori.

REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O LORO CONSORZI

La Cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Bracciano;
- 3) non essere proprietari nel Comune di Bracciano di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
- 4) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento. Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore a 1 (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n.1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

La Cooperativa si impegna a pronunciare la decadenza del socio dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo venga a perdere i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio medesimo.

Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

ARTICOLO 6

CRITERI PER LE VENDITE IN CASO DI IMPRESE

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5.

Tale ultimo obbligo fa carico all'acquirente che comunque abbia acquisito l'alloggio pur non in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

E' fatto espresso divieto al cessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie.

Affinchè gli edifici, o parti di essi possano essere trasferiti, è necessario che il cessionario richieda il certificato di agibilità al Comune di Bracciano, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile,

restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune di Bracciano rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

Il medesimo termine di trenta giorni di cui sopra, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Lo stesso termine di trenta giorni, qualora sia stato interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Il cessionario in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui ai commi precedenti da parte del cessionario, o suoi aventi causa, comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui alla lettera 1) del successivo articolo 12 a carico del cessionario stesso o dei suoi aventi causa.

Gli atti ed i contratti sopra indicati potranno essere rogati da Notai di fiducia dei contraenti acquirenti. Copia autentica di qualunque atto di cessione - sia di assegnazione da Cooperativa che di vendita da parte di impresa - ovvero di ogni ulteriore atto di cessione tra privati successiva alla prima, dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro trenta giorni dalla trascrizione.

ARTICOLO 7

IMPIANTI ELETTRICI DI ACQUA E GAS

La fornitura di acqua tanto per uso potabile quanto per la costruzione del fabbricato o per altro uso è di competenza di che è attualmente la società competente a detta fornitura nel territorio del Comune di Bracciano.

Per la fornitura di energia sia per l'illuminazione che per la forza motrice il cessionario potrà servirsi sia delle reti che di quelle dell'....., in base allo sviluppo territoriale della rete di ciascun fornitore e fatte comunque salve eventuali convenzioni a riguardo stipulate dal Comune di Bracciano.

In ogni caso il cessionario, qualora non sia diversamente previsto dalle norme di piano, è vincolato alla costruzione, sotto i fabbricati, o nel lotto di pertinenza, delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica (sia per uso privato che per l'illuminazione pubblica) con l'obbligo di assumere i relativi oneri e secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ente erogatore e dal Comune di Bracciano.

Sul terreno ceduto in proprietà è altresì consentito l'eventuale passaggio di canalizzazione di pubblici servizi di qualsiasi specie, previa autorizzazione dei competenti Uffici Comunali.

In ogni caso il cessionario è tenuto a consentire il passaggio per canalizzazione per pubblici servizi e l'esecuzione dei relativi lavori a semplice richiesta dell'Amministrazione e senza diritto a corrispettivo o compenso di qualunque genere.

Per quanto riguarda gli impianti del gas, resta inteso che sono a carico del Comune di Bracciano gli oneri per la rete di adduzione, mentre le spese relative alla rete di distribuzione saranno sostenute direttamente dal complesso di utenze servite, in base ai regolamenti aziendali.

ARTICOLO 8

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Rimarranno di proprietà del Comune gli oggetti che venissero rinvenuti in occasione di scavi, demolizioni, costruzioni e di altre opere che venissero eseguite in qualunque tempo, sul terreno concesso e che a giudizio insindacabile dell'Amministrazione del Comune di Bracciano avessero valore storico, artistico, od altro qualsiasi.

Oltre all'adempimento degli obblighi derivanti dalla legge sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, o da altre leggi, il cessionario sarà tenuto, appena avvenuto il ritrovamento, a darne partecipazione per lettera raccomandata al Comune di Bracciano, che disporrà per il trasporto degli oggetti rinvenuti.

Le disposizioni di cui sopra dovranno essere partecipate ai vari imprenditori delle opere di scavo, demolizioni, costruzioni e simili, ecc., per ogni effetto di diritto anche

nei riguardi degli operai dipendenti.

Nel caso di ritrovamento di cose di pregio, si potranno assegnare - tenuto conto delle circostanze - premi agli inventori, secondo equità e senza diritto a reclamo.

ARTICOLO 9

DISPENSA DA RESPONSABILITA'

La cessione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i terreni si trovano, senza responsabilità da parte del Comune, sia per la natura del sottosuolo, sia per l'eventuale presenza in esso di acqua o di altre situazioni anche influenti sulle opere di fondazioni e costruzioni e sia infine per ogni eventuale ritardo nella esecuzione delle previste opere di urbanizzazione della zona. Inoltre, il Comune è esonerato dall'obbligo di consegnare al cessionario la documentazione relativa all'area concessa e da ogni altro obbligo di garanzia, salvo il rimborso del corrispettivo di cessione nel caso in cui l'area risulti inidonea alla edificazione.

ARTICOLO 10

SOTTOSUOLO E SOPRASSUOLO

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 3, comma II, qualora, nell'ambito del piano di zona, nel soprassuolo e nel sottosuolo, esistessero condutture elettriche o telefoniche, tubazioni di acqua e gas, nonché fogne, ecc., gli oneri per il loro spostamento in altra sede saranno assunti dal Comune e le relative spese ripartite pro-quota fra tutti gli eventuali coassegnatari in rapporto alle volumetrie edificabili previste dal piano di zona.

ARTICOLO 11

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI, OVE CONSENTITA, NONCHE' PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE (ART. 35 COMMA 8 LETTERA E DELLA LEGGE N. 865/1971)-

A) - Il Prezzo Massimo di Prima Cessione degli alloggi ("PMPC") è determinato come segue:

" **PMPC = CC + Mag. + Occ** " dove:

CC è il costo di costruzione di edifici di tipo economico popolare per il quale si deve far riferimento ai seguenti parametri:

- a) **costo base di realizzazione tecnica (di costruzione)**
- b) **variazione percentuale dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale**

Ai fini del calcolo del **costo base di costruzione (cfr.a)** si deve tener conto dei seguenti riferimenti regolamentari:

- con il D.M. n. 9816 del 3/10/1975 il Ministero dei LL.PP. ha indicato alle Regioni i costi da applicare

per il Lazio e per i Comuni della provincia di Roma il costo base a mq di superficie complessiva in Lire 198.000, aumentato nel 1977 (ai sensi dell'art. 10 delle L. n. 513/77) del 15% e quindi un costo base di Lire 227.700, sul quale applicare le maggiorazioni percentuali (indicate nello stesso decreto) per zona sismica, tipologie, ecc.

- Con deliberazione consiliare n. 860 del 19/03/1980 la Regione Lazio nell'approvare la convenzione - tipo ex art. 7 Legge n. 10/1977 (ora art. 18 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ha stabilito, per i Comuni della provincia di Roma, un costo unitario base, a mq di superficie complessiva di Lire 245.000 (su cui poi applicare le suddette maggiorazioni), prevedendone il successivo aggiornamento periodico sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale. Inoltre l'art. 35 della Legge n. 865/1971, per le aree nei piani di zona da cedere in proprietà, fa espresso riferimento ai contenuti della convenzione-tipo regionale.
- Con l'entrata in vigore della Legge n. 457/1978 (sul piano decennale per l'edilizia residenziale) il Ministero dei LL.PP. e di conseguenza le Regioni, hanno periodicamente determinato i costi ammissibili per gli interventi di edilizia abitativa. Infine si è provveduto sia con il D.M. 05/08/1994 e sia con le deliberazioni regionali n. 9678/1996 e 93/1977 riguardanti i costi per l'edilizia agevolata convenzionata (cooperative e imprese) e per l'edilizia sovvenzionata (ex IACP).

La variazione percentuale dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dal giugno 1994 a giugno 2010 del 47.9%, fonte ISTAT (**cf. b**);

MAG sono le maggiorazioni possibili e gli oneri complementari del costo di costruzione CC, secondo le seguenti casistiche:

Maggiorazioni obbligatorie:

a) in considerazione dell'entrata in vigore della nuova normativa anti sismica e della conseguente sopravvenuta necessità di adeguamento delle strutture in cemento armato (c.a.), la quota parte del corrispettivo relativo al prezzo massimo di cessione sarà incrementata, mediante perizia del Direttore dei lavori, fino ad un massimo dell'7% (sette per cento).

b) si impongono al piano P.d.Z. particolari sondaggi meccanici, indagini, prospezioni geognostiche, scavi, etc. prima della realizzazione dei fabbricati, l'incremento del costo + mediamente stimato al 2%;

c) Piano di qualità. Vi sono i maggiori costi derivanti dalle nuove normative riguardo a caratteristiche tecniche, prestazionali e qualitative degli edifici e degli alloggi,

dirette al miglioramento delle condizioni dell'abitare (utilizzo di materiali a manutenzione limitata, ascensori automatici, bagni con areazione diretta, predisposizione alla manutenzione delle facciate, cavedi ispezionabili, disegni degli impianti degli alloggi, soluzioni progettuali tese alla durabilità dell'opera, manuale di manutenzione, ecc.) assicurando nel contempo risparmi energetici (Legge 10/77 e s.m.i.), confort acustico e igrometrico, risparmio idrico, etc. con una valutazione di incidenza massima del 25%;

Oneri complementari:

d) gli allacci e le sistemazioni esterne vengono stimate in circa il 5%;

e) le spese generali e tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi, verifiche tecniche, attività amministrative e di gestione dell'intervento costruttivo, oneri vari), nelle quali rientrano anche le spese per la sicurezza (in fase progettuale ed esecutiva ai sensi del D. Lgsvo n. 494/96 e s.m.i.), la loro incidenza sul costo base di costruzione viene generalmente valutata attorno al 20%;

Maggiorazioni eventuali:

f) 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 ad un massimo del 20 % del costo di costruzione dietro presentazione di relazione di un geologo e del calculatore 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;

g) 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%.

OCC sono gli oneri concessori rappresentati dal costo acquisizione area ed oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

Il Prezzo Massimo di Prima Cessione ("PMPC"), come sopra determinato, sarà aggiornato adeguando il costo di costruzione ("CC") per il periodo compreso tra la data del di fissazione dello stesso, e la data di inizio lavori, risultante dalla dichiarazione a firma del Direttore dei Lavori, con riferimento all'indice ISTAT nazionale, riferito al costo di

costruzione di un fabbricato residenziale sulla base dell'ultimo dato disponibile.

Nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori, con esclusione di norma dei periodi di proroga complessivamente superiori a tre mesi eventualmente concessi dalla Amministrazione e salvo che la proroga non sia conseguente a disposizioni delle superiori Autorità, l'aggiornamento del prezzo suddetto verrà fatto sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT considerando convenzionalmente un andamento lineare, continuo ed ininterrotto dei lavori, avendo il concessionario valutato ed assunto ogni rischio in merito al tempo necessario per l'esecuzione degli stessi.

Il predetto prezzo massimo di cessione così calcolato va riferito ad una superficie convenzionale che sarà costituita dalla somma delle superfici seguenti:

a) superficie utile abitabile dell'alloggio, vale a dire la superficie del pavimento dell'alloggio misurata al netto, dei muri perimetrali e di quelli interni;

b) superficie netta non residenziale degli accessori direttamente annessi all'alloggio, costituita da balconi, terrazzi, cantine e soffitte;

c) superficie netta non residenziale degli accessori indirettamente annessi all'alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche);

d) superficie non residenziale da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensivo degli spazi di manovra.

Tutte le superfici non residenziali di cui ai punti b), c) d), devono essere calcolate al 45% (quarantacinque per cento).

Dopo sei mesi dal fine dei lavori il Cessionario dovrà predisporre ed inviare al Comune (Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica) la seguente documentazione che entrambe dovranno inoltre presentare:

- tabella riepilogativa della determinazione delle superfici convenzionali ascrivibili, totali e per ogni singola unità immobiliare;

- tabella riepilogativa della determinazione del corrispettivo massimo di cessione di ciascun alloggio secondo i criteri sopra indicati;

- eventuali dichiarazioni e/o Perizie Giurate, che attestino le migliorie apportate agli edifici realizzati, relativamente alle maggiorazioni ("Mag."), ed alle qualità tecnico, funzionali e prestazionali.

Il prezzo massimo di qualsiasi cessione che intervenga dopo sei mesi dall'ultimazione dei lavori sarà determinato sulla base del prezzo di cessione come sopra stabilito, aggiornato in base all'indice ISTAT sul costo della vita diminuito per la quota non afferente il corrispettivo di concessione, di una

percentuale di deprezzamento in base all'età dell'edificio e come appresso indicato:

da 0 - 5 anni = 0%
da 5 - 10 anni = 5%
da 10 - 20 anni = 10%
da 20 - 30 anni = 20%
oltre 30 anni = 30%.

Tali percentuali potranno essere variate in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario.

ARTICOLO 12

DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per quanto attiene alla determinazione del canone di locazione ed alla sua revisione periodica, le parti, in attuazione dell'art.18 comma I lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 convengono che - fermi restando i principi ed i criteri di cui alla Legge 431 del 9 dicembre 1998, alle norme a quest'ultime collegate o richiamate e ad eventuali successivi adeguamenti e modifiche - il canone annuo di locazione (o comunque il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi) non può risultare superiore a quanto previsto nella normativa di riferimento sopra indicata e sue eventuali modificazioni ed integrazioni.

In caso di intervento consequenziale a partecipazione a bandi regionali, dovrà farsi riferimento alle norme ed ai provvedimenti riguardanti i programmi medesimi (ai quali si fa pieno ed espresso rinvio) e, con riferimento al prezzo di cessione, a quanto stabilito dal Comune ai sensi del presente articolo con il quale sono determinate altresì le modalità di aggiornamento del prezzo di cessione medesimo - anche in relazione agli indici ufficiali I.S.T.A.T. dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione - per il periodo di validità dei vincoli della presente convenzione. Il soggetto cessionario - che in tale fattispecie assumerà la veste di locatore - è tenuto altresì a comunicare formalmente all'Amministrazione Comunale l'adempimento degli obblighi indicati nel presente articolo.

In particolare il concessionario/locatario ha l'obbligo di trasmettere all'Amministrazione Comunale, l'elenco delle porzioni immobiliari residenziali locate e l'elenco dei relativi locatari riferiti a ciascuno dei medesimi con correlativa dichiarazione del canone di locazione che ciascuno dei medesimi si è obbligato a corrispondere.

ARTICOLO 13

RINVIO E RICEVIMENTO DI NORME DI PROGRAMMI DI FINANZIAMENTO

Qualora l'intervento edificatorio sia realizzato in attuazione di uno specifico programma di finanziamento pubblico, la

regolamentazione dei rapporti giuridici e delle obbligazioni nascenti in forza del finanziamento medesimo è pattizamente ed automaticamente adeguata alle relative norme e disposizioni le quali - sin da ora - si considerano recepite ed automaticamente applicate unitamente a quelle espresse nella presente convenzione.

ARTOCOLO 14

SANZIONI

Saranno applicate a carico del cessionario - o dei suoi aventi causa ove responsabili di violazioni - le seguenti sanzioni per i casi di inosservanza degli obblighi convenzionali:

a) decorsi sei mesi senza che sia stato corrisposto al Comune quanto dovutogli ai sensi dell'art.3 della convenzione e il fidejussore escusso risulti inadempiente, è facoltà dell'Amministrazione risolvere la concessione del diritto di superficie ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - con conseguente estinzione del diritto di superficie medesimo, fatto salvo quanto previsto dal medesimo art.3, relativamente all'interesse annuo per tardivo pagamento del corrispettivo della cessione, pari al Tasso Europeo di Riferimento in vigore alla data di scadenza, maggiorato a titolo di interessi moratori come stabilito dalle norme vigenti al momento della richiesta;

b) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nella presentazione del progetto della costruzione che il cessionario intende realizzare rispetto al termine previsto dall'art.2 della convenzione. Qualora il progetto di costruzione non venga approvato dai competenti uffici tecnici del Comune, la stessa penale sarà dovuta per il ritardo rispetto al termine di due mesi, da concedere per la presentazione di un secondo progetto e così pure nel caso occorra un terzo progetto;

c) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato rispetto al termine previsto dall'art.2 della convenzione e salvo l'applicazione di quanto previsto dal comma 10 dell'art.3 del presente disciplinare;

d) penale di Euro 1 (uno) per cento metri cubi per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione della costruzione del fabbricato rispetto al termine indicato nel permesso di costruire. Il pagamento di tale penale non comporta l'automatica proroga del termine di ultimazione dei lavori; ovvero

e) penale del 3% (tre per cento) o del 5% (cinque per cento), da calcolarsi sull'importo convenzionale del programma ammesso a finanziamento pubblico, per i ritardi, rispettivamente, fino a 45 (quarantacinque) giorni e oltre 45

(quarantacinque) giorni nell'ultimazione della costruzione del fabbricato sociale. Oltre all'applicazione delle penali, qualunque ritardo, che non sia giustificato da forza maggiore verificata in contraddittorio con i competenti Uffici del Comune di Bracciano ovvero che non sia frutto di accordo con il Comune stesso al fine di ovviare a problematiche imprevedibili sorte durante l'esecuzione dei lavori, comporta comunque anche la esclusione dell'aggiornamento dei prezzi di cui all'art.11 del presente disciplinare, dovendosi ritenere non applicabile l'indice percentuale di I.S.T.A.T. di apprezzamento relativamente al periodo in questione;

f) nel caso di cessione o di locazione di alloggio pattuite per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del presente disciplinare allegato alla convenzione, le pattuizioni medesime saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall'Amministrazione Comunale;

g) in caso di inadempienza o di inosservanza da parte del cessionario di obblighi eventualmente assunti circa la costruzione delle opere di urbanizzazione specificate nell'apposita convenzione, il Comune potrà intervenire sostitutivamente nell'esecuzione dei lavori suddetti addebitandone le spese al cessionario e riservandosi la rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate, salvo l'applicazione di un interesse pari al Tasso Europeo di Riferimento e di maggiori danni;

h) in caso di inosservanza da parte del concessionario dei tempi di realizzazione delle opere pubbliche previste dalla convenzione, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici fino a quando le opere non saranno state adeguate secondo le prescrizioni del Comune; tale sospensione dei lavori non potrà influire sul calcolo dell'aggiornamento dei prezzi di cui all'art.11 del presente disciplinare dovendosi ritenere non applicabile l'indice percentuale I.S.T.A.T. di apprezzamento relativamente al periodo in questione;

i) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di trasferire a terzi senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale il diritto di proprietà relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, si avrà risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie;

l) in caso di inosservanza da parte del concessionario del divieto previsto dalla convenzione di cedere a terzi gli alloggi costruiti in carenza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie ovvero prima dell'effettuazione di quanto

previsto dall'art.6 del presente disciplinare sarà applicata a carico del cessionario una penale fino al 30% (trenta per cento) del prezzo reale dell'alloggio ceduto;

m) si avrà, inoltre, una sanzione giornaliera di Euro 1000 (mille) qualora il ritardo ad uno qualsiasi dei termini di cui alle lettere b), c), d) ed e) superi complessivamente un anno; L'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare, le sanzioni di cui al punto d) del presente articolo, maggiorate del 100% (cento per cento), determinando altresì il termine inderogabile di ultimazione dei lavori, decorso inutilmente il quale si produrrà senz'altro la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile;

n) in caso di ritardo nella presentazione di tutta la documentazione prevista al precedente art.11, necessaria per la determinazione del corrispettivo massimo di cessione degli alloggi, verrà applicata al concessionario inadempiente una sanzione di Euro 250 (duecentocinquanta) per ciascun giorno di ritardo compreso tra il primo ed il quarantacinquesimo; per i ritardi compresi tra il quarantaseiesimo giorno ed i sei mesi verrà applicata al concessionario inadempiente una sanzione di Euro 500 (cinquecento); per ritardi ulteriori e nei casi di gravi e ripetute violazioni delle modalità di determinazione dei prezzi di cessione ovvero dell'obbligo di determinare o mantenere i canoni di locazione nella misura risultante dalla applicazione dei criteri di cui agli art.11 e 12 del presente disciplinare, il Comune di Bracciano, oltre ad applicare le sanzioni predette nella misura massima anche oltre i termini suddetti, potrà esercitare la risoluzione di diritto - ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile - della convenzione, con conseguente estinzione del diritto di superficie;

La risoluzione del contratto di concessione, ove previsto nei casi di cui alle precedenti lettere, comporterà - oltre alla retrocessione del diritto di superficie al Comune di Bracciano - anche il ripristino del pieno possesso dell'area da parte del Comune stesso che, ai sensi dell'art.934 del Codice Civile, diverrà automaticamente proprietario anche dell'eventuale costruzione già realizzata, al vn il versamento in favore del concessionario decaduto della minor somma tra lo speso e il migliorato e previa compensazione con gli eventuali danni subiti dal Comune.

In nessun caso qualunque somma corrisposta a titolo di sanzione potrà essere calcolata o computata nei corrispettivi massimi di cessione o locazione delle porzioni immobiliari realizzate in forza della presente convenzione.

In caso di fallimento o di sottoposizione ad altra procedura concorsuale del concessionario (per impresa o Cooperativa di produzione e lavoro), l'Amministrazione potrà dichiarare la

risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile della concessione del diritto di superficie e sarà tenuta a corrispondere un indennizzo limitato alla minor somma tra lo speso ed il migliorato, detratte le somme già pagate da eventuali promittenti acquirenti degli alloggi.

Questi ultimi avranno in ogni caso diritto di acquistare gli alloggi compromessi in vendita, accollandosi anche la spesa per l'eventuale completamento dei medesimi.

Nel caso si verificassero uno o più dei casi di risoluzione sopra elencati il Comune di Bracciano emanerà uno specifico provvedimento amministrativo che stabilisca la risoluzione della convenzione, eventualmente anche parziale, relativamente esclusivamente alle parti inadempienti. Detto provvedimento amministrativo verrà annotato a margine della nota per trascrizione della convenzione ed il tutto con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo, anche ai sensi e per gli effetti degli articoli 2645 e 2655 del Codice Civile.