



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)

## BANDO CONCORSO

### AVVISO PUBBLICO

**PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE PER  
L'ATTUAZIONE DI  
INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA SOVVENZIONATA  
AGEVOLATA CONVENZIONATA  
ALL'INTERNO DEI PIANI PER  
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)

Il Comune di Capena rende disponibili allo scopo i terreni costituenti il PEEP, ai sensi della Legge n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni

Le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica sono concesse in diritto di superficie e cedute in diritto di proprietà esclusivamente ai soggetti e con i procedimenti previsti negli articoli che seguono.

## **Soggetti concessionari**

Hanno titolo alla concessione del diritto di superficie i seguenti soggetti:

- a) cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- b) cooperative a proprietà divisa e consorzi di cooperative;
- c) imprese e consorzi di imprese.

## **Le aree disponibili e le volumetrie consentite:**

### **PEEP 167 – LOC. SAN MARCO – LOTTO 167 – MC = 5200**

#### **Oneri a carico del soggetto concessionario:**

- Per assegnazione di area	Euro 37.171,90
- Per oneri OO.UU.	Euro 87.445,24
	-----
TOTALE	Euro 124.617,14

#### **Rivalutato con Indice Istat dal 10/05/2000**

#### **Il termine entro cui devono essere presentate le istanze:**

le domande dovranno essere presentate al protocollo comunale esclusivamente entro e non oltre il giorno 31/03/2008 alle ore 12,00 l'apertura delle buste avverrà presso l'aula consiliare in data 08/04/08 - I° seduta eventualmente in seconda seduta che verrà comunicata ai partecipanti.

#### **Il contenuto delle domande e i documenti da allegare:**

1. Le domande redatte secondo i criteri riportati nel bando, devono recare:
  - generalità del soggetto richiedente, (nel caso di persone giuridiche devono essere indicate anche le generalità del legale rappresentante)
  - indicazione della località dove viene richiesta l'area
  - indicazione del numero di alloggi che il soggetto intende realizzare con indicazione di massima della volumetria
  - indicazione delle generalità dei soci nel caso di forme associative
  - condizione reddituale dei singoli soggetti richiedenti o dei soci di cooperative riferita al nucleo familiare
  - indicazioni di eventuali proprietà di alloggi dei singoli richiedenti o dei soci di cooperativa (compresi quelli dei membri del nucleo familiare) nel Comune o



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)

nei Comuni limitrofi

- tutti gli elementi che concorrono alla formazione dei punteggi previsti dalla graduatoria al fine della determinazione dei punteggi stessi, nonché tutti i documenti necessari previsti nel presente avviso al fine di identificare il soggetto diritto all'assegnazione.
- Attestazione di sopralluogo delle aree in Loc San Marco – Lotto L7

**Per le cooperative**, è sufficiente l'autocertificazione, nella forma dell'atto notorio redatta dal Presidente della cooperativa, in relazione ai requisiti soggettivi dei soci, al loro stato di famiglia e reddito punto a), nonché per quanto previsto ai punti b), c), d), f), h), i), l), m), n), o) del presente avviso. Inoltre le stesse cooperative dovranno produrre autocertificazione dei soci in merito alla possesso e alla sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'assegnazione di aree per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata.

Le stesse cooperative, dovranno invece produrre, documentazione autentica in relazione allo Statuto ed atto costitutivo, alla certificazione di bilancio, all'iscrizione all'albo delle cooperative edilizie, nonché il proprio certificato camerale.

**Per le imprese o loro consorzi** potrà essere prodotta autocertificazione nella forma dell'atto notorio, per quanto previsto ai punti a), b), c), d), e), f), g), i) l), m), n), previsti dal presente avviso, mentre dovranno produrre in forma autentica i documenti previsti al punto h), sempre dello stesso articolo, nonché certificato camerale e certificato di bilancio.

## **I requisiti richiesti per l'assegnazione:**

Per la individuazione degli assegnatari verrà formata una apposita graduatoria sulla base dei criteri appresso specificati.

**Nel caso di cooperative o loro consorzi le condizioni per l'attribuzione dei punteggi saranno le seguenti:**

- a) reddito medio delle Cooperative, derivante dal reddito dei nuclei familiari dei soci prenotatori, determinato ai sensi della Legge 05.08.1978, n. 457 e successive modifiche:

1 - reddito medio annuo inferiore a Euro 18.000,0

punti 3

2 - reddito medio annuo inferiore a Euro 22.000,00

punti 2

- b) anzianità di costituzione (certificato del tribunale) e certificazione di operatività (bilanci), tale punteggio viene assegnato solo se viene dimostrata l'effettiva operatività della cooperativa stessa negli anni:

1 – prima del 31.12.1977

punti 3

2 – prima del 31.12.1987

punti 2

3 – prima del 31.12.1997

punti 1



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)

c) tempi di realizzazione inferiori a 20 mesi:

punti 2

d) numero degli alloggi costruiti negli ultimi cinque anni o in corso di costruzione non di edilizia economica e popolare da:

1 – da 1 a 50

punti 1

2 – da 51 a 100

punti 2

3 – da 101 ed oltre

punti 3

e) numero di alloggi in edilizia economica e popolare, costruiti negli ultimi 5 anni o in corso di costruzione:

1 – da 1 a 50

punti 1

2 – da 51 a 100

punti 2

3 – da 101 ed oltre

punti 3

f) Cooperative che dispongono di finanziamento:

1) finanziamento regionale

punti 4

2) finanziamento di altri Enti Pubblici

punti 3

3) di altri enti o con mutuo agevolato

punti 2

g) iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie e loro consorzio di cui alla Legge 59/92:

punti 2

h) almeno il 70% dei soci prenotatori o di riserva costituiti da coppie sposate:

punti 3

i) il fatto che le Cooperative si impegnino a destinare una percentuale degli immobili realizzati alla locazione per un uso abitativo primario, ai sensi della legge 179/1992, per un periodo non inferiore ad otto anni, ovvero ad assegnare alloggi, in caso di cooperative edilizie a proprietà indivisa, a nominativi indicati dal Comune; con previsione del successivo trasferimento della proprietà ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione di alloggi fruitori di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o inizio della locazione:

1) almeno il 10 % degli alloggi:

punti 5

2) almeno il 5% degli alloggi:

punti 3

l) impegno a realizzare un risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto stabilito dalla vigente normativa:

punti 2



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)

- m) almeno il 70% dei soci prenotatari o di riserva costituito da nuclei familiari appartenenti alle forze armate, corpi armati, alle forze di polizia e al corpo dei VV.FF: punti 3
- n) cooperative con la sede legale e sociale nel comune di Capena: punti 2
- o) cooperative che abbiano la previsione nello statuto o nell'atto costitutivo clausole di priorità nell'assegnazione degli alloggi a portatori di handicap: punti 3

**Nel caso di imprese e loro consorzi le condizioni per l'attribuzione dei punteggi saranno le seguenti:**

- a) disponibilità a convenzionarsi con il Comune per la scelta degli acquirenti degli alloggi: punti 5
- b) disponibilità a riservare una quota percentuale degli alloggi da cedere in locazione, per 8 anni, a persone in possesso dei requisiti soggettivi (soci delle cooperative o soggetti indicati dal Comune in base ad apposito bando), con successivo trasferimento della proprietà ai conduttori stessi così come previsto dall'art. 9 della Legge 179/92:
- 1) almeno il 10% punti 5
  - 2) almeno il 5% punti 3
- c) disponibilità a riservare una quota pari al 5%<sup>3</sup> degli alloggi a portatori di handicap: punti 3
- d) tempi di realizzazione inferiore a 20 mesi: punti 2
- e) numero di alloggi edificati non in edilizia economica e popolare costruiti negli ultimi cinque anni:
- 1- da 1 a 100 punti 1
  - 2 - da 101 a 200 punti 2
  - 3 - da 201 ed oltre punti 3
- f) numero di alloggi, in edilizia economica e popolare, costruiti negli ultimi 5 anni:
- 1) da 1 a 50 punti 1
  - 2) da 51 a 100 punti 2
  - 3) da 101 ed oltre punti 3
- g) certificazione di bilancio: punti 3
- h) iscrizione S.O.A nella categoria prevalente rispetto alle opere previste e per un



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)

importo non inferiore a quello previsto per i lavori relativi all'intervento:

punti 5

i) Imprese che dispongono di finanziamento:

- |   |         |
|---|---------|
| 1) finanziamento regionale              | punti 3 |
| 2) finanziamento di altri Enti Pubblici | punti 2 |
| 3) di altri enti o con mutuo agevolato  | punti 1 |

l) impegno a realizzare un risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto stabilito dalla vigente normativa:

punti 2

m) Imprese che abbiano richiesto in precedenza al comune di Capena aree PEEP in diritto di superficie o di proprietà senza averle mai ottenuta e senza essere state escluse dalla graduatoria:

punti 4

n) Imprese con la sede legale nel comune di Capena:

punti 2

Il soggetto richiedente dovrà provvedere alle relative autocertificazioni al fine di ottenere i punteggi.

La commissione si riserva nei modi e termini di legge di verificare le dichiarazioni rese in atto notorio.

Per i punti e), f) ed i) deve intendersi alloggi edificati direttamente dall'Impresa, non possono quindi essere valutati gli alloggi edificati a seguito di appalto da soggetto terzo.

I requisiti sopra riportati dovranno essere in possesso dei richiedenti alla data di pubblicazione al presente Bando.

In tutti i casi di parità di punteggio tra Cooperative ed Imprese si procederà a sorteggio, inoltre il soggetto richiedente dovrà prendere visione dei luoghi e del PEEP 167 Loc. San Marco, nei giorni di martedì e giovedì presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che ne rilascerà attestazione.

La domanda, le dichiarazioni e le documentazioni di cui al presente avviso, **a pena di esclusione**, devono contenere quanto previsto nel predetto Avviso Pubblico.

**Il plico contenente la documentazione**, pena l'esclusione dalla gara, **devono essere idoneamente sigillati con ceralacca, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno oltre al nominativo dell'Impresa, la dicitura: AVVISO PUBBLICO PER ASSEGNAZIONE AREE IN ZONA PEEP 167.**

Per il calcolo del reddito medio complessivo familiare, di cui ai punti precedenti, si dovrà procedere secondo le norme previste per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare, le Cooperative, dovranno indicare l'elenco dei soci effettivi, nonché di quelli di riserva con tutti i dati necessari per la formulazione dei punteggi in relazione al punto a) ed i).

## Criteria di selezione ed approvazione della graduatoria



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)

1. Le istanze degli operatori sono esaminate da una commissione che in conformità allo spirito degli artt. 51 e 52 della dlgs. 267 / 2000 e nel rispetto dello statuto comunale.
1. Sono escluse d'ufficio le istanze prive della documentazione prevista dal bando.
2. La Commissione ha facoltà di richiedere chiarimenti e ulteriori informazioni in ordine alla documentazione presentata.
3. Effettuata la verifica della documentazione, dei requisiti soggettivi ed oggettivi, delle priorità, sono attribuiti i punteggi di selezione e formata la graduatoria degli operatori per tutte le aree rese disponibili.
4. La graduatoria degli aventi diritto approvata con determina del Responsabile Ufficio Tecnico Comunale Urbanistica ed è pubblicata all'Albo Pretorio entro trenta giorni dalla chiusura del bando di concorso e vi rimane affissa per quindici giorni consecutivi.
5. Il Responsabile U.T.C. Urbanistica con proprio specifico atto motivato, può dichiarare la decadenza di uno o più operatori, qualora si accertino dichiarazioni mendaci, documentazioni risultate false, mancanza dei requisiti richiesti dal bando, anche nel periodo successivo alla pubblicazione della graduatoria.
6. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o di più operatori, la Commissione provvede alla sostituzione seguendo l'ordine di graduatoria.
7. La dichiarazione di decadenza per i motivi di cui al comma 6 costituisce, a carico dell'operatore decaduto, impedimento a partecipare ai successivi bandi, per tre anni consecutivi.
8. La concessione del diritto di superficie è deliberata ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 dal Consiglio Comunale a favore degli operatori selezionati come sopra descritto, fino ad esaurimento delle aree elencate nel bando.
9. Ai sensi della Legge 22.10.1971 n. 865, articolo 35, la concessione in diritto di superficie ha durata massima di novantanove anni, rinnovabile, per un ugual periodo di tempo ed è regolata da una convenzione tra il Comune ed il soggetto costruttore. Il rinnovo del diritto di superficie comporta il pagamento di un corrispettivo pari alle spese necessarie per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione nonché la differenza tra il prezzo di esproprio dell'area vigente a quel momento e quello corrisposto al momento dell'assegnazione, rivalutato secondo gli indici ISTAT.
10. Al momento della deliberazione di assegnazione dell'area il concessionario deve presentare al Comune di Capena polizza fidejussoria pari al costo dell'area assegnata. Tale fidejussione è svincolata al momento della stipula della convenzione con il pagamento del costo dell'area assegnata.

Per quanto non previsto nel presente avviso si fa riferimento al regolamento comunale



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)

inerente all'assegnazione delle aree PEEP 167 che qui si intende completamente recepito  
, approvato con delibera di C.C. n° 36/07  
Capena li, 17/03/08

Il Coordinatore Dipartimento 3<sup>^</sup>  
Arch. Luigi Giamogante



# COMUNE DI CAPENA

(Provincia di Roma)