



**COMUNE DI CAPURSO**  
**(Provincia di Bari)**

---

**Assegnazione aree riservate ad Edilizia Economica e Popolare**

---

**Regolamento per l'assegnazione di aree  
destinate all'Edilizia Economica e Popolare  
(L. 167/1962, L. 865/1971, e successive modifiche ed integrazioni)**

---

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 16 febbraio 2006**  
*Modificato con delibere di Consiglio Comunale:*  
*n. 14 del 07 aprile 2011 e n. 38 del 14/10/2015*

## INDICE

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

- Art. 1: Contenuto e finalità
- Art. 2: Determinazione delle aree da assegnare

### **TITOLO II – Assegnazione delle aree**

- Art. 3: Richiedenti
- Art. 4: Priorità
- Art. 5: Assegnazione di Aree. Bandi di concorso
- Art. 6: Assegnazione di Aree. Contenuto del bando di concorso
- Art. 7: Assegnazione di Aree. Domanda di partecipazione al bando. Contenuto e relativa documentazione
- Art. 8: Assegnazione degli alloggi: requisiti soggettivi
- Art. 9: Assegnazione delle aree: criteri di attribuzione del punteggio
- Art.10: Deroghe e relative condizioni per l'Attuazione unitaria dell'intera maglia di P.R.G. in cui ricade la quota riservata all'Edilizia Economica e Popolare
- Art.11: Assegnazione di Aree: Graduatoria
- Art.12: Realizzazioni di strutture e servizi complementari urbani e sociali localizzati nelle maglie di P.R.G. oggetto di pianificazione urbanistica esecutiva
- Art.13: Verifica dei requisiti, sostituzioni, decadenza dell'assegnazione
- Art.14: Contenuto del diritto di superficie e sua durata
- Art.15: Corrispettivo aree ed opere di urbanizzazione
- Art.16: Stipula della convenzione
- Art.17: Disciplina della convenzione
- Art.18: Estinzione del diritto di superficie e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà
- Art.19: Norme applicabili

### **TITOLO III - Disposizioni finali**

- Art.20: Conguaglio prezzi, cessione alloggi su aree P.E.E.P. norme di rinvio
- Art.21: Integrazioni e modifiche alla normativa di attuazione del vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (“Relazione illustrativa e programmatica”) approvato con delibera di C.C. n. 30 del 30 giugno 1997.

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

### **Art. 1: Contenuto e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina i criteri e le modalità per l'assegnazione delle aree di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 o delle aree a queste assimilate, ai sensi dell'art. 51 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, e loro successive modifiche ed integrazioni, destinate ad interventi di Edilizia Economica e Popolare.
2. L'edilizia economica e popolare, che si realizza su aree pervenute al Comune per cessione volontaria o esproprio, comprende:
  - a. L'edilizia sovvenzionata;
  - b. L'edilizia convenzionata - agevolata;
3. Le aree di cui alla L. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni sono concesse in diritto di superficie e cedute in diritto di proprietà ai soggetti rispettivamente elencati all'art. 3 del presente regolamento con le procedure di cui all'art. 5, salvo le priorità e le deroghe previste agli artt. 4 e 10.
4. Le aree destinate a servizi della residenza sono concesse in diritto di superficie.

### **Art. 2: Determinazione delle aree da assegnare**

1. Le volumetrie massime di edilizia economica e popolare da avviare a realizzazione sono annualmente determinate con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.
2. In esecuzione della deliberazione di C.C., la Giunta Comunale, in base alla relazione tecnica del Capo Settore "Assetto del Territorio", delibera la localizzazione delle relative volumetrie nei lotti edificabili ricompresi nelle maglie di espansione del vigente Piano Regolatore Generale e la loro suddivisione in lotti e/o sub-lotti funzionali.
3. Per le seguenti aree (già in possesso dell'Amministrazione comunale alla data di approvazione del presente regolamento) è stabilito quanto segue:
  - Maglia B3 di P.R.G.: aree destinate a servizi della residenza (superficie fondiaria = mq. 4.362,00). Prevista la concessione in diritto di superficie (giusta delibera di C.C. n. 10 del 21.02.2005);

➤ Maglia C3.7 di P.R.G. (piano urbanistico esecutivo - di iniziativa privata - convenzionato in data 24 febbraio 2004 giusta atto n. 2044 di repertorio): aree destinate ad edilizia economica e popolare (lotto n. 1 - superficie fondiaria = mq 766,95 – volume max edificabile = mc 2.127,00; lotto n. 2 - superficie fondiaria = mq 1.552,56 – volume max edificabile = mc 5.238,00) da concedere in diritto di superficie ovvero da cedere in diritto di proprietà.

4. Le volumetrie massime determinate annualmente, ai sensi del 1° comma, potranno essere successivamente modificate per comprovate ragioni di pubblico interesse, mediante ulteriore provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

5. Il Consiglio Comunale può ritenere sovrabbondanti le volumetrie programmate nell'anno di riferimento e disporre l'assegnazione in misura minore.

6. Ciascun soggetto richiedente l'assegnazione di più lotti o sub-lotti, non può essere destinatario di più di un'assegnazione nel corso dell'anno di riferimento. Tale limitazione non opera nei riguardi di Enti Pubblici e per i soggetti che partecipano ai progetti unitari di intervento di cui all'art. 10 del presente regolamento.

7. I bandi di concorso provvedono alla disciplina e alle modalità di attuazione di quanto previsto nel precedente comma, eccezion fatta per i casi regolamentati dagli artt. 4 e 10.

8. È fatto obbligo ai soggetti assegnatari di garantire, per interventi pari o superiori a 12 alloggi, la costruzione di n. 1 alloggio da destinare a disabili e/o portatori di handicap, in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia economica e popolare, aventi le caratteristiche previste dalle vigenti leggi in materia. In particolare, dovranno essere rispettate le norme previste dalla Legge 104/92 e dal D.P.R. 503/96. Il suddetto obbligo riguarda anche i soggetti assegnatari di aree (e relative volumetrie) di cui agli artt. 4 e 10 del presente regolamento. Tale obbligo va espressamente riportato nei bandi di concorso

9. Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, annualmente, in sede di approvazione del bilancio di previsione, sottopone al Consiglio Comunale la relazione circa lo stato di attuazione dei programmi deliberati nell'esercizio precedente.

## **TITOLO II – Assegnazione delle aree**

### **Art. 3: Richiedenti**

Possono richiedere l'assegnazione delle aree:

- a. gli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare nonché gli Enti Pubblici che intendano realizzare impianti e servizi pubblici (concessione in diritto di superficie);
- b. le Cooperative edilizie e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di

Cooperative (cessione del diritto di proprietà);

c. le Imprese di costruzione e le Cooperative di produzione e lavoro e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Imprese (cessione del diritto di proprietà);

d. i singoli privati anche riuniti in Consorzi (cessione del diritto di proprietà).

#### **Art. 4: Priorità**

1. I singoli privati - anche riuniti in Consorzi - (persone fisiche già proprietarie delle aree rientranti nel Piano Urbanistico Esecutivo alla data di adozione) fatti oggetto di esproprio o che abbiano ceduto volontariamente le aree, acquisiscono priorità nell'assegnazione delle aree se concorrono le seguenti condizioni:

a) possesso dei requisiti di cui all'art. 8 per sé e per il proprio nucleo familiare;

b) sussistenza della fattibilità dell'intervento.

Qualora ricorrano le condizioni e gli stessi soggetti ne facciano richiesta, il Comune procede alla cessione del diritto di proprietà al di fuori delle procedure concorsuali di cui al successivo art. 5. Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, in presenza di tali condizioni, indica le aree e le volumetrie da assegnare a ciascun operatore.

2. I soggetti pubblici e privati (*con preferenza per gli Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e per le Cooperative a proprietà indivisa*), beneficiari (per la realizzazione di alloggi) in modo certo e dimostrato, di finanziamento pubblico, acquisiscono la priorità nell'assegnazione delle aree, e, pertanto, il Comune procede alla concessione del diritto di superficie ovvero alla cessione del diritto di proprietà al di fuori delle procedure concorsuali, di cui al successivo art. 5, qualora gli stessi soggetti ne avanzino richiesta. Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, in presenza di tali condizioni, indica le aree e le volumetrie da assegnare a ciascun operatore.

3. Tale priorità opera nei riguardi dei singoli privati (*espropriati o che abbiano ceduto volontariamente le aree riservate all'E.E.P.*) e degli interventi di edilizia sovvenzionata e, in subordine, degli interventi di edilizia agevolata.

4. I requisiti soggettivi richiesti, per gli interventi in questione, sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti e dalle rispettive norme di finanziamento di edilizia pubblica.

#### **Art. 5: Assegnazione di Aree. Bandi di concorso**

1. Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio, individua le aree oggetto di programmazione ai sensi dell'art. 2 e determinate, eventualmente, quelle da destinare in via prioritaria in virtù dell'art. 4 e delle deroghe previste dall'art. 10, provvede all'assegnazione delle restanti aree mediante bandi di concorso differenziati per ciascuna categoria di

richiedenti elencati nell'articolo 3, comma 1, lettere (b) e c).

2. Le assegnazioni delle aree oggetto di bando di concorso avvengono sulla base di una graduatoria predisposta ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento.

3. I bandi di concorso, sono pubblicati per almeno 30 giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune di Capurso.

4. Il Comune assicura la massima pubblicità ai bandi di concorso anche attraverso l'affissione di manifesti nelle pubbliche vie e piazze del Comune di Capurso.

#### **Art. 6: Assegnazione di Aree. Contenuto del bando di concorso**

Il bando di concorso, deve indicare:

- a. il numero dei lotti o suddivisione in sub-lotti di aree, alla cui assegnazione ciascun richiedente potrà concorrere, con le indicazioni delle volumetrie consentite;
- b. i corrispettivi dovuti per l'area a titolo provvisorio e presunto e salvo loro conguaglio, in relazione alla volumetria assegnata ed all'effettivo costo di acquisizione dell'area, da determinarsi successivamente al momento della definizione della procedura espropriativa o della procedura di cessione volontaria, con la precisazione che a tale importo dovranno essere aggiunti i valori delle costruzioni eventualmente esistenti sull'area interessata dall'intervento e che scaturiranno da apposite perizie di stima in sede di attuazione dei singoli procedimenti espropriativi o di cessione volontaria;
- c. i corrispettivi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione alla volumetria assegnata;
- d. i requisiti di ammissibilità;
- e. il contenuto delle domande;
- f. la documentazione richiesta;
- g. i criteri ed i punteggi in base ai quali verranno individuati i soggetti incaricati della realizzazione degli interventi;
- h. le tipologie consentite nelle aree disponibili;
- i. le modalità ed il termine di presentazione delle domande da parte dei richiedenti;
- j. le garanzie finanziarie richieste;
- k. la disciplina e le modalità di assegnazione nei casi di cui all'art. 2 comma 6;

- l. i controlli e le prescrizioni.

**Art. 7: Assegnazione di Aree. Domanda di partecipazione al bando. Contenuto e relativa documentazione.**

1. La domanda di partecipazione al bando di concorso, da presentarsi entro il termine stabilito nel bando, deve indicare:

- a. il soggetto richiedente - Ente Pubblico, Cooperativa a proprietà indivisa, Cooperativa a proprietà divisa, Consorzi di Cooperative di abitazione, Associazioni temporanee di Cooperative, Impresa di costruzione, Cooperativa di produzione e lavoro, Consorzi di Imprese di costruzione e di Cooperative di produzione e lavoro, Associazioni temporanee di Imprese di costruzione e di Cooperative di produzione e lavoro.
- b. i dati identificativi della maglia di Piano Regolatore Generale (già oggetto di pianificazione urbanistica esecutiva), il numero dei lotti o dei sub-lotti richiesti;
- c. le caratteristiche tecniche e tipologiche dell'intervento;
- d. la spesa prevista e le condizioni di utilizzabilità di credito fondiario o di autofinanziamento ai fini della realizzazione dell'intervento.
- e. le modalità e i tempi tecnici degli interventi. I programmi devono pervenire alla fase di inizio lavori e alla fase di fine lavori entro i termini previsti dalle relative leggi di finanziamento nel rispetto del permesso di costruire/titolo abilitativo edilizio ed eventuali deroghe.

2. Qualora la domanda pervenga da Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare, da Aziende statali nonché da Enti Pubblici non operanti nel campo dell'edilizia economica e popolare, essi dovranno dimostrare di poter impegnare i fondi ottenuti per la realizzazione di alloggi di E. E. P. Gli stessi dovranno allegare il programma costruttivo che intendono realizzare, sottoscrivendo l'impegno a vendere o locare gli alloggi edificandi a soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia di assegnazione degli alloggi di E. E. P.

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

- a. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- b. atto costitutivo e statuto;
- c. certificato di iscrizione all'Albo delle Società cooperative, di cui al D.M. 23.06.2004;
- d. certificato della Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale riferito

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

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

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

g. all'atto della presentazione della domanda le Cooperative e/o loro Consorzi e/o le Associazioni temporanee di Cooperative, devono presentare, per ciascun programma d'intervento, pena l'esclusione dalla relativa graduatoria, l'elenco nominativo dei soci prenotatari (ogni socio non può risultare prenotatario, con il proprio nucleo familiare, per più di una Cooperativa) in possesso dei requisiti, di cui all'art. 8 del presente regolamento, in numero non eccedente quello delle abitazioni da realizzare indicate nel bando medesimo, aumentato in misura non inferiore al 50% e non superiore al 100% per le sostituzioni necessarie in sede di assegnazione in applicazione dell'art. 25 – 3° comma – della Legge 457/78, modificato dall'art. 2 della Legge 136/99 e successive modificazioni ed integrazioni. La quota di riserva deve indicare l'ordine di priorità. Qualora detta riserva venga esaurita, in deroga a quanto previsto dal citato art. 25 della Legge 457/78, le abitazioni disponibili vengono destinate alle finalità di cui al successivo comma i (abitazioni in locazione con proprietà differita – art. 9 della L. 179/92 s.m.i.). Tale obbligazione dovrà essere espressamente riportata nel relativo atto di convenzione;

h. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di eventuale impegno della stessa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero assegnati in godimento da Cooperative edilizie a proprietà indivisa a soggetti indicati dal Comune (**Settore Assetto del Territorio**) in seguito alla pubblicazione di apposito bando;

i. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di eventuale impegno della stessa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in



possesto dei requisiti soggettivi - a soggetti indicati dal Comune (***Settore Assetto del Territorio***) in seguito alla pubblicazione di apposito bando - per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento o alla data di inizio della locazione (abitazioni in locazione con proprietà differita);

j. dichiarazione del Presidente della Cooperativa di impegno ad affidare i lavori relativi al programma costruttivo esclusivamente ad imprese in regola con gli adempimenti di carattere contributivo ed assicurativo e regolarmente iscritte alla competente C.C.I.A.A.;

La documentazione di cui alle lettere a), b), c), d), del presente comma, può essere presentata con dichiarazioni sostitutive di certificazioni, a norma del D.P.R. 445/2000 s.m.i.

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

Prima che il Consiglio di Amministrazione deliberi l'assegnazione degli alloggi ai soci, la Cooperativa dovrà produrre al ***Settore Assetto del Territorio*** del Comune di Capurso, per ciascun socio, la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui all'art. 8 del presente Regolamento, ai fini di consentire al citato Settore le opportune verifiche.

Il ***Settore Assetto del Territorio*** del Comune, rilascerà idonea attestazione comprovante il possesso dei requisiti di ogni singolo socio assegnatario. L'attestazione diventa parte integrante e sostanziale del verbale di assegnazione. Successivamente si potrà procedere con il relativo rogito notarile.

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

- a. certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- b. atto costitutivo e statuto (nel caso di Società, Cooperative e Consorzi);
- c. certificato della Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale riferito all'ultimo quinquennio dalla data del bando e dalla data di costituzione per le Imprese di più recente formazione, dal quale risulti che il soggetto non si trova in stato di fallimento, né di liquidazione, né di ammissione in concordato o amministrazione controllata;
- d. D.U.R.C. (*documento unico di regolarità contributiva*) in corso di validità;
- e. dichiarazione del legale rappresentante di eventuale impegno dell'Impresa a

realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni a soggetti indicati dal Comune (***Settore Assetto del Territorio***) in seguito alla pubblicazione di apposito bando;

f. dichiarazione del legale rappresentante di eventuale impegno dell'Impresa a realizzare una quota di alloggi da destinare alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi conduttori in possesso dei requisiti soggettivi - a soggetti indicati dal Comune (***Settore Assetto del Territorio***) in seguito alla pubblicazione di apposito bando - per l'acquisto di alloggi fruanti di contributo pubblico alla data di inizio della locazione (abitazioni in locazione con proprietà differita – art. 9 della L. 179/92).

La documentazione di cui alle lettere a), b), c) del presente comma, può essere presentata con dichiarazioni sostitutive di certificazioni, a norma del D.P.R. n. 445/2000.

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

***Le Imprese, le Cooperative di produzione e lavoro nonché i loro Consorzi e/o le relative Associazioni temporanee di Imprese, assegnatarie di aree per la realizzazione di edilizia residenziale di cui al presente regolamento, sono obbligate a vendere o a locare gli alloggi realizzati esclusivamente a soggetti aventi i requisiti di legge e nel rispetto della graduatoria formata, a seguito dell'espletamento delle procedure previste al successivo articolo 8, a cura del Settore Assetto del Territorio del Comune di Capurso.***

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

- a. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 8;
- b. certificazione fiscale riferita ai redditi percepiti dal richiedente e dai membri del relativo nucleo familiare nell'anno indicato dal bando di concorso;
- c. dichiarazione del singolo privato (o del Presidente dell'eventuale consorzio) di

impegno ad affidare i lavori relativi al programma costruttivo esclusivamente ad imprese in regola con gli adempimenti di carattere contributivo ed assicurativo e regolarmente iscritte alla competente C.C.I.A.A.

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

### **Art. 8: Assegnatari degli alloggi: requisiti soggettivi**

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

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

b. abbiano la residenza anagrafica od esplichino attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Capurso. Tale condizione dovrà essere posseduta da almeno un anno dalla data di scadenza del bando;

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

2. Ai fini delle presenti disposizioni, il nucleo familiare, è individuato ai sensi dell'art. 2 - commi 2 e seguenti - della Legge Regionale 20.12.1984, n. 54 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

4. I citati requisiti debbono essere posseduti per la vendita, l'assegnazione in proprietà, la locazione, sia per gli alloggi fruanti di agevolazione pubblica che per quelli eventualmente autofinanziati.

5. La verifica dei requisiti soggettivi degli assegnatari degli alloggi (in proprietà e/o in locazione) nonché la formazione delle relative graduatorie (previa pubblicazione di idoneo bando di evidenza pubblica) da cui attingere i nominativi dei soggetti (aventi titolo) da indicare alle Imprese, alle Cooperative di produzione e lavoro, ai loro Consorzi e/o alle relative Associazioni Temporanee di Imprese etc. (secondo quanto previsto dal precedente art. 7 e dal successivo art. 9) sarà effettuata dal Settore Assetto del Territorio del Comune di Capurso.

6. Per l'assegnazione è reso obbligatorio procedere allo scorrimento delle graduatorie (alloggi in proprietà e in locazione) di cui al precedente punto 5, formata secondo le modalità stabilite in apposito bando ad evidenza pubblica elaborato a cura del Dirigente del Settore Assetto del Territorio nel rispetto di quanto previsto nel presente Regolamento. I punteggi da attribuire saranno graduati secondo quanto stabilito nel Bando, con riguardo alle condizioni di cui alla L.R. 54/1984:

- reddito del nucleo familiare, il cui valore massimo è stato fissato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57/2006 e successivi adeguamenti;
- composizione e numero dei componenti del nucleo familiare;
- presenza nel nucleo di persone affette da disabilità o anziane;

#### **Art. 9: Assegnazione delle aree: criteri di attribuzione del punteggio**

1. Fermo restando le priorità richiamate al precedente art. 4 e le deroghe di cui al successivo art. 10, l'attribuzione del punteggio totale ai fini della formulazione della graduatoria, avverrà sulla base dei criteri generali e dei punteggi massimi di seguito riportati.

2. Per le Cooperative Edilizie singole, ovvero riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee - per le Imprese singole e le Cooperative di produzione e lavoro, ovvero riunite in Consorzi o in Associazioni temporanee:

a. che si impegnino a destinare, compatibilmente al finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati (con arrotondamento all'unità superiore), alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi dell'art. 8 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero ad assegnare in godimento, nel caso di cooperative edilizie a proprietà indivisa, a soggetti indicati dal Comune (**Settore Assetto del Territorio**) in seguito alla pubblicazione di apposito bando.....**massimo punti 5;**

b. che si impegnino a destinare, compatibilmente al finanziamento, almeno il 5% degli alloggi realizzati (con arrotondamento all'unità superiore) alla assegnazione in godimento o alla locazione per uso abitativo, ai sensi dell'art. 9 della Legge 179/92 e successive modifiche ed integrazioni, a soggetti indicati dal Comune (**Settore Assetto del Territorio**) in seguito alla pubblicazione di apposito bando, per un periodo non inferiore a otto anni e con successivo trasferimento della proprietà degli stessi ai relativi assegnatari o conduttori in possesso dei requisiti soggettivi per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi fruitori di contributo pubblico al momento dell'assegnazione in godimento e alla data di inizio della locazione (abitazioni in locazione con proprietà differita)..... **massimo punti 5;**

c. che si impegnino a realizzare alloggi per disabili e/o portatori di handicap in aggiunta a quanto previsto al comma 8 del precedente art. 2.....**massimo punti 10;**

d. che abbiano la sede legale e sociale nell'ambito del Comune di Capurso o che,

pur non avendo detta sede legale e sociale in Capurso, siano costituite anche da residenti nel comune di Capurso da almeno un anno dalla scadenza del Bando.  
.....**massimo punti 20;**

e. che intendono attuare il programma costruttivo con l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e con l'utilizzo di sistemi costruttivi ed impiantistici ecocompatibili e a basso dispendio di energia *secondo quanto previsto dalla L.R. n. 13/2008 e s.m.i. ("Norme per l'abitare sostenibile) e dalle Delibere di Giunta Regionale n. 1471/2009 (classi di prestazione della sostenibilità ambientale degli edifici) e n. 2272/2009 così come successivamente integrate e modificate* (a tale scopo esse dovranno, in sede di candidatura, presentare idonea e dettagliata relazione tecnica relativa alle tecnologie costruttive che si prevede di utilizzare *e alla classe di prestazione della sostenibilità ambientale che si intende conseguire ai sensi della vigente normativa regionale*) ..... **massimo punti 20;**

f. che intendono attuare il programma costruttivo con l'utilizzo di sistemi tecnologici integrati (*integrazione architettonica totale ai sensi delle linee guida del GSE - Gestore Servizi Energetici – vigenti al momento della presentazione della domanda*), *oltre i minimi imposti per legge*, di produzione di energia da fonti rinnovabili (impianti fotovoltaici – pannelli solari: solare termico – etc.) (a tale scopo esse dovranno, in sede di candidatura, presentare idonea e dettagliata relazione tecnica relativa alle tecnologie costruttive che si prevede di utilizzare)  
..... **massimo punti 20;**

g. cooperative edilizie che non abbiano mai usufruito di precedente assegnazione..... **massimo punti 10;**

h. cooperative edilizie con maggiore anzianità di costituzione. **massimo punti 5;**

i. cooperative edilizie con maggior numero di soci iscritti..... .. **massimo punti 5;**

**3.** L'attività esecutiva di questo articolo relativa all'attribuzione, *graduazione* e quantificazione dei punteggi (*di cui al precedente comma 2 in cui sono indicati i punteggi massimi attribuibili*) sarà posta in essere dal Capo Settore Assetto del territorio.

**Art. 10: Deroghe e relative condizioni per l'Attuazione unitaria dell'intera maglia di P.R.G. in cui ricade la quota riservata all'Edilizia Economica e Popolare.**

1. Con il presente articolo vengono disciplinate le condizioni ed i criteri per consentire l'attuazione ERP con procedure in deroga. In ogni caso le deroghe sono finalizzate al pubblico interesse, consentono infatti l'applicazione di maggiorazioni ed incentivazioni per l'attuazione unitaria dell'intera maglia di P.R.G. e la partecipazione di soggetti anche privati alla realizzazione di opere pubbliche, secondo quanto di seguito riportato.

2. Le aree per l'Edilizia Economica e Popolare, pervenute al Comune per cessione volontaria a seguito di stipula della convenzione urbanistica relativa alle maglie di P.R.G. oggetto di lottizzazione, in deroga alle norme relative all'assegnazione in precedenza definite

e fatte salve le priorità di cui al precedente art. 4, sono assegnate, nella misura **massima** del **50% (cinquanta per cento)** dei volumi edificabili residui, trasformati in lotti e/o sub-lotti funzionali, a imprese singole e/o cooperative di produzione e lavoro, anche riunite in forma consortile o in associazione temporanea d'impresa, per interventi di edilizia convenzionata, al verificarsi della condizione del successivo punto.

3. La proposta unitaria deve prevedere l'impegno a stipulare apposita convenzione per la realizzazione dell'edilizia economica e popolare e di tutte le opere di urbanizzazione primaria (realizzazione e cessione) previste per l'intera maglia di lottizzazione.

4. *La suddetta percentuale potrà essere elevata fino alla misura massima dell'80% (ottanta per cento) qualora i soggetti già assegnatari della quota massima del 50%, si dichiarino disponibili a realizzare e cedere al Comune, a propria cura e spese e nel rispetto delle procedure fissate dal D.Lgs. n. 163/2006 (artt. 32 e 122), particolari opere di urbanizzazione secondaria individuati come utili e funzionali al completamento dell'intervento urbanistico. LA MISURA PERCENTUALE VERRA' INDIVIDUATA MEDIANTE IL RICORSO AL METODO PROPORZIONALE OVVERO IN FUNZIONE AL COSTO DELL'OPERA ED ALLA DIMENSIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDUA DISPONIBILE SECONDO LA SEGUENTE FORMULA:*

*X% : 30% = COSTO OPERA : euro 750 MILA o 400 MILA o 200 MILA, e DUNQUE  $X\% = 30\% * \text{COSTO OPERA} / \text{euro 750 MILA o 400 MILA o 200 MILA}$ , (DOVE IL VALORE DELL'OPERA A REALIZZARSI DOVRA' ESSERE CERTIFICATO DAI COMPETENTI UFFICI COMUNALI (SETTORE LL.PP.). I valori indicati per le tre fasce equivalgono al quadro economico così come disciplinato dal codice degli appalti con esclusione dell'IVA che per le imprese rappresenta partita di giro.*

5. SI APPLICHERA' LA FORMULA (1):  $X\% = 30\% * \text{COSTO OPERA} / 750 \text{ MILA } \text{€}$ , per le maglie di PRG la cui volumetria Totale residenziale (risultante dall'applicazione alla superficie ST dell'indice di Piano specifico) risulti pari almeno a 80.000 mc. e dunque con  $Vt \geq 80.000 \text{ mc}$  ;

6. SI APPLICHERA' LA FORMULA (2):  $X\% = 30\% * \text{COSTO OPERA} / 400 \text{ MILA } \text{€}$ , per le maglie di PRG la cui volumetria Totale residenziale (risultante dall'applicazione alla superficie ST dell'indice di Piano specifico) risulti compresa tra 40.000 e 80.000 mc. ossia: con  $40.000 \text{ mc} \leq Vt < 80.000 \text{ mc}$ . ;

7. SI APPLICHERA' LA FORMULA (3):  $X\% = 30\% * \text{COSTO OPERA} / 200 \text{ MILA } \text{€}$ , per le maglie di PRG la cui volumetria Totale residenziale ( risultante dall'applicazione alla superficie ST dell'indice di Piano specifico) risulti compresa tra 30.000 e 40.000 mc. ossia: con  $30.000 \text{ mc} \leq Vt < 40.000 \text{ mc}$  ;

8. Le suddette percentuali di volumetria da assegnare, nelle quantità massime su indicate, sono suscettibili di variazione in funzione della suddivisione in lotti e/o sub-lotti funzionali delle stesse.

9. Detta deroga sarà applicata in presenza di una proposta organica ed unitaria presentata dai soggetti di cui al comma 2 (*anche riuniti tra loro in consorzio o in associazione temporanea di imprese*) che, avendo titolo ad edificare la parte privata (della maglia di P.R.G.) *per almeno il 25 % della consistenza volumetrica totale (intesa come somma tra quella privata e quella riservata ad edilizia economica e popolare) prevista dal Piano Urbanistico Esecutivo approvato*, in sede di stipula della convenzione urbanistica di cui al comma 1, chiedono di edificare anche la parte di edilizia economica e popolare nelle misure proporzionali su indicate. Nel caso in cui esistano più operatori titolati ad edificare la parte privata per almeno il 25% della suddetta consistenza volumetrica totale, la proposta organica ed unitaria potrà essere presentata dall'operatore che dimostrerà la titolarità della percentuale maggiore. In caso di operatori in possesso di percentuali identiche pari o superiori al 25%, si procederà al sorteggio.

10. Il presente articolo è applicabile anche per le lottizzazioni già adottate o approvate dal Consiglio Comunale alla data di esecutività del presente regolamento.

11. Tempi, modalità di attuazione, obblighi, garanzie e sanzioni vengono fissati dall'atto di convenzione predisposto in base allo schema generale approvato dal Consiglio Comunale.

12. I volumi residuali vanno assegnati alle Cooperative edilizie e/o loro Consorzi e/o alle Associazioni temporanee di Cooperative con il procedimento del bando di cui all'art. 5. La quota parte degli oneri di urbanizzazione di competenza verrà monetizzata. La suddetta percentuale di volumetria residuale è suscettibile di variazione in funzione della suddivisione in lotti e/o sub-lotti funzionali della stessa.

### **Art. 11: Assegnazione aree. Graduatoria**

1. La graduatoria provvisoria formulata dall'apposita commissione tecnica (nominata dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio e composta da tre componenti – di cui uno avente funzione di presidente – ed un segretario verbalizzante) è approvata dallo stesso Responsabile del Settore Assetto del Territorio e pubblicata per dieci giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul Sito Internet comunale.

2. Avverso la graduatoria provvisoria, gli interessati, entro dieci giorni decorrenti dalla data di scadenza del precitato periodo di pubblicazione, possono inoltrare motivate opposizioni/osservazioni depositandole presso l'Ufficio Segreteria del Comune.

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

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

**Art. 12: Realizzazioni di strutture e servizi complementari urbani e sociali localizzati nelle maglie di P.R.G. oggetto di pianificazione urbanistica esecutiva.**

1. L'assegnazione di aree può ricomprendere anche la realizzazione di impianti, attrezzature e servizi.
2. Per la realizzazione di impianti e servizi da parte di Enti pubblici, la Giunta Comunale può deliberare specifica concessione di aree in diritto di superficie a tempo indeterminato, sulla base di apposita e documentata domanda.
3. Per la realizzazione di impianti ed attrezzature urbane e sociali, anche di carattere commerciale, il Responsabile del Settore A.T. previa adozione di idonea Delibera di Giunta Comunale può, su documentata domanda, autorizzare la realizzazione diretta da parte di privati (ex-proprietari) mediante la concessione di aree in diritto di superficie (durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99) e previa stipula di idonea convenzione con il Comune.
4. La realizzazione può essere altresì affidata ad imprese, associazioni di imprese artigianali o industriali, consorzi o cooperative mediante la concessione di aree in diritto di superficie (durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99) e previa stipula di idonea convenzione con il Comune.
5. La convenzione dovrà stabilire:
  - a. il costo dell'area (eventuale) e delle urbanizzazioni;
  - b. le modalità di pagamento;
  - c. i tempi di inizio ed ultimazione lavori;
  - d. l'uso degli immobili (se del caso, con particolari riserve ed agevolazioni a favore del Comune, Enti pubblici ed associazioni culturali, ricreative o sportive o di assistenza);
  - e. garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;
  - f. sanzioni e clausole penali, per l'inosservanza di quanto stabilito nella convenzione;
  - g. durata della concessione.

**Art. 13: Verifica dei requisiti, sostituzioni, decadenza dell'assegnazione**

1. Il Responsabile del Settore A.T. procede alla verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi e di tutti gli elementi in base ai quali è stato formulato il punteggio di selezione.
2. Il Responsabile del Settore A.T., qualora verifichi la mancanza di uno o più requisiti,



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

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

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

5. Nel caso di decadenza o rinuncia di uno o più operatori, il Responsabile del Settore A.T. provvede alla sostituzione seguendo l'ordine della graduatoria.

#### **Art. 14: Contenuto del diritto di superficie e sua durata**

1. Il Comune concede le aree per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare nonché per la realizzazione di impianti e servizi urbani e sociali con provvedimento del Responsabile del Settore A.T. previa adozione di idoneo atto deliberativo della Giunta Comunale.

2. La concessione del diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi urbani e sociali è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

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

#### **Art. 15: Corrispettivo aree ed opere di urbanizzazione**

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

2. Prima del rilascio del permesso di costruire/titolo abilitativo edilizio, gli operatori provvederanno al versamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria per il costo delle relative opere determinati in applicazione delle tabelle parametriche regionali e delle conseguenti deliberazioni applicative comunali, e in rapporto ai volumi previsti dai Piani Urbanistici Esecutivi nei singoli lotti, salvo conguaglio, qualora i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, da corrispondersi, su richiesta del Comune, in proporzione al volume edificabile, siano maggiori rispetto agli oneri tabellari versati.

3. L'esecuzione diretta (*e successiva cessione al Comune*) delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura e spese dell'assegnatario, contestualmente alla realizzazione di interventi organici ed unitari su intere maglie edificabili di cui all'art. 10, si intende effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attinenti alla edificazione della stessa maglia.

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

#### **Art. 16: Stipula della convenzione**

1. La stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22.10.1971, n. 865, e successive modifiche ed integrazioni, deve avvenire entro otto mesi, salvo motivate proroghe, dalla data di esecutività della deliberazione di assegnazione delle aree. Le relative spese sono a totale carico dell'assegnatario.

2. Durante tale periodo (otto mesi) l'assegnatario presenterà al Comune il progetto ed ogni altro allegato necessario per il rilascio del permesso di costruire/titolo abilitativo edilizio.

3. Decorso tale periodo senza che il concessionario si sia attivato con la presentazione della documentazione di cui al comma 2, il Responsabile del Settore A.T., a seguito di diffida a provvedere in termini perentori, procede alla revoca dell'assegnazione (della concessione del diritto di superficie o della cessione del diritto di proprietà).

#### **Art. 17: Disciplina della convenzione**

1. I termini per l'inizio dei lavori, le modalità di esecuzione degli stessi, le perizie ed i controlli, i criteri di utilizzazione degli alloggi, i criteri di acquisizione dell'area e le modalità di urbanizzazione, le sanzioni e tutto quanto attiene all'art. 10, nel rispetto del vigente quadro normativo in materia, saranno regolamentati da apposita convenzione stipulata sulla base degli schemi-tipo che verranno predisposti ed approvati, dal Consiglio Comunale, con apposito atto deliberativo, finalizzato ad adeguare gli schemi-tipo già in essere, di cui alla D.C.C. n. 57 del 08/11/2006, alle modifiche introdotte con il presente Regolamento.

2. Sarà altresì facoltà della Giunta Comunale, in considerazione di particolari esigenze dell'intervento, modificare i tempi e le garanzie rispetto a quanto stabilito nella convenzione-

tipo di cui al punto precedente.

#### **Art. 18: Estinzione del diritto di superficie e risoluzione dell'atto di cessione in proprietà**

1. La concessione potrà essere dichiarata decaduta con conseguente estinzione del diritto di superficie, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il concessionario non abbia titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tal caso, il Responsabile del Settore A.T. previa adozione di idoneo atto deliberativo di Giunta Comunale, revocherà l'atto amministrativo di Concessione con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dalla convenzione-tipo.

2. L'atto di cessione in proprietà potrà essere dichiarato risolto, oltre che nelle ipotesi previste dalla convenzione-tipo ed in quelle previste dal codice civile, quando risulti che il cessionario non abbia titolo ad essere inserito utilmente in graduatoria. In tal caso, il Responsabile del Settore A.T. previa adozione di idonea delibera di Giunta Comunale, revocherà l'atto amministrativo di cessione con conseguente automatica risoluzione della convenzione. Le costruzioni eventualmente già realizzate verranno indennizzate nei modi previsti dalla convenzione-tipo.

#### **Art. 19: Norme applicabili**

1. I rapporti tra il Comune ed il cessionario (del diritto di proprietà) saranno regolati da apposita convenzione stipulata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modifiche ed integrazioni con l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 18 (commi primo, quarto e quinto) del D.P.R. 380/2001. Lo schema-tipo di convenzione verrà predisposto ed approvato dal Consiglio Comunale, con apposito atto deliberativo.

2. Il Comune si riserva la facoltà di adeguare il contenuto della convenzione, a fronte di caratteristiche particolari degli interventi edilizi da realizzare sulle aree da cedere e sulla base di quanto già previsto all'art. 16 del presente regolamento comunale.

3. Sono altresì applicabili le norme di cui all'art. 1321 e seguenti del codice civile alle quali viene fatto espresso rinvio.

### **TITOLO III - Disposizioni finali**

#### **Art. 20: Conguaglio prezzi, cessione alloggi su aree P.E.E.P. norme di rinvio.**

1. Con l'entrata in vigore della Legge n. 179 del 17.02.1992 e successive modifiche ed integrazioni, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della Regione, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati.

2. La disposizione di cui al comma che precede si intende applicata, per analogia, anche

agli alloggi di edilizia agevolata/*convenzionata* che non sono assistiti da finanziamento pubblico. In questo caso il nulla osta è rilasciato, previa delibera della Giunta Comunale dal Responsabile del *Settore Assetto del Territorio del Comune*, per alienazioni o locazioni prima dei cinque anni per motivi gravi, sopravvenuti e documentati.

3. Il Comune procederà, per le aree di edilizia economica e popolare definitivamente acquisite al patrimonio comunale con la conclusione del procedimento espropriativo o di cessione volontaria, a conguagliare il prezzo già corrisposto, a titolo presunto e provvisorio, dai concessionari/cessionari delle medesime.

4. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento comunale, è fatto espresso rinvio alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica comunque applicabili alle aree di edilizia economica e popolare, nonché al D.Lgs. n. 163/06 e ss. .

**Art. 21: Integrazioni e modifiche alla normativa di attuazione del vigente Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare ("Relazione illustrativa e programmatica") approvato con delibera di C.C. n. 30 del 30 giugno 1997.**

Il Comune di Capurso, giusta delibera di C.C. n. 12 del 25 marzo 2004, avvalendosi della facoltà di sospensione dell'obbligo di formazione del P.P.A. del vigente Piano Regolatore Generale, introdotta dall'art. 19 della L.R. n. 20 del 27 luglio 2001, non ha proceduto alla formazione del terzo P.P.A.; pertanto si conferma, per *l'Attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare*, quanto già riportato nel precedente Regolamento, inerente l'integrazione e modifica di alcuni articoli, in sostituzione del punto 6) della Relazione illustrativa e programmatica approvata con delibera di C.C. n. 30 del 30 giugno 1997, *che di seguito si riporta:*

**6.2. FASI DI ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.:** Il Piano di Zona sarà attuato secondo le seguenti fasi (ai sensi dell'art. 3.11 delle N.T.E. del vigente P.R.G.):

- a) 1^ fase: gli insediamenti individuati nelle seguenti maglie (C1.1 – C1.2 – C1.3 – C1.4 – C1.5 – C2.1 – C2.2 – C3.1 – C3.2 – C3.7 – D1) saranno attuati nel periodo di validità del P.E.E.P. a seguito dell'approvazione di piani urbanistici esecutivi delle singole maglie;
- b) 2^ fase: gli insediamenti individuati nelle seguenti ulteriori maglie di espansione (C3.3 e C3.4), che vede lo sviluppo del centro attestarsi verso ovest nel territorio compreso tra il centro abitato e la tangenziale, saranno attuati nel periodo di validità del P.E.E.P. a seguito dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi delle singole maglie;
- c) 3^ fase: gli insediamenti individuati nelle seguenti residue maglie di espansione (C3.5 e C3.6), che completano il P.R.G. verso est sulla via per Noicattaro, saranno attuati nel periodo di validità del P.E.E.P. a seguito

dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi delle singole maglie.

Tutti gli insediamenti previsti ai punti a), b) e c) saranno comunque attuabili se saranno preliminarmente approvati i piani urbanistici esecutivi relativi nel periodo di validità del presente P.E.E.P.

### **6.3 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.:**

Il P.E.E.P. è attuato attraverso programmi pluriennali di attuazione e loro varianti di aggiornamento annuale, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale, che terranno conto delle previsioni dei piani urbanistici esecutivi approvati (di iniziativa pubblica o privata).

Conformemente all'art. 38 della L. 865/71 i programmi pluriennali devono indicare per il periodo di riferimento:

- a. L'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la relativa urbanizzazione;
- b. L'individuazione delle aree da assegnare (da concedere in diritto di superficie ovvero da cedere in diritto di proprietà);
- c. La spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;
- d. I mezzi finanziari con i quali il Comune intende far fronte alle spese di cui alla precedente lettera c).

Nelle more che la Regione Puglia si doti di idonea legge regionale (di cui alla Legge n. 136 del 30 aprile 1999) ed il Comune, di conseguenza, rediga ed approvi il nuovo Programma Pluriennale di Attuazione (*il cui obbligo di formazione ed approvazione è attualmente sospeso giusta delibera di C.C. n. 12 del 25 marzo 2004*), la determinazione dell'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la relativa urbanizzazione è determinata annualmente con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale con specifico riferimento ai piani urbanistici esecutivi (di iniziativa privata) di cui sono già state stipulate le relative convenzioni urbanistiche e/o ai piani urbanistici esecutivi (di iniziativa pubblica) già approvati e per i quali sono almeno in corso le procedure espropriative e/o di cessione volontaria delle relative aree.

### **6.5 CESSIONE DELLE AREE:**

La cessione delle aree, destinate alla costruzione di case economiche e popolari, acquisite secondo le modalità del punto 6.4, può avvenire attraverso la

concessione del diritto di superficie ovvero attraverso la cessione del diritto di proprietà, secondo le modalità previste dall'art. 35 della legge 865/1971 s.m.i. e dalla Legge 179/1992 s.m.i., nonché secondo le modalità previste dal Regolamento Comunale a tale scopo approvato. Esse sono assegnate, rispettivamente in diritto di superficie o in diritto di proprietà, ai soggetti indicati al precitato art. 35 della L. 865/1971 s.m.i.

#### **6.6 PREZZO DI CESSIONE DELLE AREE:**

Il prezzo di cessione delle aree è determinato in misura pari al costo (definitivo) di acquisizione delle aree stesse e delle costruzioni eventualmente su di esse insistenti, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione (secondo le specificazioni di cui all'art. 35 della L. 865/1971 s.m.i.). I costi di urbanizzazione, che concorrono a formare (presuntivamente) il prezzo di cessione, sono stabiliti nel programma pluriennale di attuazione e aggiornati annualmente con gli adempimenti previsti dall'art. 172 – lett. C) – del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267. *(Nelle more che la Regione Puglia si doti di idonea legge regionale - di cui alla Legge n. 136 del 30 aprile 1999 - ed il Comune, di conseguenza, rediga ed approvi il nuovo Programma Pluriennale di Attuazione - il cui obbligo di formazione ed approvazione è attualmente sospeso giusta delibera di C.C. n. 12 del 25 marzo 2004 -, la determinazione dei costi di urbanizzazione che concorrono a formare presuntivamente il prezzo di cessione delle aree è effettuata annualmente con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale con specifico riferimento ai piani urbanistici esecutivi (di iniziativa privata) di cui sono già state stipulate le relative convenzioni urbanistiche e/o ai piani urbanistici esecutivi (di iniziativa pubblica) già approvati e per i quali sono almeno in corso le procedure espropriative e/o di cessione volontaria delle relative aree).* I costi reali (effettivi) di costruzione delle opere di urbanizzazione – che concorrono a formare il prezzo definitivo di cessione che il concessionario del diritto di superficie ovvero il cessionario del diritto di proprietà dovranno pagare al Comune - saranno determinati con esattezza a consuntivo.