



COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)

I SETTORE – UFFICIO LEGALE - CONTRATTI

Modugno, 19 maggio 2008

Al Presidente della I^a Commissione Consiliare

Sig. Giuseppe Del Conte

Prot. n. 26785 DEL 20/05/08

SEDE

OGGETTO: Richiesta parere giuridico – interpretazione art.7 comma 4 L. n. 136 del 30 aprile 1999.

In riferimento alla richiesta di parere, così come individuata in oggetto e meglio formalizzata nel corso della seduta della commissione consiliare del 7/5/2008, lo scrivente ufficio-espone quanto segue.

L'oggetto della richiesta di parere legale è costituito dai dubbi sorti in merito al periodo temporale in cui si considera, ai sensi di quanto disposto dall'art. 35 comma 11 della L. 865/71, radicato e sussistente il diritto di prelazione previsto in favore dei proprietari espropriati al fine della assegnazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica.

In particolare, il profilo giuridico da chiarire è costituito dall'individuazione del provvedimento di "destinazione delle aree", così come individuato dall'art. 7, comma 4, della L. n. 136/99.

Detta normativa è intervenuta al fine di rendere interpretazione autentica in merito a quanto stabilito sul punto dal già citato art. 35 L. 865/71, del quale, pertanto, costituisce specificazione ed integrazione.

Orbene, il testo del 4° comma dell'art. 7, così prevede : *" La disposizione di cui al comma 11 dell'art. 35 della Legge 865/1971, come sostituito dall'art. 3 comma 63 lett.c, della L. 662/1996, che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà delle aree, si*

interpreta nel senso che detta preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà o che abbiano in corso le procedure di acquisto registrato e trascritto delle aree medesime alla data di adozione da parte del comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare”.

Il punto focale, per quanto concerne l'argomento sottoposto all'esame di Codesta Commissione, è costituito dall'individuazione dello strumento urbanistico “ di destinazione delle aree”; cioè, in altre parole, se il diritto di proprietà, o procedura equipollente, deve essere posseduto dal privato solo immediatamente prima dell'adozione del comparto oppure tale diritto deve essere stato acquisito in periodo antecedente.

Per le motivazioni che saranno di seguito esposte, la sottoscritta ritiene che lo strumento urbanistico di destinazione delle aree, a cui fa riferimento l'art.7 ora menzionato, sia costituito dal vigente P.R.G. comunale e, di conseguenza, il limite temporale a cui fa riferimento la medesima normativa sia rappresentato dalla data di adozione del citato P.R.G.

Quest'ultimo, infatti, è quello strumento urbanistico che detta le prescrizioni ed i vincoli per l'attività urbanistica, definendo e qualificando tutte le aree comprese nei confini del Comune e contiene, come nel caso del P.R.G. di Modugno, al suo interno la destinazione delle singole aree e l'individuazione dei comparti, ivi compresa, all'interno di ogni comparto individuato, l'indicazione delle diverse percentuali da destinare all'edilizia privata, pubblica, etc.

Diversa, invece, è la funzione giuridica del comparto il quale, come ha chiarito anche la giurisprudenza amministrativa, è uno strumento urbanistico di terzo livello e che viene individuato nell'ambito del piano regolatore generale e, pertanto, costituisce attuazione delle previsioni e prescrizioni già contenute ed individuate nel piano regolatore generale o in altro strumento urbanistico esecutivo.(vedi Cons. Stato Sez. IV, sent. 860/1996; TAR Puglia – Bari sent. 1194/1999).

In particolare, è opportuno precisare che, laddove la destinazione delle aree e l'individuazione dei comparti compiuta dal P.R.G. sia modificata o superata dall'approvazione di altro strumento urbanistico esecutivo (vedi PEEP) o da apposita variante al P.R.G., la data da considerare, quale termine ultimo ex art. 7, 4° comma L. 136/99, è quello dell'adozione di tale ulteriore provvedimento.

Nel caso contrario, invece, ove non sia intervenuto alcun tipo di provvedimento urbanistico di modifica delle destinazioni già contenute nel P.R.G., sarà la data di

approvazione di quest'ultimo a costituire l'arco temporale di riferimento previsto dalla norma ora citata.

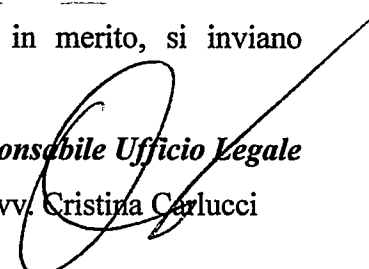
Tale interpretazione è confermata anche da una recentissima sentenza del TAR Puglia – Bari, Sezione III, n. 217 del 13 febbraio 2008 che, per un caso analogo, verificatosi nel Comune di Bisceglie (che ha adottato nel 2000 il PEEP), non ha riconosciuto sussistente il diritto di prelazione vantato da un privato il quale aveva acquisito la proprietà dell'area in data successiva all'adozione del PEEP ma prima dell'approvazione del comparto. Nella sentenza de qua, il Tribunale Amministrativo procede ad una diretta applicazione dell'art. 31 L. 865/71 con l'interpretazione autentica fornita dall'art. 7, 4° comma , L. 136/1999, con la conseguenza che, nel caso di specie, poiché lo strumento urbanistico con cui si è provveduto alla destinazione delle aree è costituito dal PEEP, la data della sua adozione costituisce il limite temporale utile entro il quale acquisire la proprietà delle aree interessate, anche a mezzo di atto preliminare trascritto e registrato.

Da tanto, allora, risulterebbe evidente che, per il caso che viene sottoposto a questo Ufficio, lo strumento urbanistico che contiene la destinazione delle aree, così come individuato dall'art. 7 comma 4 L. 136/1999 è costituito dal P.R.G. atteso che, allo stato attuale, le destinazioni contenute suddetti Piano non risulterebbero essere state modifica e/o superate dall'adozione di provvedimenti successivi.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, si inviano Cordiali Saluti.

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci



Legge 30 aprile 1999, n. 136

Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale.

(pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 114 del 18 maggio 1999 - suppl. ord. n. 97)

Il presente testo è modificato ed integrato ai sensi della Legge 08/02/2001, n. 21 (G.U. n. 45 del 23/02/2001), della Legge 24/11/2003, n. 326 (G.U. n. 273 del 25/11/2003), e del D.L. 30/12/2005, n. 273 (G.U. n. 303 del 30/12/2005), convertito, con modificazioni, in Legge 23/02/2006, n. 51 (G.U. n. 49 del 28/02/2006 - suppl. ord. n. 47).

Capo I

NORME DI SOSTEGNO E RILANCIO DELL'EDILIZIA PUBBLICA

Artt. 1÷3

(Omissis)

Si omettono gli articoli 1÷3, modificativi rispettivamente degli articoli 3, 8, 11, 18 e 22 della Legge 17/02/1992, n. 179, degli articoli 1, 3, 18 e 25 della Legge 05/08/1978, n. 457, e degli articoli 5 e 7-bis della Legge 18/12/1996, n. 891.

Art. 4

Disposizioni di modifica della Legge 24/12/1993, n. 560, e successive modificazioni

[1÷5] Si omettono i commi 1÷5, modificativi dell'art. 1 della Legge 24/12/1993, n. 560.

[6] Fino all'entrata in vigore del provvedimento legislativo previsto dall'art. 64 del D.Lgs. 31/03/1998, n. 112, le regioni possono sospendere le alienazioni degli alloggi ricompresi nei piani di cui al comma 4 dell'art. 1 della Legge 24/12/1993, n. 560, come modificato dal comma 2 del presente articolo, fatte salve quelle per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, gli aventi diritto abbiano già presentato la domanda di acquisto.

Art. 5

(Omissis)

Si omette l'art. 5, modificativo degli articoli 8 e 11 del D.L. 05/10/1993, n. 398, convertito, con modificazioni, in Legge 04/12/1993, n. 493.

Art. 6

Disposizioni in materia di cooperative edilizie

[1] Ai fini dell'applicazione dell'art. 20, penultimo comma, del D.L. 08/04/1974, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 07/06/1974, n. 216, alle società cooperative edilizie di abitazione si applica il limite di cui all'art. 13, comma 1, lettera a), secondo periodo, del D.P.R. 29/09/1973, n. 601, aggiornato ai sensi dell'art. 21, comma 6, della Legge 31/01/1992, n. 59.

Art. 7

Disposizioni di modifica e di interpretazione autentica della Legge 23/12/1996, n. 662, e della Legge 22/10/1971, n. 865

[1÷3] Si omettono i commi 1÷3, modificativi dell'art. 2 della Legge 23/12/1996, n. 662.

[4] Le disposizioni di cui al comma 59 dell'art. 2 della Legge 23/12/1996, n. 662, si applicano a tutti i trasferimenti di alloggi di proprietà pubblica, disposti da leggi nazionali o regionali.

[4] La disposizione di cui al comma 11 dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865, come sostituito dall'art. 3, comma 63, lettera c), della Legge 23/12/1996, n. 662, che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà delle aree, si interpreta nel senso che detta preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà o che abbiano in corso le procedure di acquisto con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto (1) delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare.

[5] Si omette il comma 5, modificativo dell'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865.

[6] Le disposizioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/1971, n. 865, come modificate dall'art. 3, comma 63, della Legge 23/12/1996, n. 662, e dai commi 3 e 5 del presente articolo, si applicano ai piani di zona di cui alla Legge 18/04/1962, n. 167, e loro eventuali integrazioni, adottati dopo la data di entrata in vigore della medesima Legge n. 662 del 1996. (2)

Art. 8

Riapertura dei termini di cui all'art. 14, comma 1, del D.L. 25/03/1997, n. 67, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23/05/1997, n. 135

[2] Il termine di novanta giorni relativo all'indizione della gara d'appalto, di cui al comma 1 dell'art. 14 del D.L. 25/03/1997, n. 67, convertito dalla Legge 23/05/1997, n. 135, è riaperto fino al sessantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della presente legge. Il successivo termine di novanta giorni di cui al medesimo comma 1 dell'art. 14, relativo alla destinazione dei finanziamenti, è conseguentemente riaperto fino al centovesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della presente legge.

relative quote di edilizia agevolata e sovvenzionata. Il Segretariato generale del CER esclude dal finanziamento i programmi di cui al presente comma per i quali non venga sottoscritta la relativa convenzione urbanistica entro centoventi giorni dalla data della richiesta di rilocalizzazione.

[7] Il prefetto autorizza, su richiesta del sindaco, la destinazione degli alloggi finanziati ai sensi dell'art. 18 del D.L. 13/05/1991, n. 152, convertito dalla Legge 12/07/1991, n. 203, alle finalità di cui al comma 6.

Art. 13

Alloggi da destinare alla locazione nelle zone ad alta tensione abitativa

[1] Il prezzo di acquisto da parte degli enti gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica degli immobili ad uso abitativo da destinare alla locazione è indicato, tenendo conto del prezzo medio di mercato, dall'Ufficio tecnico del comune nel cui territorio l'immobile è ubicato; i comuni possono comunque avvalersi dell'Ufficio tecnico erariale.

[2] Sono abrogati il comma 6 dell'art. 7 del D.L. 15/12/1979, n. 629, convertito dalla Legge 15/02/1980, n. 25, e i commi 8 e 9 dell'art. 5 del D.L. 29/10/1986, n. 708, convertito dalla Legge 23/12/1986, n. 899.

[3] Agli immobili acquistati ai sensi dell'art. 21-ter del D.L. 23/01/1982, n. 9, convertito dalla Legge 25/03/1982, n. 94, degli articoli 4 e 5-ter del D.L. 07/02/1985, n. 12, convertito dalla Legge 05/04/1985, n. 118, dell'art. 5 del D.L. 29/10/1986, n. 708, convertito dalla Legge 23/12/1986, n. 899, si applicano i canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Le disposizioni di cui al comma 14 dell'art. 21-ter del D.L. 23/01/1982, n. 9, convertito dalla Legge 25/03/1982, n. 94, al comma 5 dell'art. 4 del D.L. 07/02/1985, n. 12, convertito dalla Legge 05/04/1985, n. 118, e al comma 12 dell'art. 5 del D.L. 29/10/1986, n. 708, convertito dalla Legge 23/12/1986, n. 899, si applicano esclusivamente agli alloggi di edilizia convenzionata.

Art. 14

Destinazione dei fondi di cui alla lettera r-bis) del comma 1 dell'art. 3 della Legge 05/08/1978, n. 457

[1] I fondi di cui alla lettera r-bis) del comma 1 dell'art. 3 della Legge 05/08/1978, n. 457, come modificata dall'art. 2, comma 3, della presente legge, sono ripartiti dal Ministro dei lavori pubblici tra le regioni, sulla base dei criteri indicati nelle deliberazioni del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) che hanno stabilito le relative riserve di finanziamenti.

[2] Sono abrogati i commi 2, 3 e 4 dell'art. 31 della Legge 05/02/1992, n. 104.

Art. 15

(Omissis)

Si omette l'art. 15, relativo alla cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica e ad interventi eseguiti nel comune di Ancona.

Art. 16

Interpretazione autentica

[1] L'art. 13 del D.L. 06/09/1965, n. 1022, convertito, con modificazioni, dalla Legge 01/11/1965, n. 1179, deve intendersi nel senso che agli interventi realizzati dalle cooperative edilizie di abitazione ammessi a beneficiare delle agevolazioni previste dal Titolo II dello stesso decreto legge e dalle successive leggi di rifinanziamento, nonché delle agevolazioni previste per i programmi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 05/08/1978, n. 457, e successive leggi di rifinanziamento, alla Legge 17/02/1992, n. 179, e successive modificazioni, e alla presente legge, non si applicano le disposizioni del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, approvato con R.D. 28/04/1938, n. 1165, e successive modificazioni, relative alle cooperative a contributo erariale.

Art. 17

Modifiche alla disciplina dei programmi e degli interventi di edilizia residenziale pubblica

[1] I fondi attribuiti ai comuni per l'acquisto di immobili da destinare ai soggetti nei cui confronti sia stato emesso provvedimento esecutivo di rilascio, devono essere impiegati dai comuni stessi per le destinazioni previste dalle leggi di finanziamento entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

[2] I fondi si considerano impiegati se nel termine di cui al comma 1 sia stato sottoscritto anche un contratto preliminare. Trascorso inutilmente detto termine, i fondi si intendono revocati di diritto ed attribuiti alle regioni competenti per territorio che li utilizzano per la concessione di contributi a cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, a imprese di costruzione e loro consorzi ed ad Istituti autonomi per le case popolari per la realizzazione o il recupero di alloggi destinati alla locazione per uso abitativo primario ai sensi dell'art. 8 della Legge 17/02/1992, n. 179, come modificato dall'art. 1 della presente legge, anche ad integrazione delle agevolazioni concesse ai sensi dell'art. 8 e dell'art. 9 del D.L. 05/10/1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla Legge 04/12/1993, n. 493.

[2-bis] Le regioni possono confermare, comunque, la destinazione dei fondi per l'acquisto da parte dei comuni di immobili da destinare ai soggetti di cui al comma 1.
(7)

Art. 18

Norme transitorie

[1] Le disposizioni di cui agli articoli 1, 2, 4, 5, 7, 14 e 17 si applicano fino all'entrata in vigore delle leggi regionali emanate ai sensi del D.Lgs. 31/03/1998, n. 112.

[2] Per i programmi di edilizia residenziale pubblica attivati dall'Amministrazione centrale continuano ad adottarsi, anche dopo la scadenza del termine previsto dall'art. 63, comma 2, del D.Lgs. 31/03/1998, n. 112, le stesse procedure tecnico-finanziarie attuate in applicazione della Legge 05/08/1978, n. 457, con sostituzione dell'Amministrazione centrale agli organi soppressi.

[3] I limiti di impegno di cui al comma 2 dell'art. 61 del D.Lgs. 31/03/1998, n. 112, sono versati su specifici conti correnti di Tesoreria aperti dalle singole regioni.

Capo II **INTERVENTI DIVERSI**

Art. 19

Disposizioni in materia di viabilità

[1] L'Ente nazionale per le strade, istituito con D.Lgs. 26/02/1994, n. 143, mantiene la denominazione di ANAS.

[2] Fermo restando quanto disposto dal comma 5 dell'art. 44 della Legge 27/12/1997, n. 449 (8), tra i beni immobili di cui all'art. 4 del D.Lgs. 26/02/1994, n. 143, si intendono ricompresi le case cantoniere nonché i terreni utili per i fini istituzionali dell'Ente nazionale per le strade.

[3] Si omette il comma 3, modificativo dall'art. 3 della Legge 28/04/1971, n. 287.

[4] Le attività d'impresa diverse da quella principale nonché da quelle analoghe o strumentali ausiliarie del servizio autostradale possono essere svolte dalle società concessionarie attraverso l'assunzione diretta o indiretta di partecipazioni, di collegamento o di controllo in altre società.

[5] Le società concessionarie valutano, secondo i criteri di cui all'art. 2426, comma 1, n. 4), del codice civile, ogni immobilizzazione consistente in partecipazioni in imprese controllanti, controllate o collegate ai sensi dell'art. 2359 del codice civile. In un apposito paragrafo della nota integrativa del bilancio di esercizio di tali società sono fornite le informazioni sui costi, sui ricavi e sugli investimenti, ivi comprese quelle inerenti alla struttura organizzativa della concessionaria, concernenti le operazioni intercorse fra le società controllanti, le controllanti di queste ultime e le imprese controllate e collegate. Dette informazioni sono fornite secondo gli schemi propri della contabilità analitica, con particolare riferimento ai prezzi di regolamento delle operazioni intergruppo, questi ultimi confrontati con i prezzi di mercato.

Art. 20

Programmi pluriennali di attuazione

[1] Nel termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, le regioni provvedono ad aggiornare la propria legislazione in materia di programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della Legge 28/01/1977, n. 10, e all'art. 6 del D.L. 23/01/1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla Legge 25/03/1982, n. 94, e successive modificazioni,

secondo principi che ne circoscrivano la funzione alla programmazione della formazione dei piani attuativi di nuovi insediamenti o di rilevanti ristrutturazioni urbanistiche, individuati territorialmente in modo univoco, anche in coordinamento con il programma triennale dei lavori pubblici del comune e con lo stato delle urbanizzazioni nel territorio interessato, e riferiscano i criteri di obbligatorietà alle effettive esigenze di sviluppo e di trasformazione degli aggregati urbani. Le opere di urbanizzazione comunali da realizzare in attuazione degli strumenti urbanistici sono inserite nel programma triennale dei lavori pubblici del comune.

[2] Qualora le regioni non adottino, entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, proprie leggi in attuazione delle disposizioni di cui al comma 1, restano valide le vigenti disposizioni nazionali e regionali.

Art. 21

Approvazione di strumenti urbanistici

[1] L'approvazione degli strumenti urbanistici generali e delle relative varianti da parte delle regioni, delle province o di altro ente locale, ove prevista, interviene entro il termine perentorio di dodici mesi dalla data del loro deposito, col corredo della documentazione prescritta, da parte dell'ente che li ha adottati. L'Amministrazione ricevente ha l'obbligo di asseverare, all'atto del deposito, la regolarità formale degli atti in base ai requisiti prescritti dalle vigenti norme. Il termine può essere interrotto una sola volta per eventuale e motivata richiesta di integrazione documentale. Sono fatte salve le diverse scadenze e modalità previste dalla legislazione regionale.

[2] Per gli strumenti urbanistici e le relative varianti trasmessi prima della data di entrata in vigore della presente legge, il termine di cui al comma 1 decorre da tale data.

Art. 22 (9)

Piani attuativi degli strumenti urbanistici

[1] L'approvazione da parte dei consigli comunali di piani attuativi di iniziativa privata, conformi alle norme ed ai vigenti strumenti urbanistici, deve intervenire entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla data di presentazione dell'istanza corredata degli elaborati previsti. Qualora vi sia necessità di preventivi pareri o nulla osta, il termine di novanta giorni decorre dalla data in cui tali atti siano acquisiti. Nel caso di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica a seguito di inerzia di privati la predisposizione dei medesimi deve avvenire entro centottanta giorni a decorrere dalla data in cui l'amministrazione ha assunto con provvedimento l'impegno di procedere alla redazione di detti strumenti e la conseguente adozione deve avvenire nei successivi novanta giorni.

[2] La deliberazione del consiglio comunale di approvazione in via definitiva dello strumento attuativo deve intervenire nei trenta giorni successivi alla

scadenza del termine per le osservazioni e le opposizioni.

[3] La pubblicazione dello strumento attuativo, da effettuare mediante deposito nella segreteria del comune, deve intervenire entro il termine di trenta giorni dalla data della delibera di adozione o approvazione.

[4] Per i piani attuativi in corso di redazione, presentazione, adozione o approvazione alla data di entrata in vigore della presente legge, i termini di cui ai commi precedenti decorrono da tale data.

[5] L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui ai precedenti commi costituisce presupposto per la richiesta di intervento sostitutivo. A tal fine è data facoltà all'interessato di inoltrare istanza per la nomina di un commissario ad acta al presidente della giunta regionale il quale provvede nel termine di quindici giorni. Gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

[6] Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli strumenti attuativi in variante non essenziale dello strumento urbanistico generale. Le regioni, entro centottanta giorni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, qualora non abbiano già provveduto, emanano norme che definiscono contenuti e limiti delle varianti non essenziali.

[7] Sono fatte salve le diverse scadenze e modalità previste dalle leggi regionali.

Art. 23

Interventi nel settore sanitario

[1] I progetti di interventi nel settore sanitario finanziati ai sensi della Legge 11/03/1988, n. 67, della Legge 05/06/1990, n. 135 (10), e del decreto del Ministro della sanità 29/08/1989, n. 321, affidati anteriormente al 03/06/1995, le cui gare non risultano indette alla data del 31/01/1997, possono essere adeguati o variati nel rispetto dell'originario importo dell'intervento.

[2] L'amministrazione interessata al finanziamento indice una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della Legge 07/08/1990, n. 241, per il contestuale esame degli interessi pubblici coinvolti. La conferenza stessa si pronuncia entro i successivi trenta giorni.

Art. 24

Condono edilizio

[1] Il comma 2 dell'art. 38 della Legge 28/02/1985, n. 47, e successive modificazioni, deve intendersi nel senso che la corresponsione per intero dell'oblazione, purché compiuta da uno dei soggetti legittimati a presentare la domanda di cui all'art. 31 della medesima legge, estingue nei confronti di tutti i soggetti interessati i reati di cui all'art. 41 della Legge 17/08/1942, n. 1150, e successive modificazioni, all'art. 17 della Legge 28/01/1977, n. 10, e successive modificazioni, all'art. 221 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265, e

agli articoli 13, comma 1, 14, 15 e 16 della Legge 05/11/1971, n. 1086.

[2] Il comma 19 dell'art. 39 della Legge 23/12/1994, n. 724, deve intendersi nel senso che il diritto del proprietario di ottenere l'annullamento dell'acquisizione al patrimonio comunale, qualora abbia adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria, si esercita anche nei casi in cui l'acquisizione predetta sia stata disposta in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 15, commi 3 e 13, della Legge 28/01/1977, n. 10.

Art. 25

Interpretazione autentica

[1] Le disposizioni del D.L. 30/07/1966, n. 590, convertito dalla Legge 28/09/1966, n. 749, così come attuate con decreti del Ministro della pubblica istruzione, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, del 16/05/1968 e del 07/10/1971 (11), e successive modificazioni, pubblicati rispettivamente nelle Gazzette Ufficiali n. 131 del 24/05/1968 e n. 274 del 28/10/1971, si interpretano nel senso che i limiti e gli indici edilizi e di altezza da esse stabiliti, operanti relativamente alle zone "B", "C", "E", che non comportavano inedificabilità assoluta, sono finalizzati comunque a regolamentare l'attività edificatoria ed hanno natura urbanistica. Pertanto le costruzioni che insistono su dette zone, realizzate in difformità ai suddetti limiti ed indici, rientrano nell'ambito delle previsioni di cui all'art. 32 della Legge 28/02/1985, n. 47, all'art. 39 della Legge 23/12/1994, n. 724, e al comma 10 dell'art. 1 della Legge 27/12/1997, n. 449, sempre che sussistano tutte le condizioni indicate in tali norme e le relative domande siano state presentate rispettando termini e prescrizioni previsti dalle Leggi n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994.

Art. 26

Collaudi

[1] Possono effettuare il collaudo ed accertare la conformità alla normativa vigente degli impianti di cui all'art. 1, comma 1, lettera f), della Legge 05/03/1990, n. 46, i professionisti iscritti negli albi professionali, inseriti negli appositi elenchi della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, formati annualmente secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 1, del D.P.R. 06/12/1991, n. 447.

Capo III

INTERVENTI IN MATERIA DI OPERE A CARATTERE AMBIENTALE

Art. 27

Interventi in materia ambientale

[1] Per le maggiori esigenze connesse allo svolgimento della procedura di valutazione dell'impatto ambientale di progetti di opere di competenza statale il cui valore sia di entità superiore a lire 100 miliardi, salvo esclusione disposta con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta del Ministro dell'ambiente, per le relative verifiche tecniche, anche in corso d'opera, e per le conseguenti necessità logistiche

ed operative, è posto a carico del soggetto committente il progetto il versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma pari allo 0,5 per mille del valore delle opere da realizzare, che è riassegnata con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, su proposta del Ministro dell'ambiente, ad apposito capitolo dello stato di previsione del Ministero dell'ambiente per essere riutilizzata esclusivamente per le spese attinenti alla valutazione ambientale.

[2] L'obbligo di versamento di cui al comma 1 del presente articolo non si applica alle opere per le quali alla data di entrata in vigore della presente legge sia già stata attivata la procedura di cui all'art. 6 della Legge 08/07/1986, n. 349.

Art. 28

Norme in materia di difesa del suolo e di risorse idriche

[1] Il termine di cui all'art. 34 della Legge 05/01/1994, n. 36, relativo alla richiesta di riconoscimento o di concessione di acque pubbliche, è fissato in dodici mesi decorrenti dalla data di entrata in vigore del regolamento emanato ai sensi dell'art. 32 della citata Legge n. 36 del 1994. In caso di richiesta di riconoscimento o concessione, i canoni sono comunque dovuti a far data dal 03/02/1997. Il termine per le denunce dei pozzi di cui all'art. 10 del D.Lgs. 12/07/1993, n. 275, come modificato dall'art. 14 del D.L. 08/08/1994, n. 507, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21/10/1994, n. 584, è riaperto e fissato in otto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge. La presentazione della denuncia esclude l'applicazione della sanzione di cui all'art. 10 del citato D.Lgs. n. 275 del 1993. Le regioni adottano, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedimenti finalizzati alla semplificazione dei relativi adempimenti con particolare riferimento alle utenze minori.

[2] Per i pozzi ad uso domestico o agricolo la denuncia e la richiesta di concessione possono essere effettuate anche mediante autocertificazione ai sensi della Legge 04/01/1968, n. 15, e successive modificazioni. La presentazione di tale denuncia deve essere effettuata presso l'amministrazione provinciale territorialmente competente.

[3] Il termine di cui all'art. 25, comma 2, della Legge 05/01/1994, n. 36, come modificato dall'art. 15 del D.L. 08/08/1994, n. 507, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21/10/1994, n. 584, per la richiesta da parte degli utenti delle captazioni nelle aree protette, è differito sino alla data di approvazione del piano per il parco ai sensi dell'art. 12, comma 4, della Legge 06/12/1991, n. 394; gli enti parco verificano le captazioni e le derivazioni già assentite all'interno delle aree protette e dispongono la modifica delle quantità di rilascio qualora riconoscano alterazioni degli equilibri biologici dei corsi d'acqua oggetto di captazione.

[4] A decorrere dal 01/01/1999, gli impianti idroelettrici di accumulo per pompaggio, aventi il

serbatoio di carico nell'ambito di un bacino imbrifero montano delimitato ai sensi della Legge 27/12/1953, n. 959, ai fini anche della riqualificazione dell'energia prodotta, sono soggetti ai sovracanonici previsti dagli articoli 1 e 2 della Legge 22/12/1980, n. 925 (12), in ragione dello 0,15 della potenza nominale media risultante dal decreto di concessione e riferita al pompaggio. Nei casi in cui non sia costituito il consorzio obbligatorio, ai sensi del comma 2 dell'art. 1 della Legge 27/12/1953, n. 959, i predetti sovracanonici sono versati direttamente ai comuni.

[5] Le somme derivanti dalle autorizzazioni di spesa di cui all'art. 16 della Legge 07/08/1990, n. 253, nei limiti delle risorse disponibili, si intendono comprensive, rispettivamente, degli oneri relativi alla organizzazione ed alla partecipazione a convegni e alle spese di rappresentanza e degli oneri connessi alla organizzazione e alla partecipazione a corsi di formazione, aggiornamento e perfezionamento del personale delle Autorità di bacino di rilievo nazionale e del bacino sperimentale del fiume Serchio.

[6] La disposizione di cui al secondo periodo del comma 8-quater dell'art. 12 del D.L. 05/10/1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla Legge 04/12/1993, n. 493 (13), si applica anche al personale in servizio presso le Autorità di bacino di rilievo nazionale in posizione di comando o di distacco o di collocamento fuori ruolo alla data di entrata in vigore della presente legge, nei limiti dell'autorizzazione di spesa di cui al terzo periodo del citato comma 8-quater.

[7] *Si omette il comma 7, modificativo dall'art. 4 della Legge 23/12/1992, n. 505.*

[8] I termini di cui all'art. 11 del D.L. 08/08/1994, n. 507, convertito dalla Legge 21/10/1994, n. 584, sono prorogati di due anni.

[9÷10] *Si omettono i commi 9 e 10, modificativi rispettivamente dei commi 3 e 4 dell'art. 18 della Legge 05/01/1994, n. 36.*

Art. 29

Si omette l'art. 19, relativo a disposizioni, ormai decadute, per i comuni di Venezia e Chioggia.

Capo IV

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 30

Sanatoria

[1] Restano validi gli atti ed i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodottisi ed i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti legge 29/04/1995, n. 140, 28/06/1995, n. 256, 28/08/1995, n. 358, 27/10/1995, n. 445, 23/12/1995, n. 546, 26/02/1996, n. 81, 26/04/1996, n. 217, 25/06/1996, n. 335, 08/08/1996, n. 443, e 31/12/1996, n. 670. (14)

Art. 31

Entrata in vigore

[1] La presente legge entra in vigore il 19/05/1999.

NOTE

(1) Parole "o che abbiano in corso le procedure di acquisto con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto" così aggiunte, con effetto dal 26/11/2003, dall'art. 39, comma 14-quinquies, della Legge 24/11/2003, n° 326 (G.U. n° 274 del 25/11/2003).

(2) La Legge 23/12/1996, n° 662 (G.U. n° 303 del 28/12/1996), è entrata in vigore il 01/01/1997.

(3) La Legge 07/03/1996, n° 108 (G.U. n° 58 del 09/03/1996), reca "Disposizioni in materia di usura".

(4) Termine così prorogato, con effetto dal 31/12/2005, dall'art. 13, comma 2, del D.L. 30/12/2005, n° 273 (G.U. n° 303 del 30/12/2005), convertito, con modificazioni, in Legge 23/02/2006, n° 51 (G.U. n° 49 del 28/02/2006 - suppl. ord. n. 47). Il termine iniziale di 180 giorni era già stato prorogato:

al 31/10/2000 dall'art. 1, comma 5, del D.L. 25/02/2000, n° 32 (G.U. n° 46 del 25/02/2000), convertito, con modificazioni, in Legge 20/04/2000, n° 97 (G.U. n° 95 del 22/04/2000);

poi al 31/10/2001 dall'art. 145, comma 81, della Legge 23/12/2000, n° 388 (G.U. n° 219 del 29/12/2000);

poi al 31/12/2003 dall'art. 2, comma 7, della Legge 01/08/2002, n° 166 (G.U. n° 181 del 03/08/2002 - suppl. ord. n° 158);

poi al 31/12/2004 dall'art. 17-ter, comma 1, del D.L. 24/06/2003, n° 147 (G.U. n° 145 del 25/06/2003), convertito, con modificazioni, in Legge 01/08/2003, n° 200 (G.U. n° 178 del 02/08/2003), e come poi modificato dall'art. 6, comma 1, del D.L. 24/12/2003, n° 355 (G.U. n° 300 del 29/12/2003) convertito, con modificazioni, in Legge 27/02/2004, n° 47 (G.U. n° 48 del 27/02/2004), e ripubblicato sulla G.U. n° 62 del 15/03/2004;

ed infine al 31/12/2005 dall'art. 19-quinquies, comma 1, del D.L. 09/11/2004, n° 266 (G.U. n° 264 del 10/11/2004), convertito, con modificazioni, in Legge 27/12/2004, n° 306 (G.U. n° 302 del 27/12/2004) e ripubblicato, nel conseguente testo coordinato, sulla G.U. n° 15 del 20/01/2005.

(5) Termine così prorogato, con effetto dal 31/12/2005, dall'art. 13, comma 2, del D.L. 30/12/2005, n° 273 (G.U. n° 303 del 30/12/2005), convertito, con modificazioni, in Legge 23/02/2006, n° 51 (G.U. n° 49 del 28/02/2006 - suppl. ord. n. 47). Il termine iniziale di 120 giorni era già stato prorogato:

al 31/10/2000 dall'art. 1, comma 5, del D.L. 25/02/2000, n° 32 (G.U. n° 46 del 25/02/2000), convertito, con modificazioni, in Legge 20/04/2000, n° 97 (G.U. n° 95 del 22/04/2000);

poi al 31/10/2001 dall'art. 145, comma 81, della Legge 23/12/2000, n° 388 (G.U. n° 219 del 29/12/2000);

poi al 31/12/2003 dall'art. 2, comma 7, della Legge 01/08/2002, n° 166 (G.U. n° 181 del 03/08/2002 - suppl. ord. n° 158);

poi al 31/12/2004 dall'art. 17-ter, comma 1, del D.L. 24/06/2003, n° 147 (G.U. n° 145 del 25/06/2003), convertito, con modificazioni, in Legge 01/08/2003, n° 200 (G.U. n° 178 del 02/08/2003), e come poi modificato dall'art. 6, comma 1, del D.L. 24/12/2003, n° 355 (G.U. n° 300 del 29/12/2003) convertito, con modificazioni, in Legge 27/02/2004, n° 47 (G.U. n° 48 del 27/02/2004), e ripubblicato sulla G.U. n° 62 del 15/03/2004;

ed infine al 31/12/2005 dall'art. 19-quinquies, comma 1, del D.L. 09/11/2004, n° 266 (G.U. n° 264 del 10/11/2004), convertito, con modificazioni, in Legge 27/12/2004, n° 306 (G.U. n° 302 del 27/12/2004) e ripubblicato, nel conseguente testo coordinato, sulla G.U. n° 15 del 20/01/2005.

(6) L'art. 128 del D.P.R. 09/10/1990, n° 309 (Testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza) disciplina la concessione di contributi in conto capitale per la costruzione, l'ampliamento o il recupero di immobili destinati a sedi di comunità terapeutiche.

(7) Comma così aggiunto, con effetto dal 10/03/2001, dall'art. 6, comma 2, della Legge 08/02/2001, n° 21 (G.U. n° 45 del 23/02/2001).

(8) L'art. 4, comma 5, della Legge 27/12/1997, n° 449 (G.U. n° 302 del 30/12/1997), recante "Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica", stabilisce che "il Ministro dei lavori pubblici, d'intesa con il Ministro delle finanze, individua con proprio decreto entro il 30 aprile di ciascun anno le case cantoniere non più utili per i fini istituzionali dell'Ente nazionale per le strade (ANAS). Le case cantoniere così identificate sono dismesse su iniziative del Ministero delle finanze, con le procedure previste per le dismissioni di beni immobili e con la concessione di diritto di prelazione ai comuni nei quali sono catastalmente ubicati gli immobili".

(9) Si veda ora l'art. 108 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380 (G.U. n° 245 del 20/10/2001), recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (testo A).".

(10) La Legge 05/06/1990, n° 135 (G.U. n° 132 del 08/06/1990) reca "Programma di interventi urgenti per la prevenzione e la lotta contro l'AIDS".

(11) I suddetti decreti recano "Determinazione del perimetro della Valle dei templi di Agrigento, delle prescrizioni d'uso e dei vincoli di inedificabilità".

(12) La Legge 22/12/1980, n° 925 reca "Nuove norme relative ai sovracanoni in tema di concessioni di derivazioni d'acqua per produzione di forza motrice".

(13) L'art. 12, comma 8-quater, della Legge 04/12/1993, n° 493 (G.U. n° 285 del 04/12/1993) disciplina la possibilità da parte del Ministro dei lavori pubblici di bandire pubblici concorsi per l'assunzione del personale dirigenziale e direttivo.

(14) I citati decreti legge non sono stati convertiti in legge, e sono quindi decaduti.

Modugno,

22/01/2010

REGIONE PUGLIA SERVIZIO URBANISTICA DIRIG. ING. NICOLA GIORDANO VIA DELLE MAGNOLIE, 6 70026 MODUGNO - Z.I.	
Prot. n.	3645
25 GEN. 2010	
Cat. _____	Clas. _____
Fasc. _____	Sottofasc. _____

E.P.C.

ALLA REGIONE PUGLIA
 SERVIZIO URBANISTICA
 DIRIG. ING. NICOLA GIORDANO
 VIA DELLE MAGNOLIE, 6
 70026 MODUGNO - Z.I.

E.P.C.

AL SIG. SINDACO
 DEL COMUNE DI MODUGNO
 DOTT. GIUSEPPE RANA
 PIAZZA DEL POPOLO N. 16 MODUGNO

E.P.C.

AL SIG. DIRETTORE GENERALE
 DEL COMUNE DI MODUGNO
 DOTT. SERAFINO BRUNO
 PIAZZA DEL POPOLO N. 16 MODUGNO

E.P.C.

ALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
 DEL COMUNE DI MODUGNO
 DOTT. ANDREA MERCURIO
 VIA ROSSINI N. 49 MODUGNO

E.P.C.

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
 DEL COMUNE DI MODUGNO
 DOTT.SSA STELLA SANSEVERINO
 PIAZZA DEL POPOLO N. 16 MODUGNO

AL DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA
 DEL COMUNE DI MODUGNO
 ING. GIUSEPPE CAPRIULO
 VIA ROSSINI N. 49 MODUGNO

OGGETTO: REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE PER L'ERP NEI COMPARTI DI TIPO A NEL COMUNE DI MODUGNO

Gli scriventi ingg. e arch.tti modugnesi, firmatari della presente nota, chiedono a Codesto Servizio Urbanistico Regionale un parere sulla interpretazione dei principi stabiliti dall'art. 7 comma 4 della legge 30/04/1999, n. 136 e s.m.i., di seguito riportato, in materia di diritto di preferenza per i proprietari espropriati delle aree E.R.P..

Attualmente, nelle aree di espansione dei comparti di tipo A, il P.R.G. prevede un $ift = 1 \text{ mc/mq}$, ripartito nel seguente modo: edilizia libera 35,25%, terziario 25%, E.R.P. 39,75%.

La gestione delle aree E.R.P. è disciplinata da un regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 21/07/2008, che ha modificato il precedente regolamento approvato con delibera di C.C. n. 62 del 07/12/2005.

In merito alla corretta interpretazione della data di riferimento per l'esercizio del diritto di preferenza di cui all'art. 5 del regolamento, secondo la versione previgente (deliberazione C.C. n. 62/05), la data di riferimento per l'esercizio del diritto di prelazione era quella di adozione del comparto (interpretazione corretta, secondo gli scriventi).

Secondo l'attuale regolamento (deliberazione C.C. n. 33/08), la data è quella "... dell'atto che individua la destinazione e/o individuazione puntuale delle aree in diretto adempimento dei criteri stabiliti nel PRG di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 21/07/08."

Sull'argomento, si era espressa anche la responsabile dell'Ufficio Legale del comune di Modugno, avv. Cristina Carlucci, in data 19/05/2008 (nota prot. 26785 del 20/05/08), secondo la quale la data di riferimento per l'esercizio del diritto di preferenza per i proprietari espropriati è addirittura la data di adozione del P.R.G. (ossia 1986).

Orbene il testo di cui all'art. 7 comma 4 della legge 30/04/1999, n. 136 e s.m.i., così recita:

"La disposizione di cui all'undicesimo comma dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n° 865, come sostituito dall'art. 3, comma 63, lettera c), della legge 23 dicembre 1996, n° 662, che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà delle

are, si interpreta nel senso che tale preferenza spetta ai soggetti* che abbiano la proprietà o che abbiano in corso le procedure di acquisto con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto delle aree medesime alla data di adozione da parte del comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare." (comma così modificato dal comma 14-quinquies dell'art. 39, d.l. 30 settembre 2003, n° 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n° 326). (* cooperative edilizie e/o imprese).

A tal proposito, si ritiene che lo strumento urbanistico con il quale le aree interessate possono essere destinate alla realizzazione di "programmi di edilizia economica e popolare", non può essere né potrà mai essere il PRG, che come è noto costituisce lo strumento urbanistico di portata generale e di sviluppo urbanistico del territorio comunale e che va attuato con interventi diretti e/o con strumenti attuativi (ossia Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, oggi entrambi comunemente chiamati PUE - Piani Urbanistici Esecutivi).

Quindi, il dettato della norma quando definisce "lo strumento urbanistico con il quale vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare", non può che interpretarsi come quello strumento di secondo livello, cioè attuativo del PRG, nel quale andranno a definirsi i programmi di ERP e di conseguenza, solo in questa fase, sono individuabili le aree soggette ad espropriazione.

A conforto di tale interpretazione è opportuno ricordare la delibera della G.R. n. 5110 del 02/08/1994 con la quale venne approvato con prescrizioni il PRG del Comune di Modugno.

Infatti nella relazione del CUR, che è parte integrante e sostanziale del detto provvedimento, si legge al punto 3.5.8:....."la destinazione della Zona C4 (di espansione n.d.r.) a "zona 167" (quindi ERP) è da intendersi solo a titolo indicativo, in quanto il PRG non costituisce sede idonea per la individuazione di aree specificatamente per la "zona 167".

Da ciò non può che dedursi che il momento in cui il diritto di preferenza può farsi valere è quello precedente alla adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico nel quale sia fissato un "piano esecutivo" che individui, come nella fattispecie dei comparti A, i lotti e le volumetrie per l'edilizia economica e popolare.

E' da escludersi pertanto come riferimento la data di adozione del PRG, atteso che questi non può fare previsione in ordine a programmi di ERP, come peraltro confermato dallo stesso organo regionale, né tantomeno "un atto di individuazione delle aree in diretto adempimento dei criteri stabiliti nel PRG di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 21/07/08", che assolutamente non costituisce data di adozione di uno strumento urbanistico (né generale né attuativo), ma bensì costituiva una mera adozione dei picchettamenti degli assi della viabilità dei comparti A.

Le considerazioni sopra riportate trovano riscontro anche nella giurisprudenza amministrativa recente (TAR Puglia Bari Sez III n. 217 del 13/02/2008), richiamata nel parere giuridico rilasciato dal Responsabile Ufficio Legale (avv. C. Carlucci), laddove l'organo di giustizia amministrativa, giustamente, non ha riconosciuto sussistente il diritto di prelazione vantato da un privato il quale aveva acquisito la proprietà dell'area in data successiva all'adozione del PEEP (Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, nonché piano particolareggiato attuativo del PRG). Ma parliamo di PEEP e non di PRG, cioè di uno "strumento urbanistico" con il quale le aree vengono puntualmente individuate e destinate alla realizzazione di programmi di ERP".

E' il caso di evidenziare altri due aspetti controversi del regolamento, che sarebbe opportuno siano oggetto di chiarimenti e/o revisione.

Il primo è quello della imposizione dei "lotti minimi funzionali" all'ERP", di cui alla definizione dell'art. 18, punto 1. Spesso nella redazione dei P.U.E., ricorre il caso che i proprietari delle aree rientranti nei comparti dispongano di una consistenza "non minimale" sì da giustificare l'accorpamento ad altre proprietà, pur tuttavia non in grado di esprimere un lotto minimo funzionale ERP. In tal caso onde evitare di smembrare la suscettività edificatoria, vi è la necessità di prevedere lotti in cui vi sia il cosiddetto "mix" ovvero la coesistenza di "terziario, edilizia libera ed edilizia residenziale pubblica".

Questa mancata possibilità, oltre a limitare lo *jus edificandi* del proprietario (in possesso dei requisiti) ed a ingenerare grosse difficoltà progettuali, riteniamo vada in direzione opposta a quella che è invece la tanto invocata "integrazione" tra le classi sociali, andando a creare invece lotti di classe "A" e lotti di classe "B", e quindi ancora una volta la tanto deprecata "ghettizzazione" delle classi meno abbienti.

Secondo aspetto, è quello relativo alla quota assegnata in diritto di proprietà ai soggetti espropriati. Tale disposizione, di cui all'art. 6 del citato Regolamento di cui all'oggetto, appare "contra legem".

Infatti, stabilire di ripartire il 50% del volume totale (e mai oltre) in assegnazione in diritto di proprietà ai soggetti proprietari espropriati è una disposizione assolutamente non prevista dalla legge e che, ancora, porterebbe l'Ente Pubblico a dover quanto meno accollarsi un onere economico derivante dalle procedure d'esproprio in capo a soggetti che invece potrebbero essere assegnatari di tutte le aree di cui hanno

la proprietà, a condizione, ovviamente, che siano in possesso di quei requisiti previsti dalle norme per i soggetti attuatori di ERP.

In attesa di un riscontro della presente nota, si porgono distinti saluti.

Si allegano:

- copia vigente regolamento gestione ERP nei comparti A (approvato con delibera di C.C. n. 33/08)
- copia previgente regolamento gestione ERP nei comparti A (approvato con delibera di C.C. n. 62/05)
- copia parere responsabile dell'Ufficio Legale del comune di Modugno del 19/05/08, prot. 26785 del 20/05/08
- stralcio copia parere C.U.R. n. 30/94 del 19/04/94

I tecnici:

ING. COTA PIRELLA	- ORD. ING. BARI n. 4872	<i>[Signature]</i>
ING. PIRELLA	" " " n. 1334	<i>[Signature]</i>
ING. FERDIN. RECCO	" " " n. 8865	<i>[Signature]</i>
ING. CELE VITOPIO	" " " n. 1719	<i>[Signature]</i>
ARCH. ABBATESSA FRANCESCO	ARCH. DI BARI n. 1048	<i>[Signature]</i>
ING. VACCIA CRONZO	ING. " " n. 2753	<i>[Signature]</i>
ING. NICOLA G. CAPUTO	ORD. ING. BARI n. 6623	<i>[Signature]</i>
ING. SILVANO HASSERICH	" " " n. 2755	<i>[Signature]</i>
ARCH. ANTONELLO SORATO	ORD. ARCH. BARI 852	<i>[Signature]</i>
ING. WILSON MADISO	" " " n. 2308	<i>[Signature]</i>
ING. Sigismondo CED	Ordine ingg. Bari n. 2300	<i>[Signature]</i>
ING. GIUSEPPE CED	ORD. ING. BARI n. 3222	<i>[Signature]</i>
ARCH. VITO ROCCO	ORD. ARCH. BARI n. 1362	<i>[Signature]</i>
ARCH. LUCIA TENDASCINA	ORD. ARCH. BARI 2488	<i>[Signature]</i>
ING. MICHELE TRENTADUE	ORD. ING. BARI 8427	<i>[Signature]</i>
ARCH. NICOLA SACCO	ORD. ARCH. BARI 2699	<i>[Signature]</i>
ING. NICOLA TRENTADUE	ORD. INGG BARI 1636	<i>[Signature]</i>
ING. GIOVANNI ZACCARO	" " " n. 4525	<i>[Signature]</i>
ING. ANTONIO SABINO	" " " n. 6624	<i>[Signature]</i>
ING. VINCENZO TRENTADUE	" " " n. 5526	<i>[Signature]</i>
ING. MARIO CIPOLLETTA	" " " n. 5900	<i>[Signature]</i>
ING. GAETANO LONGO	" " " n. 6731	<i>[Signature]</i>
ING. MARILDE LONGO	" " " n. 5975	<i>[Signature]</i>
ING. MOLA D'ATERSIO	" " " n. 6064	<i>[Signature]</i>

Numero fax : 0805865209
Nome : COM. MODUGNO UFF. LEG.

Nome/Numero : 00805367708
Pag. : 3
Ora iniz. : 24-GIU-2008 09:28 MAR
Tempo trascorso : 01' 47"
Modalita' : STD G3
Risultati : [O.K]



COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)

I SETTORE – UFFICIO LEGALE - CONTRATTI

Modugno, 19 maggio 2008

Al Presidente della 1^a Commissione Consiliare

Sig. Giuseppe Del Conte

Prot. n. _____

SEDE

OGGETTO: Richiesta parere giuridico – interpretazione art.7 comma 4 L. n. 136 del 30 aprile 1999.

In riferimento alla richiesta di parere, così come individuata in oggetto e meglio formalizzata nel corso della seduta della commissione consiliare del 7/5/2008, lo scrivente ufficio espone quanto segue.

L'oggetto della richiesta di parere legale è costituito dai dubbi sorti in merito al periodo temporale in cui si considera, ai sensi di quanto disposto dall'art. 35 comma 11 della L. 865/71, radicato e sussistente il diritto di prelazione previsto in favore dei proprietari espropriati al fine della assegnazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica.

In particolare, il profilo giuridico da chiarire è costituito dall'individuazione del provvedimento di "destinazione delle aree", così come individuato dall'art. 7, comma 4, della L. n. 136/99.

Detta normativa è intervenuta al fine di rendere interpretazione autentica in merito a quanto stabilito sul punto dal già citato art. 35 L. 865/71, del quale, pertanto, costituisce specificazione ed integrazione.

Orbenc, il testo del 4° comma dell'art. 7, così prevede : *" La disposizione di cui al comma 11 dell'art. 35 della Legge 865/1971, come sostituito dall'art. 3 comma 63 lett.c, della L. 662/1996, che prevede la preferenza per i proprietari espropriati ai fini della concessione in diritto di superficie o della cessione in proprietà delle aree, si*

N. 00217/2008 REG.SEN.
N. 01802/2007 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Sul ricorso numero di registro generale 1802 del 2007, proposto da:
Felice Sellitri, rappresentato e difeso dagli avv. Nicola Calvani, Sergio
Gentile, con domicilio eletto presso Gaetano Scattarelli in Bari, piazza L. di
Savoia 37;

contro

Comune di Bisceglie Sindaco, rappresentato e difeso dagli avv. Nicolo'
Mastropasqua, Rossana Roselli, con domicilio eletto presso Piero Lorusso
in Bari, via P. Amedeo, 234;

nei confronti di

Naxos Scarl, rappresentata e difesa dall'avv. Sabino Persichella, con
domicilio eletto presso Sabino Persichella in Bari, via P.Amedeo, 197;

***per l'accertamento dell'illegittimità del silenzio formatosi
sull'istanza presentata il 29.9.2006 a mezzo della quale il ricorrente
richiedeva al comune di risceglie di voler provvedere alla
assegnazione in proprio favore di un suolo di sua proprietà,
ricadente nel p.e.e.p. (lotti nn. 9 e 21), per la realizzazione del
previsto programma di edilizia convenzionata.***

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Bisceglie Sindaco;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Naxos Scarl;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 30/01/2008 il dott. Roberta Ravasio e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Il ricorso indicato in epigrafe è infondato e va respinto.

Il ricorrente Selletti Felice si è reso aggiudicatario, all'incanto pubblico esperito il 22/06/2006 dal Tribunale Civile di Trani nelle esecuzioni immobiliari nn. 102 e 103/1992 R.G. Es. Imm., del terreno censito all' N.C.T. del Comune di Bisceglie al Foglio 11 mapp. 1084.

Il terreno risulta inserito nel P.E.E.P. approvato dalla Regione Puglia con delibera G.R. n. 2112 del 23/12/2003, che il ricorrente ha impugnato avanti Questo Tribunale, unitamente agli atti prodromici, con ricorso rubricato al n. 1596/07 R.G..

Il Comune di Bisceglie, con delibera G.M. 138 del 16/06/2005, ha indetto bando per la assegnazione dei suoli compresi nel perimetro del P.E.E.P. e successivamente, non essendo pervenuta alcuna richiesta di assegnazione del suolo di che trattasi, con delibere G.M. 332 del 23/12/2005 e 54 del 25/01/2006 approvava la graduatoria delle imprese assegnatarie. Con delibera C.C. n. 109 del 30/12/2005 il terreno per cui è causa è stato assegnato parte alla Naxos s.c.a.r.l., parte alla coop. Il Sole, entrambe con sede in Bisceglie.

E' dunque evidente che nel momento in cui il terreno oggetto del giudizio veniva posto in vendita all'incanto pubblico, esso risultava già essere stato inserito nel P.E.E.P ed assegnato a terzi a seguito di regolare procedura ad evidenza pubblica.

Il ricorrente, dopo essersi reso aggiudicatario del terreno, con istanza 29/09/2006 ha chiesto al Comune di Bisceglie l'assegnazione in uso del terreno ai sensi dell'art. 35 L. 865/71, sulla quale il Comune ha serbato il silenzio la cui illegittimità è censurata nel presente giudizio.

L'istanza deve però considerarsi manifestamente infondata.

Il sig. Sellitri, infatti, rendendosi aggiudicatario del terreno dal Tribunale di Trani, l'ha acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento dell'acquisto: gli sono pertanto opponibili sia gli atti amministrativi che, prima dell'acquisto, hanno imposto sul terreno vincoli preordinati alla espropriazione - atti che benché impugnati in altro procedimento non sono stati sospesi da Questo Tribunale - sia gli atti della parallela procedura ad evidenza pubblica - che comunque non risulta siano

stati impugnati dal Sellitri. - in esito alla quale i terreni stessi sono stati assegnati a terzi.

Inoltre, come correttamente fatto rilevare dalla Naxos, la preferenza di cui all'art. 35 comma 11 L. 865/71 non potrebbe comunque essere fatta valere dal Sellitri, che al momento della adozione ed approvazione del PEEP non era proprietario né titolare di un contratto preliminare per l'acquisto del terreno medesimo.

La pretesa del Sellitri di esercitare facoltà estinte già nel momento in cui acquistava la proprietà del terreno è, allo stato – e cioè in mancanza di sospensione e/o annullamento del PEEP, e degli atti prodromici, oggetto di impugnativa nel ricorso n. 1596/07 RG di Questo Tribunale – del tutto irragionevole, tenuto conto del fatto che la precedente proprietà non ha esercitato le facoltà di che trattasi e che, quindi, rispetto ad esse il rapporto con la pubblica amministrazione è ormai completamente definito, salve le conseguenze derivanti dall'eventuale accoglimento del ricorso n. 1596/07 R.G. di Questo Tribunale.

La istanza del 29/09/06 deve quindi considerarsi allo stato manifestamente infondata e, come tale, non suscettibile di far scattare l'obbligo del Comune di Risceglie di evaderla con provvedimento espresso.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia-Bari, sezione III, respinge il ricorso in epigrafe.

Compensa le spese del presente giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del giorno 30/01/2008 con l'intervento dei Magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Vito Mangialardi, Consigliere

Roberta Ravasio, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 13/02/2008

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO

Sistema



LEGGI D'ITALIA

Repertorio di Giurisprudenza

EDILIZIA E URBANISTICA

T.A.R. Puglia Bari, 2 novembre 1999, n. 1194

E' legittima l'individuazione, nell'ambito del piano regolatore generale, di particolari "comparti" (ossia zone in cui l'amministrazione comunale possa allocare, integrativamente, interventi d'edilizia privata e residenziale pubblica) non riconducibili alla previsione normativa regionale, in base a precisi rapporti percentuali volumetrici, con un meccanismo che, per quanto inedito, rispecchia una precisa scelta pianificatoria e consente ai proprietari delle aree espropriande di recuperare una porzione non esigua della volumetria esprimibile dalle superfici espropriande; porzione da ricollocare nelle contigue aree non assoggettate all'esproprio e ad integrazione della volumetria espressa dalle stesse, abilitando anche i proprietari espropriati a costruire nell'interno del "comparto", una volta approvato il relativo strumento urbanistico esecutivo, o mediante la riunione in consorzio con gli altri proprietari o mediante esproprio delle superfici necessarie a consentire la realizzazione delle suddette volumetrie.

T.A.R. Puglia Bari, 02-11-1999, n. 1194
Crocetta c. Com. Molfetta

FONTI

Foro Amm., 2000, 1493

L. 22/10/1971 n. 865, art. 51

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.

EDILIZIA E URBANISTICA
Cons. Stato Sez. IV, 17 luglio 1996, n. 860

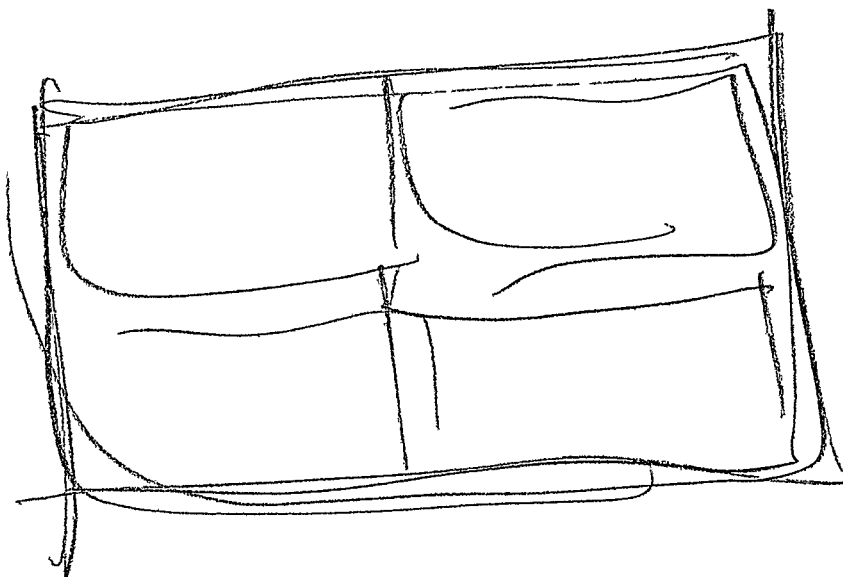
Il comparto è uno strumento urbanistico di terzo livello che presuppone la già intervenuta approvazione degli strumenti urbanistici attuativi; pertanto, la delimitazione dei comparti deve avvenire in sede di attuazione degli strumenti urbanistici generali, e non in sede di formazione di questi ultimi, e la realizzazione degli interventi ivi previsti è subordinata all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (così dispone espressamente l'art. 15 l. reg. n. 6 del 1979), avendo il comparto, per sua natura, ambito più ridotto rispetto agli strumenti attuativi medesimi.

Cons. Stato Sez. IV, 17-07-1996, n. 860
Martella e altri c. Com. Andrano e altri

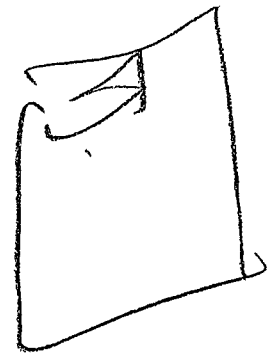
FONTI

Riv. Giur. Edil., 1997, I, 58

Copyright 2008 Wolters Kluwer Italia Srl. All rights reserved.



PRG
PIL
P.O.C.



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

**CRITERI E PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI CUI AI PIANI ESECUTIVI DI
COMPARTI DI TIPO "A" DEL VIGENTE P.R.G.C.****ART. 1****NORMATIVA GENERALE**

I criteri, le modalità e le procedure per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani di Comparto del Comune di Modugno sono stabiliti nel presente articolato, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di edilizia economica e popolare (legge n. 865 del 22/10/71) e successive modifiche ed integrazioni)

ART. 2**FINALITA'**

Le aree comprese nei Piani di Comparto del Comune di Modugno saranno assegnate ai soggetti indicati dal successivo art. 5 ai sensi dell'art. 35 della citata legge 865/71 ed in conformità ai criteri, modalità e procedure di cui al presente articolato, per i seguenti interventi:

- edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata-convenzionata nel caso in cui i soggetti attuatori dei programmi costruttivi fruiscano di contributi agevolati pubblici.

ART. 3**BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLE AREE**

Il Consiglio Comunale di Modugno con le delibere di approvazione di ciascun comparto individua, sulla base delle previsioni del P.R.G.C. e del Piano Direttore, le

zone, i lotti da sottoporre al regime di acquisizione ed utilizzazione disciplinato dalla legge 865/71 e da assegnare, quindi, ai soggetti aventi titolo indicati all'art. 5 del presente disciplinare, nonché l'ammontare delle volumetrie consentite e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione di cui al comma 1, il Dirigente del Settore Urbanistico provvederà alla pubblicazione del bando nel quale dovranno essere indicate:

- le aree;
- i lotti;
- i corrispettivi per l'assegnazione delle aree stesse determinati sulla base delle indennità di esproprio da liquidare in favore dei proprietari lottizzanti in sede di stipula della convenzione di comparto;
- le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione ed i corrispettivi da versare per le stesse;
- i soggetti legittimati a presentare l'istanza;
- i requisiti che devono essere posseduti dagli stessi ai fini della ammissibilità alla procedura concorsuale;
- le modalità ed i termini di presentazione dell'istanza;
- i criteri di attribuzione dei lotti.

Il tutto secondo quanto stabilito dal presente regolamento.

Nel caso in cui il Consiglio Comunale approvi contemporaneamente o entro i termini di cui al 2° comma del presente articolo più comparti, si procederà alla pubblicazione di un solo bando di concorso secondo quanto disciplinato nel presente regolamento.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a giudizio insindacabile del Comune di Modugno, potrà avvenire nei seguenti modi:

- direttamente da parte del Comune con fondi propri addebitando, pro quota, agli assegnatari le spese sostenute;
- direttamente, anche per stralci funzionali, da parte dei compartisti lottizzanti, ancorché riuniti in Consorzio, con addebito pro-quota dei relativi costi agli assegnatari dei lotti.

ART. 5

SOGGETTI ATTUATORI DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DIRITTO DI PRELAZIONE

I lotti destinati alla costruzione di case economiche e popolari, in linea generale, potranno essere tratti dal Comune per la realizzazione in proprio di programmi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o potranno essere assegnati:

- a) con **diritto di superficie** in favore esclusivamente dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari (IACP) nei limiti della percentuale stabilita dall'art 6 del presente regolamento per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- b) con **diritto di proprietà**, per la residua percentuale, a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi, con preferenza dei proprietari espropriati.

Ai sensi dell'art. 7, comma IV, L. n. 136 del 30/04/1999, la preferenza di cui al comma che precede va riconosciuta ai soggetti attuatori che abbiano la proprietà o che abbiano in corso le procedure di acquisto, con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto delle aree medesime, alla data di adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico attuativo (Comparto A), con il quale tali aree vengono individuate e destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare.

Ai sensi dell'art. 45 comma 3 del D.P.R. 8-6-2001 n. 327 la cessione volontaria produce gli effetti del decreto di esproprio.

ART. 6

DETERMINAZIONE DELLE PERCENTUALI, IN TERMINI VOLUMETRICI, DELLE AREE DA ASSEGNARE

Una volta stabilita - in sede di approvazione di ciascun comparto - la quantità, in termini volumetrici, delle aree sottoposte al regime di edilizia residenziale pubblica si procederà al riparto di tale volumetria totale nel seguente modo:

- a) il **50%** del volume totale (e mai oltre) sarà assegnato prioritariamente con **diritto di proprietà** nel rispetto del suddetto criterio di preferenza ai soggetti di cui alla lett. b) del precedente art. 5;
- b) il **15%** del volume totale sarà destinato agli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (ad opera dello IACP o del Comune). A tal fine, contestualmente alla pubblicazione del bando di concorso di cui al precedente art. 3, il Dirigente del Settore Urbanistico inviterà l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari (IACP) a inoltrare istanza di assegnazione con **diritto di superficie** con l'obbligo di dimostrare la disponibilità immediata di sovvenzioni pubbliche (erariali e/o regionali) destinate a nuove edificazioni. Onde consentire allo IACP di acquisire i necessari finanziamenti pubblici, ove non immediatamente disponibili, sarà concesso un termine massimo di dodici mesi dalla data di richiesta dei suoli. Scaduto inutilmente tale termine, salvo congrua proroga motivata, la volumetria non utilizzata dallo IACP confluirà nelle volumetrie offerte in assegnazione con **diritto di proprietà** mediante il bando pubblico di gara di cui al precedente art. 3 in favore di Cooperative edilizie ed Imprese di costruzione non proprietarie nella misura di cui al successivo comma c); è fatta salva la possibilità di diretto intervento del Comune da programmarsi nei termini di legge e da manifestarsi entro un ulteriore termine di dodici mesi;
- c) il restante **35%** del volume totale sarà attribuito mediante bando pubblico di concorso alle Cooperative edilizie e loro Consorzi (per una quantità pari al 75% del

35%), nonché alle Imprese di costruzioni e loro Consorzi (per il residuo 25%), purché in possesso dei requisiti indicati nel presente disciplinare.

L'individuazione di tutti i soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata - nel rispetto delle suddette percentuali - dovrà avvenire in due fasi successive per una organica e più funzionale attuazione delle procedure amministrative:

- a) nella prima fase si procederà alla pubblicazione di apposito avviso per l'individuazione dei soggetti proprietari delle aree (Cooperative edilizie, Imprese di costruzione) cui attribuire i lotti nei limiti della percentuale del 50% come sopra stabilita;
- b) nella seconda fase, dopo aver soddisfatto le suddette richieste ed aver acquisito l'esatta disponibilità dei lotti comprensiva di quelli eventualmente residuati dal precedente avviso, si procederà alla pubblicazione dei bandi riservati alle Imprese ed alle Cooperative edilizie non proprietarie. Contestualmente a quest'ultima pubblicazione si proporrà allo IACP l'utilizzo del 15% del volume totale secondo quanto previsto alla lettera b) del presente articolo.

ART. 7

REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE IN VIA PRIORITARIA DEI LOTTI ALLE COOPERATIVE EDILIZIE ED IMPRESE DI COSTRUZIONE PROPRIETARIE DI SUOLI

Alla domanda di assegnazione, in competente bollo, dovrà essere allegata, pena l'esclusione, la sottoelencata documentazione:

COOPERATIVE EDILIZIE

1) Dichiarazione resa, nelle forme di cui agli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R.445/00, e sottoscritta dal Presidente della Cooperativa, attestante:

- a) che i soci della Cooperativa interessati al programma costruttivo in parola ed individuati in apposito elenco controfirmato ed allegato alla suddetta

dichiarazione, possiedono i requisiti soggettivi per beneficiare di un alloggio di edilizia economica e popolare convenzionata-agevolata previsti nella circolare LL.PP. 01/08/95 n. 3825 (G.U. 26/08/95 n. 199); in assenza di contributi pubblici non è richiesto il requisito del reddito;

- b) che la Cooperativa è iscritta al Registro delle Imprese;
- c) che la Cooperativa gode il pieno e libero esercizio dei propri diritti e non è sottoposta a procedure fallimentari e non è in fase di liquidazione;
- d) che la Cooperativa è in regola con i depositi del Bilancio annuale;

2) Atto costitutivo e statuto sociale della Cooperativa dal quale deve risultare la possibilità di realizzare programmi costruttivi di edilizia economica e popolare nelle aree sottoposte al regime di cui alla legge 865/71;

3) Titolo di proprietà dal quale dovrà risultare, tra l'altro, pena la esclusione, che la Cooperativa è proprietaria di suoli ricadenti nel comparto da data non successiva a quella di adozione dello strumento urbanistico attuativo (Progetto di comparto).

In alternativa la Cooperativa potrà dimostrare di avere in corso le procedure di acquisto, con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto, dei suoli ricadenti nella zona destinata ad E.R.P. alla data di adozione da parte del Comune del suddetto strumento urbanistico attuativo.

All'atto della assegnazione del lotto la Cooperativa dovrà produrre tutta la idonea documentazione attestante i requisiti di cui ai precedenti punti a), b), c), d).

CONSORZI DI COOPERATIVE

1) Dichiarazione resa, nelle forme di cui agli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R.445/00, dal Presidente del Consorzio, attestante:

- a) che i soci delle Cooperative aderenti al Consorzio ed interessati al programma costruttivo in parola ed individuati in apposito elenco controfirmato ed allegato alla suddetta dichiarazione, possiedono i requisiti soggettivi per beneficiare di un alloggio di edilizia economica e popolare convenzionata-agevolata previsti nella

circolare LL.PP. 01/08/95 n. 3825 (G.U. 26/08/95 n.199) (in assenza di contributi pubblici non è richiesto il requisito del reddito);

- b) che il Consorzio e le Cooperative aderenti sono iscritte al Registro delle Imprese;
- c) che il Consorzio e le Cooperative aderenti godono il pieno e libero esercizio dei propri diritti e non sono sottoposti a procedure fallimentari e non sono in fase di liquidazione;
- d) che il Consorzio e le Cooperative aderenti sono in regola con i depositi dei rispettivi Bilanci annuali;

2) Atto costitutivo e statuto sociale del Consorzio e delle relative Cooperative aderenti;

3) Titolo di proprietà dal quale dovrà risultare, tra l'altro, pena la esclusione, che il Consorzio o tutte le Cooperative aderenti risultano proprietarie di suoli ricadenti nel comparto da data non successiva a quella di adozione dello strumento urbanistico attuativo.

In alternativa il Consorzio o tutte le Cooperative aderenti potrà dimostrare di avere in corso le procedure di acquisto, con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto, dei suoli ricadenti nella zona destinata ad E.R.P. alla data di adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico attuativo (Comparto A).

All'atto della assegnazione il Consorzio dovrà produrre tutta la idonea documentazione attestante i requisiti di cui ai precedenti punti a), b), c), d).

IMPRESE DI COSTRUZIONE

- 1) Certificato di iscrizione all'A.N.C.E. o alla Camera di Commercio;
- 2) Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese;
- 3) Dichiarazione a firma del legale rappresentante che attesti la capacità produttiva, organizzativa ed economica dell'impresa;
- 4) Atto costitutivo e Statuto Sociale dell'Impresa costituita sotto forma di società;
- 5) Certificato antimafia;
- 6) Titolo di proprietà dal quale risulti, tra l'altro, pena la esclusione, che l'Impresa sia proprietaria di suoli ricadenti nel comparto da data non successiva a quella

della adozione dello strumento urbanistico attuativo.

In alternativa l'impresa potrà dimostrare di avere in corso le procedure di acquisto, con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto, dei suoli ricadenti nella zona destinata ad E.R.P. alla data di adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico attuativo (Comparto A);

- 7) Dichiarazione resa, nelle forme di cui agli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R.445/00, dal titolare o legale rappresentante dell'Impresa attestante di essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS-INAL-CASSA EDILE)
- 8) Dichiarazione resa nelle forme di cui agli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R.445/00 e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'Impresa attestante che la Impresa stessa gode il pieno e libero esercizio dei propri diritti e non è sottoposta a procedure fallimentari e non è in fase di liquidazione;
- 9) Atto d'obbligo, reso dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. 445/00, che gli alloggi da realizzarsi sui lotti oggetto di assegnazione saranno alienati ovvero concessi in locazione, alle condizioni pattuite con il Comune, esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per beneficiare di un alloggio di edilizia economica e popolare convenzionata-agevolata previsti nella circolare LL.PP. 01/08/95 n.3825 (G.U. 26/08/95 n. 199); in assenza di contributi pubblici non è richiesto il requisito del reddito.

In mancanza dei requisiti succitati o in caso di dichiarazioni mendaci decadrà ogni diritto di assegnazione.

CONSORZI DI IMPRESE

Oltre alla documentazione di cui ai punti 1), 2), 3), 4, 5), 6) 7) 8) e 9) di cui sopra riferita a ciascuna Impresa consorziata, il legale rappresentante del Consorzio dovrà allegare all'istanza la seguente documentazione:

- Atto costitutivo e statuto sociale del Consorzio regolarmente omologato;
- Elenco delle Imprese consorziate sottoscritte dal Presidente del Consorzio;

- Certificato di iscrizione alla Cancelleria Commerciale del Tribunale competente;
- Certificato antimafia;
- Titolo di proprietà dal quale risulti, tra l'altro, pena la esclusione, che il Consorzio o tutte le Imprese consorziate risultano proprietarie di suoli ricadenti nel comparto da data non successiva a quella di adozione dello strumento urbanistico attuativo.

In alternativa il Consorzio (o tutte le Imprese aderenti) potrà dimostrare di avere in corso le procedure di acquisto, con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto, dei suoli ricadenti nella zona destinata ad E.R.P. alla data di adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico attuativo (Comparto A).

ART. 8

FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA E CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE IN FAVORE DEI

SOGGETTI PROPRIETARI INDICATI ALL'ART. 7

In relazione alle istanze pervenute a seguito della pubblicazione del bando verrà predisposta, a cura del Dirigente del Settore Urbanistico, nel termine di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle domande, due distinte graduatorie dei soggetti ammessi (Cooperative edilizie ed Imprese di costruzione) con indicazione in ordine decrescente della superficie di suolo da ognuno di essi posseduta.

A parità di posizione in graduatoria di cooperative e/o imprese saranno preferiti quelli di più vecchia costituzione.

Si procederà, quindi, all'attribuzione dei lotti utilizzando in modo alternato, con inizio dalla graduatoria delle Cooperative, la graduatoria formata dalle Cooperative edilizie e loro consorzi e quella formata dalle imprese e loro consorzi attribuendo, progressivamente, a ciascun soggetto e fino all'esaurimento delle disponibilità, un lotto minimo funzionale cadauno.

Completata tale attribuzione, ove residuassero lotti minimi funzionali, gli stessi saranno

assegnati con il seguente criterio:

- si procederà a soddisfare, sempre in modo alternato, secondo l'ordine di graduatoria, le richieste delle cooperative edilizie e loro consorzi tenendo conto del numero dei soci interessati al programma costruttivo e le richieste avanzate dalle imprese di costruzione e loro consorzi, garantendo comunque a entrambi i tipi di soggetti richiedenti solo un altro lotto minimo funzionale.

In caso di eventuale ulteriore disponibilità di lotti minimi funzionali si procederà applicando nuovamente il criterio enunciato al precedente capoverso, tenendo conto, però, che non sarà possibile l'attribuzione di suoli per una superficie maggiore di quella posseduta dai richiedenti.

Se al termine delle operazioni di assegnazione dei lotti - tenendo conto appunto della superficie massima delle aree possedute nel comparto da ogni partecipante- dovesse risultare una disponibilità, i relativi volumi incrementeranno la percentuale del 35% riservata a Cooperative edilizie ed Imprese di costruzione non proprietarie.

Completata la procedura di attribuzione dei lotti come sopra specificato (il cui termine comunque non dovrà superare i 120 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle domande), il Dirigente competente predisporrà, nei trenta giorni successivi, l'atto dirigenziale di approvazione delle graduatorie contenente le assegnazioni dei lotti, informandone i soggetti utilmente collocati nelle graduatorie stesse.

Conseguentemente i soggetti assegnatari dei lotti dovranno presentare all'ufficio comunale competente entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione da parte dell'Ente il progetto definitivo del programma edilizio da realizzare. Pena, in caso di inottemperanza, è la revoca della localizzazione, salvo proroga motivata.

A seguito dell'esito positivo dell'istruttoria relativa alla pratica edilizia, il Dirigente competente adotterà il provvedimento per l'assegnazione definitiva del lotto o dei lotti, unitamente all'autorizzazione alla stipula della convenzione

Con lo stesso provvedimento o con altro separato atto sarà adottato, quindi, lo schema-

tipo di convenzione ex art. 35 legge 865/71 disciplinante il rapporto di cessione dei lotti in favore dei soggetti aventi titolo, adeguato alle nuove norme di legge nel frattempo intervenute che hanno modificato le disposizioni contenute nella citata legge 865/71 con particolare riferimento all'art. 35.

Con i provvedimenti di assegnazione definitiva dei lotti edificatori in favore di Imprese di costruzione e loro Consorzi o Associazione- già proprietari di suoli- dovrà essere altresì approvato il prezzo di vendita degli alloggi, quantificato dal soggetto assegnatario e sottoposto al parere di congruità del Settore Tecnico del Comune.

Ai fini della quantificazione di tale prezzo si farà riferimento ai chiarimenti forniti in tema di programmi costruttivi di edilizia convenzionata- agevolata dal Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato per l'Edilizia Residenziale CER con la Circolare n.4695/AG del 08/08/1980 il cui ultimo capoverso così recita:

"omissis Da quanto sopra deriva che i costi fissati dal D.M. n. 13052/79, a differenza di quelli relativi all'edilizia sovvenzionata, devono essere intesi solo come limiti convenzionali ai fini della concessione del contributo sui mutui agevolati e, come tali, non corrispondono agli effettivi costi unitari dell'intervento. Ne consegue che in sede di convenzione - nel fissare i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita le amministrazioni comunali devono necessariamente tener conto del costo reale e non di quello convenzionale fissato dal più volte citato D.M. 13052/79".

In sede, quindi, di valutazione dei costi reali ed effettivi di costruzione si dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- costo delle aree, determinato sulla base dei corrispettivi quantificati dal Comune per l'assegnazione dei suoli e riferiti ai valori espropriativi;
- costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quantificato dal Comune o ritenuto congruo dal Comune in caso di diretta realizzazione di dette opere da parte dei lottizzanti compartisti;
- costo di costruzione, comprensivo degli oneri per la sicurezza, sulla base delle

tipologie e caratteristiche costruttive degli alloggi, da valutarsi secondo i parametri ministeriali:

- oneri fiscali, di prefinanziamento, finanziamento, spese tecniche e generali.

ART. 9

REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI A FAVORE DI COOPERATIVE EDILIZIE ED IMPRESE DI COSTRUZIONE NON PROPRIETARIE DI SUOLI

Alla domanda di assegnazione, in competente bollo, le Cooperative edilizie e loro Consorzi nonché le Imprese di costruzione e loro Consorzi -non proprietari di suoli- dovranno allegare, pena l'esclusione, la documentazione citata nell'art. 7 del presente regolamento e che qui si intende riportata e trascritta, ad eccezione ovviamente del titolo di proprietà. Potranno partecipare, altresì, al bando le Cooperative edilizie ed Imprese di costruzione che, ancorché proprietarie di suoli destinati ad E.R.P. nel comparto, non hanno potuto beneficiare di assegnazione alcuna a seguito della partecipazione all'avviso di cui all'art. 7 del presente disciplinare.

ART. 10

FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE DELLE COOPERATIVE EDILIZIE ED IMPRESE DI COSTRUZIONE NON PROPRIETARIE DI SUOLI

In relazione alle istanze pervenute a seguito della pubblicazione del bando, verrà predisposta dal Dirigente del Settore Urbanistico competente, nel termine di 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle domande, due distinte graduatorie (una per le Cooperative e l'altra per le Imprese) in base ai criteri di seguito riportati.

Le graduatorie degli aventi diritto sarà formulata in base ai punteggi correlati ai seguenti criteri di selezione:

a) Criteri soggettivi relativi a Imprese edili e loro Consorzi o Associazioni:

- Media del personale occupato a tempo indeterminato, desumibile dai modelli DM-10-M, relativo all'ultimo quinquennio (determinato come rapporto tra il monte dei giorni lavorativi complessivamente svolto da tutti gli addetti per l'intero anno e i giorni lavorativi in un anno per ogni addetto):

- massimo numero occupati: punti 4,5;

- minimo numero occupati: punti 1,5

(agli operatori che avranno il numero di occupati intermedio, compreso tra il valore max e min si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso)

- Esperienza in materia di edilizia residenziale convenzionata pubblica e/o privata e/o esperienza in materia di edilizia residenziale realizzata nell'ambito di piani di recupero urbano, di piani di riqualificazione urbana o di piani integrati, da valutare sul numero degli alloggi realizzati nell'ultimo decennio in qualità di appaltatore e/o committente:

- operatore che ha il numero massimo di alloggi, punti 2;

- operatore che ha il numero minimo di alloggi, punti 0,2.

(agli operatori che avranno il numero di alloggi intermedi, compreso tra il valore max e min. si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso)

- Impegno formale, prodotto in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dal legale rappresentante o avente titolo, alla locazione di un certo numero di alloggi per almeno dodici anni a canone convenzionato secondo i parametri della normativa in materia di edilizia residenziale convenzionata:

- operatore che propone il numero massimo di alloggi, punti 8;

- operatore che propone il numero minimo di alloggi, punti 1;

- operatore che non propone alloggi in locazione, punti 0;

(agli operatori che avranno il numero di alloggi intermedi, compreso tra il valore max

e min. si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso)

- Certificazione o asseverazione del bilancio rilasciata da professionista iscritto all'albo dei revisori contabili, punti 1;
- Iscrizione ad associazione nazionale riconosciuta con D.P.R., punti 1;
- Richiesta di assegnazione di alloggi in qualità di Consorzio o Associazione, p.ti 2;
- Possesso di certificazione di qualità ISO 9000 o Vision:
 - impresa che la detiene dal maggior numero di anni: punti 2;
 - impresa che la detiene dal minor numero di anni: punti 1;
 - impresa non dotata di certificazione: punti 0;

(agli operatori con posizioni intermedie, comprese tra il valore max e min si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso)

- Possesso di attestazione rilasciata dalla S.O.A.-Società Organismi di Attestazione:
 - impresa che la detiene dal maggior numero di anni: punti 4;
 - impresa che la detiene dal minor numero di anni: punti 1;
 - impresa non dotata di certificazione: punti 0;

(agli operatori con posizioni intermedie, comprese tra il valore max e min si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso).

b) Criteri soggettivi relativi a Cooperative edilizie di abitazione e loro Consorzi:

- Iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie (possibilità prevista dall'art. 13 della L 59/1992):
 - cooperativa iscritta dal minor numero di anni, punti 1;
 - cooperativa non iscritta, punti 0;
- Anzianità della Cooperativa edilizia da valutarsi in base all'anno di costituzione:
 - operatore con più anni di anzianità, punti 4,5;
 - operatore con meno anni di anzianità, punti 0,5;

(agli operatori con posizioni intermedie, comprese tra il valore max e min si attribuirà il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso).

- Operatività della Cooperativa in precedenti programmi costruttivi ex L. 167/1962:
 - operatore che non ha mai realizzato un programma costruttivo, punti 6;
 - operatore che ha realizzato altro programma costruttivo prima del 1992, punti 4;
 - operatore che ha realizzato altro programma costruttivo dopo il 1992 o sta realizzando un programma costruttivo, punti 2;
- Richiesta di assegnazione di alloggi in qualità di Consorzio, punti 2;
- Residenza dei soci della Cooperativa da valutarsi come segue:
 - cooperativa i cui soci, interessati al programma, siano per almeno il 50% residenti nel Comune di Modugno ininterrottamente da oltre 10 anni, punti 2;
 - cooperativa i cui soci, interessati al programma siano per almeno il 50% residenti nel Comune di Modugno da epoca inferiore a 10 anni, punti 1;
- Cooperative che dimostrino di avere soci nel cui nucleo familiare vi sia presenza di soggetti diversamente abili e/o anziani ultrasettantenni:
 - fino ad un socio: punti 1
 - fino a cinque soci: punti 2
 - fino a dieci soci: punti 3
 - oltre i dieci soci: punti 4
- Cooperative che dimostrino di avere soci che abbiano contratto matrimonio da epoca non superiore a 5 anni antecedenti la data di pubblicazione del bando (eventualmente saranno parificate al contratto di matrimonio altre forme di convivenza riconosciute dalla legge):
 - fino ad un socio: punti 1
 - fino a cinque soci: punti 2
 - fino a dieci soci: punti 3
 - oltre i dieci soci: punti 4

c) Criteri oggettivi relativi sia alle Cooperative edilizie che alle Imprese di costruzione:

- Comprovata disponibilità delle risorse finanziarie per eseguire il programma costruttivo, da valutarsi mediante il versamento diretto presso la Tesoreria Comunale di un importo pari a € 8.000,00 (ottomila/00) moltiplicato il numero di alloggi per cui si chiede l'assegnazione, o attraverso una polizza fidejussoria bancaria/assicurativa a garanzia dello stesso importo, che preveda la clausola della esclusione della preventiva escussione dell'obbligato principale, punti 2;
- Impegno formale, prodotto in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dal legale rappresentante o avente titolo, ad utilizzare sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio energetico superiore del 10% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni vigenti; tali sistemi passivi dovranno essere riportati in sede di progettazione esecutiva pena la revoca della assegnazione provvisoria, p.ti 2;
- Impegno formale, prodotto in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dal legale rappresentante o avente titolo, ad utilizzare fonti energetiche alternative a quelle tradizionali per il riscaldamento e/o produzione di acqua calda sanitaria; l'utilizzo di fonti energetiche alternative dovrà essere riportato in sede di progettazione esecutiva pena la revoca della assegnazione provvisoria, punti 1;
- Impegno formale, prodotto in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dal legale rappresentante o avente titolo, ad utilizzare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; l'utilizzo di tali pannelli dovrà essere riportato in sede di progettazione esecutiva pena la revoca della assegnazione provvisoria, punti 1
- Sede legale nel Comune di Modugno:
 - operatore con sede legale da maggior numero di anni: punti 8;
 - operatore con sede legale da minor numero di anni: punti 1;
 - operatore con sede legale in altro comune: punti 0;(agli operatori con posizioni intermedie, comprese tra il valore max e min si attribuirà

il punteggio proporzionale corrispondente con fissazione delle cifre alla seconda cifra decimale arrotondata per eccesso)

Il punteggio relativo a tutti gli operatori che chiederanno l'assegnazione come Consorzio o Associazione, sia di Cooperative che di Imprese edilizie, sarà pari alla media dei punteggi assegnati a ciascun componente del Consorzio o dell'Associazione. A parità di punteggio verrà applicata la regola del sorteggio a cura del Segretario generale o di un Notaio in presenza degli interessati.

A ciascun soggetto sarà comunicata la posizione ricoperta nell'ambito della predetta graduatoria.

In ogni caso il Comune, come previsto dalla normativa vigente, si riserva il diritto di controllo dell'effettivo possesso dei requisiti da parte dei beneficiari.

Il termine entro il quale il Dirigente competente deve redigere le graduatorie resterà sospeso nel caso in cui, con propria determinazione, il Dirigente stesso ritenga che sia necessario effettuare presso gli Enti competenti la verifica di requisiti o situazioni dichiarate ai fini della ammissibilità dell'istanza e/o dell'attribuzione dei punteggi.

ART. 11

ATTRIBUZIONE DEI LOTTI AI SOGGETTI UTILMENTE COLLOCATI NELLE GRADUATORIE

Il Dirigente competente nei 30 (giorni) giorni successivi alla formulazione delle due graduatorie di cui al precedente articolo, in relazione alla disponibilità delle aree riservate ai soggetti richiedenti secondo le percentuali indicate all'art. 6 del presente disciplinare, procederà alla attribuzione dei lotti con le modalità che seguono, partendo dalla graduatoria delle Cooperative:

a) Graduatoria delle Cooperative

Attribuzione di un solo lotto minimo funzionale a favore di ciascuna Cooperativa edilizia e loro consorzi utilmente collocata nella suddetta graduatoria e fino all'esaurimento della disponibilità dei lotti.

Dopo l'attribuzione del lotto minimo funzionale e a graduatoria esaurita, ove residuassero altri lotti minimi funzionali, gli stessi saranno attribuiti soddisfacendo le richieste delle cooperative edilizie e loro consorzi riprendendo l'ordine di graduatoria e, comunque, garantendo solo un altro lotto minimo cadauno.

b) Graduatoria delle Imprese di costruzione

Attribuzione di un solo lotto minimo funzionale a favore di ciascuna Impresa e loro consorzi utilmente collocata nella suddetta graduatoria e fino all'esaurimento della disponibilità dei lotti.

Dopo l'attribuzione del lotto minimo funzionale e a graduatoria esaurita, ove residuassero altri lotti minimi funzionali, gli stessi saranno attribuiti soddisfacendo le richieste delle cooperative edilizie e loro consorzi riprendendo l'ordine di graduatoria e, comunque, garantendo solo un altro lotto minimo cadauno.

Completata la procedura di attribuzione dei lotti come sopra specificato (il cui termine comunque non dovrà superare i 120 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle domande), il Dirigente competente predisporrà, nei trenta giorni successivi, l'atto dirigenziale di approvazione delle graduatorie provvisorie contenente le assegnazioni dei lotti, informandone i soggetti utilmente collocati nelle graduatorie stesse.

Conseguentemente i soggetti provvisoriamente assegnatari dei lotti dovranno previo apposito invito del Comune:

- a) presentare all'ufficio comunale competente entro 90 (novanta) giorni dalla data di comunicazione il progetto definitivo del programma edilizio da realizzare che dovrà contenere le soluzioni tecniche oggetto di impegno formale come indicato al precedente art 10 lettera c). Pena, in caso di inottemperanza, è la revoca della localizzazione, salvo proroga motivata.
- b) anticipare, per chi non lo avesse già fatto in sede di partecipazione al bando, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di comunicazione, il corrispettivo della assegnazione

delle aree pari al costo, pro-quota, di acquisto delle aree stesse determinato in base ai valori di esproprio in sede di convenzione di comparto edilizio nonché il corrispettivo, pro-quota, del costo delle opere di urbanizzazione in caso di diretta realizzazione di tali opere da parte dei lottizzanti compartisti. Resta comunque fermo l'obbligo del soggetto assegnatario di versare eventuali congruagli nei termini prefissati dall'Amministrazione. I versamenti saranno effettuati presso la Tesoreria Comunale che ne rilascerà quietanza

- c) versare nelle casse comunali, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, la somma di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) a lotto mediante deposito cauzionale infruttifero da incamerare nell'ipotesi di rinuncia, espressa o tacita, alla stipula della convenzione, quale penale e rimborso spese.

ART. 12

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEFINITIVA

A seguito dell'esito positivo dell'istruttoria relativa alla pratica edilizia e della dimostrazione dei versamenti effettuati, nonché del perfezionamento dell'acquisizione definitiva in proprietà dell'area oggetto di assegnazione nei casi di cui all'art. 7 comma IV L. n. 136/99, il Dirigente competente adotterà il provvedimento per l'assegnazione definitiva del lotto o dei lotti, unitamente all'autorizzazione alla stipula della convenzione.

Con lo stesso provvedimento o con altro separato atto sarà adottato, quindi, lo schema-tipo di convenzione ex art. 35 legge 865/71 disciplinante il rapporto di cessione dei lotti in favore dei soggetti aventi titolo, adeguato alle nuove norme di legge nel frattempo intervenute che hanno modificato le disposizioni contenute nella citata legge 865/71 con particolare riferimento all'art. 35.

Con i provvedimenti di assegnazione in favore di Imprese di costruzione e loro Consorzi o Associazione dovrà essere altresì approvato il prezzo di vendita degli alloggi, quantificato dal soggetto assegnatario e sottoposto al parere di congruità del

Settore Tecnico del Comune.

Ai fini della quantificazione di tale prezzo si farà riferimento ai chiarimenti forniti in tema di programmi costruttivi di edilizia convenzionata-agevolata dal Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato per l'Edilizia Residenziale CER con la Circolare n.4695/AG del 08/08/1980 secondo quanto indicato nell'art 8 del presente regolamento e che qui si intende riportato e trascritto.

In sede quindi di valutazione dei costi reali ed effettivi di costruzione si dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- costo delle aree, determinato sulla base dei corrispettivi quantificati dal Comune per l'assegnazione dei suoli e riferiti ai valori espropriativi;
- costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quantificato dal Comune o ritenuto congruo dal Comune in caso di diretta realizzazione di dette opere da parte dei lottizzanti compartisti;
- costo di costruzione, comprensivo degli oneri per la sicurezza, sulla base delle tipologie e caratteristiche costruttive degli alloggi;
- oneri fiscali, di prefinanziamento, finanziamento, spese tecniche e generali.

ART. 13

ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Nell'ipotesi in cui il Comune di Modugno realizzi direttamente le opere di urbanizzazione con fondi propri, come previsto dall'art. 4, lett. a), del presente regolamento, l'assegnatario dovrà versare al momento della stipula del contratto al Tesoriere del Comune il 25% (venticinque) degli oneri di urbanizzazione primaria ed il 25% (venticinque) degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il residuo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere corrisposto in tre semestralità, di cui la prima a sei mesi, la seconda a dodici mesi e la terza a diciotto mesi, dalla data di rilascio del permesso a costruire.

A garanzia del preciso e puntuale pagamento del 75% (settantacinque) residuo degli

oneri di urbanizzazione, il soggetto contraente dovrà produrre, prima del rilascio del permesso di costruire, una fideiussione di pari importo.

Nella diversa ipotesi che le opere di urbanizzazione siano realizzate direttamente dai lottizzanti compartisti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere il relativo costo pro-quota al Comune per il successivo rimborso ai lottizzanti stessi secondo quanto previsto al precedente art. 11.

ART. 14

VERSAMENTO DI EVENTUALI CONGUAGLI

L'eventuale conguaglio sul costo dell'area, che sarà determinato in via definitiva solo dopo l'acquisizione da parte del Comune di Modugno di tutte le aree comprese nel Piano di Comparto di riferimento, nonché l'eventuale conguaglio per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da stabilire a consuntivo dei lavori, devono essere versati al Comune di Modugno in un'unica soluzione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla richiesta all'ente medesimo.

ART. 15

CLAUSOLE PENALI

Il Comune di Modugno si riserva il diritto di revocare tutti i precedenti atti di assegnazione nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nei precedenti articoli, nonché della data fissata e comunicata per la stipulazione dell'atto notarile, senza che sia stato preventivamente comunicato, a mezzo raccomandata a/r da parte dell'interessato, un motivo ritenuto valido dall'Amministrazione Comunale.

La rinuncia alla stipulazione del contratto di acquisto per cause dipendenti dal soggetto attuatore, comporterà l'incameramento a favore del Comune di Modugno della penale di € 2.500,00 a lotto, di cui al precedente art. 11, a titolo di rimborso spese.

Nel caso in cui il soggetto assegnatario, dopo la stipula del contratto con il Comune di Modugno, non sia nella condizione di iniziare o portare a termine l'intervento edilizio,

si procederà alla risoluzione del negozio stesso secondo le modalità indicate nello schema tipo di convenzione.

ART. 16

DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le spese afferenti la stipula delle convenzioni di assegnazione dei lotti di cui al presente disciplinare ivi comprese le spese di trascrizione e registrazione ed eventualmente i compensi notarili, saranno ad esclusivo carico dei soggetti beneficiari.

Nelle convenzioni suddette si dovrà dare atto, ai fini del beneficio di agevolazioni ed esenzioni previste dalle vigenti norme in materia tributaria, che le aree destinate all'edilizia sovvenzionata e convenzionata sono state acquisite al patrimonio comunale - in luogo della procedura espropriativa ex lege 865/71 - attraverso cessione volontarie da parte dei lottizzanti compartisti ai sensi dell'art 45 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 e che le operazioni di assegnazione delle aree stesse ai soggetti attuatori rientrano nello svolgimento dell'attività istituzionale del Comune.

ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER
LA PUGLIA – BARI - SEZ. III

ATTO DI COSTITUZIONE E MEMORIA (C.C. 16.1.2008)

per la Società Cooperativa NAXOS a r.l. (C.F. 04254890728) con
sede in Bari alla Via Caduti Partigiani n.A/21-22, in persona del
Presidente e legale rappresentante sig. Angelo Garofoli,
rappresentata e difesa, giusta procura a margine, dall'avv. Sabino
Persichella e presso il suo studio elettivamente domiciliata in Bari
alla Via Principe Amedeo n.197

-controinteressata-

nel ricorso n.1802/2007

proposto dal sig. Felice Selletti (avv.ti Nicola Calvani e Sergio
Gentile)

-ricorrenti-

contro

- il Comune di Bisceglie (avv. Nicolò Mastropasqua)

* * * * *

FATTO

Con delibera del Consiglio Comunale di Bisceglie n.52 del 26 luglio
2000 veniva adottato il nuovo PEEP comunale.

Con successiva delibera n.125 del 21 dicembre 2000, il nuovo PEEP
veniva approvato in via definitiva.

Con deliberazione di Giunta Regionale n.2112 del 9 dicembre 2003,
veniva quindi approvata la variante al PRG del Comune di Bisceglie
prevista dal PEEP e relativa alla maglia n.167.

Proseguendo nell'iter finalizzato alla attuazione del PEEP, con

delibera n.49 del 30 luglio 2004, il Consiglio Comunale di Bisceglie approvava il “Regolamento per l’assegnazione dei suoli compresi nel PEEP”.

Con delibera di G.M. n.138 del 16 giugno 2005, quindi, veniva approvato il bando pubblico per concorrere alla assegnazione dei suoli perimetrali nel Piano del nuovo PEEP.

Chiaramente il bando stesso consentiva ai soggetti proprietari delle aree di esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell’art.35 della l.n.865/71.

Con delibera di G.M. n.332 del 23 dicembre 2005 si procedeva quindi all’approvazione delle graduatorie relative alle istanze pervenute dalle Cooperative edilizie e dalle imprese di costruzione rispettivamente per la realizzazione di edilizia agevolata e convenzionata.

Pochi giorni dopo, con delibera di G.M. n.109 del 30 dicembre 2005, il Comune di Bisceglie assegnava i suoli della maglia 167.

Il 29 settembre 2006, quando la procedura era ormai conclusa, il sig. Sellitri, divenuto proprietario di alcune aree inserite nel PEEP, espropriate dal Comune ed in parte assegnate alla controinteressata NAXOS, presentava al Comune di Bisceglie l’assegnazione diretta dei suoli ai sensi dell’art.35, 11° comma, della l.n.865/71.

La richiesta, in considerazione della evidente intempestività e conseguente infondatezza, non veniva punto considerata dagli organi comunali che, viceversa, procedevano regolarmente nella procedura.

Ed infatti il 21 novembre 2006 veniva così sottoscritta tra Naxos e Comune di Bisceglie la Convenzione preliminare per interventi di edilizia residenziale.

Il successivo 19 gennaio 2007 la Cooperativa Naxos provvedeva al versamento del corrispettivo, a titolo di acconto e salvo conguaglio, per l'acquisizione delle aree di **euro 231.630,95**.

Nei giorni successivi la Cooperativa presentava quindi domanda di permesso di costruire.

Con nota del 20 settembre 2007, prot.n.034612, il Dirigente del Settore Ripartizione Tecnica, Sezione Edilizia Privata del Comune, comunicava il proprio parere favorevole al rilascio del permesso di costruire.

Il ricorso con il quale il sig. Selletri chiede l'accertamento dell'illegittimità del silenzio serbato dall'Amministrazione sull'istanza dallo stesso proposta il 29 settembre 2006, è inammissibile ed infondato, come già risulta evidente alla luce della ricostruzione dei fatti sopra riportata, alla stregua dei seguenti motivi in

DIRITTO

1.- Il ricorrente dichiara di aver chiesto con l'istanza del 29 settembre 2006, *“ai sensi dell'art.35, 11° comma, l.n.865/71, l'assegnazione di un'area di proprietà per la realizzazione del previsto programma di edilizia convenzionata, ovvero ove ciò non fosse possibile l'assegnazione di altro suolo ricadente nella stessa maglia per le finalità predette”* (cfr. pag.2 del ricorso).

Il silenzio serbato dal Comune di Bisceglie su tale istanza risulterebbe, a dire di controparte, illegittimo in quanto avrebbe violato *“il diritto di preferenza nell’assegnazione attribuito al ricorrente dal summenzionato articolo 35, comma 11, della l.n.865/1971”*.

A rafforzare la fondatezza della pretesa del ricorrente soccorrerebbe, tra l’altro, la giurisprudenza dell’Ecc.mo TAR adito che in diverse occasioni avrebbe *“avuto modo di sanzionare l’attività amministrativa in materia di edilizia economica e popolare, ove il proprietario (...) non sia stato posto in condizione di esercitare la propria situazione giuridica di preferenza nell’assegnazione”*.

Questa difesa, chiaramente, non può che condividere in linea generale il principio enunciato dall’Ecc.mo Collegio e riportato negli avversi scritti difensivi, non senza però evidenziare che nella fattispecie che ci occupa non sussistono i presupposti per l’applicazione dell’art.35, 11° comma, della l.n.865/71.

Ed invero il ricorrente dimentica che la l. n.136 del 30.4.1999, come modificata dal d.l. 269 del 30.9.2003, ha fornito, all’art.7 4° comma, l’interpretazione autentica dell’ 11° comma in parola precisando testualmente che *“tale preferenza spetta ai soggetti che abbiano la proprietà o che abbiano in corso le procedure di acquisto con stipula di un contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto delle aree medesime alla data dell’adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia*

economica e popolare".

Nel caso che ci occupa lo strumento urbanistico –PEEP- è stato adottato ed approvato nel 2000, rispettivamente con delibere di C.C. 52 e 125 che il ricorrente dimostra di ben conoscere avendole citate in ricorso, **sei anni prima** che il sig. Sellettri acquisisse la proprietà del suolo in questione.

Ed infatti a pagina 1 del ricorso il ricorrente afferma che detto suolo ***"gli è stato aggiudicato ai pubblici incanti, come da verbale del 22 giugno 2006"***.

Nessuna applicazione può trovare dunque l'art.35, 11° comma, poiché alla data di adozione del PEEP -26 luglio 2000- il sig. Sellettri non aveva né la proprietà del suolo e neanche alcuna procedura di acquisto in corso.

All'epoca, infatti, proprietaria del suolo risultava la Società Alea Iacta, destinataria di tutte le comunicazioni del Comune di Bisceglie inerenti il procedimento.

Va peraltro sottolineato che il sig. Sellettri non aveva alcun diritto reale sul suolo in oggetto neanche al momento della pubblicazione del bando per l'assegnazione delle aree -20 luglio 2005- che, come detto, prevedeva espressamente la possibilità per i proprietari delle aree di far valere il proprio titolo di preferenza richiedendo l'utilizzo in proprio.

Ebbene, come risulta dalla memoria di costituzione del Comune di Bisceglie, la Alea Iacta s.r.l. all'epoca proprietaria del suolo, non ha mai avanzato alcuna richiesta in merito all'assegnazione in proprio

del suolo.

Del tutto legittimamente, dunque, il Comune di Bisceglie non ha dato alcun seguito all'istanza del Selletri giudicandola intempestiva e comunque **manifestamente infondata poiché formulata nella totale assenza delle condizioni previste dalla legge.**

Ne consegue che non sussisteva e non sussiste alcun obbligo della p.A. a pronunciarsi sull'istanza del ricorrente poichè, come statuito da pacifica giurisprudenza amministrativa **“l'obbligo, da parte della P.A., di provvedere su un'istanza del privato non sussiste nell'ipotesi di istanza manifestamente infondata (cfr., ex multis, T.A.R. Campania, Napoli, sez. III, 15 gennaio 2004, n. 108 e Consigli di Stato n. 516 del 2007)”** (cfr. Tar Piemonte, sez. I, n.1369 del 21.3.2007).

PQM

Voglia l'Ecc.mo Collegio adito rigettare il ricorso siccome inammissibile ed infondato.

Con vittoria di spese ed onorari di giudizio.

Bari, 15 gennaio 2008

Avv. Sabino Persichella



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

I COMMISSIONE CONSILIARE ASSETTO DEL TERRITORIO (Urbanistica – Lavori Pubblici)

Prot. 22905

Modugno, li 12 ⁹ AR ~~2008~~

Gent.ma Avv.
Cristina Carlucci

Sede

Oggetto: Proposta di modifica regolamento dei criteri e procedure per l'assegnazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica di cui ai piani esecutivi dei comparti di tipo "A" del vigente P.R.G.C.;

Si invita la S.V. a partecipare ai lavori di questa Commissione per il giorno 05.05.2008 con eventuale prosecuzione mercoledì 07.05.2008 e lunedì 12.05.2008 alle ore 13,30 presso la Sede dell'Ufficio Tecnico – via Rossini 49, per discutere il provvedimento in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Presidente
(Cons. Sig. Giuseppe Del Conte)

LexItalia.it

[Prima pagina](#) | [Legislazione](#) | [Giurisprudenza](#) | [Articoli e note](#) | [Forum on line](#) | [Weblog](#)

Giurisprudenza

n. 5/2005 - © copyright

TAR LOMBARDIA - MILANO, SEZ. II - sentenza 10 maggio 2005 n. 934 - Pres. Radesi, Est. Altavista - Le Fornaci s.r.l. (Avv. Ferrari) c. Comune di Rosate (Avv. Cerami) - (previa riunione di due ricorsi, dichiara improcedibile il primo e respinge il secondo).

1. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Adozione - Norme contenute nel Capo III della L. n. 241 del 1990 - Inapplicabilità - Ragioni.

2. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Varianti - Adozione - Comunicazione di avviso di inizio del procedimento - Ex art. 7 della L. n. 241 del 1990 - Di regola non occorre nel caso di variante generale - E' necessaria solo quando la variante concerna l'esecuzione di una singola opera pubblica localizzata sopra un'area ben individuata.

3. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Adozione - Scelte urbanistiche - Sindacabilità in sede giurisdizionale - Limiti - Individuazione.

4. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Adozione - Scelte urbanistiche - Motivazione - Riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di P.R.G. o di sua variante - Di regola è sufficiente - Motivazione specifica - E' necessaria nei casi di affidamento qualificato.

5. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Adozione - Scelte urbanistiche - Motivazione specifica - Nel caso previsioni peggiorative - Non occorre.

6. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Adozione - Scelte urbanistiche - Motivazione specifica - Nel caso di destinazione a verde agricolo - Non occorre.

7. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Adozione - Scelte urbanistiche - Destinazione a verde agricolo - Vocazione precipua dell'area - Non occorre.

8. Edilizia ed urbanistica - Strumenti urbanistici generali - Adozione - Scelte urbanistiche - Destinazione a verde agricolo - Funzione - Individuazione.

1. Le norme in materia di partecipazione di cui agli artt. 7 e 8 l. n. 241 del 1990, non si applicano ai procedimenti di adozione di strumenti urbanistici, sia per il rispetto della lettera della disposizione dell'art. 13, della stessa l. n. 241, sia perchè, sul piano ontologico, l'esigenza del contraddittorio tra le parti pubbliche e private risulta già salvaguardata nell'ambito della vigente disciplina legale di formazione degli strumenti urbanistici primari (pubblicazione, presentazione di osservazioni, esame, controdeduzioni, approvazione) (1).

2. Ai sensi dell'art. 13 della l. n. 241 del 1990, l'adozione di una variante al piano regolatore generale, in quanto provvedimento di pianificazione, non deve essere necessariamente preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento nei confronti dei soggetti interessati (2); solo quando la variante concerna l'esecuzione di una singola opera pubblica localizzata sopra un'area ben individuata, tale avviso andrà inviato, in coerenza coi principi generali sul procedimento, non venendo in considerazione un autentico atto di pianificazione o programmazione del territorio

(3).

3. L'esercizio del potere di pianificazione urbanistica da parte dell'amministrazione comunale è caratterizzato da un'ampissima discrezionalità e da apprezzamenti di merito, sottratti al sindacato di legittimità del giudice amministrativo, salvo che l'esercizio di tale potere non sia inficiato da arbitrarietà, irrazionalità o irragionevolezza, ovvero dal travisamento di fatti in relazione alle esigenze che si intendono concretamente soddisfare.

4. In sede di adozione di uno strumento urbanistico, le scelte discrezionali compiute dall'amministrazione comunale riguardo alla destinazione di singole aree, non necessitano di apposita motivazione, oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico discrezionale, essendo sufficiente all'uopo l'espresso riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di modificazione al piano regolatore generale, salvo che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni (4), come nell'ipotesi di esistenza di convenzioni di lottizzazione; di accordi di diritto privato intercorsi tra il comune e i proprietari delle aree ovvero di aspettative nascenti da giudicati di annullamento di dinieghi di concessione edilizia o di silenzio - rifiuto su una domanda di concessione, ovvero di modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo (5).

5. Poiché l'obbligo di una motivazione specifica delle scelte urbanistiche sussiste solo nell'ipotesi di variante avente finalità e oggetto circoscritti ovvero quando la nuova disciplina venga a travolgere aspettative legittime qualificate da speciali atti della amministrazione, non può ritenersi qualificato l'interesse del privato solo perchè correlato ad una precedente destinazione urbanistica per esso più proficua, venendo in considerazione, in detta ipotesi, una aspettativa generica alla non "reformatio in peius" delle destinazioni di zona, cedevole dinanzi alla discrezionalità del potere pubblico di pianificazione urbanistica (6).

6. Rientra nelle scelte di merito insindacabili dell'amministrazione comunale, in sede di zonizzazione tramite piano regolatore generale, destinare un'area a verde agricolo, così modificando la destinazione urbanistica precedente (7).

7. In sede di pianificazione urbanistica la destinazione a zona agricola non presuppone necessariamente la corrispondente vocazione dell'area, ben potendo rispondere all'esigenza di un maggiore equilibrio tra zone edificate e non, al fine di impedire addensamenti edilizi che possano risultare pregiudizievoli per le condizioni di vivibilità delle popolazioni insediate (8).

8. In sede di pianificazione urbanistica, il verde agricolo non è tanto preordinato alla salvaguardia degli interessi dell'agricoltura, quanto invece ad evitare ulteriori insediamenti edilizi che possano risultare pregiudizievoli per il conveniente equilibrio delle condizioni di vivibilità della popolazione e, pertanto, a nulla rileva l'eventuale inattitudine del territorio comunale ad essere sfruttato per usi agricoli (9).

(1) Cons. Stato, Sez. IV, 17 aprile 2003, n. 2004.

(2) Cfr. Cons. Stato, Ad. gen., 29 marzo 2001, n. 4; Sez. IV, 20 marzo 2001, n. 1797.

(3) Cfr. Cons. Stato, Ad. gen., 29 marzo 2001, n. 4.

(4) Cfr. per tutte di recente Cons. Stato, Sez. IV, 24 febbraio 2004, n. 737.

(5) Così in particolare Cons. Stato, Sez. IV, 9 aprile 1999, n. 594.

(6) Cons. Stato, Sez. IV, 4 marzo 2003, n. 1191.

(7) T.A.R. Toscana, Sez. I, 26 novembre 2001, n. 1708.

(8) T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 4 giugno 2002, n. 2297; cfr altresì Cons. Stato, Sez. IV, 16 marzo 2001, n. 1567, secondo cui le previsioni dello strumento urbanistico di destinazione di zona a verde agricolo non deve necessariamente rispondere a finalità di tutela degli interessi dell'agricoltura, ben potendo essere imposta per soddisfare altre esigenze connesse con la disciplina urbanistica del territorio, quali la necessità d'impedire in determinate zone un'ulteriore edificazione, per evitare eccessivi addensamenti edilizi e mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi.

(9) Cons. Stato, Sez. IV, 4 marzo 2003, n. 1191.

Documenti correlati:

CONSIGLIO DI STATO SEZ. IV, sentenza 6-10-2003, n. 5869, pag. http://www.lexitalia.it/p/cds/cds4_2003-5869.htm (sull'individuazione dei - limitati - casi in cui, in sede di adozione di un nuovo P.R.G. o di una sua variante occorre una specifica motivazione).

CONSIGLIO DI STATO SEZ. IV, sentenza 26-5-2003, n. 2827, pag. http://www.lexitalia.it/p/cds/cds4_2003-2827.htm (sui casi in cui occorre specifica motivazione per l'adozione degli strumenti urbanistici e sulla natura eccezionale delle norme statali o regionali che pongono limiti al potere discrezionale dei Comuni in materia).

CONSIGLIO DI STATO SEZ. IV, sentenza 6-5-2003, n. 2386, pag. http://www.lexitalia.it/private/cds/cds4_2003-05-06.htm (sull'individuazione dei casi in cui è necessaria una specifica motivazione per le scelte urbanistiche effettuate in sede di adozione del P.R.G.).

TAR EMILIA ROMAGNA - PARMA, sentenza 10-3-2005, n. 136, pag. http://www.lexitalia.it/p/51/taremiaparma_2005-03-10.htm (sui casi in cui occorre specifica motivazione per l'adozione di varianti al Piano regolatore generale ed in particolare sulla necessità o meno di motivazione nel caso di destinazione di un'area a parcheggio pubblico).

TAR VENETO SEZ. II, sentenza 21-6-2004, n. 2153, pag. http://www.lexitalia.it/p/tar/tarveneto2_2004-06-21.htm (sulla necessità di una motivazione specifica in sede di adozione del P.R.G. nei casi di situazioni non abbiano creato affidamenti qualificati ed in particolare nell'ipotesi di destinazione a verde agricolo di un'area interclusa da fondi edificati in modo non abusivo).

TAR TOSCANA - FIRENZE SEZ. I, sentenza 29-3-2004, n. 882, pag. http://151.1.140.8/p/tar/tartoscana1_2004-03-29.htm (sulla insussistenza di un obbligo di motivazione specifica per le scelte urbanistiche).

TAR CALABRIA - CATANZARO, sentenza 29-10-2004, n. 2026, pag. http://www.lexitalia.it/p/tar/tarcalabriacz_2004-10-29.htm (sui casi in cui è necessaria specifica motivazione per le scelte effettuate in sede di adozione di un P.R.G. ed in particolare sulla necessità o meno di tale motivazione nel caso di mutamento di destinazione urbanistica di un terreno da turistico residenziale ad agriturismo).

TAR ABRUZZO - PESCARA, sentenza 6-5-2004, n. 422, pag. http://www.lexitalia.it/p/tar/tarabruzzopec_2004-05-06.htm (sui casi in cui, in sede di adozione di uno strumento urbanistico generale, occorre una specifica motivazione circa la scelta urbanistica effettuata ed in particolare nel caso di scelte peggiorative).

TAR FRIULI VENEZIA GIULIA - TRIESTE, sentenza 22-12-2001, n. 933, pag. http://www.lexitalia.it/private/tar/tarfriulivg_2001-12-22.htm (individua analiticamente le ipotesi in cui, per l'adozione di una variante al P.R.G., occorre una specifica motivazione ed afferma che nel caso di reiterazione dei vincoli espropriativi può farsi riferimento ai criteri di ordine tecnico seguiti per la redazione del piano).

TAR ABRUZZO - L'AQUILA, sentenza 5-3-2004, n. 212, pag. http://www.lexitalia.it/p/tar/tarabruzzoaquila_2004-03-05.htm (non occorre una motivazione sulla nuova destinazione impressa in sede di adozione di un P.R.G. nel caso in cui una precedente convenzione di lottizzazione sia rimasta inattuata).

TAR VENETO SEZ. I, sentenza 18-7-2002, n. 3491, pag. http://www.lexitalia.it/private/tar/tarveneto1_2002-07-18.htm (per la destinazione di zone a verde agricolo non occorre una specifica vocazione dei terreni, ma è sufficiente la volontà di orientare gli insediamenti urbani e produttivi in determinate direzioni ovvero di salvaguardare precisi equilibri dell'assetto territoriale).

TAR VENETO SEZ. II, sentenza 21-6-2004, n. 2153, pag. http://www.lexitalia.it/p/tar/tarveneto2_2004-06-21.htm (sulla necessità di una motivazione specifica in sede di adozione del P.R.G. nei casi di situazioni non abbiano creato affidamenti qualificati ed in particolare nell'ipotesi di destinazione a verde agricolo di un'area interclusa da fondi edificati in modo non abusivo).

per l'annullamento

della deliberazione del Consiglio comunale di Rosate n° del 30-10-2002, con la quale è stata adottata una variante parziale al P.R.G. interessando aree di proprietà dei ricorrenti;

della deliberazione del Consiglio comunale di Rosate n° 12 del 23-4-2002, con la quale è stato sospeso l'esame del piano di lottizzazione residenziale sito delle Fornaci;

della deliberazione del Consiglio comunale di Rosate n° 13 del 23-4-2002, con la quale è stata adottata una variante parziale al P.R.G. interessando aree di proprietà della ricorrente;

della delibera del consiglio comunale n° 2 del 5-2-2003, con cui sono state respinte le osservazioni proposte dalla società ricorrente;

nonché ogni altro atto preordinato e connesso;

e

per la condanna

al risarcimento del danno;

(omissis)

Ritenuto in fatto

La società ricorrente è proprietaria di terreni nel Comune di Rosate, identificati al catasto terreni al foglio 20 mappale 73, 74,76 e 78.

Il 20-12-2001 la società le Fornaci s.r.l., insieme ad altri proprietari di terreni nello stesso comparto, presentava un piano di lottizzazione.

In pari data il consiglio comunale approvava una variante al P.R.G., ai sensi dell'art 2 della legge regionale n° 23 del 1997 relativa anche alle aree di proprietà della ricorrenti. Tale variante riguardava la realizzazione di un progetto di viabilità e riduceva pertanto l'indice di volumetria delle zone interessate.

Poiché il piano di lottizzazione presentato dai ricorrenti risultava in contrasto con la variante adottata, con delibera n° 12 del 23-4-2002 il consiglio comunale ha sospeso l'approvazione del piano di lottizzazione, in pendenza del procedimento per l'approvazione del P.R.G..

Con deliberazione n° 13 del 23-4-2002 il consiglio comunale approvava una nuova variante al P.R.G. (cd numero 6), nella quale era prevista per i terreni dei ricorrenti la destinazione agricola.

Avverso tali provvedimenti sono stati proposti i ricorsi in epigrafe per i seguenti motivi:

avverso la delibera di approvazione della variante n° 5:

violazione e falsa applicazione degli artt 3 e 7 della legge regionale n° 23 del 23-6-1997 dell'articolo unico della legge n° 1902 del 3-11-1952;

violazione dell'art 42 della Costituzione; eccesso di potere per illogicità ed irragionevolezza manifeste;

violazione e falsa applicazione dell' art 2 comma 2 della legge regionale n° 23 del 23-6-1997; violazione dell'art 42 della Costituzione; violazione dell'art 3 della legge 241 del 7-8-1990; eccesso di potere travisamento dei fatti; ingiustizia e irragionevolezza manifeste; disparità di trattamento; difetto di motivazione;

violazione dell'art. 28 della legge n° 1150 del 1942 e dei principi vigenti in materia di pianificazione e di programmazione per la corretta gestione del territorio; violazione degli artt. 42 e 97 della Costituzione; eccesso di potere per manifesta illogicità ed irragionevolezza, difetto di motivazione, sviamento;

avverso le delibera n° 12 e n° 13 del 23-4-2002:

violazione dell'articolo unico della legge n° 1902 del 3-11-1952; violazione dell' art 42 della Costituzione; eccesso di potere per travisamento dei fatti; manifesta illogicità ed irragionevolezza, sviamento;

violazione dell'art. 28 della legge n° 1150 del 1942 e dei principi vigenti in materia di pianificazione e programmazione per la corretta gestione del territorio; violazione degli artt 42 e 97 della Costituzione; violazione dell' artt 3 della legge n° 241 del 7-8-1990; violazione degli artt 7 e 8 della legge n° 241 del 7-8-1990 e dell'art 3 comma 14 della legge regionale 1 del 2000; eccesso di potere per travisamento dei fatti; manifesta illogicità ed irragionevolezza, difetto di motivazione, sviamento;

violazione dell' art 42 della Costituzione; violazione della legge 431 dell'8-8-1985; violazione dell' art 3 della legge n° 241 del 7-8-1990; eccesso di potere per travisamento dei fatti; manifesta illogicità ed irragionevolezza, difetto di motivazione, sviamento, contraddittorietà con precedenti provvedimenti;

avverso la delibera del consiglio comunale n° 2 del 5-2-2003:

violazione degli artt 3, 42 e 97 della Costituzione; violazione e falsa applicazione dell'art 3 comma 14 della legge regionale n° 1 del 2000; violazione degli artt 7 e 8 della legge n° 241 del 7-8-1990; violazione dell'art. 28 della legge n° 1150 del 1942; dell'art 12 della legge regionale n° 60 del 1977 e dei principi vigenti in materia di pianificazione e programmazione per la corretta gestione del territorio; violazione e falsa applicazione degli artt 19 e 22 della legge regionale n° 51 del 1975; violazione dell'art 3 della legge n° 241 del 7-8-1990; eccesso di potere per manifesta illogicità ed irragionevolezza, difetto di motivazione, sviamento;

violazione degli artt 3, 42 e 97 della Costituzione; violazione dell'articolo unico della legge n° 1902 del 3-11-1952 e succ. modif.; violazione e falsa applicazione dell'art 13 della legge 10 del 1977; dell'art 20 della legge 136 del 1999; dell'art 7 della legge regionale 22 del 1999; violazione e falsa applicazione dell'art 1 della legge regionale n° 15 del 1984; eccesso di potere per travisamento dei fatti; manifesta illogicità ed irragionevolezza, sviamento;

violazione degli artt 3, 42 e 97 della Costituzione; violazione e falsa applicazione della legge 531 dell'8-8-1985; del d.lgs. 490 del 29-10-1999; dell'art 10 comma 2 lett c della legge n° 1150 del 1942; violazione dell'art 3 della legge n° 241 del 7-8-1990; eccesso di potere per manifesta illogicità ed irragionevolezza, travisamento dei fatti, carenza assoluta di motivazione, sviamento, contraddittorietà con precedenti provvedimenti;

è stata altresì proposta domanda di risarcimento del danno.

Il Comune si è costituito contestando la fondatezza del ricorso.

Alla Pubblica Udienza del 24-2-2005 i presenti ricorsi sono passati in decisione.

Considerato in diritto

Poichè l'interesse all'impugnazione della variante n° 5 sussiste solo in caso di annullamento della delibera n° 13 del 23-4-2002, di adozione di una ulteriore variante al P.R.G., è necessario esaminare prima i motivi di censura formulati avverso la variante del 23 aprile 2002, nonché quelli relativi alla delibera del 5-2-2003 di rigetto delle osservazioni proposte dai ricorrenti avverso l'adozione della variante.

Con il primo motivo di ricorso avverso la delibera n° 13 si sostiene la violazione degli artt 7 e 8 della legge n° 241 del 7-8-1990, in quanto non sarebbe stata data ai ricorrenti comunicazione dell'avvio del procedimento di adozione di una nuova variante.

Tale profilo di censura è infondato.

L'art 13 della legge 241 del 7-8-1990 espressamente sottrae dalla disciplina in materia di partecipazione, l'attività di pianificazione. La ratio della norma è evidente, in relazione al fatto che nell'attività di pianificazione è già prevista una specifica modalità di partecipazione rappresentata dalla presentazione di osservazioni da parte degli interessati dopo l'adozione della variante da parte del Consiglio comunale e prima dell'approvazione definitiva.

Ai sensi dell'art. 13, l. n. 241 del 1990, l'adozione di una variante al piano regolatore generale, in quanto provvedimento di pianificazione, non deve essere necessariamente preceduta dalla comunicazione di avvio del procedimento nei confronti dei soggetti interessati (cfr. Cons. Stato, Ad. gen., 29 marzo 2001, n. 4; sez. IV, 20 marzo 2001, n. 1797).

Solo quando la variante concerna l'esecuzione di una singola opera pubblica localizzata sopra un'area ben individuata, tale avviso andrà inviato, in coerenza coi principi generali sul procedimento, non venendo in considerazione un autentico atto di pianificazione o programmazione del territorio (cfr. Cons. Stato, Ad. gen., 29 marzo 2001, n. 4 cit.).

Il principio di partecipazione di cui agli artt. 7 e 8 l. n. 241 cit., non si applica, infatti, ai procedimenti di adozione di strumenti urbanistici (oltre che per il rispetto della lettera della disposizione dell'art. 13, l. n. 241 cit.), anche perchè, sul piano ontologico, l'esigenza del contraddittorio tra le parti pubbliche e private risulta già salvaguardata nell'ambito della vigente disciplina legale di formazione degli strumenti urbanistici primari (pubblicazione, presentazione di osservazioni, esame, controdeduzioni, approvazione), diversamente da quanto accade per le varianti c.d. di utilità pubblica, previste dal quinto comma dell'art. 1, l. n. 1 del 1978 (Consiglio Stato, sez. IV, 17 aprile 2003, n. 2004).

Nel caso di specie anche i ricorrenti hanno successivamente all'adozione della variante presentato osservazioni (cfr Consiglio Stato, sez. VI, 20 dicembre 2004, n. 8133, per cui una lettura del principio partecipativo cristallizzato dall'art. 7 l. n. 241 del 1990, attenta al significato sostanziale delle garanzie all'uopo stabilite dal legislatore, deve condurre ad escludere che la violazione formale possa sortire effetto invalidante quante volte alla mancata puntuale realizzazione dell'incombente previsto dal dato positivo non abbia fatto seguito l'effettiva frustrazione della possibilità per l'interessato di dispiegare le facoltà volte ad incidere sullo svolgimento dell'azione amministrativa).

Si sostiene, inoltre, il difetto di motivazione della variante in relazione al mutamento di destinazione urbanistica delle aree di proprietà dei ricorrenti.

Tale profilo di censura è insuscettibile di accoglimento.

La pianificazione urbanistica è una attività amministrativa connotata dal massimo della discrezionalità. Pertanto si deve ritenere congrua e sufficiente una motivazione che faccia riferimento alle scelte del Comune di voler limitare l'edificazione in una parte del territorio

comunale al verde. Il fatto che i terreni fossero precedentemente destinati a edilizia residenziale non può avere alcuna rilevanza. Infatti tale mutamento di destinazione non incide sulle costruzioni preesistenti ma costituisce un limite per il futuro. Lamenta la ricorrente che in tal modo si è inibita la realizzazione delle attività di edificazione. I ricorrenti non avevano alcuna situazione giuridica tutelata rispetto al mutamento di destinazione urbanistica.

La giurisprudenza è infatti costante nel ritenere che l' esercizio del potere di pianificazione urbanistica da parte dell'amministrazione comunale sia caratterizzato da un'ampissima discrezionalità e da apprezzamenti di merito, sottratti al sindacato di legittimità del giudice amministrativo, salvo che l'esercizio di tale potere non sia inficiato da arbitrarietà, irrazionalità o irragionevolezza, ovvero dal travisamento di fatti in relazione alle esigenze che si intendono concretamente soddisfare; è stato, pertanto, precisato che le scelte discrezionali compiute dall'amministrazione comunale riguardo alla destinazione di singole aree, non necessitano di apposita motivazione, oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico discrezionale essendo sufficiente l'espresso riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di modificazione al piano regolatore generale, salvo che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni (cfr. per tutte di recente Consiglio Stato, sez. IV, 24 febbraio 2004, n. 737), come nell'ipotesi di esistenza di convenzioni di lottizzazione; di accordi di diritto privato intercorsi tra il comune e i proprietari delle aree ovvero di aspettative nascenti da giudicati di annullamento di dinieghi di concessione edilizia o di silenzio - rifiuto su una domanda di concessione, ovvero di modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo (così in particolare C.d.S., sez. IV, 9 aprile 1999, n. 594).

Nel caso di specie, come già evidenziato, non si può ritenere sussistente alcun affidamento in capo ai ricorrenti.

Poiché dunque l'obbligo di una motivazione specifica delle scelte urbanistiche sussiste solo nell'ipotesi di variante avente finalità e oggetto circoscritti ovvero quando la nuova disciplina venga a travolgere aspettative legittime qualificate da speciali atti della amministrazione, mentre non può ritenersi qualificato l'interesse del privato solo perchè correlato ad una precedente destinazione urbanistica per esso più proficua, venendo in considerazione, in detta ipotesi, una aspettativa generica alla non "reformatio in peius" delle destinazioni di zona, cedevole dinanzi alla discrezionalità del potere pubblico di pianificazione urbanistica (Consiglio Stato, sez. IV, 4 marzo 2003, n. 1191).

Pertanto nel caso di specie l'Amministrazione non aveva alcun particolare obbligo di motivazione.

Infatti la mera presentazione all'Amministrazione di un piano di lottizzazione non fa sorgere alcuna situazione giuridica particolarmente qualificata di fronte al potere pianificatorio dell'amministrazione.

Nel caso della lottizzazione, in particolare, occorre, perché sussista l'obbligo dell'amministrazione di dare una specifica motivazione sulle esigenze che inducano a modificare la previsione urbanistica preesistente, che sia già intervenuta la stipula della convenzione di lottizzazione (Consiglio Stato, VI, n.173 del 14.1.2002 e Consiglio Stato, sez. IV, 10 agosto 2004, n. 5510, che in un caso in cui risultava che il piano di lottizzazione fosse stato solo presentato alla attenzione dell'amministrazione, ma non approvato, ha ritenuto sussistente, in sede di adozione di una variante allo strumento urbanistico, uno specifico obbligo di motivazione, solo quando la nuova destinazione urbanistica incida su aspettative degli interessati qualificate dal precedente rilascio in loro favore di una concessione edilizia o dalla esistenza di un piano di lottizzazione approvato e convenzionato.

Né la scelta della destinazione urbanistica impressa ai fondi può ritenersi inficiata da errore o travisamento di fatti, illogicità o arbitrarietà.

E' evidente che l'Amministrazione possa scegliere di ridurre il carico urbanistico complessivo del Comune limitando l'edificabilità delle residue zone non costruite.

Rientra, infatti, nelle scelte di merito insindacabili dell'amministrazione comunale, in sede di zonizzazione tramite piano regolatore generale, destinare un'area a verde agricolo, così modificando la destinazione urbanistica precedente (T.A.R. Toscana, sez. I, 26 novembre 2001, n. 1708).

In sede di pianificazione urbanistica la destinazione a zona agricola non presuppone necessariamente la corrispondente vocazione dell'area, ben potendo rispondere all'esigenza di un maggiore equilibrio tra zone edificate e non, al fine di impedire addensamenti edilizi che possano risultare pregiudizievoli per le condizioni di vivibilità delle popolazioni insediate (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 4 giugno 2002, n. 2297; cfr altresì Consiglio Stato, sez. IV, 16 marzo 2001, n. 1567 per cui le previsioni dello strumento urbanistico di destinazione di zona a verde agricolo non deve necessariamente rispondere a finalità di tutela degli interessi dell'agricoltura, ben potendo essere imposta per soddisfare altre esigenze connesse con la disciplina urbanistica del territorio, quali la necessità d'impedire in determinate zone un'ulteriore edificazione, per evitare eccessivi addensamenti edilizi e mantenere un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi).

L'Amministrazione comunale, dunque, nell'esercizio della sua peculiare funzione di gestione del territorio, ha inteso privilegiare la conservazione dello stato di fatto esistente in alcune zone (cascine agricole).

Tale scelta non si può ritenere né illogica né arbitraria, ma anzi tesa a privilegiare un corretto equilibrio della urbanizzazione e la salvaguardia delle zone agricole.

In sede di pianificazione urbanistica, il verde agricolo non è tanto preordinato alla salvaguardia degli interessi dell'agricoltura, quanto invece ad evitare ulteriori insediamenti edilizi che possano risultare pregiudizievoli per il conveniente equilibrio delle condizioni di vivibilità della popolazione e, pertanto, a nulla rileva l'eventuale inattitudine del territorio comunale ad essere sfruttato per usi agricoli (Consiglio Stato, sez. IV, 4 marzo 2003, n. 1191).

Con ulteriore profilo di censura, sviluppato nei motivi aggiunti, si sostiene la illegittimità della variante in quanto viziata da eccesso di potere in relazione alla motivazione di non poter esercitare le funzioni di programmazione urbanistica in applicazione delle disposizioni di legge riguardanti i programmi pluriennali di attuazione. Ad avviso dei ricorrenti tale motivazione sarebbe errata in quanto le norme vigenti attribuiscono all'Amministrazione la facoltà di adottare piani attuativi.

Tale profilo di censura è insuscettibile di accoglimento. Nella relazione di accompagnamento alla variante del 23-4-2002 si fa riferimento, in realtà, alla circostanza che i piani regolatori generali possano contenere prescrizioni immediatamente in vigore e quindi eseguibili dai privati tramite i piani di lottizzazione. Proprio al fine di bloccare la lottizzazione, che ha caratterizzato l'espansione edilizia del Comune, si sceglie la destinazione agricola delle zone non edificate. Pertanto la motivazione è basata su presupposti diversi da come sostenuto dai ricorrenti e conformi alle scelte urbanistiche dell'Amministrazione.

Con ulteriori motivi aggiunti è stata impugnata la delibera del 5-2-2003 con cui il Consiglio comunale ha respinto le osservazioni alla variante proposte dai ricorrenti. Si sostiene che il Comune avrebbe errato nella valutazione degli sviluppi della popolazione del Comune di Rosate.

Tale argomentazione non può essere condivisa. Il Comune infatti ha valutato lo sviluppo della popolazione in base all'andamento degli anni precedenti ed ha ritenuto eccessive, rispetto a tale andamento, la previsioni di edificabilità del piano precedente. Tali valutazioni, improntate alla discrezionalità tecnica, non sono sindacabili da questo giudice se non per manifesta illogicità. Né si possono ritenere valutazioni illogiche o arbitrarie, essendo basati sui dati statistici della popolazione comunale.

Per quanto riguarda le motivazioni relative alla tutela ambientale, è stato già evidenziato che la giurisprudenza è costante nel ritenere che la destinazione agricola possa avere come finalità ragioni di tutela ambientale.

Poiché la delibera n° 12 del 2001 ha sospeso l'esame del piano di lottizzazione fino all'approvazione del nuovo P.R.G. sussiste l'interesse attuale all'impugnazione.

Si sostiene la illegittimità della delibera n° 12 del 2002 in quanto avrebbe disposto misure di salvaguardia al di fuori dei casi previsti dalla legge.

Tale profilo di censura è in suscettibile di accoglimento.

Le misure di salvaguardia costituiscono una misura tipica prevista dall'ordinamento nel caso in cui la concessione edilizia richiesta sia conforme al piano regolatore vigente ma non a quello adottato.

L'ordinamento prevede la misura di salvaguardia perché altrimenti la concessione edilizia deve essere rilasciata. Infatti è giurisprudenza costante che la concessione edilizia non costituisca un provvedimento discrezionale dell'Amministrazione comunale, ma un provvedimento dovuto in presenza dei presupposti, non potendo essere compresso se non in presenza di vincoli specifici lo ius aedificandi.

Tale regime non può dirsi analogo rispetto ad un piano di lottizzazione, rispetto al quale l'Amministrazione comunale mantiene un'ampia discrezionalità .

Pertanto la delibera n° 12 non costituisce applicazione della norma che prevede le misure di salvaguardia per le concessioni edilizie, ma è espressione della discrezionalità del Comune che di fronte ad un procedimento pianificatorio in corso, ragionevolmente sospende ogni determinazione su una richiesta di piano di lottizzazione.

La scelta del Comune deve ritenersi frutto di un ragionevole esercizio della discrezionalità e pertanto non affetta dai vizi denunciati dai ricorrenti Il ricorso è infondato.

La legittimità della variante del 23-4-2002 comporta la carenza di interesse rispetto alle censure formulate rispetto alla variante del 20-12-2001, ormai priva di effetto.

Pertanto il ricorso avverso la delibera n° 13 del 23-4-2002 e avverso la delibera n° 12 del 2002 è infondato e va respinto.

Deve essere dichiarato improcedibile il ricorso avverso la variante n° 5.

Ne deriva l'infondatezza della domanda di risarcimento del danno.

In considerazione della soccombenza i ricorrenti devono essere condannati al pagamento delle spese processuali che si liquidano in Euro 3000.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Seconda Sezione, dispone la riunione dei ricorsi di cui in epigrafe e dichiara improcedibile l'impugnazione della variante n° 5;

respinge il ricorso avverso la delibera n° 13 del 23-4-2002 e avverso la delibera n° 12 del 2002.

Rigetta la domanda di risarcimento del danno.

Condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese processuali pari a Euro 3000, oltre Iva e C.P.A. come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Milano, nella Camera di Consiglio del 24 febbraio, con l'intervento dei Magistrati:

Angela Radesi

Presidente

Carmine Spadavecchia

Consigliere

Cecilia Altavista

Referendario, estensore.

IL PRESIDENTE L'ESTENSORE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 10.5.2005.



* Inizio pagina

		Help - Pannello di controllo -
Sistema  LEGGI D'ITALIA	Cartelle Personali Ricerche Effettuate Opere: Dottrina d'Italia	

Ricerca » COMPARTI EDIFICATORI: DISC...

[Aggiungi alla cartella personale](#)
[\(Gestione Cartelle Personal](#)

» Dottrina d'Italia

PIANO PARTICOLAREGGIATO E
PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN
AREE ...COMPARTI EDIFICATORI:
DISCREZIONALITA'
AMMINISTRATIVA E ...

<<

» Pagina principale

» Ricerca per rivista

» Ricerca per riferimenti

Ricerche Multiple

» Ricerca su tutte le opere

» Ricerca per voci di classificazione

CREDITS

Documento

← Risultati



EDILIZIA E URBANISTICA

COMPARTI EDIFICATORI: DISCREZIONALITA' AMMINISTRATIVA E IUS
AEDIFICANDI

Romano Ercole ; Bazzani Alessandra

T.A.R. Lombardia Milano Sez. II (Ord.), 23-04-1997, n. 524

FONTE

Urbanistica e appalti, 1998, 2, 190

Sommario: L'istituto del **comparto** - Effetti dell'individuazione del **comparto** - Il consorzio nell'insegnamento della dottrina e della giurisprudenza - Considerazioni conclusive

Premessa

La sentenza che si annota pone all'attenzione degli studiosi della materia il problema degli effetti prodotti dal contenuto del piano particolareggiato sulle proprietà ricadenti in un **comparto**®.

Il Tar Lombardia, nello specifico, afferma che, salvaguardata l'unitarietà del **comparto**®, occorre inoltre disciplinare la condizione delle proprietà incise rispetto al risultato finale cui tende il piano esecutivo; pertanto appare ingiusto che nell'ambito di detto piano vi sia l'individuazione di aree avvantaggiate, rispetto ad altre maggiormente onerate, perché (per corretto metodo) tutte le aree unitariamente pianificate devono ricevere vantaggi ed oneri in misura proporzionale. Ciò corrisponde, infatti, agli effetti legali dell'istituto del **comparto**®, prescelto dalla P.A. per l'attuazione del piano.

L' *iter* logico seguito corrisponde a condivisibile conclusione, fondata sulla regola dell'uguaglianza di trattamento e della correlata correttezza dell'azione amministrativa. Difatti, come la stessa sentenza spiega, l'individuazione di un **comparto**® **urbanistico**®-edilizio esige di necessità una pianificazione unitaria delle aree in esso ricomprese, per cui non appare logico immaginare un'ipotesi di frazionamento nell'ambito del medesimo **comparto**® al fine di attribuire a singole frazioni indici volumetrici disomogenei ed al fine, anche, di localizzare gli *standard* in modo proporzionale a detto frazionamento.

Siffatto criterio sicuramente repelle alla funzione stessa della pianificazione, la quale rivendica, per la sua natura normativo-regolamentare, una necessaria astrattezza della condizione delle singole proprietà. Peraltro, poiché queste sono interessate e/o condizionate dal risultato **urbanistico**® finale, la preoccupazione della disciplina del piano particolareggiato dev'essere quella di garantire effetti perequati, in corrispondenza dei vantaggi attribuiti e degli oneri da sostenere.

L'istituto del **comparto**

L'approfondimento delle problematiche affrontate dalla sentenza in rassegna, impone di soffermarsi sull'istituto del **comparto**® edilizio, di non frequente uso nella pratica urbanistica.

L'istituto è positivamente disciplinato, oltre che dall'*art. 870 c.c.*, dall'*art. 23, l. n. 1150/1942* ⁽¹⁾, secondo il quale il Comune può procedere, in occasione dell'approvazione del piano particolareggiato od anche successivamente, alla formazione di comparti,

costituenti unità fabbricabili, che possono riunire aree inedificate e costruzioni da trasformare.

Formato il **comparto**, il Comune deve invitare i proprietari a dichiarare se intendono procedere soli (se proprietari esclusivi) o riuniti in consorzio (se vi sono più proprietà) all'edificazione del **comparto**. A seguito di tale invito la norma contempla due possibilità: o la formazione del consorzio tra i proprietari, a condizione che essi rappresentino almeno i tre quarti del valore catastale del **comparto**; ovvero, in caso di inerzia o disaccordo dei proprietari, l'espropriazione del **comparto** da parte del Comune, che procederà alla sua assegnazione su base concorsuale, con l'obbligo di provvedere a norma del piano particolareggiato.

Il **comparto**, quale parte del piano particolareggiato, partecipa della sua funzione urbanistica. Rappresenta, infatti, la definizione di ambiti territoriali, di uno o più proprietari, operata sulla base di una valutazione **urbanistico**-edilizia dei beni in esso ricadenti e delle infrastrutture necessarie ai nuovi e/o rinnovati (come nel piano di recupero) edifici ⁽²⁾. Al **comparto** non è, tuttavia, estranea - come oltre diremo - la funzione di regolamentazione dei rapporti delle proprietà interessate.

Due sono gli strumenti legali a più immediato servizio del **comparto**: il primo è fornito dal potere espropriativo, che si ricollega alla dichiarazione di pubblica utilità dello stesso piano particolareggiato (ex art. 16, comma 9, l. n. 1150/1942); il secondo è costituito dal possibile accordo dei proprietari: accordo che, secondo autorevole dottrina ⁽³⁾, si rappresenta come atto di adesione al provvedimento amministrativo di invito, volto all'attuazione delle previsioni urbanistiche del piano particolareggiato compendiate nel **comparto**. Ma è rilevante che il legislatore (art. 23, l. n. 1150/1942) abbia considerato entrambe le ipotesi e le abbia disciplinate nel senso di anteporre, con effetto di presupposto condizionante, la sollecitazione all'accordo rispetto al possibile esercizio del potere espropriativo, fino a mettere quest'ultimo a servizio del primo, nel caso in cui l'accordo venga raggiunto dai proprietari rappresentanti i tre quarti dell'imponibile catastale dell'intero **comparto** e si tratti, pertanto, di superare la contrastante volontà della minoranza.

La più specifica analisi del potere espropriativo, sia se adottato dal Comune, in mancanza dell'accordo o del *quorum* necessario, sia se accordato a favore dei compartisti rappresentanti il predetto *quorum*, esula dal presente tema d'indagine. Il possibile esercizio di quel potere evidenzia, tuttavia, il fine ultimo cui mira l'istituto complessivamente visto. Quel fine coincide, infatti, con la realizzazione unitaria e coordinata del risultato **urbanistico** definito dal **comparto**.

Effetti dell'individuazione del **comparto**

Premesso il risultato unitario, di carattere **urbanistico**-edilizio, individuato dal **comparto**, occorre aggiungere che esso corrisponde pur sempre a scelta tecnico-discrezionale del Comune nell'esercizio del potere di pianificazione; che, conseguentemente, tale scelta non si deve dar carico, né farsi condizionare dal pluralismo proprietario; bisogna domandarsi, però, se sia la stessa disciplina del piano particolareggiato e del **comparto** in specie a doversi dar carico di normare i tramutati rapporti di proprietà, oppure se tale normazione non sia già contenuta nella previsione legislativa. Va allora ricordato che l'autonomia regolamentare può assumere effetti ausiliari ed esplicativi della norma di legge, in linea con l'attuazione dell'interesse pubblico finale, qui rappresentato dall'esigenza di pervenire all'assetto edilizio fondato sull'unitarietà del **comparto**, principalmente puntando sull'accordo e/o attività negoziale delle proprietà interessate. Difatti, come prima abbiamo detto, l'art. 23, l. n. 1150/1942 privilegia la nozione del consorzio, quale **strumento** che deve anticipare l'eventuale ed alternativo programma espropriativo.

Il consorzio nell'insegnamento della dottrina e della giurisprudenza

Poiché la norma dell'art. 23, l. n. 1150/1942 si limita all'indicazione dell'istituto del consorzio, questo ha dato luogo ad un dibattito dottrinario sulla sua natura e sui suoi contenuti ⁽⁴⁾. Per ciò che concerne la costituzione, il regolamento dei rapporti tra i partecipanti, la rilevanza esterna, bisogna quindi ricorrere ai principi generali. La tesi che risulta prevalente è quella che intravede nell'istituto un mezzo di formazione di un regime di tipo condominiale, occasionato dal provvedimento amministrativo che, sulla base della rilevata unitarietà del risultato **urbanistico**-edilizio, sostituirrebbe, come anzidetto, un bene unitario alla pluralità di proprietà ⁽⁵⁾. Il fine dei proprietari riuniti in consorzio, non si compendia, infatti, nel godimento e nella manutenzione dei beni, ma impone un'attività organizzativa rivolta alla trasformazione degli stessi beni per rendere possibile l'attuazione del programma costruttivo ⁽⁶⁾. La predetta tesi trova ancoraggio nel dato normativo rappresentato dall'art. 920 c.c., relativo ai consorzi volontari, secondo cui "si applicano ai consorzi volontari le norme stabilite per la comunione". Poiché le aggregazioni in forma consortile tra i proprietari di immobili destinati all'edificazione, in forma volontaria, non differiscono nello scopo e nei mezzi dai consorzi necessitati dal provvedimento

amministrativo, pare che l'argomento normativo non possa essere superato. Altri indici testuali, rivelatori della struttura comunitaria del consorzio edilizio, si traggono dall'art. 870 c.c., il quale avverte che "gli aventi diritto sugli immobili compresi nel @comparto@ devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano. Possono anche riunirsi in consorzio per l'esecuzione delle opere.": accordi tra gli interessati che sono volti a superare i particolarismi proprietari in modo da eliminare gli ostacoli che si frappongono alla realizzazione delle costruzioni previste dal @comparto@, senza trovare limiti nella diversità delle proprietà ⁽⁷⁾. Infine, anche l'indicazione dell'art. 23, comma 3, l. n. 1150/1942, in base al quale: "a costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero @comparto@.", è nel senso di assumere a criterio di formazione del consorzio la quota, rapportata al complesso dell'imponibile catastale. Detta conclusione corrisponde all'oggettività del fine, per la ragione che la disciplina della comproprietà tende proprio a garantire il perseguimento della cosa comune, con utili e sacrifici proporzionali.

A sua volta la giurisprudenza formatasi sui comparti edilizi afferma a più riprese che il consorzio edilizio, strumentale alla realizzazione del @comparto@, rappresenta un'ipotesi di comunione incidentale creata da un atto amministrativo ⁽⁸⁾, oppure di condominio accessorio, finalizzato all'esecuzione delle opere ⁽⁹⁾.

Considerazioni conclusive

Le conclusioni cui si perviene corrono, dunque, nel senso di ritenere legittimo che il piano particolareggiato (e quindi il @comparto@), accanto all'aspetto strettamente @urbanistico@, possa darsi carico anche dell'indicazione del regime particolare delle proprietà in vista dell'attuazione del programma edilizio unitario, che rappresenta il carattere proprio del @comparto@. Tale indicazione si porrebbe, infatti, in armonia con l'art. 870 c.c., non meno che con l'art. 920 c.c. Queste conclusioni sembrano rafforzate da specifica giurisprudenza amministrativa, oltre che da quella formatasi per le ipotesi, vicine alla fattispecie in esame, dei piani di lottizzazione e da un dato normativo di legislazione regionale.

Il Tar Sicilia, con attenta sentenza ha sottolineato che, nell'ambito del @comparto@, la proprietà corrispondente all'area edificabile non può lucrare i vantaggi a discapito degli altri compartisti "in quanto il vincolo del @comparto@ considera in modo unitario beni appartenenti ad una pluralità di proprietari, vincolando (li) reciprocamente" ⁽¹⁰⁾.

A sua volta la Cassazione ha affrontato la definizione dei piani di lottizzazione e delle convenzioni che vi accedono con riferimento al *genus* dei consorzi, evidenziando come la convenzione di lottizzazione ponga in essere un negozio di costituzione di un consorzio @urbanistico@ volontario, da ritenersi assoggettato alla disciplina della comunione dettata dal codice civile, con la conseguenza che i pesi ed i vantaggi si distribuiscono in proporzione alle quote dei partecipanti ⁽¹¹⁾.

In punto di legislazione, infine, si segnala la L.R. Puglia 12 febbraio 1979, n. 6, di attuazione della legge statale n. 10/1977, che all'art. 15 dà positiva definizione agli spunti ricostruttivi tratti dalla dottrina e dalla giurisprudenza passate in rassegna. Nella citata norma, infatti, si afferma che "il @comparto@ costituisce un'unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi". L'art. 15 cit. prosegue indicando la *ratio* del @comparto@: "esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali". La disciplina del @comparto@, come annotato dalla dottrina ⁽¹²⁾, consente quindi ai titolari di beni meno produttivi, inseriti nell'ambito territoriale delimitato dal @comparto@, di partecipare agli utili che i loro stessi beni incentivano. La *ratio* della norma regionale viene ribadita dalla giurisprudenza che sottolinea come la funzione del @comparto@ non si esaurisca nella determinazione delle volumetrie, ma miri anzitutto all'omogeneizzazione delle posizioni dei singoli proprietari, attraverso "un meccanismo di compensazione fra gli utili e gli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali" ⁽¹³⁾.

Nel sensi sopra descritti la decisione che si annota assume un'importanza particolare, in quanto evidenzia la correlazione del @comparto@ con la scelta urbanistica ad esso sottesa, la cui attuazione passa attraverso una necessaria modifica dello stato di fatto e di diritto del preesistente assetto edilizio, non condizionabile dal pluralismo delle proprietà che, come nel caso deciso, rivendicano trattamenti differenziati. I particolarismi proprietari, che non possono condizionare le scelte pianificatorie del Comune (il quale ha appunto a disposizione lo @strumento@ giuridico del @comparto@, allo scopo di agevolare l'attività edificatoria anche in presenza di dissensi tra gli aventi diritto), possono trovare composizione o nella formazione del consorzio, o nel regime indennitario di un'eventuale espropriazione. Ogni tentativo di sovvertire il criterio di disciplina unitaria del @comparto@, che tenda ad un assetto degli interessi concorrenti diverso da quello unitario e perequativo, va, in conclusione, cassato come illegittimo perché antitetico alla

ratio dell'Istituto.

(1) L'Istituto viene disciplinato altresì dall'art. 13, comma 1, l. n. 10/1977 (sui programmi pluriennali di attuazione) e da leggi speciali, tra cui il d.lgs. luog. n. 1399/1917 (disposizioni di legge emanate in conseguenza del terremoto del 1908), la l. n. 1402/1951 (sulla ricostruzione degli abitati danneggiati dalla guerra), nonché in piani regolatori approvati con legge (quello di Genova, v. art. 8, r.d.l. n. 1390/1932 e succ. mod.). Esso si ritrova anche in leggi regionali (v. art. 15, L.R. Puglia n. 6/1979).

(2) Cfr. Cass., 4 maggio 1962, n. 870, in Giust. civ., 1962, I, 1221, secondo cui il vincolo, che colpisce i beni compresi nel **comparto**, attiene alla loro destinazione da un punto di vista **urbanistico** e si differenzia dalle normali prescrizioni, cui sono assoggettati i beni fondiari dalle leggi urbanistiche, solo in quanto considera in modo unitario i beni appartenenti a una pluralità di proprietari e in quanto la pubblica autorità, sostituendosi ai privati nell'elaborazione dei progetti, impone loro di effettuare determinate opere o di assoggettarsi all'espropriazione. Cfr., inoltre, Tar Sardegna, 20 dicembre 1989, n. 1279, riportata da Poggi, Rassegna di giurisprudenza sull'urbanistica, IV ed., Milano, 1996, 454 ss. secondo cui il concetto di "comparto" (art. 870 c.c. ed art. 23, legge urbanistica) costituisce un'unità fabbricabile autonoma e topograficamente precisata ed individuata che può riunire aree ed edifici appartenenti a diverse persone - le quali, per ciò stesso, devono associarsi - e per il quale vengono ulteriormente determinati i vari caratteri delle costruzioni. In analoghi termini: Cons. Stato, sez. V, 7 dicembre 1979, n. 772 e Tar Lazio-Latina, 23 ottobre 1981, n. 165 in Poggi, op. cit.

(3) Stella Richter, **Comparto** edificatorio, in Enc. dir., VII, Milano, 1960.

(4) Per una disamina delle opinioni espresse dalla dottrina e dalla giurisprudenza si rimanda a Stella Richter, op. cit., 1029 ss.

(5) La tesi è di Stella Richter, op. cit. Cfr. anche Mazzarelli, **Comparto** edificatorio, in Enc. giur., VII, Roma, 1988. In senso conforme v. Mengoli, Manuale di diritto **urbanistico**, IV ed., Milano, 1997, 293 ss.

(6) In detti termini cfr. Cass., sez. II, 3 febbraio 1994, n. 1125, in Cons. Stato, 1994, II, 936.

(7) Secondo Mazzarelli, op. cit., "la regolamentazione dei comparti si presta ad una lettura in termini di funzionalizzazione della proprietà edilizia".

(8) Cfr. Trib. Milano, sent. 19 aprile 1958, riportata da Poggi, op. cit., nonché l'ulteriore giurisprudenza ivi riportata.

(9) Cfr. Cass., Sez. un., 26 giugno 1962, n. 1657, in Poggi, op. cit.

(10) Tar Sicilia-Catania, 31 ottobre 1994, n. 2407, in I T.A.R., 1994, I, 4699.

(11) Cfr. Cass., sez. II, 3 febbraio 1994, n. 1125, cit.; Cass., sez. I, 27 marzo 1992, n. 3798, in Cons. Stato, 1992, II, 1328.

(12) Cfr. Mazzarelli, op. cit.

(13) Cfr. Tar Puglia-Bari, 28 novembre 1984, n. 906, in I T.A.R., 1985, I, 1023.



Documento

← Risultati

COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

CRITERI E PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI CUI AI PIANI ESECUTIVI DEI COMPARTI DI TIPO "A" DEL VIGENTE P.R.G.C.

ART. 1

NORMATIVA GENERALE

I criteri, le modalità e le procedure per l'assegnazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica comprese nei Piani di Comparto del Comune di Modugno sono stabiliti nel presente articolato, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di edilizia economica e popolare (legge n. 865 del 22/10/71) e successive modifiche ed integrazioni).

ART. 2

FINALITA'

Le aree comprese nei Piani di Comparto del Comune di Modugno saranno assegnate ai soggetti indicati dal successivo art. 5 ai sensi dell'art. 35 della citata legge 865/71 ed in conformità ai criteri, modalità e procedure di cui al presente articolato, per i seguenti interventi:

- **edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;**
- **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata-convenzionata** nel caso in cui i soggetti attuatori dei programmi costruttivi fruiscano di contributi agevolati pubblici.

ART. 3

BANDO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLE AREE

In seguito all'approvazione del presente Regolamento il Difigente del Settore Urbanistico provvederà alla pubblicazione di bando di gara per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata-convenzionata nel quale dovranno essere indicate:

- i soggetti legittimati a presentare l'istanza;
- i requisiti che devono essere posseduti dagli stessi ai fini della ammissibilità alla procedura concorsuale;

- le modalità ed i termini di presentazione dell'istanza;
- i criteri di attribuzione dei lotti.
- il tempo di validità della graduatoria

Il bando di gara deve essere finalizzato alla formulazione di distinte graduatorie così come definite ai successivi articoli 8 e 10.

ART. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a giudizio insindacabile del Comune di Modugno, potrà avvenire nei seguenti modi:

- direttamente da parte del Comune con fondi propri addebitando, pro quota, agli assegnatari le spese sostenute;
- direttamente, anche per stralci funzionali, da parte dei compartisti lottizzanti, ancorché riuniti in Consorzio, con addebito pro-quota dei relativi costi agli assegnatari dei lotti.

ART. 5

SOGGETTI ATTUATORI DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DIRITTO DI PRELAZIONE

I lotti destinati alla costruzione di case economiche e popolari, in linea generale, potranno essere trattenuti dal Comune per la realizzazione in proprio di programmi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o potranno essere assegnati:

- a) con **diritto di superficie** in favore esclusivamente dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari (IACP) nei limiti della percentuale stabilita dall' art 6 del presente regolamento per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- b) con **diritto di proprietà**, per la residua percentuale, a Cooperative Edilizie e loro Consorzi, ad Imprese di Costruzione e loro Consorzi, con preferenza dei proprietari espropriati. Preferenza che può essere esercitata solo nel Comparto ove si è proprietari e nei limiti previsti nei successivi articoli.

Ai sensi dell'art. 7, comma IV, L. n. 136 del 30/04/1999, la preferenza di cui al comma che precede va riconosciuta ai soggetti attuatori che abbiano la proprietà dei suoli alla data di

pubblicazione del bando di gara per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata-convenzionata.

Ai sensi dell'art. 45 comma 3 del D.P.R. 8-6-2001 n. 327 la cessione volontaria produce gli effetti del decreto di esproprio.

ART. 6

DETERMINAZIONE DELLE PERCENTUALI IN TERMINI VOLUMETRICI, DELLE AREE DA ASSEGNARE.

Una volta stabilita - in sede di approvazione di ciascun Comparto - la quantità, in termini volumetrici, delle aree sottoposte al regime di edilizia residenziale pubblica il Dirigente del settore Urbanistica, entro 30 (trenta) giorni dalla data di approvazione definitiva di ciascun Comparto, procederà al riparto di tale volumetria nel seguente modo:

- a) il **50%** del volume totale (e mai oltre) sarà assegnato prioritariamente con **diritto di proprietà** ai soggetti proprietari espropriati;
- b) il **15%** del volume totale, e comunque non meno di un lotto minimo funzionale di 8 alloggi, sarà destinato agli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (ad opera dello IACP o del Comune). A tal fine, contestualmente alla pubblicazione del bando di concorso di cui al precedente art. 3, il Dirigente del Settore Urbanistico inviterà l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari (IACP) a inoltrare istanza di assegnazione con **diritto di superficie** con l'obbligo di dimostrare la disponibilità immediata di sovvenzioni pubbliche (erariali e/o regionali) destinate a nuove edificazioni. Onde consentire allo IACP di acquisire i necessari finanziamenti pubblici, ove non immediatamente disponibili, sarà concesso un termine massimo di dodici mesi dalla data di richiesta dei suoli. Scaduto inutilmente tale termine, salvo congrua proroga motivata, la volumetria non utilizzata dallo IACP confluirà nelle volumetrie offerte in assegnazione con **diritto di proprietà** mediante il bando pubblico di gara di cui al precedente art. 3 in favore di Cooperative edilizie non proprietarie di cui al successivo comma c); è fatta salva la possibilità di diretto intervento del Comune da programmarsi nei termini di legge e da manifestarsi entro un ulteriore termine di dodici mesi;
- c) il restante **35%** del volume totale sarà attribuito alle Cooperative edilizie e loro Consorzi non proprietari di suolo.

L'individuazione di tutti i soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata -nel rispetto delle suddette percentuali - dovrà avvenire, secondo i criteri

indicati nei successivi articoli 8 e 11.

ART. 7

REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE IN VIA PRIORITARIA DEI LOTTI ALLE COOPERATIVE EDILIZIE ED IMPRESE DI COSTRUZIONE PROPRIETARIE DI SUOLI.

Alla domanda di assegnazione, in competente bollo, dovrà essere allegata, pena l'esclusione, la sottoelencata documentazione:

COOPERATIVE EDILIZIE

1. Dichiarazione resa, nelle forme di cui agli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R.445/00, e sottoscritta dal Presidente della Cooperativa, attestante:
 - a) che i soci della Cooperativa interessati al programma costruttivo in parola ed individuati in apposito elenco controfirmato dal presidente ed allegato alla suddetta dichiarazione, possiedono i requisiti soggettivi per beneficiare di un alloggio di edilizia economica e popolare convenzionata-agevolata previsti nella circolare LL.PP. 01/08/95 n. 3825 (G.U. 26/08/95 n. 199); in assenza di contributi pubblici non è richiesto il requisito del reddito;
 - b) che la Cooperativa gode il pieno e libero esercizio dei propri diritti e non è sottoposta a procedure fallimentari e non è in fase di liquidazione;
 - c) che la Cooperativa é in regola con i depositi del Bilancio annuale;
2. Atto costitutivo e statuto sociale della Cooperativa dal quale deve risultare la possibilità di realizzare programmi costruttivi di edilizia economica e popolare nelle aree sottoposte al regime di cui alla legge 865/71;
3. Titolo di proprietà dal quale dovrà risultare, tra l'altro, pena la esclusione, che la Cooperativa é proprietaria di suoli ricadenti nel comparto in cui si chiede l'assegnazione da data non successiva a quella di pubblicazione del bando di gara per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata-convenzionata.

All'atto della assegnazione del lotto la Cooperativa dovrà produrre entro trenta giorni, pena revoca dell'assegnazione, tutta la idonea documentazione attestante i requisiti di cui ai precedenti punti a), b), c).

CONSORZI DI COOPERATIVE

1. Dichiarazione resa, nelle forme di cui agli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R.445/00, dal Presidente del Consorzio, attestante:

- a) che i soci delle Cooperative aderenti al Consorzio ed interessati al programma costruttivo in parola ed individuati in apposito elenco controfirmato dal presidente ed allegato alla suddetta dichiarazione, possiedono i requisiti soggettivi per beneficiare di un alloggio di edilizia economica e popolare convenzionata-agevolata previsti nella circolare LL.PP. 01/08/95 n. 3825 (G.U. 26/08/95 n.199) (in assenza di contributi pubblici non è richiesto il requisito del reddito);
- b) che il Consorzio e le Cooperative aderenti godono il pieno e libero esercizio dei propri diritti e non sono sottoposti a procedure fallimentari e non sono in fase di liquidazione;
- c) che il Consorzio e le Cooperative aderenti sono in regola con i depositi dei rispettivi Bilanci annuali;

2. Atto costitutivo e statuto sociale del Consorzio e delle relative Cooperative aderenti;
3. Titolo di proprietà dal quale dovrà risultare, tra l'altro, pena la esclusione, che il Consorzio o tutte le Cooperative aderenti risultano proprietarie di suoli ricadenti nel comparto in cui si chiede l'assegnazione da data non successiva a quella di pubblicazione del bando di gara per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata-convenzionata.

All'atto della assegnazione il Consorzio dovrà produrre entro trenta giorni, pena revoca dell'assegnazione, tutta la idonea documentazione attestante i requisiti di cui ai precedenti punti a), b), c).

IMPRESE DI COSTRUZIONE

- 1) Certificato di iscrizione all'A.N.C.E. o alla Camera di Commercio;
- 2) Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese;
- 3) Dichiarazione a firma del legale rappresentante che attesti la capacità produttiva, organizzativa ed economica dell'impresa;
- 4) Atto costitutivo e Statuto Sociale dell'Impresa costituita sotto forma di società;
- 5) Certificato antimafia;

- 6) Titolo di proprietà dal quale risulti, tra l'altro, pena la esclusione, che l'Impresa sia proprietaria di suoli ricadenti nel comparto edilizio per il quale si chiede l'inserimento in graduatoria da data non successiva a quella di pubblicazione del bando di gara per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata-convenzionata.
- 7) Dichiarazione resa, nelle forme di cui agli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R.445/00, dal titolare o legale rappresentante dell'Impresa attestante di essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS-INAL-CASSA EDILE)
- 8) Dichiarazione resa nelle forme di cui agli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R.445/00 e sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'Impresa attestante che la Impresa stessa gode il pieno e libero esercizio dei propri diritti e non è sottoposta a procedure fallimentari e non è in fase di liquidazione;
- 9) Atto d'obbligo, reso dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. 445/00, che gli alloggi da realizzarsi sui lotti oggetto di assegnazione saranno alienati ovvero concessi in locazione, alle condizioni pattuite con il Comune, esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per beneficiare di un alloggio di edilizia economica e popolare convenzionata-agevolata previsti nella circolare LL.PP. 01/08/95 n.3825 (G.U. 26/08/95 n. 199); in assenza di contributi pubblici non è richiesto il requisito del reddito.

In mancanza dei requisiti succitati o in caso di dichiarazioni mendaci decadrà ogni diritto di assegnazione.

CONSORZI DI IMPRESE

Oltre alla documentazione di cui ai punti 1), 2), 3), 4, 5), 6) 7) 8) e 9) di cui sopra riferita a ciascuna Impresa consorziata, il legale rappresentante del Consorzio dovrà allegare all'istanza la seguente documentazione:

- Atto costitutivo e statuto sociale del Consorzio regolarmente omologato;
- Elenco delle Imprese consorziate sottoscritte dal Presidente del Consorzio;
- Certificato di iscrizione alla Cancelleria Commerciale del Tribunale competente;
- Certificato antimafia;
- Titolo di proprietà dal quale risulti, tra l'altro, pena la esclusione, che il Consorzio

o tutte le Imprese consorziate risultano proprietarie di suoli ricadenti nel comparto edilizio per il quale si chiede l'inserimento in graduatoria da data non successiva a quella di pubblicazione del bando di gara per l'individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata-convenzionata.

In mancanza dei requisiti succitati o in caso di dichiarazioni mendaci decadrà ogni diritto di assegnazione.

ART. 8

FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA E CRITERI DI ASSEGNAZIONE DELLE AREE IN FAVORE DEI SOGGETTI PROPRIETARI INDICATI ALL'ART. 7.

In relazione alle istanze pervenute a seguito della pubblicazione del bando verranno predisposte, a cura del Dirigente del Settore Urbanistico, nel termine di 60 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle domande, per ogni singolo Comparto, due distinte graduatorie dei soggetti ammessi (Cooperative Edilizie e loro Consorzi ed Imprese di Costruzione e loro Consorzi) con indicazione in ordine decrescente della superficie di suolo da ognuno di essi posseduta.

A parità di posizione in graduatoria di Cooperative e loro Consorzi e/o Imprese e loro Consorzi saranno preferiti quelli di più vecchia costituzione.

All'approvazione definitiva di ciascun Comparto il Consiglio Comunale di Modugno individua, sulla base delle previsioni del P.R.G.C. e del Piano Direttore, le aree ed i lotti da sottoporre al regime di acquisizione ed utilizzazione disciplinato dalla legge 865/71 e da assegnare quindi ai soggetti aventi titolo indicati all'art. 5 del presente regolamento, i corrispettivi per l'assegnazione delle aree stesse determinati sulla base delle indennità di esproprio (valutate secondo le vigenti normative) da liquidare in favore dei proprietari lottizzanti in sede di stipula della convenzione di comparto, l'ammontare delle volumetrie consentite, le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i corrispettivi da versare per le opere di urbanizzazione.

Si procederà, quindi, all'interno del singolo Comparto ove i richiedenti hanno suoli di proprietà, all'attribuzione dei lotti utilizzando in modo alternato, con inizio dalla graduatoria delle Cooperative e loro Consorzi, la graduatoria formata dalle Cooperative Edilizie e loro Consorzi e quella formata dalle Imprese e loro Consorzi attribuendo, progressivamente, a ciascun soggetto e fino all'esaurimento delle disponibilità dei volumi all'uopo destinati nel Comparto (volumetria di cui all'art.6 lettera a), un lotto minimo

funzionale cadauno.

La volumetria assegnata ai soggetti proprietari espropriati non potrà mai superare la quota di volumetria massima ad essi spettante (**V_{ms}**) e così definita:

$$V_{ms} = \text{Area di proprietà ricadente nel Comparto} \times 0,75 \times 0,53 \times 0,50$$

Nessuna volumetria verrà assegnata ai soggetti proprietari espropriati se la quota di volumetria massima ad essi spettante (**V_{ms}**) è inferiore alla volumetria del lotto minimo funzionale individuato nel Comparto in cui si è proprietari.

Il numero degli alloggi assegnati alle Cooperative Edilizie e loro Consorzi non potrà mai superare il numero dei propri soci ammessi, in seguito alla partecipazione al bando, al programma costruttivo e la volumetria assegnata non potrà mai superare il **massimo volume richiedibile**, salvo piccoli arrotondamenti adeguati alla realtà dei lotti disponibili, così come definito al successivo art.18.

Completata tale attribuzione, ove residuassero lotti minimi funzionali, sempre nei limiti della volumetria massima innanzi definita, gli stessi saranno assegnati, utilizzando sempre in modo alternato le graduatorie, alle Cooperative Edilizie e loro Consorzi, e alle Imprese di Costruzione e loro Consorzi, garantendo comunque a entrambi i tipi di soggetti richiedenti solo un altro lotto minimo funzionale.

In caso di eventuale ulteriore disponibilità di lotti minimi funzionali si procederà applicando nuovamente il criterio enunciato al precedente capoverso.

Se al termine delle operazioni di assegnazione dei lotti - tenendo conto appunto della superficie massima delle aree possedute nel comparto da ogni partecipante - dovesse risultare una disponibilità, i relativi volumi incrementeranno la percentuale del 35% riservata a Cooperative Edilizie non proprietarie.

Completata la procedura di attribuzione dei lotti come sopra specificato (il cui termine comunque non dovrà superare i 30 giorni decorrenti dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo del Comparto, il Dirigente competente predisporrà, nei trenta giorni successivi, l'atto dirigenziale di assegnazioni dei lotti, informandone i soggetti utilmente collocati nelle graduatorie stesse.

Conseguentemente i soggetti assegnatari dei lotti dovranno presentare all'ufficio comunale competente entro 30 giorni dalla data di comunicazione da parte dell'Ente tutta la documentazione comprovante i requisiti, così come previsto nel precedente art. 7, nonché il progetto definitivo del programma edilizio da realizzare, pena, in caso di inottemperanza, la

revoca dell'assegnazione, salvo proroga motivata.

A seguito dell'esito positivo dell' istruttoria relativa alla pratica edilizia, il Dirigente competente adotterà il provvedimento per l'assegnazione definitiva del lotto o dei lotti, unitamente all'autorizzazione alla stipula della convenzione

Con lo stesso provvedimento sarà adottato lo schema tipo di convenzione ex art. 35 legge 865/71 disciplinante il rapporto di cessione dei lotti in favore dei soggetti aventi titolo adeguato alle nuove norme di legge nel frattempo intervenute.

Con i provvedimenti di assegnazione definitiva dei lotti edificatori in favore di Imprese di Costruzione e loro Consorzi o Associazione proprietari dei suoli dovrà essere altresì approvato il prezzo di vendita degli alloggi, quantificato dal soggetto assegnatario e sottoposto al parere di congruità del Settore Tecnico del Comune.

Ai fini della quantificazione di tale prezzo si farà riferimento ai chiarimenti forniti in tema di programmi costruttivi di edilizia convenzionata-agevolata dal Ministero dei Lavori Pubblici - Comitato per l'Edilizia Residenziale CER con la Circolare n.4695/AG del 08/08/1980 il cui ultimo capoverso così recita:

“omissis Da quanto sopra deriva che i costi fissati dal D.M n. 13052/79, a differenza di quelli relativi all'edilizia sovvenzionata, devono essere intesi solo come limiti convenzionali ai fini della concessione del contributo sui mutui agevolati e, come tali, non corrispondono agli effettivi costi unitari dell'intervento. Ne consegue che in sede di convenzione - nel fissare i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita le amministrazioni comunali devono necessariamente tener conto del costo reale e non di quello convenzionale fissato dal più volte citato D.M 13052/79”.

In sede di valutazione dei costi reali ed effettivi di costruzione si dovrà tener conto dei seguenti elementi:

- costo delle aree, determinato sulla base dei corrispettivi quantificati dal Comune per l'assegnazione dei suoli e riferiti ai valori espropriativi (valutati secondo le vigenti normative);
- costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quantificato dal Comune o ritenuto congruo dal Comune in caso di diretta realizzazione di dette opere da parte dei lottizzanti compartisti;
- costo di costruzione, comprensivo degli oneri per la sicurezza, sulla base delle

tipologie e caratteristiche costruttive degli alloggi, da valutarsi secondo i parametri ministeriali;

- oneri fiscali, di prefinanziamento, finanziamento, spese tecniche e generali.

ART. 9

REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI A FAVORE DI COOPERATIVE EDILIZIE E LORO CONSORZI NON PROPRIETARI DI SUOLI.

Alla domanda di assegnazione, in competente bollo, le Cooperative Edilizie e loro Consorzi - non proprietari di suoli - dovranno allegare, pena l'esclusione, la documentazione citata nell'art. 7 del presente regolamento e che qui si intende riportata e trascritta, ad eccezione ovviamente del titolo di proprietà. Potranno partecipare al bando le Cooperative Edilizie che, ancorché proprietarie di suoli destinati ad E.R.P. nei Comparti, non hanno potuto beneficiare di assegnazione alcuna a seguito dell'inserimento nella graduatoria di cui all'art. 8 del presente regolamento o che hanno beneficiato di assegnazione inferiore a quella avente diritto; in quest'ultimo caso, per questi soggetti attuatori, nello stabilire il numero di alloggi massimo assegnabile previsto nell'art.11 (24 alloggi) vanno computati anche quelli assegnati a seguito della partecipazione all'avviso di cui all'art. 7 del presente regolamento.

ART. 10

FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE DELLE COOPERATIVE EDILIZIE E LORO CONSORZI NON PROPRIETARI DI SUOLI.

In relazione alle istanze pervenute a seguito della pubblicazione del bando, verrà predisposta dal Dirigente del Settore Urbanistico competente, nel termine di 60 giorni decorrenti dalla data di scadenza di presentazione delle domande, una graduatoria in base ai criteri di seguito riportati.

1. Residenza dei soci della Cooperativa da valutarsi come segue:

- cooperativa i cui soci, interessati al programma, siano per almeno il 50% residenti nel Comune di Modugno ininterrottamente da oltre 10 anni

punti: 5

- cooperativa i cui soci, interessati al programma siano per almeno il 50% residenti nel Comune di Modugno da epoca inferiore a 10 anni

punti: 3

2. Cooperative che dimostrino di avere soci nel cui nucleo familiare vi sia presenza di soggetti diversamente abili e/o anziani ultrasettantenni:

- per un socio punti: 1
 - per più di un socio punti: 2
3. Cooperative che dimostrino di avere soci che abbiano contratto matrimonio da epoca non superiore a 5 anni antecedenti la data di pubblicazione del bando (eventualmente saranno parificate al contratto di matrimonio altre forme di convivenza riconosciute dalla legge):
- per un socio punti: 1
 - per più di un socio punti: 2
4. Cooperative che dimostrino di avere soci nel cui nucleo familiare vi sia presenza di almeno tre figli.
- per un nucleo familiare punti: 1
 - per più di un nucleo familiare punti: 2
5. Operatività della Cooperativa in precedenti programmi costruttivi ex L. 167/1962:
- operatore che non ha realizzato alcun programma costruttivo o che ha realizzato l'ultimo programma costruttivo prima del 31 dicembre 1985 punti: 5
 - operatore che ha realizzato l'ultimo programma costruttivo prima del 31 dicembre 1995 punti: 3
 - operatore che ha realizzato l'ultimo programma costruttivo dopo il 1 gennaio 1996 e prima del 31 dicembre 2005 punti: 2
 - operatore che ha realizzato l'ultimo programma costruttivo dopo il 1 gennaio 2006 punti: 0
6. Comprovata disponibilità delle risorse finanziarie per eseguire il programma costruttivo, da valutarsi mediante dichiarazione di impegno a versare, pena la revoca dell'assegnazione della volumetria, entro trenta giorni della comunicazione dell'avvenuta assegnazione, il versamento diretto presso la Tesoreria Comunale di un importo pari a € 3.000,00 moltiplicato il numero di alloggi per cui si è ottenuta l'assegnazione punti: 2

7. Impegno formale, prodotto in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dal legale rappresentante o avente titolo, ad utilizzare sistemi passivi per l'ottenimento di un risparmio energetico superiore del 10% rispetto a quanto previsto in materia dalle disposizioni vigenti; tali sistemi passivi dovranno essere riportati in sede di progettazione esecutiva pena la revoca della assegnazione provvisoria

punti: 2

8. Impegno formale, prodotto in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dal legale rappresentante o avente titolo, ad utilizzare fonti energetiche alternative a quelle tradizionali per il riscaldamento e/o produzione di acqua calda sanitaria; l'utilizzo di fonti energetiche alternative dovrà essere riportato in sede di progettazione esecutiva pena la revoca della assegnazione provvisoria

punti: 2

9. Impegno formale, prodotto in forma di autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 dal legale rappresentante o avente titolo, ad utilizzare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; l'utilizzo di tali pannelli dovrà essere riportato in sede di progettazione esecutiva pena la revoca della assegnazione provvisoria

punti: 1

10. Sede legale nel Comune di Modugno:

○ operatore con sede legale nel Comune di Modugno antecedente al 1 gennaio 2005

punti: 12

○ operatore con sede legale nel Comune di Modugno dal 1 gennaio 2005 alla data di pubblicazione del bando

punti: 2

○ operatore con sede legale in altro comune

punti: 0

11. Anzianità della Cooperativa edilizia da valutarsi in base all'anno di costituzione:

○ Punti 0,5 per ogni anno di anzianità

Il punteggio relativo a tutti gli operatori che chiederanno l'assegnazione come Consorzio sarà pari alla media dei punteggi assegnati a ciascun componente del Consorzio.

A parità di punteggio sarà data precedenza alla Cooperativa più anziana.

A ciascun soggetto sarà comunicata la posizione ricoperta nell'ambito della predetta graduatoria.

In ogni caso il Comune, come previsto dalla normativa vigente, si riserva il diritto di controllo dell'effettivo possesso dei requisiti da parte dei beneficiari.

Il termine entro il quale il Dirigente competente deve redigere le graduatorie resterà sospeso nel caso in cui, con propria determinazione, il Dirigente stesso ritenga che sia necessario effettuare presso gli Enti competenti la verifica di requisiti o situazioni dichiarate ai fini della ammissibilità dell'istanza e/o dell'attribuzione dei punteggi.

ART. 11

ATTRIBUZIONE DEI LOTTI AI SOGGETTI NON PROPRIETARI DI SUOLI UTILMENTE COLLOCATI NELLE GRADUATORIE.

Il Dirigente competente successivamente alla formulazione della graduatoria di cui al precedente articolo man mano che si renderanno disponibili, a seguito dell'approvazione definitiva dei Piani Esecutivi dei Comparti di tipo A, le aree riservate ai soggetti richiedenti secondo le percentuali indicate all'art. 6 del presente regolamento, procederà alla attribuzione dei lotti con le modalità che seguono.

Attribuzione nei limiti del **volume massimo richiedibile**, così come definito al successivo art.18 in funzione dei soci aventi diritto, al singolo soggetto richiedente un lotto minimo funzionale ovvero, più lotti minimi funzionali con un massimo di 24 alloggi. L'assegnazione può essere fatta anche su più Comparti.

Dopo l'attribuzione delle volumetrie come sopra stabilite e a graduatoria esaurita, ove residuassero altri lotti minimi funzionali, gli stessi saranno attribuiti soddisfacendo le richieste delle Cooperative Edilizie e loro Consorzi ai quali non è stato assegnato tutto il volume massimo richiedibile riprendendo l'ordine di graduatoria e, comunque, garantendo solo un ulteriore lotto minimo funzionale cadauno.

Stessa procedura sarà reiterata più volte sino all'esaurimento delle volumetrie disponibili e nei limiti della validità della graduatoria.

Di tali assegnazioni il Dirigente competente ne dà comunicazione, nei trenta giorni successivi, i soggetti interessati che dovranno:

- a) presentare all'ufficio comunale competente entro 30 giorni dalla data di comunicazione il progetto definitivo del programma edilizio da realizzare che dovrà contenere le soluzioni tecniche oggetto di impegno formale come indicato al precedente art 10

lettera c). Pena, in caso di inottemperanza, è la revoca della assegnazione, salvo proroga motivata.

- b) versare nelle casse comunali, per chi non lo avesse già fatto in sede di partecipazione al bando, entro 60 giorni dalla data di comunicazione, il corrispettivo della assegnazione delle aree pari al costo pro-quota di acquisto delle aree stesse. Costo ottenuto dal prodotto del costo complessivo delle aree di Comparto oggetto di cessione al Comune in base alle previsioni di Piano Particolareggiato (determinato in base ai valori di esproprio, valutati secondo le vigenti normative, in sede di convenzione di Comparto Edilizio) ed il rapporto tra il volume oggetto di assegnazione e la volumetria totale di edilizia sovvenzionata e convenzionata-agevolata di competenza del Comparto;
- c) versare, entro 60 giorni dalla data di comunicazione, il corrispettivo pro-quota del costo delle opere di urbanizzazione in caso di diretta realizzazione di tali opere da parte dei lottizzanti compartisti. Costo ottenuto dal prodotto del costo complessivo delle opere di urbanizzazione relative al Comparto in base alle previsioni di Piano Particolareggiato ed il rapporto tra il volume oggetto di assegnazione e la volumetria totale di competenza del Comparto. Resta comunque fermo l'obbligo del soggetto assegnatario di versare eventuali conguagli nei termini prefissati dall'Amministrazione. I versamenti saranno effettuati presso la Tesoreria Comunale che ne rilascerà quietanza.
- d) versare nelle casse comunali, entro 30 giorni dalla data di comunicazione, la somma di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) mediante deposito cauzionale infruttifero da incamerare nell'ipotesi di rinuncia, espressa o tacita, alla stipula della convenzione, quale penale e rimborso spese.

ART. 12

PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEFINITIVA

A seguito dell'esito positivo dell'istruttoria relativa alla pratica edilizia e della dimostrazione dei versamenti effettuati, nonché del perfezionamento dell'acquisizione definitiva in proprietà dell'area oggetto di assegnazione nei casi di cui all'art. 7 comma IV L. n. 136/99, il Dirigente competente adotterà il provvedimento per l'assegnazione definitiva del lotto o dei lotti, unitamente all'autorizzazione alla stipula della convenzione.

Con lo stesso provvedimento o con altro separato atto sarà adottato lo schema tipo di convenzione ex art. 35 legge 865/71 disciplinante il rapporto di cessione dei lotti in favore dei soggetti aventi titolo, adeguato alle nuove norme di legge nel frattempo intervenute.

ART. 13

ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Nell'ipotesi in cui il Comune di Modugno realizzi direttamente le opere di urbanizzazione con fondi propri, come previsto dall'art. 4, lett. a), del presente regolamento, l'assegnatario dovrà versare al momento della stipula del contratto al Tesoriere del Comune il 25% (venticinque) degli oneri di urbanizzazione primaria ed il 25% (venticinque) degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il residuo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere corrisposto in tre semestralità, di cui la prima a sei mesi, la seconda a dodici mesi e la terza a diciotto mesi, dalla data di rilascio del permesso a costruire.

A garanzia del preciso e puntuale pagamento del 75% (settantacinque) residuo degli oneri di urbanizzazione, il soggetto contraente dovrà produrre, prima del rilascio del Permesso di Costruire una fideiussione di pari importo.

Nella diversa ipotesi che le opere di urbanizzazione siano realizzate direttamente dai lottizzanti compartisti, il soggetto attuatore dovrà corrispondere il relativo costo pro-quota al Comune per il successivo rimborso ai lottizzanti stessi secondo quanto previsto al precedente art. 11.

ART. 14

VERSAMENTO DI EVENTUALI CONGUAGLI

L'eventuale conguaglio sul costo dell'area, che sarà determinato in via definitiva solo dopo l'acquisizione da parte del Comune di Modugno di tutte le aree comprese nel Piano di Comparto di riferimento, nonché l'eventuale conguaglio per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da stabilire a consuntivo dei lavori, devono essere versati al Comune di Modugno in un'unica soluzione entro e non oltre 30 giorni dalla richiesta all'ente medesimo.

ART. 15

CLAUSOLE PENALI

Il Comune di Modugno si riserva il diritto di revocare tutti i precedenti atti di assegnazione nel caso di mancato rispetto dei termini indicati nei precedenti articoli, nonché della data fissata e comunicata per la stipulazione dell'atto notarile, senza che sia stato

preventivamente comunicato, a mezzo raccomandata a/r da parte dell'interessato, un motivo ritenuto valido dall'Amministrazione Comunale.

La rinuncia alla stipulazione del contratto di acquisto per cause dipendenti dal soggetto attuatore, comporterà l'incameramento a favore del Comune di Modugno della penale di € 2.500,00, di cui al precedente art. 11, a titolo di rimborso spese.

Nel caso in cui il soggetto assegnatario, dopo la stipula del contratto con il Comune di Modugno, non sia nella condizione di iniziare o portare a termine l'intervento edilizio si procederà alla risoluzione del negozio stesso secondo le modalità indicate nello schema tipo di convenzione.

ART. 16

DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le spese afferenti la stipula delle convenzioni di assegnazione dei lotti di cui al presente disciplinare ivi comprese le spese di trascrizione e registrazione ed eventualmente i compensi notarili, saranno ad esclusivo carico dei soggetti beneficiari.

Nelle convenzioni suddette si dovrà dare atto, ai fini del beneficio di agevolazioni ed esenzioni previste dalle vigenti norme in materia tributaria, che le aree destinate all'edilizia sovvenzionata e convenzionata sono state acquisite al patrimonio comunale - in luogo della procedura espropriativa ex legge 865/71 - attraverso cessione volontarie da parte dei lottizzanti compartisti ai sensi dell'art 45 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 e che le operazioni di assegnazione delle aree stesse ai soggetti attuatori rientrano nello svolgimento dell'attività istituzionale del Comune.

ART. 17

REQUISITI SOGGETTIVI E DATI RICHIESTI PER I SOCI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE NONCHE' AGLI ACQUIRENTI DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA.

I Soci delle Cooperative Edilizie nonché gli acquirenti degli alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata devono adibire l'immobile loro assegnato a propria abitazione principale e devono essere in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

1. avere residenza nel Comune di Modugno;
oppure lavorare stabilmente nel Comune di Modugno;

oppure dichiarare di volere stabilire la propria residenza nel Comune di Modugno entro e non oltre sessanta giorni dalla consegna dell'alloggio, pena la decadenza dell'assegnazione;

2. avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea o altro Stato purché residenti in Italia da almeno cinque anni e dimostrino di avere una attività lavorativa stabile;
3. non essere titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà o usufrutto, nel Comune di Modugno, di **alloggio adeguato** alle esigenze del proprio nucleo familiare.

L'eventuale possesso da parte del socio della sola nuda proprietà di un alloggio, anche se adeguato, o l'eventuale possesso di quota di comproprietà di altro alloggio adeguato, almenoché si tratti di immobile oggetto di comunione coniugale, non comporta il venir meno del requisito di impossidenza.

Analogamente per i figli maggiorenni inseriti ancora nel nucleo familiare che partecipano al presente bando come singoli non comporta il venir meno del requisito di impossidenza la proprietà dell'abitazione da parte dei genitori. E' consentita la partecipazione al presente bando di più figli maggiorenni dello stesso nucleo familiare.

4. non aver ottenuto, né il socio né gli altri appartenenti al suo nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita, di una casa costruita con il contributo finanziario pubblico

Il requisito della residenza non è richiesto al personale delle Forze Armate e della Polizia nonché per gli emigrati all'estero

ART. 18

INDIRIZZI E DEFINIZIONI

Ai fini della partecipazione al concorso, si forniscono le seguenti definizioni:

1. **Lotto minimo funzionale:** edificio completamente autonomo costituito da alloggi serviti da una sola scala, con area di pertinenza privata proporzionale alla cubatura del lotto, escluse le aree da cedere per standards e, proporzionalmente alla volumetria, le aree condominiali.
2. **Volume Massimo Richiedibile:** è la somma dei volumi base richiedibili per ciascun nucleo familiare.

3. **Volume Base Richiedibile** per ciascun nucleo familiare si determina moltiplicando il numero dei componenti del nucleo familiare per 60 metri cubi, aumentato del 40% per vani-accessori.

Per nuclei familiari composti da una o due persone si assume come volume base richiedibile quello riferito al nucleo familiare composto da tre persone al fine di consentire a coloro che, sempre alla data di pubblicazione del bando, sono ancora singles ovvero giovani coppie la possibilità di incrementare la famiglia, senza l'onere di cambiar casa di frequente.

4. **Alloggio adeguato** alle esigenze del nucleo familiare: alloggio che risponde ai requisiti tecnici e di autonomia funzionale atta all'uso abitativo, composto da un numero di vani utili, esclusi accessori e cucina se di superficie inferiore a 20 mq, pari a quello dei componenti del nucleo familiare.

Viene considerato inadeguato:

- l'alloggio fino a vani 2, con rapporto inferiore a 9 mq. determinato dal rapporto tra la somma delle superfici nette delle camere da letto ed il numero dei componenti del nucleo familiare;
- l'alloggio di proprietà di nuclei familiari composti da 1 (singles), 2 (giovani coppie), 3 (giovani coppie con un figlio) persone, ancorché adeguato alle attuali esigenze abitative non potrà esserlo in caso di incremento della famiglia senza l'onere di cambiar casa di frequente;
- l'alloggio occupato da un portatore di handicap nel quale non sia possibile procedere all'abbattimento delle barriere architettoniche, come previsto dalla L.13/89 e D.M.236/89 e s.m.i.;
- l'alloggio dichiarato non abitabile dal Comune o dalla ASL.

5. **Nucleo familiare** : famiglia costituita dai coniugi, figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi e affiliati con loro conviventi.

Fanno, altresì, parte del nucleo il convivente more uxorio (da considerarsi parificato al coniuge), gli ascendenti, i discendenti e collaterali fino al terzo grado.

Possono essere considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza istituita abbia carattere di stabilità e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale.

6. **Reddito**: si intende la somma dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata secondo i termini di legge da tutti i membri del nucleo familiare richiedente, con

eccezione dei figli maggiorenni, i quali non concorrono alla formazione del reddito complessivo del nucleo familiare, con riferimento all'anno della data dell'atto preliminare di acquisto e o del verbale dell'assegnazione della Cooperativa.

Il reddito massimo dei richiedenti soci di cooperative deve essere non superiore a quello determinato secondo la Circolare del Ministero LL.PP. 1.8.95 n.3825 (G.U. 26/08/95 n. 199).

In assenza di contributi pubblici non è richiesto il requisito del reddito.

Ai fini della partecipazione al concorso si forniscono i seguenti indirizzi:

1. Cooperative Edilizie e loro Consorzi

Sono ammesse le Cooperative Edilizie di abitazione e loro Consorzi.

I requisiti richiesti debbono essere posseduti da ciascuna Cooperativa e da ciascun Consorzio nonché dai soci richiedenti al momento della pubblicazione del bando.

E' vietato alle Cooperative concorrenti partecipare al presente bando di concorso in più Consorzi.

I Consorzi sono tenuti, pena l'esclusione, ad indicare nella domanda i soggetti consorziati e a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, anche individuale, al presente bando di concorso.

2. Soci assegnatari

I requisiti richiesti debbono essere posseduti dai soci richiedenti al momento della pubblicazione del bando.

E' vietata l'iscrizione a più Cooperative. Ogni riscontro di iscrizione multipla viene sanzionato con l'esclusione del socio da tutte le Cooperative nelle quali risulti iscritto.

3. Sostituzione dei soci

Qualora la Cooperativa, dopo l'assegnazione o al momento della stipula della convenzione, dovesse trovarsi nelle condizioni di avere soci dimissionari e non avere altri soci già inseriti nella domanda di assegnazione presentata al Comune ed aventi titolo, dovrà darne comunicazione al Comune. Questo, a mezzo raccomandata, informerà le Cooperative immediatamente seguenti nella graduatoria e, via via sino all'esaurimento della stessa, di tale opportunità per i propri soci che potranno optare per il subentro al socio dimissionario.

Solo nel caso di documentata indisponibilità di reperire soci da altre Cooperative, il Comune potrà autorizzare la sostituzione con altri soggetti sempre in possesso dei requisiti previsti dalla Legge e dal presente bando.

Regolamento per l'assegnazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica

Prima di dare la parola al Dirigente per illustrare in dettaglio i criteri a base del Regolamento in esame, ritengo importante illustrare le motivazioni che hanno indotto questa Amministrazione alla revisione del Regolamento precedentemente approvato.

Una prima motivazione è di tipo economico. Un Regolamento che prevede la pubblicazione di un Bando all'approvazione di ogni Comparto Edilizio comporta per gli Uffici Comunali un impegno economico e in risorse umane non indifferente. Impegno che la nostra Amministrazione non può assolutamente permettersi.

Il Bando deve essere unico e valido sino all'esaurimento della graduatoria o delle aree disponibili.

Una seconda motivazione riguarda i tempi di assegnazione. Il Bando, secondo quanto previsto dal precedente Regolamento, dovrebbe essere pubblicato solo dopo l'approvazione definitiva di ciascun Comparto e, quindi, con conseguente assegnazione dei suoli non prima di sei-otto mesi dalla pubblicazione.

Una graduatoria già pronta invece porterebbe ad una assegnazione contestuale all'approvazione del Piano Esecutivo di Comparto.

Una terza motivazione, quella più forte, è la certezza di non avere sufficiente volumetria da assegnare alle Cooperative Edilizie "vere"; quelle dei non professionisti della cooperazione. Cooperative messe su da un insieme di amici, di colleghi di lavoro, per cercare di farsi una casa a prezzi più accessibili di quelli normali di mercato.

I modugnesi, i giovani in particolare, sognano da anni, da decenni, questo momento. Pensate alla delusione, alla rabbia, di chi da decenni, tiene in piedi una Cooperativa, sostenendone le spese di gestione, e all'improvviso si accorge che per la propria Cooperativa non c'è suolo. Se vuole la casa deve comprarla dalle Imprese assegnatarie o deve sperare di subentrare, cercando magari raccomandazioni varie, in qualche Cooperativa assegnataria che ha posti disponibili per le dimissioni di soci "non più interessati". Subentro che, l'esperienza insegna, è sempre oneroso. Bisogna rimborsare ai soci dimissionari le spese dirette ed "indirette" sostenute.

Non hanno alternativa, o si adeguano o dovranno restare ancora a casa dei genitori o in fitto nei paesi limitrofi dove i prezzi sono più accessibili.

Questi nostri ragazzi vanno aiutati, vanno protetti. Il Regolamento approvato non lo fa con la forza necessaria.

Per eliminare dette anomalie,

- abbiamo massimizzato la disponibilità della volumetria a disposizione delle Cooperative non proprietarie eliminando l'assegnazione a favore di Imprese non proprietarie;
- abbiamo reso automatico il meccanismo del subentro ai soci dimissionari, i soci subentranti provengono dalla graduatoria approvata, nell'ordine prestabilito;
- abbiamo messo un tetto massimo alle assegnazioni a favore di ogni Cooperativa, solo a graduatoria ultimata eventuale volumetria residua verrà assegnata, con riferimento alla stessa graduatoria, alle Cooperative che hanno ancora soci non assegnatari;
- abbiamo previsto punteggi elevati per le Cooperative con sede in Modugno, ciò impedirà a cooperatori di mestiere provenienti da fuori comune, sempre pronti a

partecipare ai bandi in ogni città, di introdursi prepotentemente nel mercato modugnese;

- abbiamo previsto la possibilità anche per i non residenti a Modugno di partecipare al Bando purché si impegnino, pena la decadenza dell'assegnazione, a trasferire la residenza, questo permette ai giovani che sono stati costretti a trasferirsi nei paesi vicini di rientrare a Modugno;
- abbiamo lasciato inalterato l'esercizio della prelazione (50%) alle Cooperative e/o alle Imprese proprietarie del suolo anche per non ledere i diritti di chi ha fatto l'acquisizione in funzione del Regolamento già approvato;

I meccanismi introdotti faranno diminuire notevolmente le richieste riportandole agli effettivi fabbisogni rendendo quindi possibile soddisfare tutte le esigenze e faranno da calmiera ai prezzi di mercato.