

§ V.1.2 - L.R. 12 febbraio 1979, n. 6.

Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977 .

Settore: **Codici regionali**

Regione: **Puglia**

Materia: **5. assetto e utilizzazione del territorio**

Capitolo: **5.1 urbanistica**

Data: **12/02/1979**

Numero: **6**

Sommario

Art. 1. (Scopo della legge). - La Regione Puglia con le presenti disposizioni dà attuazione a quanto stabilito dalla legge statale 28 gennaio 1977, n. 10 .

Art. 2. (Finalità del programma pluriennale di attuazione). - Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) è finalizzato a coordinare forme, tempi e modalità di attuazione degli strumenti urbanistici [...]

Art. 3. (Durata del programma pluriennale di attuazione). - Il primo P.P.A. conterrà le previsioni riferite ad un triennio.

Art. 4. (Obbligo della formazione del programma pluriennale di attuazione). Sono obbligati alla formazione del P.P.A. tutti i Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

Art. 5. (Contenuti del Programma pluriennale di attuazione). - Il P.P.A. è formato dal Comune o dai Comuni consorziati in riferimento agli eventi demografici e socio-economici, alla disponibilità di risorse [...]

Art. 6. (Interventi sui tessuti edificati). - Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici relativi ai tessuti edificati posti nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D, e miste del D.M. 2 aprile 1968, [...]

Art. 7. (Criterio per il dimensionamento del programma pluriennale di attuazione). - Il dimensionamento del P.P.A. deve tenere conto dei seguenti elementi:

Art. 8. (Elaborati del programma pluriennale di attuazione). - Il P.P.A., con riferimento ai precedenti artt. 5, 6 e 7, si compone dei seguenti elaborati:

Art. 9. (Interventi consentiti nelle zone agricole e al di fuori del P.P.A.).

Art. 10. (Procedimenti di formazione ed approvazione). - Il Consiglio comunale delibera su un documento programmatico preliminare formulato sulla base dei contenuti di cui ai punti a), b), c) e f) dell'art. [...]

Art. 11. (Rapporto tra programma pluriennale e strumento urbanistico comunale). - I Comuni sprovvisti dello strumento urbanistico generale non possono formare il P.P.A.

Art. 12. (Varianti al programma pluriennale di attuazione). - Sono ammesse varianti al P.P.A. nei seguenti casi:

Art. 13. (Operatività del programma pluriennale di attuazione). - Dopo l'approvazione del P.P.A. il Sindaco notifica ai soli proprietari delle aree, incluse nel P.P.A. e non assoggettate alle disposizioni [...]

Art. 14. (Rapporti tra programma pluriennale di attuazione e strumenti urbanistici attuativi). - I comuni dotati di programmi di fabbricazione potranno provvedere alla loro attuazione anche mediante i piani [...]

Art. 15. (Comparti e Consorzi). - Il Comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Art. 16. (Poteri sostitutivi). - Nel caso in cui il Comune obbligato non provveda alla formazione ed approvazione del P.P.A. nei termini di cui all'art. 10 della presente legge, il Presidente della Giunta [...]

Art. 17. (Verifica del programma pluriennale di attuazione). - Annualmente i Comuni approvano, con delibera del Consiglio, una relazione sullo stato di attuazione del P.P.A., cui allegano la cartografia [...]

Art. 18. (Norme transitorie e istituzione del pubblico registro urbanistico). - Sino all'approvazione dei P.P.A., al di fuori dei casi previsti dall'art. 9, la concessione è data dal Sindaco soltanto su aree [...]

Art. 19. (Oggetto della normativa). - Ai sensi degli artt. n. 3 e n. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 sono opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

Art. 19 bis. I Comuni della Puglia, ai sensi degli artt. 5 - 10 e 12 della legge statale 28 gennaio 1977, n. 10, stabiliscono l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base della [...]

Art. 19 ter. La tabella parametrica e d'incidenza di cui al precedente art. 19-bis è aggiornata ogni tre anni con deliberazione del Consiglio Regionale

Art. 20. (Delibera comunale di determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione). - Il Comune determina i costi di urbanizzazione per le varie zone del territorio comunale, sulla base delle [...]

Art. 21. (Gradualità di applicazione). - Il Comune, determinato il contributo ai sensi dell'art. 20, ha facoltà di abbattere tale contributo in misura non maggiore del 35%, limitatamente alle costruzioni [...]

Art. 22. (Classificazione dei Comuni). - La classificazione del Comune in funzione degli abitanti è determinata dal numero dei residenti anagrafici alla data del 31 dicembre dell'anno precedente la [...]

- Art. 23.** (Determinazione del costo-base di urbanizzazione per l'edilizia residenziale, commerciale o direzionale e per gli impianti turistici e le attrezzature di soggiorno temporaneo). - I Comuni dotati di [...]
- Art. 24.** (Opere di urbanizzazione). - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il cui costo concorre alla determinazione del contributo di cui ai precedenti articoli, sono quelle indicate nella [...]
- Art. 25.** (Coefficiente relativo all'andamento demografico dei Comuni).
- Art. 26.** (Distanza dal capoluogo). - I territori dei Comuni i cui centri urbani sono compresi in una fascia della profondità di km. 10 dal confine del territorio del capoluogo di provincia, compreso lo [...]
- Art. 27.** (Coefficiente relativo ai territori adiacenti al mare). - Nelle parti del territorio comunale comprese nelle fasce parallele alle coste, determinate in funzione della distanza dalla linea media di [...]
- Art. 28.** (Coefficiente relativo al tipo di intervento edilizio ed alle zone omogenee). - La Tabella G) determina, in funzione della zona omogenea in cui ricade l'intervento, il coefficiente di correzione dei [...]
- Art. 29.** (Determinazione complessiva del contributo per le costruzioni residenziali, commerciali o direzionali e per gli impianti turistici). - Il contributo da corrispondere in relazione all'incidenza delle [...]
- Art. 30.** (Insediamenti industriali ed artigianali). - Per determinare l'incidenza delle opere di urbanizzazione inerenti gli insediamenti industriali ed artigianali, il Comune assume il costo-base di [...]
- Art. 31.** (Costruzione a destinazione mista). - Quando in una medesima costruzione coesistono unità immobiliari aventi destinazioni diverse, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla [...]
- Art. 32.** (Modificazioni della destinazione d'uso). - Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti destinati alla residenza di cui all'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché di quelle zone [...]
- Art. 33.** (Criteri per la determinazione del contributo di urbanizzazione). - Il contributo di urbanizzazione di cui all'art. 29 della presente legge è determinato in relazione alla superficie totale (St.), [...]
- Art. 34.** (Revisione dei costi e delle tabelle). - La misura del contributo per le urbanizzazioni è soggetta ad adeguamento annuale in relazione all'andamento dei costi.
- Art. 35.** (Norme finali e transitorie). - le disposizioni di cui al titolo III della presente legge vanno applicate anche ai Comuni non obbligati alla formazione del P.P.A.
- Art. 36.** (Oggetto della normativa). - Il contributo afferente il costo di costruzione, di cui all'art. 6 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977, nei Comuni della Puglia viene fissato nella misura del 5% del [...]
- Art. 37.** (Oggetto della normativa). - I Comuni della Puglia, ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa, di cui agli artt. 7, 8 e 9/b della legge 28 gennaio 1977, n. 10 sono [...]
- Art. 38.** (Atto unilaterale d'obbligo). - L'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 conserva gli stessi contenuti delle convenzioni tipo di cui al precedente art. [...]
- Art. 39.** (Trascrizione delle convenzioni e dell'atto d'obbligo). - Le convenzioni o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario. Copia [...]
- Art. 40.** (Aggiornamento delle convenzioni tipo e dell'atto unilaterale d'obbligo). - Le convenzioni tipo e l'atto unilaterale d'obbligo sono aggiornate almeno ogni 5 anni con delibera della Giunta regionale, [...]
- Art. 41.** (Formazione dell'utenza). - Il concessionario e suoi aventi causa, a titolo personale o a titolo di imprenditore privato individuale o collettivo, ovvero se società cooperativa di produzione e [...]
- Art. 42.** (Criteri per l'edilizia convenzionata di cui all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10). - Il regime della convenzione di cui all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 si applica solo nel [...]
- Art. 43.** Per quanto non disposto dalla presente legge, si applicano, ove compatibili, le norme della legge statale 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, le norme delle leggi statali [...]

§ V.1.2 - L.R. 12 febbraio 1979, n. 6.

Adempimenti regionali per l'attuazione della legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977 [1].

TITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1. (Scopo della legge). - La Regione Puglia con le presenti disposizioni dà attuazione a quanto stabilito dalla [legge statale 28 gennaio 1977, n. 10](#) .

TITOLO II

PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Art. 2. (Finalità del programma pluriennale di attuazione). - Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) è finalizzato a coordinare forme, tempi e modalità di attuazione degli strumenti urbanistici generali in base alle risorse economico-finanziarie e disponibili o prevedibili.

Art. 3. (Durata del programma pluriennale di attuazione). - Il primo P.P.A. conterrà le previsioni riferite ad un triennio.

I P.P.A., successivi al primo, conterranno previsioni riferite ad un periodo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Art. 4. (Obbligo della formazione del programma pluriennale di attuazione). Sono obbligati alla formazione del P.P.A. tutti i Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

2. Sono altresì obbligati alla formazione del P.P.A. i Comuni con territorio comprensivo di aree costiere ovvero facenti parte dei Consorzi delle aree di sviluppo industriale, nonché i comuni sul cui territorio insistono vincoli paesaggistici ed ambientali previsti dalla [legge 29 giugno 1939, n. 1497](#).

3. Ai fini dell'obbligo di cui al presente articolo si fa riferimento alla popolazione esistente al 31 dicembre dell'anno precedente.

4. Per i Comuni non obbligati, l'adozione del P.P.A. è facoltativa. In tali Comuni non trovano applicazione le norme previste dal sesto comma dell'art. 13 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#).

5. I Comuni non obbligati che hanno già approvato il P.P.A. in esecuzione della L.R. 12 febbraio 1979, n. 6, e successive modifiche ed integrazioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge possono revocare il P.P.A. o confermare lo stesso quale facoltativo.

6. In mancanza della revoca prevista dal precedente comma, il P.P.A. approvato è da ritenersi facoltativo a tutti gli effetti.

Art. 5. (Contenuti del Programma pluriennale di attuazione). - Il P.P.A. è formato dal Comune o dai Comuni consorziati in riferimento agli eventi demografici e socio-economici, alla disponibilità di risorse pubbliche e private presumibili nel periodo considerato, valutati in base alla partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati alla trasformazione dei territori.

Il P.P.A. contiene:

a) lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici con la valutazione degli interventi ancora consentiti nel settore residenziale, produttivo e delle urbanizzazioni;

b) la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori da soddisfare in riferimento alle presumibili risorse pubbliche e private;

c) il dimensionamento per il periodo di validità del P.P.A. degli interventi per ciascuno dei suddetti settori;

d) l'individuazione con criteri di globalità:

1) delle aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#) inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi ovvero delimitate da comparti edificatori;

2) delle aree nelle zone omogenee di tipo C del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#), per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui al punto precedente;

3) delle aree e degli immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, B, C del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#), da espropriare in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento per l'edilizia residenziale pubblica anche ai sensi dell'art. 51 della [legge 22 ottobre 1971, n. 865](#);

4) delle aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti attuativi;

5) delle aree e degli immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in piani delle aree di sviluppo industriale e/o in piani di insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della [legge 22 ottobre 1971, n. 865](#);

6) delle opere di urbanizzazione da realizzare e di quelle esistenti e da adeguare nonché l'indicazione delle aree acquisite o da acquisire a tale scopo.

Nella Individuazione delle aree vanno rispettati gli standards urbanistici nelle quantità previste dagli strumenti urbanistici vigenti e comunque almeno nei minimi di cui al [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#); tale dotazione deve essere assicurata nel P.P.A. ancorchè negli strumenti urbanistici siano complessivamente individuati standards inferiori;

7) degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;

e) l'indicazione delle modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale nelle aree individuate ai sensi del precedente punto d), sia mediante la formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, sia mediante la formazione di comparti edificatori unitari ai sensi dell'art. 15 della presente legge, sia direttamente mediante concessione;

f) il bilancio economico-finanziario del P.P.A., elaborato con riferimento ai costi di attuazione del medesimo con la indicazione delle fonti di finanziamento e con la ripartizione degli oneri conseguenti e prevedibili tra operatori pubblici e privati, nonché con la valutazione delle spese a carico del Comune in annualità e con l'individuazione dei capitoli di bilancio in entrata e in uscita.

Per l'autorizzazione alla spesa di fondi del bilancio destinati alla esecuzione di opere di urbanizzazione è vincolante la loro previsione nel P.P.A.;

g) l'indicazione dei termini entro cui i proprietari e gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare istanza di concessione, salvo per i casi previsti dal successivo art. 9;

h) l'indicazione dei termini entro cui i proprietari e/o gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare al Comune i progetti di strumenti urbanistici attuativi ai sensi del precedente punto e), nonché dei termini entro cui il comune intende sia adottare gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, stabiliti ai sensi del precedente punto e), sia procedere direttamente alla esecuzione delle opere di propria competenza.

In ciascun P.P.A. il Comune deve osservare la proporzione stabilita dall'art. 2 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) tra aree destinate alla edilizia residenziale pubblica ed aree destinate all'edilizia privata.

Le quantità previste nelle zone omogenee di tipo C devono essere distribuite con criteri di omogeneità nell'ambito di ciascun nucleo.

Tale proporzione deve essere obbligatoria anche per quei Comuni non dotati di piani per l'edilizia economica e popolare, ancorchè non siano tenuti alla loro formazione ai sensi dell'art. 1 della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#) e successive modificazioni.

Tutti i Comuni obbligati alla formazione del P.P.A. sono tenuti all'adozione di piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla [legge 18 aprile 1962, n. 167](#) e successive modificazioni, entro il periodo di validità della presente legge.

Art. 6. (Interventi sui tessuti edificati). - Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici relativi ai tessuti edificati posti nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D, e miste del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#), inseriti nel P.P.A., sono regolati dalle seguenti norme:

- nella zona omogenea di tipo A, il rilascio della concessione a titolo oneroso è subordinato all'inclusione degli interventi in strumenti urbanistici attuativi, ivi compresi i piani particolareggiati di zona per l'edilizia residenziale di cui alla [legge statale n. 167 del 18 aprile 1962](#), nonché i piani di recupero di cui alla legge statale del 5 agosto 1978;

- nelle zone omogenee di tipo B, C, D e miste, il rilascio della concessione a titolo oneroso è subordinato alla determinazione da parte del Comune, nel P.P.A., della cubatura massima edificabile nelle singole zone per il periodo di validità dello stesso P.P.A.

Si intendono tessuti edificati le maglie (aree delimitate dalle indicazioni dello strumento urbanistico e/o dal P.P.A.) nelle quali il rapporto tra suoli occupati da costruzioni e suoli liberi edificabili è non inferiore a 1/12.

Per gli interventi di cui al presente articolo, qualora entro i termini stabiliti dal P.P.A. non vengono presentate istanze di concessione, il Comune, con deliberazione consiliare, può decidere di procedere all'esproprio delle singole aree ovvero di inserire le stesse nel nuovo P.P.A.

Per gli immobili ricadenti in zone industriali ed artigianali, qualora entro i termini stabiliti dal P.P.A. non vengano presentate istanze di concessione, il Comune con delibera consiliare può decidere, in alternativa alle procedure espropriative, l'inserimento nel P.P.A. successivo.

Art. 7. (Criterio per il dimensionamento del programma pluriennale di attuazione). - Il dimensionamento del P.P.A. deve tenere conto dei seguenti elementi:

a) situazione di fatto dei vari tipi di insediamenti e della dinamica demografica e socio-economica, riferita al momento di formazione del P.P.A.;

b) capacità residuali insediative ancora consentite dagli strumenti urbanistici, nel settore residuale e produttivo, ivi comprendendo anche quelle risultanti da operazioni di rinnovo del patrimonio urbano esistente;

c) condizioni delle infrastrutture e servizi esistenti in relazione alla loro congruità rispetto ai carichi di utenza attuati ed indotti da nuovi insediamenti;

d) individuazione, attraverso un processo di definizione della domanda sociale presente e futura, del deficit per ogni settore di intervento;

e) definizione dei fabbisogni da soddisfare attraverso la individuazione delle destinazioni d'uso e delle quantità aggiuntive necessarie per sanare in parte o del tutto il deficit nel periodo di validità del P.P.A.;

f) risorse pubbliche e private da destinare all'attuazione delle quantità previste dal precedente punto e) e con l'indicazione delle priorità di intervento.

Art. 8. (Elaborati del programma pluriennale di attuazione). - Il P.P.A., con riferimento ai precedenti artt. 5, 6 e 7, si compone dei seguenti elaborati:

1) relazione illustrativa in ordine ai contenuti di cui ai punti a), b), c), dell'art. 5 ed agli artt. 6 e 7;

2) relazione contenente le indicazioni e le proposte formulate dai soggetti pubblici e privati di cui al primo comma dell'art. 5;

3) elaborati scritto-grafici, nelle stesse scale degli strumenti urbanistici, contenenti l'inquadramento del P.P.A. negli strumenti urbanistici vigenti e le espresse indicazioni di cui al punto d) dell'art. 5, nonché la delimitazione delle aree e degli immobili nelle quali gli interventi si realizzano a mezzo di strumenti attuativi, ivi compreso il comparto, o di concessione singola;

4) mappe catastali delle aree e degli immobili compresi nel P.P.A.;

5) relazione programmatica in ordine ai contenuti di cui ai punti f), g), h), dell'art. 5.

Gli elaborati costituiscono parte integrante dell'atto deliberativo consiliare di approvazione del P.P.A.

Art. 9. (Interventi consentiti nelle zone agricole e al di fuori del P.P.A.).

Il P.P.A. può individuare nel territorio comunale zone agricole nelle quali è consentito il rilascio della concessione di cui all'art. 3 della [legge statale 28 gennaio 1977, n. 10](#) nel rispetto delle previsioni della strumentazione urbanistica vigente. Sono escluse le zone sulle quali insistono vincoli posti da leggi nazionali e regionali. La onerosità della concessione, determinata in base alle norme della presente legge per l'edilizia residenziale, non è suscettibile di abbattimento alcuno.

Il contributo di cui all'art. 3 della [legge statale n. 10 del 28 gennaio 1977](#) non è dovuto per le opere, gli interventi, le modifiche e gli impianti previsti dall'art. 9 della citata legge.

La concessione è data al di fuori delle aree incluse nel P.P.A., in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 9 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#).

La condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato di cui alla lett. a) dell'art. 9 della [legge statale 28 gennaio 1977, n. 10](#) o di coltivatore diretto o di bracciante agricolo, è attestata a mezzo di certificazione rilasciata dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero a mezzo di atto di notorietà redatto in conformità delle vigenti disposizioni di legge.

Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, o associato, di cui alla lett. a) dell'art. 9 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo, sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare (T.U. approvato con [R.D. 28 aprile 1938, n. 1165](#) e successive modificazioni ed integrazioni).

Gli interventi relativi agli annessi rustici ed ai complessi produttivi agricoli sono considerati funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali o di cooperative conformi ai piani zonal, o, in assenza, a seguito di certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura attestante la loro idoneità tecnica e produttiva; per interventi richiesti a titolo oneroso non è richiesto il rilascio di certificazione dell'Ufficio provinciale dell'Agricoltura [2].

La vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 9. maggio 1975, n. 153, ovvero effettuata - indipendentemente dalla vendita del fondo - nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, costituisce nuova destinazione d'uso.

Gli interventi nelle aree cimiteriali nonché di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità e le opere di pronto intervento in occasione di pubblica calamità non sono subordinati al P.P.A.

Al di fuori delle aree incluse nel P.P.A. è possibile anche l'edificazione autorizzata ai sensi dell'art. 48 della [legge statale n. 457 del 5 agosto 1978](#).

Art. 10. (Procedimenti di formazione ed approvazione). - Il Consiglio comunale delibera su un documento programmatico preliminare formulato sulla base dei contenuti di cui ai punti a), b), c) e f) dell'art. 5 e all'art. 7 della legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6 entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge di modifica.

Per i comuni compresi nelle classi 1a e 2a della Tabella A) allegata alla legge regionale 12 febbraio 1979, n. 6, il documento programmatico preliminare può essere deliberato entro il 31 dicembre 1979 ed i successivi termini stabiliti dal presente articolo possono essere raddoppiati.

Il Documento programmatico preliminare è depositato per 30 giorni consecutivi, decorrenti dalla data di affissione, presso la segreteria comunale; dell'avvenuto deposito è dato avviso pubblico a mezzo di manifesti ed eventualmente anche in altre forme.

Durante il periodo di deposito chiunque può prendere visione e presentare istanze e memorie tendenti a proporre scelte specifiche o generali per la formazione del P.P.A.; gli enti pubblici interessati all'uso del territorio sono tenuti a comunicare al Comune i loro programmi su base pluriennale.

Nel medesimo periodo il Comune promuove specifiche consultazioni della cittadinanza e di associazioni, ed altresì trasmette il documento alla Giunta regionale, alla Provincia ed alla eventuale Comunità montana.

Nei 30 giorni successivi alla data della comunicazione del Documento programmatico preliminare i soggetti di cui al comma precedente esprimono i propri intenti in merito, che potranno essere presi in considerazione da parte del Comune in sede di formazione del P.P.A.

Trascorso inutilmente tale termine il Documento si intende accettato.

Il predetto termine non potrà essere interrotto o sospeso da alcuna causa.

Entro i 90 giorni successivi al termine di cui al precedente settimo comma il Comune formula il P.P.A. e lo approva.

La delibera di approvazione del P.P.A. è soggetta al controllo di cui all'art. 130 della Costituzione.

Nei 30 giorni successivi all'approvazione, il P.P.A. viene comunicato, per quanto di competenza, alla Giunta regionale ed altri Enti interessati, ed è altresì depositato presso la Segreteria comunale per l'intero periodo di validità, a disposizione di chiunque.

Art. 11. (Rapporto tra programma pluriennale e strumento urbanistico comunale). - I Comuni sprovvisti dello strumento urbanistico generale non possono formare il P.P.A.

Qualora un Comune abbia uno strumento urbanistico generale adottato, ma non approvato al momento della formazione del P.P.A., l'approvazione di quest'ultimo è differita di 20 giorni da quella dello strumento urbanistico generale. Tale differimento si applica anche per le varianti agli strumenti urbanistici generali.

L'approvazione da parte della Giunta regionale dei provvedimenti comunali di varianti agli strumenti urbanistici generali, in adeguamento al P.P.A., che non comportino modifiche della zonizzazione, è espressa entro 120 giorni dalla data di ricevimento degli atti; l'approvazione da parte della Giunta regionale dei Piani particolareggiati del P.P.A. è espressa entro un anno dalla data di ricevimento degli atti.

Per i P.P.A. successivi al primo la disposizione del precedente secondo comma si applica solo nel caso di adozione di strumenti urbanistici generali.

Art. 12. (Varianti al programma pluriennale di attuazione). - Sono ammesse varianti al P.P.A. nei seguenti casi:

- a) per varianti agli strumenti urbanistici;
- b) per documentato incremento del fabbisogno di aree o di impianti nel settore delle attività produttive;
- c) per sopravvenute necessità connesse alla realizzazione di opere pubbliche e di infrastrutture;

d) per consentire la realizzazione di interventi per il risanamento e la ristrutturazione dei centri storici, ove vi siano particolari finanziamenti;

e) per necessità di variare il tipo di strumento urbanistico attuativo;

f) per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) per sopravvenute necessità di variare la percentuale già prevista ai sensi dell'art. 2 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) tra aree destinate all'edilizia residenziale pubblica ed aree destinate all'edilizia privata.

Non sono ammesse varianti nell'ultimo anno di validità del P.P.A., ad esclusione di quanto previsto nei precedenti punti c), d), f) e g).

La variante al P.P.A. conterrà la documentazione sullo stato di attuazione del P.P.A. stesso di cui al secondo comma e successivi del precedente art. 10.

Art. 13. (Operatività del programma pluriennale di attuazione). - Dopo l'approvazione del P.P.A. il Sindaco notifica ai soli proprietari delle aree, incluse nel P.P.A. e non assoggettate alle disposizioni del precedente art. 6, la inclusione delle stesse nel P.P.A. ed indica i termini per la presentazione delle istanze di concessione o del progetto dello strumento esecutivo di iniziativa privata.

Il termine relativo alla presentazione di distanze di concessione per la edificazione sottoposta alla disciplina di strumenti urbanistici esecutivi, decorre dalla data di entrata in vigore dello strumento stesso.

Decorso inutilmente il termine per la presentazione dell'istanza di concessione, si procede alla espropriazione ai sensi del sesto comma dell'art. 13 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#).

Qualora i proprietari, singoli o consorziati, non procedano alla formazione dei piani attuativi di iniziativa privata nei tempi stabiliti dal P.P.A., il Sindaco dà corso alle procedure previste dal successivo art. 15.

Trascorso inutilmente il termine fissato per l'inizio dei lavori, ed ove non venga presentata nuova istanza di concessione entro i termini del P.P.A., ai sensi del sesto comma dell'art. 13 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), si procede all'espropriazione.

Gli immobili e/o le aree espropriate vengono acquisite al patrimonio del Comune, conservano la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati nei seguenti modi:

1) per gli interventi di cui alla lett. d/6 del precedente art. 5, anche con le procedure previste per le varianti ai P.P.A.;

2) per gli interventi di edilizia residenziale pubblica e/o produttiva di cui alle leggi 18 aprile 1962, n. 167 e 21 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata di cui agli artt. 7, 8 e 9/b della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) mediante attribuzione con diritto di superficie;

3) per l'uso da parte di terzi, proprietari di altre aree espropriate destinate ad usi pubblici dagli strumenti urbanistici vigenti comprese nel P.P.A., semprechè i proprietari offrano in permuta le aree da espropriare.

I titolari di concessione per la costruzione di case unifamiliari aventi le caratteristiche dell'edilizia economica e popolare destinate alla loro abitazione, in quanto in possesso di requisiti per l'assegnazione di alloggi popolari, ove sopravvenga l'esproprio, ai sensi del presente articolo, conservano il diritto di prelazione nell'assegnazione del diritto di superficie sulle aree entrate a far parte del patrimonio comunale.

Qualora i lavori siano stati solo parzialmente eseguiti entro i termini di validità della concessione, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere nuova concessione per la parte non ultimata.

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche alle aree assoggettate a lottizzazioni.

Non si può procedere all'esproprio qualora lo strumento urbanistico attuativo, presentato nei termini indicati al punto h) del precedente art. 5, non venga approvato dagli organi competenti 12 mesi prima dello scadere del P.P.A.

L'approvazione da parte del Consiglio comunale del progetto generale di massima delle opere urbanizzative di cui al punto d/6 del precedente art. 5 comporta gli effetti di cui all'art. 1 primo comma della [legge 3 gennaio 1978, n. 1](#).

L'intero procedimento si completa con le modalità di cui al quarto e quinto comma del predetto articolo di legge.

I Comuni dotati del P.P.A., i Consorzi di Comuni, le Comunità Montane, gli altri Enti locali, nonché la Regione, non possono impegnare ed erogare propri fondi di bilancio per la realizzazione di nuove opere urbanizzative non comprese nel P.P.A.

La Regione recepisce le scelte dei P.P.A. dei Comuni e loro consorzi nei propri programmi e bilanci pluriennali, purchè in armonia sentita la Commissione consiliare competente, individua aggregazioni territoriali, promuovendo in esse apposite conferenze di coordinamento.

Art. 14. (Rapporti tra programma pluriennale di attuazione e strumenti urbanistici attuativi). - I comuni dotati di programmi di fabbricazione potranno provvedere alla loro attuazione anche mediante i piani particolareggiati di cui agli artt. 13, 14, 15 16 e 17 della [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) e successive modificazioni.

I comuni obbligati alla redazione del P.P.A, dalla data di entrata in vigore della presente legge non possono approvare strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata su aree non comprese nei P.P.A. medesimi.

Per i piani di recupero si applicano le norme di cui alla [legge statale 5 agosto 1978, n. 457](#).

Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata non ancora autorizzati, quand'anche convenzionati, possono essere inseriti anche parzialmente nell'ambito del P.P.A. compatibilmente con le scelte programmatiche del Comune.

Le zone incluse negli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata approvati, autorizzati e convenzionati, non ancora attuati in tutto o in parte, anche a richiesta degli interessati, vanno inclusi con precedenza nei P.P.A., semprechè la loro inclusione risulti compatibile con le scelte programmatiche del Comune.

Le norme di cui al presente articolo si applicano anche ai Comuni non obbligati alla formazione del P.P.A., che si dotino dello stesso.

Art. 15. (Comparti e Consorzi). - Il Comparto costituisce una 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.

Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Il Comune può procedere alla delimitazione dei comparti in sede di attuazione degli strumenti urbanistici generali, ivi compreso il Programma di fabbricazione, ovvero in sede di formulazione del P.P.A.

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto.

L'approvazione del predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto.

Il Sindaco, entro 30 giorni dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione.

Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto.

Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del Comune conservando la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e sono utilizzati a norma dell'art. 13 comma sesto della presente legge, ovvero a norma dell'art. 15 comma terzo della [legge n. 10 del 28 gennaio 1977](#).

Art. 16. (Poteri sostitutivi). - Nel caso in cui il Comune obbligato non provveda alla formazione ed approvazione del P.P.A nei termini di cui all'art. 10 della presente legge, il Presidente della Giunta regionale, nei 30 giorni successivi, invita il Sindaco a provvedervi fissando all'uopo il termine di 60 giorni.

In caso di persistente inadempienza del Comune, il Presidente della Giunta regionale nomina, su proposta dell'Assessore al ramo, con proprio decreto, un commissario ad acta scelto fra i funzionari regionali, perché provveda secondo i termini e le procedure del precedente art. 10.

Nel caso in cui il Sindaco non provveda al rilascio della concessione, o non adotti alcuna determinazione in merito alla richiesta del proprietario e/o aventi titolo, il termine di cui al quarto comma dell'art. 10 della [legge 6 agosto 1967, n. 765](#) o nei termini stabiliti dall'art. 11 della [legge 27 giugno 1974, n. 247](#) l'interessato può, entro 30 giorni, con ricorso, notificare la inerzia dell'Amministrazione comunale al Presidente della Giunta regionale.

Il ricorso non produce alcun effetto sulla legittimazione ad agire in via giudiziaria dell'interessato e può essere presentato anche in pendenza dell'azione giudiziaria stessa.

Il Presidente della Giunta regionale, nei 30 giorni successivi al ricevimento del ricorso, invita il Sindaco ad adottare le proprie determinazioni entro 30 giorni.

Decorso quest'ultimo termine, e perdurando l'inerzia del Comune, il Presidente della Giunta regionale nomina, entro i successivi 30 giorni, su proposta dell'Assessore al ramo, un commissario ad acta, scelto tra i funzionari regionali, che dovrà adottare le determinazioni del caso entro 60 giorni dalla nomina secondo le procedure di legge.

Art. 17. (Verifica del programma pluriennale di attuazione). - Annualmente i Comuni approvano, con delibera del Consiglio, una relazione sullo stato di attuazione del P.P.A., cui allegano la cartografia indicante gli interventi già realizzati e ne inviano copia alla Giunta regionale.

Art. 18. (Norme transitorie e istituzione del pubblico registro urbanistico). - Sino all'approvazione dei P.P.A., al di fuori dei casi previsti dall'art. 9, la concessione è data dal Sindaco soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle, sempre che esse non contrastino con il Documento Programmatico Preliminare di cui all'art. 10 della presente legge, se ed in quanto adottato.

Nel periodo compreso tra la scadenza del P.P.A. e l'approvazione del successivo, il Sindaco può rilasciare le concessioni solo nei casi previsti dal precedente art. 9.

Qualora il Comune non approvi il P.P.A. entro i termini stabiliti dalla presente legge, il Sindaco può rilasciare concessioni solo nei casi previsti dal precedente art. 9.

In attesa della disciplina della legge regionale sulla tutela e uso del suolo, è istituito presso l'Assessorato regionale all'Urbanistica un registro cronologico di lottizzazione contenente i dati relativi all'arrivo degli atti agli uffici della Regione, all'iter degli stessi, alla data di esame ed al parere finale.

TITOLO III

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Art. 19. (Oggetto della normativa). - Ai sensi degli artt. n. 3 e n. 5 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) sono opere di urbanizzazione primaria le seguenti:

- a) strade e spazi di sosta e parcheggio;
- b) rete fognante ed impianti di trattamento liquami;
- c) rete di distribuzione delle acque;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- e) rete di distribuzione del gas;
- f) rete telefonica;
- g) rete della pubblica amministrazione;
- h) impianti di smaltimento di rifiuti solidi urbani ed industriali.

Sono opere di urbanizzazione secondaria le seguenti:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuola dell'obbligo;
- c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- d) attrezzature sanitarie e socio-culturali;
- e) attrezzature commerciali e mercati;
- f) spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;

g) verde attrezzato.

Art. 19 bis. I Comuni della Puglia, ai sensi degli artt. 5 - 10 e 12 della [legge statale 28 gennaio 1977, n. 10](#), stabiliscono l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base della tabella parametrica seguente:

Incidenze percentuali relative agli oneri di urbanizzazione sui costi base fissati dalla tabella B allegata alla presente legge:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) strade e spazi di sosta e parcheggio	30%
b) rete fognante ed impianti di trattamento liquami	24%
c) rete di distribuzione delle acque	14%
d) rete di distribuzione dell'energia elettrica	10%
e) rete di distribuzione del gas	1%
f) rete telefonica	1%
g) rete di pubblica illuminazione	4%
h) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed industriali	10%

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a) asili nido e scuole materne	25%
b) scuola dell'obbligo	54%
c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi	7%
d) attrezzature sanitarie e socio-culturali	10%
e) attrezzature commerciali e mercati	2%
f) spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere	2%
g) verde attrezzato	6%

Le attribuzioni percentuali precedenti comprendono gli oneri per gli allacciamenti generali e gli altri oneri indotti.

Ai fini della determinazione di detta incidenza e dell'applicazione della citata legge statale debbono essere osservate le norme contenute nei successivi articoli.

Art. 19 ter. La tabella parametrica e d'incidenza di cui al precedente art. 19-bis è aggiornata ogni tre anni con deliberazione del Consiglio Regionale [3].

Art. 20. (Delibera comunale di determinazione del costo base delle opere di urbanizzazione). - Il Comune determina i costi di urbanizzazione per le varie zone del territorio comunale, sulla base delle tabelle B) ed H) della presente legge. Su tali costi il Comune ha facoltà di applicare un abbattimento massimo del 50%.

All'uopo il Comune, con delibera consiliare soggetta al controllo di cui all'art. 130 della Costituzione, procede:

- a) alla determinazione, in base al numero degli abitanti residenti al 31 dicembre dell'anno precedente al provvedimento stesso, della propria classe di appartenenza con riferimento alla Tabella A);
- b) all'individuazione, con riferimento alla tabella B) del costo di base di urbanizzazione applicabile nel Comune in relazione agli indici di fabbricabilità territoriale ed alla classe di appartenenza di cui al precedente punto a);
- c) alla decurtazione dal costo base, dell'aliquota relativa alle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 24, terzo comma, nella misura percentuale indicata nella Tabella C), qualora non si preveda la realizzazione delle stesse;
- d) alla individuazione dei coefficienti applicabili nel Comune in relazione all'andamento demografico (Tabella D), alla distanza dal capoluogo di provincia (Tabella E) ed alla distanza del territorio comunale dalla costa (Tabella F);
- e) alla individuazione per ciascuna zona omogenea dei coefficienti che il Comune intende adottare, differenziati secondo il tipo di intervento edilizio (Tabella G);

f) alla determinazione finale, per effetto dei parametri di cui alla presente legge, del contributo per le opere di urbanizzazione dovuto rispettivamente:

- 1) per le costruzioni residenziali, commerciali e direzionali (Tabella B/1);
- 2) per gli impianti turistici e per le attrezzature di soggiorno temporaneo (Tabella B/2);
- 3) per gli impianti industriali e artigiani (Tabella H) ed I);

g) alla determinazione della gradualità di applicazione del contributo secondo le modalità di cui al successivo art. 21.

La delibera consiliare di cui al presente articolo è adottata dal Comune entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge di modifica.

Art. 21. (Gradualità di applicazione). - Il Comune, determinato il contributo ai sensi dell'art. 20, ha facoltà di abbattere tale contributo in misura non maggiore del 35%, limitatamente alle costruzioni residenziali, commerciali e direzionali.

Gli abbattimenti di cui al precedente comma, dovranno essere gradualmente ridotti dal Comune in funzione dell'ammontare dei costi reali sostenuti per le varie zone del territorio comunale, fino a raggiungere il contributo di cui all'art. 20.

Il Comune per i soggetti di cui all'art. 8 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#); nonché per gli interventi nell'ambito dei piani di zona di cui alla [legge 18 aprile 1962, n. 167](#) o sulle aree individuate ai sensi dell'art. 51 della legge 21 ottobre 1971, n. 855 e per gli interventi anche al di fuori dei suddetti piani di zona da parte di richiedenti che abbiano i requisiti per la assegnazione di alloggi di tipo economico e popolare, può stabilire un ulteriore abbattimento del 25%.

Gli abbattimenti di cui ai precedenti commi non si applicano alle costruzioni o parti di costruzioni che possono classificarsi di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 del Ministero dei LL.PP. e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i piani di lottizzazione il contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione non può in ogni caso essere inferiore agli oneri di cui all'art. 8 della [legge 6 agosto 1967 n. 765](#).

Art. 22. (Classificazione dei Comuni). - La classificazione del Comune in funzione degli abitanti è determinata dal numero dei residenti anagrafici alla data del 31 dicembre dell'anno precedente la deliberazione comunale.

La tabella A), allegata alla presente legge, individua le classi dei Comuni. I Comuni capoluoghi di provincia, indipendentemente dalla consistenza demografica, appartengono alla 5a classe.

Art. 23. (Determinazione del costo-base di urbanizzazione per l'edilizia residenziale, commerciale o direzionale e per gli impianti turistici e le attrezzature di soggiorno temporaneo). - I Comuni dotati di strumento urbanistico determinano il costo base di urbanizzazione desumendolo dalla Tabella B/1 per l'edilizia residenziale, commerciale e direzionale in relazione all'indice di fabbricabilità territoriale stabilito per ciascuna zona omogenea dallo strumento urbanistico medesimo.

Quando la zona abbia un indice di fabbricabilità territoriale intermedio rispetto a quelli indicati dalla Tabella B/1, il costo base viene determinato mediante interpolazione lineare tra i valori corrispondenti agli indici di fabbricabilità territoriale immediatamente inferiori e superiori della Tabella.

Nel caso di indice di fabbricabilità territoriale inferiore a 0,25 mc/mq. il costo di urbanizzazione è quello determinato dalla Tabella B/1 per l'anzidetto indice di fabbricabilità territoriale, aumentato del maggior costo delle opere di urbanizzazione primarie che risultassero necessarie in relazione alla tipologia edilizia prescelta.

I Comuni sprovvisti di strumento urbanistico applicano, con riferimento alla classe di appartenenza per l'edilizia residenziale commerciale e direzionale all'interno dei perimetri dei centri abitati, determinati ai sensi dell'art. 17 della [legge 6 agosto 1967, n. 765](#), il costo base di cui alla Tabella B/1 corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq; gli stessi applicano, per l'edilizia residenziale, commerciale e direzionale esterna a detto perimetro, il costo base di cui alla tabella B/1 corrispondente all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,25 mc/mq.

Qualora lo strumento urbanistico non determini indici di fabbricabilità territoriale, questi si ricavano dagli indici di fabbricabilità fondiaria attraverso l'allegata Tabella L).

La Tabella B/2 determina i costi base per gli impianti turistici, quali alberghi o pensioni, e per le attrezzature di soggiorno temporaneo, quali campeggi e simili, nonché per i villaggi turistici.

Le opere interne agli impianti turistici, quali le strade interne i parcheggi, le reti di distribuzione idrica ed elettrica, le opere di smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, ivi compresi gli impianti di depurazione e di incenerimento e le attrezzature di uso riservato agli utenti, sono a totale carico del concessionario e non sono compensabili con il contributo previsto nel presente articolo.

Il contributo per le costruzioni residenziali all'interno di complessi per impianti turistici è determinato secondo la tabella B/1 e per l'indice di fabbricabilità territoriale di 0,25 mc/mq.

Art. 24. (Opere di urbanizzazione). - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il cui costo concorre alla determinazione del contributo di cui ai precedenti articoli, sono quelle indicate nella allegata tabella C).

La stessa tabella indica la incidenza relativa di ciascuna categoria di opere sugli oneri di urbanizzazione.

Il Comune può decurtare il costo base della quota parte relativa alla rete di distribuzione del gas, della energia, elettrica e dei telefoni, qualora non se ne preveda la realizzazione.

Il costo base non può essere decurtato della quota parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria o secondaria già eseguite o esistenti nella zona, ad eccezione delle opere o della parte di esse realizzate o in corso di realizzazione con contributi in conto capitale erogati da Enti pubblici.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione gli interessati possono chiedere nella istanza di concessione di essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Qualora la realizzazione diretta dell'opera sia riconosciuta congruente con le scelte e le priorità indicate dal P.P.A., od alla delibera di approvazione delle tabelle parametriche, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, invita i richiedenti a presentare il progetto esecutivo accompagnato dal capitolato degli oneri e dalla offerta di congrue garanzie finanziarie.

Unitamente a tale invito il Sindaco comunica agli interessati l'ammontare della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione determinata in relazione alla concessione richiesta.

Il Sindaco, nel rilasciare la concessione, autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere, determina il contributo dovuto per il rilascio della concessione, riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

L'autorizzazione non può essere concessa per l'esecuzione di quelle opere che il Consiglio comunale, in sede di approvazione del P.P.A. o all'atto della delibera di determinazione delle tabelle parametriche, abbia espressamente riservato alla realizzazione diretta da parte del Comune medesimo.

Non è ammessa compensazione tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della presente legge non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche, del gas ed ogni altro servizio pubblico del quale sia già dotata la zona.

Art. 25. (Coefficiente relativo all'andamento demografico dei Comuni).

- Il Comune applica al costo-base, determinato ai sensi dei precedenti artt. 21, 23 e 24, i coefficienti stabiliti nella allegata tabella D) in funzione del proprio andamento demografico.

L'andamento demografico di riferimento è quello del decennio terminato al 31 dicembre dell'anno precedente la deliberazione comunale.

Per andamento demografico si intende il saldo demografico decennale, riferito alla popolazione residente.

Art. 26. (Distanza dal capoluogo). - I territori dei Comuni i cui centri urbani sono compresi in una fascia della profondità di km. 10 dal confine del territorio del capoluogo di provincia, compreso lo stesso capoluogo, applicano ai costi-base determinati ai sensi dei precedenti articoli l'ulteriore coefficiente indicato nella allegata tabella E).

Art. 27. (Coefficiente relativo ai territori adiacenti al mare). - Nelle parti del territorio comunale comprese nelle fasce parallele alle coste, determinate in funzione della distanza dalla linea media di battigia, i Comuni applicano al costo di urbanizzazione, determinato ai sensi dei precedenti articoli, i coefficienti indicati nella allegata tabella F).

Le distanze sono misurate sul piano orizzontale tenendo conto di quelle più brevi.

I coefficienti correttivi di cui al precedente comma 1 non si applicano nelle zone omogenee di tipo A e B e nei nuclei per l'edilizia residenziale pubblica.

Art. 28. (Coefficiente relativo al tipo di intervento edilizio ed alle zone omogenee). - La Tabella G) determina, in funzione della zona omogenea in cui ricade l'intervento, il coefficiente di correzione dei costi base applicabile per tipo di intervento.

Ai fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella G) i Comuni dotati di strumento urbanistico approvato debbono preliminarmente procedere, qualora non vi abbiano provveduto in sede di formazione del Piano Regolatore Generale o del Programma di Fabbricazione, a classificare nell'ambito del proprio territorio le zone territoriali omogenee di cui all'art 2 del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#).

Per i Comuni sprovvisti di strumentazione urbanistica - fermo restando quanto disposto dall'art. 17, comma 5, della [legge 6 agosto 1967, n. 765](#) - il territorio compreso entro il perimetro del centro abitato è equiparato, ai soli fini dell'applicazione dei coefficienti di cui alla tabella G), alla zona omogenea B ed il territorio fuori di detto perimetro è equiparato alla zona omogenea C.

Ai fini dell'applicazione della tabella G):

- per nuove costruzioni si intendono sia le fabbriche nuove sorgenti su area libera, sia le nuove accessioni o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, sia il volume corrispondente alla maggiore superficie utile che si sia ricavata in occasione di demolizione e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni;
- per demolizioni e ricostruzioni si intendono le costruzioni effettuate, in tutto o in parte previa demolizione di altre fabbriche preesistenti, semprechè queste non comportino il realizzo di una maggiore superficie utile; verificandosi tale ultimo caso, il volume corrispondente alla maggiore superficie utile viene considerato nuova costruzione;
- per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione urbanistica si intendono gli interventi definiti dall'art. 31 della [legge statale 5 agosto 1978, n. 457](#).

Art. 29. (Determinazione complessiva del contributo per le costruzioni residenziali, commerciali o direzionali e per gli impianti turistici). - Il contributo da corrispondere in relazione all'incidenza delle opere di urbanizzazione è, per le costruzioni a carattere residenziale commerciale o direzionale e per gli impianti turistici ed attrezzature di soggiorno temporanee, pari al costo base delle predette opere determinato dalle tabelle A), B), C), eventualmente graduato in prima applicazione ai sensi dell'art. 21 e moltiplicato successivamente per i coefficienti stabiliti nelle tabelle D), E), F), G).

Ai fini dell'applicazione del presente articolo i Comuni possono fare riferimento all'allegato modello M.

Art. 30. (Insediamenti industriali ed artigianali). - Per determinare l'incidenza delle opere di urbanizzazione inerenti gli insediamenti industriali ed artigianali, il Comune assume il costo-base di urbanizzazione stabilito nella tabella H) e riferito a metro quadro di superficie utile calcolato al piano.

Quando si tratti di costruzioni atipiche, quali cisterne, pareti, impianti tubolari sospesi e similari la superficie utile da calcolare al fine dell'applicazione della tabella H) è pari alla superficie occupata dalla proiezione della costruzione stessa.

Il costo-base di urbanizzazione dedotto dalla suddetta tabella H) viene successivamente moltiplicato per i coefficienti stabiliti nella tabella D) e per quelli della tabella I) relativa al tipo di intervento ed al tipo di attività produttiva.

Nelle zone industriali o artigianali istituite con leggi apposite ovvero gestite da Consorzi e da altri Enti Pubblici, qualora gli Enti gestori attraverso apposita convenzione con i Comuni interessati si impegnino alla realizzazione di tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle secondarie, specificatamente previste dai relativi strumenti urbanistici di riferimento, il contributo a carico dei concessionari sarà limitato alla quota corrispondente alle opere di urbanizzazione non incluse nella convenzione.

Art. 31. (Costruzione a destinazione mista). - Quando in una medesima costruzione coesistono unità immobiliari aventi destinazioni diverse, per ciascuna unità si applica il contributo corrispondente alla propria destinazione d'uso.

Art. 32. (Modificazioni della destinazione d'uso). - Qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti destinati alla residenza di cui all'art. 10 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), nonché di quelle zone agricole previste nell'art. 9 della medesima legge, così come precisato nell'art. 9 della presente legge venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione.

In tutti gli altri casi nei quali venga modificata la destinazione d'uso, che non siano quelli previsti nel comma precedente, il contributo per la concessione è pari alla differenza tra le misure corrispondenti alla nuova destinazione e alla vecchia, calcolate distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tra le due specie non è ammessa compensazione.

Art. 33. (Criteri per la determinazione del contributo di urbanizzazione). - Il contributo di urbanizzazione di cui all'art. 29 della presente legge è determinato in relazione alla superficie totale (St.), somma della superficie utile abitabile (Sua) e del 50% della superficie destinata alle pertinenze (Sp).

La superficie utile abitabile (Sua) è costituita dalla superficie dei pavimenti misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, aumentata della superficie netta delle verande chiuse.

La superficie delle pertinenze è costituita da:

- a) vano scala, androni, porticati, non di uso pubblico;
- b) balconi e terrazzi;
- c) cantinole, ripostigli, depositi, autorimesse, locali a seminterrato e locali di sottotetto;
- d) lavatoi comuni, stenditoi comuni se chiusi;

sono escluse dal computo le seguenti superfici:

a1) locali di sgombero rifiuti, cabine idriche, centrali termiche, sala macchine per ascensori ed i relativi disimpegni, limitatamente alle dimensioni minime richieste dalle vigenti norme di legge e regolamenti;

b1) locali aperti di uso pubblico quali porticati, patii e pensiline.

Per le costruzioni commerciali e direzionali e per gli impianti turistici gli oneri sono calcolati a metro quadro (mq) di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea.

I Comuni, nella determinazione dei costi reali da sostenere per le varie zone del territorio comunale, fanno riferimento alla natura geomorfologica del suolo.

Art. 34. (Revisione dei costi e delle tabelle). - La misura del contributo per le urbanizzazioni è soggetta ad adeguamento annuale in relazione all'andamento dei costi.

Compete alla Giunta regionale, entro il 31 marzo di ogni anno, con propria deliberazione, determinare diversamente le percentuali di aumento e di diminuzione della misura dei costi base di urbanizzazione, sulla base dei dati che saranno anche forniti dai Comuni ovvero sulla base dei dati riferibili alla situazione socio-economica dei territori interessati.

Al fine di porre la Regione in condizione di procedere alla determinazione dei costi di urbanizzazione su base reale, i Comuni rileveranno sistematicamente i costi sostenuti per le urbanizzazioni, avvalendosi di intese con i Comuni limitrofi, e comunicheranno annualmente i dati all'Assessorato ai LL.PP.

I Comuni devono procedere a nuova determinazione dell'incidenza delle opere di urbanizzazione tutte le volte che risulti modificato alcuno dei parametri della presente legge ovvero alcuna delle previsioni urbanistiche di riferimento.

Art. 35. (Norme finali e transitorie). - le disposizioni di cui al titolo III della presente legge vanno applicate anche ai Comuni non obbligati alla formazione del P.P.A.

Decorsi sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, senza che sia stata adottata la delibera consiliare di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli, i Comuni, nelle more degli adempimenti richiesti dal presente titolo III, applicano, per qualsiasi tipo di intervento, con riferimento alla propria classe, il maggiore dei costi-base di cui alle allegate tabelle B) ed H) integralmente e senza la gradualità di cui al precedente art. 21.

Gli oneri di urbanizzazione deliberati dai Comuni in via provvisoria ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 5 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) si applicano fino alla deliberazione di cui al precedente art. 20 e comunque non oltre 60 giorni dalla entrata in vigore della presente legge.

La convenzione di cui all'art. 28 della [legge del 17 agosto 1942, n. 1150](#) modificato dall'art. 8 della [legge 6 agosto 1967, n. 765](#) deve prevedere, oltre ai contenuti minimi necessari previsti da detti articoli, anche:

1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie indicate nella tabella C) della presente legge, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie di cui alla citata tabella C), nella misura richiesta dal [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#), salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;

2) la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la parziale monetizzazione delle stesse ai sensi del precedente art. 24;

3) l'obbligo dei proprietari di contribuire, in misura non inferiore a quanto fissato dalle tabelle parametriche comunali alle spese di urbanizzazione secondaria, salvo la realizzazione diretta delle stesse ai sensi del precedente art. 24;

4) al momento del rilascio della concessione edilizia per le trasformazioni di aree già lottizzate, va scomputato dal contributo di cui agli artt. 5 e 10 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), l'importo già corrisposto dal lottizzante, per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, in sede di stipula della convenzione lottizzativa.

Per la durata di due anni dall'entrata in vigore della [legge statale 5 agosto 1978, n. 457](#) è consentita la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e secondari, nelle forme di cui all'art. 47 della presente legge.

TITOLO IV

CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Art. 36. (Oggetto della normativa). - Il contributo afferente il costo di costruzione, di cui all'art. 6 della [Legge n. 10 del 28 gennaio 1977](#), nei Comuni della Puglia viene fissato nella misura del 5% del costo di costruzione determinato nei modi fissati dal citato art. 6.

Il contributo afferente al costo di costruzione degli edifici e/o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, viene determinato dal Consiglio comunale ai sensi del secondo comma dell'art. 10 della [Legge n. 10 del 28 gennaio 1977](#), applicando al costo documentato di costruzione un'aliquota compresa fra il 5% ed il 10% da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i costi di costruzione individuati dai Comuni non devono in ogni caso superare i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del primo comma dell'art. 6 della [Legge n. 10 del 28 gennaio 1977](#).

TITOLO V

CONVENZIONE TIPO E ATTO D'OBBLIGO TIPO REGIONALE PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA

Art. 37. (Oggetto della normativa). - I Comuni della Puglia, ai fini della concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa, di cui agli artt. 7, 8 e 9/b della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) sono tenuti ad uniformare le proprie convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo alle seguenti convenzioni tipo e relativi criteri:

Convenzione tipo per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977, n.

10

L'anno, il giornodel mese

in
Il Comune.....rappresentato dal Sindaco pro-tempore
Signor..... in esecuzione della delibera consiliare
N.....in data.....

il Signor nato a
il..... domiciliato in alla Via nella
qualità di.....

PREMESSO

che il Signor..... ha ottenuto la concessione n....
in data.....per la costruzione di n..... fabbricati per
complessivi n....alloggi, alla Via del Comune
di, su di un'area della superficie complessiva
di mq....., distinta in catasto alla partita foglio
..... particelle più precisamente individuata
nella planimetria (allegato «.....»);

che il titolare della concessione, in riferimento alla
concessione stessa, deve impegnarsi ad applicare prezzi di vendita
e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo
approvata dalla Regione ai sensi dell'art. 8 della legge 28
gennaio 1977, n. 10;

che sull'area oggetto della Concessione già esistono le opere
di urbanizzazione realizzate dal Comune di.....
consistenti.....
(oppure che sull'area dovranno essere realizzate a cura e spese
del concessionario le seguenti opere di urbanizzazione
.....

Vista la concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di
..... in datacon la quale è stata determinata
in L la quota del contributo afferente gli
oneri di urbanizzazione (ovvero sono state poste a carico del
concessionario le opere di urbanizzazione sopra indicate)

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, convengono
e stipulano quanto segue:

CAPO I

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

La tipologia e le caratteristiche costruttive degli alloggi sono le
seguenti:

- Tipo.....
----- superficie utile:.....
----- servizi:.....
----- superficie scoperta:.....
- Tipo.....
----- superficie utile:.....
----- servizi:.....
----- superficie scoperta:.....
- Tipo.....
----- superficie utile:.....
----- servizi:.....
----- superficie scoperta:.....

NOTA BENE

I tipi di alloggi che possono formare oggetto della convenzione dovranno corrispondere alle seguenti
caratteristiche.

- Tipo A - superficie utile: mq 45/60
servizi: Bv oppure Bd
superficie minima scoperta: 6/10 mq.
- Tipo B - superficie utile: mq. 60/75
servizi: Bv oppure Bd + Bs
superficie minima scoperta: 6/12 mq.

- Tipo C - superficie utile: mq. 75/90
servizi: Bv oppure Bd + Bs
superficie minima scoperta: 8/14 mq.
- Tipo D - superficie utile: mq. 90/105
superficie: Bv + Bd
superficie minima scoperta: 10/16 mq.
- Tipo E - superficie utile mq. 105/120
servizi: Bv + Bd
superficie minima scoperta: 12/18 mq.

Altri tipi

Altri tipi di alloggi stabiliti dal Comune fino ad un massimo di superficie utile abitabile di 140 mq.

Le «superfici utili» dell'alloggio vanno intese come superfici utili nette interne all'alloggio con l'esclusione di ogni altro spazio esterno come logge, balconi, cantine, soffitte, autorimesse e simili.

Per quanto riguarda i «Servizi» si è inteso indicare con «Bv» un servizio dotato di vasca da bagno, lavabo, tazza da cesso e bidet; con «Bd» un servizio dotato di doccia, lavabo, tazza da cesso e bidet; con «Bs» un servizio semplice e cioè dotato soltanto di lavabo, tazza da cesso e bidet.

Per quanto riguarda le pertinenze della residenza, quali cantine, soffitte autorimesse singole o collettive, androni d'ingresso e porticati liberi ed altri locali singoli o collettivi a stretto servizio della residenza, la superficie minima ammessa è pari al 20% di quella utile salvo i casi in cui il Comune per particolari situazioni socio-economiche stabilisca una diversa percentuale.

I porticati liberi ed i piani a pilotis sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli stessi siano destinati ad uso privato ovvero non siano espressamente richiesti dagli strumenti urbanistici. La volumetria dell'edificio realizzato non potrà essere inferiore di oltre il 10% alla massima consentita dallo strumento urbanistico in relazione anche ai distacchi dai confini ed alle altezze massime previste.

La Convenzione può ovviamente riguardare alloggi appartenenti ad una o più tipologie ed aventi uguali o diverse caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi, gli impianti igienico-sanitari, gli impianti elettrici, l'impianto di riscaldamento, ecc. sono qui di seguito precisati:

.....

NOTA BENE

Le caratteristiche costruttive, di finitura, degli impianti tecnologici, ecc. per ciascun alloggio dovranno essere almeno quelle di tipo medio, adottate dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia alla quale appartiene il Comune interessato.

Il Comune effettuerà a mezzo del proprio Ufficio tecnico, periodici controlli e verifiche durante il corso dei lavori al fine di accertare la conformità delle tipologie e delle caratteristiche costruttive innanzi precisate.

I provvedimenti conseguenti ad eventuali rilievi dovranno essere notificati dal Comune al concessionario entro 10 giorni dall'accertamento e dovrà essere fissato un congruo termine per l'adeguamento.

L'agibilità degli alloggi sarà concessa dal Comune previo collaudo da effettuarsi a cura del Comune stesso ed a spese del concessionario.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, dovranno essere iniziate entro 15-30 giorni dalla raccomandata del concessionario attestante la ultimazione dei lavori ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 30-60 giorni dall'ultimazione delle opere medesime, salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici.

CAPO II

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compra-vendita degli stessi è stabilito in L...../mq per la superficie complessiva (Sc) come appresso determinata.

Tale prezzo è ricavato in base a:

a) costo delle aree, determinato ai sensi dei commi primo e terzo dell'art. 8 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) L.....;

b) costo della costruzione determinato di intesa tra Comune e concessionario sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio nonché del costo stabilito dalla Regione per gli interventi di edilizia convenzionata-agevolata di cui alla [legge 5 agosto 1978, n. 457](#): L.....;

c) costo delle opere di urbanizzazione fissata con delibera consiliare N.....; in data....., in conformità delle tabelle parametriche della Regione: L.....;

d) oneri di prefinanziamento, finanziamento, rimborso spese tecniche e generali, I.V.A. ed altri oneri fiscali nella misura prevedibile: L.....

Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie utile abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,5% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.

Durante il periodo di validità della presente convenzione, i negozi di compra-vendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime previsto dal presente Cap. II.

NOTA BENE

I Comuni dichiarati sismici di prima e seconda categoria possono aumentare il costo di costruzione di cui al punto b) fino al 5% del costo stesso.

CAPO III

DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene per ora determinato in L..... pari al 3% del prezzo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata da leggi dello Stato.

Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

CAPO IV

CLAUSOLE PENALI

Non è consentita la locazione degli alloggi di cui alla presente convenzione prima del rilascio del certificato comunale di abitabilità. In caso di inosservanza di tale pattuizione il concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione.

Il Concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), in proporzione agli alloggi ceduti o locati in violazione dei patti convenzionali, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi.

CAPO V

DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni venti.

CONVENZIONE-TIPO PER LA CONCESSIONE RELATIVA AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA
ABITATIVA CONVENZIONATA DI CUI ALL'ART. 9/B DELLA LEGGE 28 NOVEMBRE 1977,
N. 10

L'anno....., il giorno.....del mese di.....
in.....

Il Comune dirappresentato dal Sindaco pro-tempore
Signor.....in esecuzione della delibera consiliare N.....
in data.....

E

il Signor.....nato a.....il.....
domiciliato in.....alla Via.....nella qualità di.....

PREMESSO

che il Signor.....ha ottenuto la concessione n.in
data.....per l'intervento di..... attinente l'edificio o parte
di edificio per complessivi n..... alloggi alla Via.....del
Comune di, distinto in catasto alla partita.....,
foglio....., particelle....., più precisamente individuato
nella planimetria (allegato «.....»);

che il titolare delle concessioni, in riferimento alla
concessione stessa, deve impegnarsi ad applicare prezzi di vendita
e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo
approvata dalla Regione ai sensi dell'art. 9/b della legge 28
gennaio 1977, n. 10;

che nell'isolato interessato dall'intervento di cui alla
concessione già esistono le opere di urbanizzazione realizzate dal
Comune di.....consistenti.....
(oppure dovranno essere realizzate a cura e spese del
concessionario le seguenti opere di urbanizzazione)

Vista la concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di
..... in data con la quale è stata
determinata in L. la quota del contributo
afferente gli oneri di urbanizzazione; (ovvero sono state poste
a carico del concessionario le opere di urbanizzazione sopra
indicate)

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, convengono
e stipulano quanto segue:

CAPO I

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ALLOGGI

La tipologia e le caratteristiche costruttive degli alloggi sono le
seguenti:

Tipo.....
----- superficie utile di calpestio
----- servizi:
----- superficie scoperta:.....
Tipo.....
----- superficie utile di calpestio
----- servizi:
----- superficie scoperta:

Tipo.....
----- superficie utile di calpestio
----- servizi:
----- superficie scoperta:.....

NOTA BENE

I tipi di alloggi che possono formare oggetto della convenzione dovranno avere una superficie massima utile di calpestio di 140 mq.

Le «superfici utili» di calpestio dell'alloggio vanno intese come superfici utili nette interne all'alloggio con l'esclusione di ogni altro spazio esterno come logge, balconi, cantine, soffitte, autorimesse e simili.

Per quanto riguarda i «Servizi» ogni alloggio dovrà almeno essere dotato di un (Bv): servizio dotato di vasca da bagno, lavabo, tazza da cesso e bidet.

Per quanto riguarda le pertinenze dell'alloggio, quali cantine, soffitte, autorimesse singole o collettive, androni d'ingresso e porticati liberi ed altri locali singoli o collettivi a stretto servizio dell'alloggio, la superficie minima ammessa è pari al 25% di quella utile salvo i casi in cui il Comune per particolari situazioni socio-economiche stabilisca una diversa percentuale.

I porticati liberi sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli stessi siano destinati ad uso privato.

La superficie utile degli alloggi non potrà essere aumentata nè potranno essere consentiti mutamenti delle destinazioni d'uso.

la Convenzione può ovviamente riguardare alloggi appartenenti ad una o più tipologie ed aventi uguali o diverse caratteristiche costruttive.

Le caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi, gli impianti igienico-sanitari, gli impianti elettrici, l'impianto di riscaldamento, ecc. sono qui di seguito precisati:

.....
.....
.....

NOTA BENE

Le caratteristiche costruttive, di finitura, degli impianti tecnologici, ecc. per ciascun alloggio dovranno essere almeno quelle di tipo medio, adottate dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia al quale appartiene il Comune interessato.

Il Comune effettuerà a mezzo del proprio Ufficio Tecnico, periodici controlli e verifiche durante il corso dei lavori al fine di accertare la conformità delle opere al progetto approvato ed alle condizioni di cui alla presente convenzione.

I provvedimenti conseguenti ad eventuali rilievi dovranno essere notificati dal Comune al Concessionario entro 10 gg. dell'accertamento e dovrà essere fissato un congruo termine per l'adeguamento.

L'agibilità degli alloggi sarà concessa dal Comune previo collaudo da effettuarsi a cura del Comune stesso ed a spese del Concessionario.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di abitabilità, dovranno essere iniziate entro 15-30 giorni dalla raccomandata del Concessionario attestante la ultimazione dei lavori ed il certificato relativo dovrà essere emesso entro 30-60 giorni dall'ultimazione delle operazioni medesime, salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici.

CAPO II

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compra-vendita degli stessi è stabilito in L...../mq. per la superficie complessiva (Sc) come appresso determinata.

Tale prezzo è ricavato in base:

a) costo della costruzione determinato d'intesa tra Comune e concessionario sulla base delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edificio;

b) costo delle opere di urbanizzazione fissato con delibera consiliare N.....in data....., in conformità delle tabelle parametriche della Regione nella misura di L.....;

c) costo dell'intervento di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione determinato dal Comune sulla base del costo stabilito dalla Regione per gli interventi di recupero di cui alla [legge statale 5 agosto 1978, n. 457](#);

d) oneri di prefinanziamento, finanziamento, rimborso spese tecniche generali, I.V.A. ed altri oneri fiscali nella misura prevedibile: L.....

Ai fini del calcolo del prezzo iniziale degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie utile abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dell'1% annuo nei primi dieci anni e del 2% annuo nei successivi.

Durante il periodo di validità della presente convenzione, i negozi di compra-vendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime previsto dal presente cap. II.

NOTA BENE

I Comuni dichiarati sismici di prima e seconda categoria possono aumentare il costo di costruzione di cui al punto a) fino al 5% del costo stesso.

CAPO III

DETERMINAZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene per ora determinato in L..... pari al 3% del prezzo di cessione dell'alloggio, come sopra determinato, e sarà adeguato automaticamente alla percentuale che sarà fissata da leggi dello Stato.

Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni, con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

CAPO IV

RAPPORTI TRA PROPRIETARIO E LOCATARIO

Per gli interventi che comportino l'allontanamento dei locatari dagli alloggi, i proprietari e/o loro aventi causa devono assicurare ai locatari medesimi per l'intera durata dei lavori l'utilizzazione di appositi alloggi-parcheggio.

Al momento della cessione o locazione dell'alloggio oggetto di intervento, al locatario va assicurato il diritto di prelazione ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

CAPO V

CLAUSOLE PENALI

Non è consentita la locazione degli alloggi di cui alla presente convenzione prima del rilascio del certificato comunale di abitabilità. In caso di inosservanza di tale pattuizione il Concessionario sarà tenuto al pagamento di una penale pari al canone semestrale di locazione.

Il Concessionario è tenuto al pagamento del contributo di cui all'art. 6 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#), in proporzione agli alloggi ceduti o locati in violazione dei patti convenzionali, qualora contravvenga alle pattuizioni di cui alla presente convenzione circa i prezzi di cessione ed i canoni di locazione degli alloggi.

CAPO VI

DURATA DELLA CONVENZIONE

La durata di validità della presente convenzione è fissata in anni venti.

Art. 38. (Atto unilaterale d'obbligo). - L'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 7 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) conserva gli stessi contenuti delle convenzioni tipo di cui al precedente art. 37.

Art. 39. (Trascrizione delle convenzioni e dell'atto d'obbligo). - Le convenzioni o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario. Copia degli stessi è inoltre depositata per il periodo di validità presso la Segreteria comunale.

Art. 40. (Aggiornamento delle convenzioni tipo e dell'atto unilaterale d'obbligo). - Le convenzioni tipo e l'atto unilaterale d'obbligo sono aggiornate almeno ogni 5 anni con delibera della Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare.

Art. 41. (Formazione dell'utenza). - Il concessionario e suoi aventi causa, a titolo personale o a titolo di imprenditore privato individuale o collettivo, ovvero se società cooperativa di produzione e lavoro, potranno alienare la proprietà degli alloggi o darli in locazione, ove non ostino contrarie disposizioni di legge, alle cooperative di abitazione, agli I.A.C.P., ovvero ad altri Enti pubblici a condizione che questi espressamente si impegnino, all'occasione a procedere ad assegnazioni in conformità alle vigenti disposizioni in materia, previste da leggi statali e regionali. Gli I.A.C.P. hanno diritto di prelazione rispetto a qualsiasi altro soggetto richiedente pubblico o privato.

Art. 42. (Criteri per l'edilizia convenzionata di cui all'art. 8 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#)). - Il regime della convenzione di cui all'art. 8 della [legge 28 gennaio 1977, n. 10](#) si applica solo nel caso di tipologie edilizie plurifamiliari, nonché unifamiliari a schiera.

Non sono convenzionabili gli edifici che sorgono all'interno del demanio marittimo o in una fascia di 300 metri determinata a partire dal limite del demanio stesso o dalla linea media di battigia, con esclusione di quelli che ricadono nelle zone omogenee di tipo A e B di cui al [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#).

Il Comune può proporre progetti tipo per la realizzazione di tipologie edilizie convenzionate, in relazione a specifiche situazioni socio- economiche ed ambientali.

Il convenzionato che adotti tali proposte corrisponde al Comune una quota delle spese effettivamente sostenute, stabilita dal Consiglio comunale.

Il convenzionato che per gli impianti di riscaldamento adotti tecnologie fruenti di energia solare potrà ottenere dal Comune l'aumento del costo di costruzione di cui al punto b) della convenzione tipo, nella misura del 5% del costo stesso. La richiesta di convenzione può essere resa in esame dall'Amministrazione comunale soltanto se presentata contestualmente alla richiesta di concessione o successivamente alla stessa purché i lavori non siano ancora iniziati.

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 43. Per quanto non disposto dalla presente legge, si applicano, ove compatibili, le norme della legge statale 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, le norme delle leggi statali 28 gennaio 1977, n. 10 e 5 agosto 1978, n. 457, nonché le altre disposizioni di leggi e decreti statali e regionali in materia urbanistico-edilizia e sulla tutela ed uso del suolo.

Il Presidente della Giunta regionale, con apposito decreto, può delegare le proprie competenze, stabilite dalla presente legge, all'Assessore al ramo.

(Dichiarazione di urgenza). - (Omissis).

TABELLA A

CLASSI DI COMUNI IN RELAZIONE ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31 DICEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI CUI ALL'ART. 20

Classe 1 ^a	Comuni con popolazione sino a	3.000 abitanti
Classe 2 ^a	»	da 3.001 a 10.000 abitanti
Classe 3 ^a	»	da 10.001 a 30.000 abitanti
Classe 4 ^a	»	oltre 30.000 abitanti
Classe 5 ^a	Capoluoghi di Provincia	

TABELLA B/1

COSTO BASE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RIFERITO A METRO QUADRATO DI SUPERFICIE GLOBALE DETERMINATA IN BASE ALL'ART. 33 RELATIVO A CIASCUNA CLASSE DI COMUNI, PER LE COSTRUZIONI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Classe di Comuni	Opere di urbanizz.	IFT (mc/mq)					
		0,25	0,50	1,00	1,50	2,00	2,50
1 ^a classe	UP	26.000	18.000	10.000	9.000	6.000	4.500
	US	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
	UT	38.000	30.000	22.000	21.000	18.000	16.500
2 ^a classe	UP	27.000	18.590	10.760	9.600	6.600	5.100
	US	12.530	12.530	12.530	12.530	12.530	12.530
	UT	39.530	31.120	23.290	22.130	19.130	17.630
3 ^a classe	UP	28.000	19.190	11.530	10.200	7.200	5.700
	US	13.060	13.060	13.060	13.060	13.060	13.060
	UT	41.060	32.250	24.590	23.260	20.260	18.760
4 ^a classe	UP	29.000	19.780	12.290	10.800	7.800	6.300
	US	13.580	13.580	13.580	13.580	13.580	13.580
	UT	42.580	33.360	25.870	24.380	21.380	19.880
5 ^a classe	UP	30.000	20.400	12.900	11.400	8.400	6.900
	US	14.100	14.100	14.100	14.100	14.100	14.100
	UT	44.100	34.500	27.000	25.500	22.500	21.000

I.F.T. = Indice di fabbricabilità territoriale in mc/mq

U.P. = Urbanizzazione primaria

U.S. = Urbanizzazione secondaria

U.T. = Urbanizzazione totale

TABELLA B/2

COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PER IMPIANTI TURISTICI INDIPENDENTEMENTE DALLA CLASSE DEI COMUNI

A) Alberghi o pensioni

Le concessioni relative a costruzioni destinate ad alberghi o pensioni sono soggette a contributi pari a quelli relativi ad edifici residenziali.

B) Villaggi turistici

Le concessioni relative a costruzioni destinate a villaggi turistici sono soggette a contributi pari a quelli relativi ad edifici residenziali riferiti alla 5ª classe dei Comuni ed all'indice di fabbricabilità territoriale di 0,25.

C) Attrezzature di soggiorno temporaneo

Per le attrezzature di soggiorno temporaneo, quali campeggi e simili, le opere di urbanizzazione necessarie, compreso l'impianto di depurazione, devono essere realizzate a cura e spese del concessionario all'interno dell'area relativa; oltre a tali oneri è a carico del concessionario un contributo pari al costo degli allacciamenti che il comune determina in relazione alla situazione di fatto ed in proporzione alle previsioni di insediamento della intera zona.

TABELLA C

OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INCIDENZA RELATIVA SUI COSTI BASE FISSATI DALLA TABELLA B

1. Opere di urbanizzazione primaria	
a) Strade	26%
b) Spazi di sosta e parcheggio	4%
c) Rete fognante	16%
d) Impianto di depurazione	8,3%
e) Rete di distribuzione delle acque	14%
f) Rete di distribuzione energia elettrica	9,5%
g) Rete di distribuzione del gas	1%
h) Rete telefonica	0,5%
i) Pubblica illuminazione	3,3%
l) Allacciamenti generali ed oneri ridotti	5%
m) Verde attrezzato	4,1%
n) Smaltimento rifiuti solidi	8,3%
2. Opere di urbanizzazione secondaria	
a) Asili nido	10%
b) Scuole materne	17%
c) Scuole elementari	30%
d) Scuole medie	25%
e) Edifici per il culto	2%
f) Attrezzature socio-culturali	8%
g) Attrezzature sanitarie	2%
h) Attrezzature commerciali e mercati	4%
i) Spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere	2%

TABELLA D

COEFFICIENTE DI CORRELAZIONE DEL COSTO BASE DETERMINATO DALLA TABELLA B, IN
FUNZIONE DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO RIFERITO ALLA POPOLAZIONE RESIDENTE
NELL'ULTIMO DECENNIO

	1 ^a , 2 ^a , 3 ^a classe	4 ^a classe	5 ^a classe
Comuni che presentano un decremento demografico superiore al 3%	0,80	0,85	1
Comuni con popolazione stazionaria	0,90	0,95	1
Comuni che presentano un incremento oltre il 3%	1,10	1,15	1,20

TABELLA E

Coefficienti di correzione del costo di base determinato dalla Tabella B e in funzione della distanza dal capoluogo indipendentemente dalle classi di comuni.

Comuni della 5^a classe e Comuni compresi in una fascia della profondità di km 10 dal confine del territorio del Capoluogo: 1.10.

TABELLA F

Coefficienti di correzione dei costi base di urbanizzazione da applicare negli interventi costruttivi ricadenti in fasce parallele alla costa, con esclusione delle zone omogenee di tipo A e B del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#) e dei nuclei per l'edilizia residenziale pubblica, indipendentemente dalle classi di comuni:

fino a mt. 500	1,5
da mt. 500 a mt. 2.000	1,3
da mt. 2.001 a mt. 5.000	1,10

TABELLA G

COEFFICIENTE DI CORREZIONE IN FUNZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO

	N.C.	D.R.	R.R.
Zone omogenee di tipo A	1	1	0,5
Zone omogenee di tipo B	0,9	0,8	0,6
Zone omogenee di tipo C	0,8	0,7	0,6

N.C. = Nuove costruzioni

D.R. = Demolizione e ricostruzione

R.R. = Ristrutturazione e restauri

TABELLA H

DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE PER OPERE E IMPIANTI INDUSTRIALI E

ARTIGIANALI, PER METRO QUADRO DI SUPERFICIE COPERTA A VANO

Classi di attività per numero di addetti					
	da 1 a 10	da 11 a 50	da 51 a 200	da 201 a 1.000	oltre 1.000
UP	3.500	4.100	4.600	5.000	5.600
US	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750

TABELLA I

COEFFICIENTI DI CORREZIONE DA APPLICARE AI COSTI BASE DESUNTI DALLA TABELLA H IN RELAZIONE AL TIPO DI INTERVENTO E AL TIPO DI INDUSTRIA

	Ampliamenti	Nuovi insediamenti	Nuovi insediamenti in zone PIP
a) Industrie per la trasformazione di prodotti agricoli, zootecnie, artigianato	0,2	0,3	0,2
b) Industrie non comprese nel punto a)	0,6	0,9	0,8

TABELLA L

RELAZIONE INTERCORRENTE TRA GLI INDICI DI FABBRICABILITA' FONDIARIA E DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

IFF (mc/mq)	,1	,5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Indice di fabbricabilità territoriale												
18 mq/ab	,09	,40	,73	1,24	1,61	1,90	2,12	2,30	2,45	2,57	2,68	2,77
80 mc/ab												
18 mq/ab	,09	,41	,76	1,32	1,75	2,09	2,37	2,60	2,79	2,95	3,09	3,25
100 mc/ab												
12 mq/ab	,09	,42	,78	1,38	1,86	2,25	2,57	2,84	3,07	3,27	3,45	3,60
80 mc/ab												
12 mq/ab	,08	,42	,80	1,45	1,98	2,43	2,81	3,14	3,42	3,67	3,89	4,09
100 mc/ab												

Per gli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale inferiori o superiori a quelli tabellati, si applica la seguente formula:

$$ift = iff \frac{1 - R}{1 + iff \frac{S}{K}}$$

Con ift = indice di fabbricabilità territoriale;

iff = indice di fabbricabilità fondiaria;

R = incidenza strade calcolata = 10%;

S = aree per servizi pari a 18mq. per abitante o a 12 mq/ab;

K = cubatura per abitante insediato

(K = 80 mc/ab o K = 100 mc/ab).

TABELLA M

COMUNE DI

PROV.

CLASSE DI APPARTENENZA

Art. 23. Determinazione costo base edilizia Residenziale - Commerciale - Direzionale.

IFT (mc/mq)	Urbanizzazione primaria (UP)	Urbanizzazione secondaria (US)	Ipotesi che ricorre
0,25			
0,50			
1,00			
1,50			
2,00			
2,50			

Costo base.....UP L. US L.

Art. 21. Gradualità di applicazione Perc. Appl. %
Costo base.....UP L. US L.

Art. 24. Decurtazione opere di urbanizzazione:
Rete di distribuzione energia elettrica 9,5%
Rete di distribuzione gas 1,0%
Rete telefonica 0,5%
Decurtazione UP L.

Art. 25. Correzione costo base in funzione dell'andamento demografico.

Andamento demografico	Ipotesi che ricorre	Correzione %	Incremento +	Decremento -
--------------------------	------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

Decremento
maggiore del 3%

- 3% (stazionario)
+ 3%

Incremento
maggiore del 3%

UP L. US L.

Art. 26. Coefficiente di correzione per
distanza dal capoluogo...UP L. US L.

Art. 27. Coefficiente di correzione per
distanza dalla costa
(ipotesi che ricorre)....UP L. US L.

Art. 28. Coefficiente relativo al
tipo di intervento ed
alle zone omogenee
(ipotesi che ricorre)....UP L. US L.

Art. 29. Contributo da applicare
per mq di costruzione
(costo).....UP L. US L.

[1] Modificata e integrata dalle LL.RR. n. 66/1979, n. 26/1980, n. 56/1980, n. 6/1985 e n. 53/1985. Vedi anche la [L.R. 11 maggio 1990, n. 26.](#)

[2] Comma così modificato dall'art. 1 della [L.R. 5 luglio 2019, n. 29.](#)

[3] Articolo così modificato dall'art. 3 della [L.R. 24 luglio 2012, n. 22.](#)