

Regione Puglia

LR 19/12/2023, n°36, art. 4



Comune di Noci

RELAZIONE



Sindaco
Dott. Francesco INTINI

Assessore all'Urbanistica
Dott. Stanislao MOREA

RUP e Responsabile UTC
Ing. Giuseppe GABRIELE

Supporto al RUP
Ing. Amedeo D'ONGHIA

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNE n°...del.....

Supporto GIS:  **mermec**
engineering

LEGGE REGIONE PUGLIA 19 dicembre 2023, n.36

REGOLAMENTO

“Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”

Sommario

1. PREMESSE	2
2. IL DECRETO SEMPLIFICAZIONI n.76/2020	2
3. LA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2023, N. 36	3
4. IL NUOVO PIANO CASA.....	5
5. LA LEGGE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	5
6. L’INDIRIZZO DELLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	7
7. L’ELABORAZIONE DI ANALISI	9
8. IL DPRU DEL COMUNE DI NOCI	11
9. IL PIANO DEI SERVIZI E DEL VERDE	12
10. LA MONETIZZAZIONE.....	14
11. IL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA A	14
12. GLI INTERVENTI DI ERS	15
13. IL MONITORAGGIO	17

1. PREMESSE

La Regione Puglia con la promulgazione della legge n°36 del 19 dicembre 2023, avente ad oggetto la “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”, ha inteso voltare pagina rispetto alla storia urbanistica degli ultimi 15 anni costellata dalla legge 14/2009 meglio nota come “Piano Casa”.

È innegabile che il quindicennio del “Piano Casa” ha segnato un’epoca, a cavallo della pandemia, dove da un atto di intesa Stato-Regioni del 31/03/2009 finalizzato alla emanazione di leggi straordinarie e limitate nel tempo finalizzate a garantire le necessarie misure per il rilancio dell’economia attraverso l’attività edilizia attraverso l’introduzione di modalità di attuazione degli interventi di ampliamento e di demolizione/ricostruzione degli edifici esistenti e la previsione di forme procedurali semplificate e premiali.

La deriva che tale legge ha avuto nel tempo, per effetto di innumerevoli modifiche e proroghe, che ne hanno modificato la natura da intervento straordinario ad intervento ordinario e derogatorio della pianificazione hanno indotto la Corte Costituzionale a censurare in più di una occasione la norma pugliese.

E nel mentre che si tentava di renderla strutturale con la legge n°20 del 12/08/2022 meglio nota come “*legge eco-casa*” a pochi mesi dalla sua approvazione, prima ancora che potesse atterrare nella operatività delle amministrazioni Comunali il Consiglio dei Ministri, nella riunione del 10 ottobre 2022, ha deciso di impugnare la *legge eco-casa*”. A finire sotto accusa non è stato lo spirito della legge, ma le deroghe e le procedure semplificate che, secondo il Governo, contrastano con l’articolo 117 della Costituzione, in base al quale il governo del territorio deve essere oggetto di competenza legislativa concorrente tra Stato e Regioni.

2. IL DECRETO SEMPLIFICAZIONI n.76/2020

Con il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 (“Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale”), meglio noto come *decreto semplificazioni* il Governo ha introdotto, fra le misure finalizzate alla semplificazione e all’accelerazione delle procedure amministrative in vista del rilancio delle attività economiche e produttive, numerose modifiche al testo unico dell’edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Quella più rilevante, per quanto qui di interesse, riguarda quella sulla definizione di ristrutturazione edilizia intervenendo sull’articolo 2-bis, comma 1-ter, e dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001 con l’intento di rispondere a due esigenze concorrenti, che hanno inciso profondamente anche sull’iter di formazione delle norme medesime: da un lato, la volontà di introdurre previsioni volte a rendere in via generale più semplice e rapido l’avvio dell’attività edilizia; dall’altro, l’esigenza di assicurare in ogni caso la salvaguardia e il rispetto di valori considerati preminenti dall’ordinamento, segnatamente la tutela dei beni culturali e del paesaggio latamente inteso.

La definizione di “ristrutturazione edilizia” contenuta nella lettera d) del comma 1 dell’articolo 3, quale risultante dalle modifiche apportate dal d.l. n. 76/2020 e dalla legge di conversione, fa riferimento a *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’istallazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”*.

Le innovazioni significative apportate alla disposizione previgente sono quindi:

- a) la sostituzione del riferimento ai semplici interventi di *“demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica”* con la più articolata previsione per cui rientrano nella ristrutturazione edilizia *“gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’istallazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico”*;
- b) l’aggiunta di un ulteriore periodo per cui i medesimi interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere, *“nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”*;
- c) un maggior rigore della previsione relativa agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. n. 42/2004: mentre in precedenza la demolizione e ricostruzione di detti immobili poteva qualificarsi come ristrutturazione edilizia solo ove ne fosse rispettata la sagoma originaria, oggi si richiede il mantenimento di *“sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche”* e si precisa che non devono essere previsti incrementi di volumetria;

d) l'equiparazione agli edifici vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 di quelli ubicati nelle zone omogenee A e in quelle ad esse assimilabili in base ai piani urbanistici comunali, nonché *“nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico”*, fatte salve *“le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici”*.

Ed ancora il comma 1-ter dell'art. 2 bis, così recita: *“1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela”*.

3. LA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2023, N. 36

Ed è proprio su questi principi che trova ingresso la nuova legge regionale di fine 2023 che soppianta la legge 14/2009 e cassa la legge 20/2022.

4

Infatti la norma in parola disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 al fine di promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché allo scopo di incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale.

La presentazione pubblica di questa legge ha avuto una singolare dicotomia. In tanti comuni dove la legge veniva presentata la stessa era proposta, con due distinti appellativi, alternativamente come *“nuovo piano casa”* ovvero come *“legge di ristrutturazione edilizia”*.

È risultato da subito evidente come l'approccio alla nuova legge potesse reinterpretare la vecchia disciplina del piano casa, ovvero essere interpretata come una vera e propria ristrutturazione edilizia, addirittura spinta fino alla rigenerazione urbana.

In questa presentazione, nei paragrafi che seguono, si proverà a delineare una *“road map”* per una applicazione della norma, secondo i due approcci, fornendo quindi alle amministrazioni comunali degli spunti di riflessione per sostenerli nelle azioni da intraprendere per l'attuazione della legge.

Le riflessioni che seguono discendono da una serie di incontri pubblici, ma soprattutto da un proficuo lavoro di condivisione di esperienze e interpretazioni emerse in un recente incontro formativo tenutosi in ANCI.

In ogni caso si parte dalla versione della LR 36/2023, così come emendata dalla Legge Regionale 28 marzo 2024, n. 13 (BURP n. 27 del 02/04/2024) resasi necessaria al fine di superare le osservazioni proposte dal Ministero della Cultura al fine di evitare l'ennesima impugnativa costituzionale da parte del Governo.

4. IL NUOVO PIANO CASA

È del tutto evidente che l'approccio indicato in questo paragrafo, non fa altro che prevedere il ricorso alla norma come metodo puntuale per conseguire una sostituzione edilizia, mediante demo ricostruzione, o semplicemente ampliamento, secondo quei criteri e canoni che erano propri della soppiantata LR 14/2009.

Per cui quei comuni che hanno inteso interpretare secondo questo approccio la norma non devono fare altro che individuare le aree dove essa si applica, non seguendo più neppure quei criteri di "funzionalità urbanistica" che la precedente LR 14/2009 chiedeva ai fini della scelta della perimetrazione.

Pertanto anche le ipotesi contemplate dalla norma delle possibilità di delocalizzazione, ma soprattutto di perequazione trovano un limite nella applicazione puntuale della norma.

Così come anche le primarietà legate alla ulteriore incentivazione, purché finalizzate alla creazione di edilizia sociale, la gradazione degli incentivi, gli interventi di rinaturalizzazione e forestazione in aree puntualmente indicate dallo stesso Comune con la deliberazione.

Resta naturalmente inteso che l'intervento in aree zonizzate B o C dallo strumento urbanistico, sconta il limite del non superamento delle densità territoriali e fondiari fissate dal DM 1444/68.

5. LA LEGGE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Ove l'approccio dei comuni all'utilizzo della nuova disciplina voglia avere un respiro più ampio non è da escludere un ricorso combinato alle LR 21 del 29/7/2008 (*Norme per la rigenerazione urbana*) e LR 18 del 30/4/2019 (*Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse*).

In particolare gli strumenti operativi che consentono di fare da cornice agli interventi di cui alla LR 36/2023 sono nel caso della LR 21/2008 i cosiddetti PIRU (*Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana*) come disciplinati dall'art. 2 della norma, mentre nel caso della LR 18/2019 i cosiddetti PI (*Piani di Intervento*) come disciplinati dall'art.10 della norma.

I PIRU sono programmi integrati di rigenerazione urbana sono strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico. I programmi si fondano su un'idea-guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti. Essi comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico che, in relazione alle specificità del contesto interessato.

I PI anche in variante rispetto allo strumento urbanistico vigente, individuano gli ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle disposizioni in materia di compensazione urbanistica, di misure premiali, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dai predetti strumenti urbanistici e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali.

È del tutto evidente che una operazione siffatta, anche se più articolata dal punto di vista procedurale, persegue certamente le finalità di pubblico interesse per la formazione della città pubblica a vantaggio del comune mediante il ricorso ad un modello di perequazione infrastrutturale o con oneri di cessione (E. BOSCOLO *Le perequazioni e le compensazioni*, op.cit, p.16-18). Si tratta di un modello che segue logiche di equità e conformazione condivisa; in tale ipotesi trovano spazio possibilità edificatorie ben più ampie della cosiddetta perequazione pura, con contestuale cessione delle aree al comune per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche e concentrazione delle cubature nelle aree esattamente individuate.

Dunque un siffatto approccio della nuova norma supera il concetto di Piano Casa auspicando, da parte dei comuni una applicazione finalizzata ad un vero e proprio processo di rigenerazione edilizia. Non a caso la norma trova diretta applicazione con il riconoscimento degli incentivi volumetrici senza la preventiva approvazione della deliberazione comunale nel caso in cui i Comuni hanno già approvato il Documento programmatico di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 21/2008 che individua, all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico, specifici ambiti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana.

È chiaro quindi che la corretta e piena applicazione della legge, perché centri le finalità della stessa, così come descritte nel comma 2 dell'art.1 della legge, ossia *“gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in forza della presente legge devono essere rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana”* non può limitarsi ad una asettica e generica perimetrazione di ambiti all'interno dei quali applicare le norme premiali, senza una idea di riqualificazione del tessuto edificato, riuso degli spazia abbandonati e contenimento del consumo del suolo.

Questi sono obiettivi che competono alla mano pubblica perché devono perseguire, in una visione di insieme e di piano per la città, un preminente interesse pubblico ai quali i privati che ottengono i diretti benefici degli incrementi volumetrici, devono contribuire.

E qui ora la amministrazione comunale deve scendere in campo per disegnare i perimetri entro i quali gli interventi privati devono trovare un giusto equilibrio con l'interesse pubblico della città alla riqualificazione del tessuto edificato, al riuso degli spazia abbandonati ed al contenimento del consumo del suolo.

Occorre quindi procedere sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti nella individuazione degli ambiti di intervento, anche ai sensi della LR 18/2019 definiti ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle norme in materia di

compensazione urbanistica, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dal Piano e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali.

In detti comparti si potrà intervenire con i cosiddetti Piani di intervento interessano ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati, coerenti con il DPRU e non possono comportare variante urbanistica finalizzata a trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5 per cento della superficie complessiva dell'area di intervento.

All'interno di detti ambiti sarà possibile atterrare gli interventi puntuali di cui alla LR 36/2023, e i contributi di costruzioni derivanti dalla applicazione della norma dovranno essere vincolati a completare le opere pubbliche e di interesse pubblico all'interno di questi ambiti.

Quindi l'insieme degli strumenti messi in campo postula lo sviluppo sostenibile e partecipato della città.

Un processo virtuoso deve necessariamente prevedere l'integrazione/completamento del piano di rigenerazione urbana e la acquisizione di manifestazioni di interesse a partecipare alle scelte pubbliche e/o proponendo soluzioni ulteriori, nella cornice de programma di rigenerazione urbana della città.

6. L'INDIRIZZO DELLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Comune di Noci è dotato di PRG approvato con Delibera di G.R. n. 6057 del 25/09/1992, resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n. 13712 del 20/10/1992, poi con Delibera di Consiglio Comunale n°39 del 12/10/2017 ha adottato il DPP per la rigenerazione urbana e la individuazione dei relativi ambiti di rigenerazione, successivamente ha approvato il regolamento edilizio vigente adeguato al RET approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°17 del 16/05/2020 e per ultimo ha concluso la CdS per l'adeguamento del PRG al PPTR, da approvarsi definitivamente, a valle degli adeguamenti scritto grafici, con Delibera di Consiglio Comunale.

In forza di tale strumentazione urbanistica ha ritenuto condividere l'approccio sistematico alla nuova legge reinterpretando la vecchia disciplina del piano casa, interpretata come una vera e propria ristrutturazione edilizia, addirittura spinta fino alla rigenerazione urbana.

Viceversa, l'approccio sistemico relazionale mediante il ricorso combinato alle LR 21 del 29/7/2008 (*Norme per la rigenerazione urbana*) e LR 18 del 30/4/2019 (*Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse*), anche se più articolata dal punto di vista procedurale, persegue certamente le finalità di pubblico interesse per la formazione della città pubblica a vantaggio del comune mediante il ricorso ad un modello di perequazione infrastrutturale o con oneri di cessione; in tale ipotesi trovano spazio possibilità edificatorie ben più ampie della cosiddetta perequazione pura, con contestuale cessione delle aree al comune per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche e concentrazione delle cubature nelle aree esattamente individuate.

Gli strumenti operativi che consentono di fare da cornice agli interventi di cui alla LR 36/2023 sono nel caso della LR 21/2008 i cosiddetti PIRU (*Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana*) come disciplinati dall'art. 2 della norma, mentre nel caso della LR 18/2019 i cosiddetti PI (*Piani di Intervento*) come disciplinati dall'art.10 della norma.

Atteso che i PIRU sono programmi integrati di rigenerazione urbana sono strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico. I programmi si fondano su un'idea-guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti. Essi comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socioeconomico che, in relazione alle specificità del contesto interessato.

I PI anche in variante rispetto allo strumento urbanistico vigente, individuano gli ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle disposizioni in materia di compensazione urbanistica, di misure premiali, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dai predetti strumenti urbanistici e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali.

Quindi, un siffatto approccio della nuova norma supera il concetto di Piano Casa auspicando, da parte dei comuni una applicazione finalizzata ad un vero e proprio processo di rigenerazione edilizia. Non a caso la norma trova diretta applicazione con il riconoscimento degli incentivi volumetrici senza la preventiva approvazione della deliberazione comunale nel caso in cui i Comuni hanno già approvato il Documento programmatico di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 21/2008 che individua, all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico, specifici ambiti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana.

La corretta e piena applicazione della legge, perché centri le finalità della stessa, così come descritte nel comma 2 dell'art.1 della legge, ossia *“gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in forza della presente legge devono essere rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana”* non può limitarsi ad una asettica e generica perimetrazione di ambiti all'interno dei quali applicare le norme premiali, senza una idea di riqualificazione del tessuto edificato, riuso degli spazia abbandonati e contenimento del consumo del suolo.

Pertanto la Amministrazione comunale con proprio atto di indirizzo approvato con Del.G.C. n.113 del 1/7/2024 ha dato mandato all'ufficio tecnico comunale a procedere sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti nella individuazione degli ambiti di intervento, anche ai sensi della LR 18/2019 definiti ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle norme in materia di compensazione urbanistica, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dal Piano e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali.

In detti comparti si potrà intervenire con i cosiddetti Piani di intervento interessano ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati, coerenti con il DPRU e non possono comportare variante urbanistica finalizzata a trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5 per cento della superficie complessiva dell'area di intervento.

All'interno di detti ambiti sarà possibile atterrare gli interventi puntuali di cui alla LR 36/2023, e i contributi di costruzioni derivanti dalla applicazione della norma dovranno essere vincolati a completare le opere pubbliche e di interesse pubblico all'interno di questi ambiti.

Tale processo deve necessariamente prevedere l'integrazione/completamento del Piano di Rigenerazione Urbana e del Piano dei Servizi compresa la acquisizione di manifestazioni di interesse a partecipare alle scelte pubbliche e/o proponendo soluzioni ulteriori, nella cornice de programma di rigenerazione urbana della città.

In particolare, l'atto di indirizzo prevede:

- 1) di dare mandato al dirigente dell'UTC a redigere, sulle planimetrie esistenti dello strumento urbanistico vigente, gli ambiti di intervento, anche ai sensi della LR 18/2019, a definirsi ambiti di trasformazione o comparti, in cui trovano applicazione le norme previste dalle norme in materia di compensazione urbanistica, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dal PRG e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali secondo quanto previsto dalla LR 36/2023;
- 2) di includere le zone B e C del PRG di Noci, come definite dal DM 1444/68, nonché le zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno delle predette zone omogenee B e C;
- 3) di includere gli edifici residenziali esistenti nelle zone omogenee E ai sensi del D.M. 1444/1968 a condizione che gli interventi a farsi non eccedano i limiti dell'Iff di zona;
- 4) di incentivare le misure finalizzate alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale;
- 5) di estendere la rigenerazione urbana del territorio alle zone produttive all'interno del centro urbano favorendo interventi di rinaturalizzazione e forestazione prioritariamente e preferibilmente nell'ambito periferico e/o di rigenerazione urbana.

7. L'ELABORAZIONE DI ANALISI

In ossequio a quanto deliberato nell'atto di indirizzo ed in linea con il dettato dell'art.4 della LR 36/2023 il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 della stessa legge è subordinato all'approvazione di una deliberazione del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), supportata da perimetrazione, effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti e fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica, che individui gli ambiti edificati in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti. Detti ambiti devono essere individuati all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico ai sensi del d.m.

1444/1968, escludendo le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 dello stesso o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi o dagli atti di governo del territorio comunali. I suddetti ambiti possono includere anche zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno di zone omogenee B e C, previo accertamento dell'assenza dell'interesse al mantenimento della destinazione attualmente vigente.

Pertanto, mediante l'utilizzo del Sistema Informativo Territoriale (SIT) in ambiente GIS di cui è dotato il Comune di Noci e che contiene i file vettoriali in formato SHP del PRG di Noci, opportunamente geo referenziati e quindi correttamente trasposti dalla base cartografica a quella vettoriale si è provveduto a enucleare i perimetri di tutte le zone B e C del vigente PRG.

Così fatto si è digitalizzata una polilinea che connettesse questi ambiti individuando così il perimetro delle zone di intervento. Definita tale polilinea di inviluppo, sono state considerate le zone D (nessuna) ed F ricadenti in detto perimetro, definendo così l'ambito di applicazione della norma.

Ad ulteriore supporto delle scelte effettuate, ancorché non espressamente richiesto ma richiamato come opportunità nelle stesse FAQ attivate dalla Regione Puglia sulla norma in questione, si sono analizzate, per ogni maglia di significatività urbanistica delle analisi spaziali e di densità abitativa.

Infatti, nella FAQ 3.4: si chiede se la variante dovrà obbligatoriamente contenere un elaborato con l'individuazione della densità edilizia esistente delle maglie dove è consentito l'intervento, al fine di poter verificare che le nuove attività edilizie siano compatibili con il D.M. 1444/68 art. 7. La regione rileva che la norma non precisa nel dettaglio quali debbano essere i contenuti specifici da riportare all'interno della documentazione posta a corredo della deliberazione di cui all'art. 4, rimettendo di fatto ai Comuni ogni valutazione in merito a quale sia la forma più adeguata ai fini della rappresentazione cartografica degli ambiti individuati e dei contenuti (formali e sostanziali) delle valutazioni che sottendono alla individuazione degli ambiti stessi, tra cui quelle inerenti al rispetto delle prescrizioni del DM 1444/1968 nei casi in cui si intenda consentire la monetizzazione degli standard in luogo della loro cessione.

Pertanto alla luce di tale chiarimento gli elaborati di analisi, hanno valutato le incidenze edilizie di tutte le maglie ricadenti negli ambiti di intervento, ivi inclusa la popolazione ivi residente, potendo incrociare agevolmente gli stradari con la mappa di intervento ottenendo così sia le densità edilizie (per mera estrusione volumetrica della CTR vigente) che le densità abitative.

L'ambito significativo richiamato sono le maglie urbanistiche, così come definite dalla viabilità esistente, potendo comunque fare, mediante l'ausilio del GIS, tutte le analisi spaziali ritenute utili

La norma consente altresì, anche in assenza di precisa perimetrazione, di assoggettare all'ambito di applicazione della LR 36/2023 anche gli ambiti individuati nel Documento programmatico preliminare o al PUG di cui alla l.r. 20/2001, ove detti strumenti hanno individuato ambiti edificati che necessitano di interventi di rigenerazione urbana. È del tutto evidente che tale condizione possa verificarsi solo con riferimento ad aree di rigenerazione urbana individuate dal DPRU, ancorché interne alla perimetrazione di che trattasi.

8. IL DPRU DEL COMUNE DI NOCI

Il DPRU di Noci fu adottato con Del.C.C. n. 39 del 12 ottobre 2017 limitatamente agli interventi ricadenti nel proprio territorio comunale così come proposti ed individuati dalla Giunta Comunale giusta Delibera n. 87 del 22.09.2017, e successiva n.96 del 06.10.2017 e cioè:

- *Ambito “Area dismessa Ex depuratore”*: L’ambito comprende una parte territorio occupata oggi dall’ex impianto di depurazione dell’abitato di Noci e che risulta affetta da problematiche di degrado e abbandono edilizio, sociale e infrastrutturale;

- *Ambito “Area dismessa Ex mattatoio MACTO”*: L’ambito comprende una parte territorio occupata oggi dall’ex macello MACTO e che risulta affetta da problematiche di degrado e abbandono edilizio, sociale e infrastrutturale;

- *Ambito “Area Foro boario”*: L’ambito comprende una parte territorio occupata oggi dal Foro Boario e che risulta affetta da problematiche di degrado e abbandono edilizio, sociale e infrastrutturale.

Gli stralci sotto riportati, quello degli ambiti di rigenerazione, e quello della perimetrazione della LR 36/2023, evidenziano che vi sono parti degli ambiti che possono essere inclusi nel perimetro definito dalla legge, tanto più che l’atto di indirizzo comunale ha previsto di estendere la rigenerazione urbana del territorio alle zone produttive all’interno del centro urbano favorendo interventi di rinaturalizzazione e forestazione prioritariamente e preferibilmente nell’ambito periferico e/o di rigenerazione urbana.



L’ambito di rigenerazione urbana, ancorché contermina al perimetro di applicazione della LR 36/2023, nasce con l’intento di riannunciare parti consolidate urbane, attraverso la rigenerazione di ambiti produttivi ed a servizi oramai in uno stato di abbandono e degrado, presenti ai margini della città consolidata. Quindi le previsioni di verde urbano possono ben concorrere al miglioramento ed innalzamento degli standard di verde dell’intero contesto consolidato.

Occorre rilevare, che nel mentre della redazione del presente studio, il Consiglio Regionale pugliese sta rielaborando la LR 21/2008, introducendo tutta una serie di semplificazioni procedurali, introducendo il DSRU (Documento Strategico di Rigenerazione Urbana), che potrà bene proseguire nel solco tracciato dal DPRU, completando il quadro essenziale di rigenerazione urbana del territorio comunale.

9. IL PIANO DEI SERVIZI E DEL VERDE

Il Piano dei Servizi, di seguito PS, secondo quanto stabilito dal DRAG (Documento Regionale di Assetto Generale) nella Parte I dell'allegato 2 nel capitolo *"Tipologie di piani urbanistici esecutivi, dai piani tradizionali ai programmi integrati di rigenerazione"*, è uno strumento finalizzato alla gestione del Piano Urbanistico.

Il PS è strumento orientato, in fase di attuazione del Piano, alla pianificazione, programmazione e progettazione dell'armatura urbana, ovvero dell'insieme delle attrezzature e degli spazi finalizzati ad accogliere le funzioni di servizio alla cittadinanza, nei campi della istruzione, delle strutture socio assistenziali, sanitarie, per la cultura, il tempo libero, lo sport, della mobilità ecc.;

Esso non contiene quindi moduli operativi o procedurali, né nuovi standard e parametri (tutti definiti dal Piano), ma indirizzi non prescrittivi per l'attuazione del Piano relativamente alle aree pubbliche, di uso pubblico e per ERS orientando la progettazione del sistema dei servizi, degli spazi pubblici e del verde verso requisiti di qualità e sostenibilità;

Tutti i progetti di trasformazione urbana ed edilizia dovranno conformarsi alle indicazioni e alle prescrizioni contenute nelle NTA del Piano, sia per ciò che riguarda le quantità previste che le funzioni ammesse. Le indicazioni del PS non potranno mai produrre deroghe a tali norme, salvo ricorso a procedura di variazione dello strumento urbanistico come previsto dall'art. 12 della L20/2001.

Le aree pubbliche o di uso pubblico dovranno essere il più possibile accorpate e non frammentate. Il disegno della "città pubblica" (spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico, infrastrutture della mobilità, reti) dovrà perseguire e favorire quanto più possibile la continuità fisica e morfologica del paesaggio agricolo/naturale tra la città ed il territorio rurale circostante.

Il PS sviluppa, approfondisce e completa le previsioni del Piano relativamente alla principale rete infrastrutturale viabilistica. Le indicazioni fornite dagli elaborati sono da considerarsi di massima e necessitano, in fase di elaborazione dei progetti urbanistici esecutivi, dei relativi studi di traffico, approfondimenti, dimensionamenti e verifiche secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia di viabilità. La struttura viabilistica dovrà inoltre concorrere al rafforzamento della rete ecologica attraverso l'affiancamento di filari alberati singoli o doppi e/o parterre verdi e adottando soluzioni paesaggistiche compatibili ed integrate con il contesto naturale.

I parcheggi pubblici dovranno preferibilmente essere individuati lungo la viabilità e nel caso di concentrazione in aree specializzate queste dovranno essere opportunamente piantumate. Si dovranno inoltre privilegiare soluzioni volte alla riduzione delle superfici impermeabili utilizzando materiali drenanti naturali o semi-naturali specificatamente volti a garantire tale prestazione.

Il Piano comunale del verde, di seguito PV è uno strumento di pianificazione, integrativo della pianificazione urbanistica locale, contenente una visione strategica del sistema del verde urbano e periurbano nel medio - lungo periodo. Risponde inoltre all'obiettivo di approfondire e sviluppare l'analisi degli spazi a verde pubblico esistenti e di dare indicazioni per il loro miglioramento, fungendo da indirizzo per le successive fasi di progettazione. Definisce infine una scala di priorità degli interventi, finalizzata alla definizione del Programma delle opere pubbliche comunale.

Tra gli obiettivi del Piano comunale del verde rientra l'individuazione delle possibili connessioni ecologiche tra diverse aree a valenza naturalistica, a destinazione agricola e tra queste e il verde urbano, proponendo una trama per le mitigazioni delle infrastrutture, degli insediamenti produttivi e degli interventi di trasformazione previsti.

Il piano del verde comprende:

- L'analisi quantitativa e tipologica delle aree verdi comunali comprese le alberature stradali
- L'analisi dei bisogni, anche in riferimento al Piano dei Servizi ecosistemici
- L'analisi delle criticità, delle vocazioni e delle potenzialità presenti, come guida per gli indirizzi futuri
- Le proposte e le previsioni di sviluppo, ampliamento, miglioramento del verde urbano, periurbano, rurale e delle reti ecologiche
- Le norme tecniche di attuazione e la proposta di regolamento del verde
- Le strategie e gli strumenti per l'informazione, la formazione, il coinvolgimento e la partecipazione della cittadinanza
- Gli indicatori per il monitoraggio del Piano.

Il comune di Noci, non è dotato di nessuno dei due Piani e sono invece richiesti dalla norma (art.3, comma 3g) nella misura in cui quando non sia possibile reperire prioritariamente nel lotto di intervento le superfici a standard da cedere, in alternativa alla cessione il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione, utilizza dette risorse per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in aree puntualmente indicate dallo stesso Comune con la deliberazione in oggetto, oppure con altri analoghi strumenti di competenza comunale, quali anche il Piano del Verde e il Piano dei Servizi, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR.

Orbene si è quindi proceduto ad individuare un elaborato grafico che mettendo in relazione la programmazione triennale delle OOPP, le previsioni di standard a verde del DPRU, le aree a verde da riforestare e rinaturalizzare rinvenienti dalla cessione delle aree a standard nei comparti di trasformazione edilizia, nonché le aree a verde urbano individuate dalla rete ecologica e dal patto città campagna, così come ricognite rispettivamente negli elaborati n°7.2. e 7.3 della variante di adeguamento del PRG vigente al PPTR (art.16 LR 56/1980 - art.11 LR 20/2001- art 97 NTA del PPTR).

Tale correlazione ha consentito di redigere una prima bozza di Piano dei Servizi che tiene insieme l'insieme delle attrezzature e degli spazi finalizzati ad accogliere le funzioni di servizio alla cittadinanza, nei campi della istruzione, delle strutture socio assistenziali, sanitarie, per la cultura, il tempo libero, lo sport, della mobilità ecc., e quindi risponde al dettato della norma che chiede di individuare le aree sulle quali programmare la monetizzazione dello standard.

10. LA MONETIZZAZIONE

Il presente articolo disciplina, in caso di impossibilità, le modalità di reperimento delle aree da destinare a parcheggi privati di pertinenza, mediante monetizzazione, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico, secondo quanto disposto dall'articolo 3, comma 6, della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36.

Tale impossibilità è da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale.

L'importo relativo alla monetizzazione di dette aree viene calcolato sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione e determinando il relativo spazio nella misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di volumetria realizzata.

Le risorse derivanti da tale monetizzazione sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici.

La legge 36/2023 prevede all'art.3, comma 3 g, anche la fattispecie di monetizzazione delle aree a standards per spazi pubblici, che potranno essere accolte, nell'accertata impossibilità progettuale, ovvero nella non convenienza per l'Amministrazione o l'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, essendo le stesse o di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti. Il Dirigente del Settore può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standards previsti.

14

Entrambi i casi (*monetizzazione parcheggi e monetizzazione aree a standard*) sono stati già disciplinati dal comune di noci con la Delibera di C.C. n°58 del 11/08/2015 e tutt'ora vigente, che qui viene mutuata per i casi previsti.

1) *Monetizzazione parcheggi*

Versamento di una somma pari al costo base di costruzione per mq, di parcheggio da reperire, del valore delle aree, ai fini IMU, della zona S.

2) *Monetizzazione standard*

Versamento di una somma pari al costo di acquisizione delle aree da destinare a standard, determinato in funzione del valore delle aree edificabili nelle zone omogenee corrispondenti, (B,C,D,E,F) ai fini IMU, al mq di superficie.

Detti valori sono desumibili sulla base della media del valore delle aree, ai fini dell'applicazione dell'IMU (di cui alle tabelle approvate con delibera di Giunta Comunale) dell'anno precedente alla data di presentazione della pratica relativa.

11. IL RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA A

L'art.4, comma 1 della legge nel prevedere l'estensione degli incentivi volumetrici anche nelle zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968 che risultano interamente intercluse

all'interno di zone omogenee B e C, ne condiziona la realizzazione alla corresponsione a favore del Comune del contributo straordinario di costruzione di cui all'articolo 9 della l.r. 18/2019 che andrà vincolato a specifico centro di costo del bilancio comunale destinato al finanziamento di interventi di recupero e riqualificazione degli edifici ricadenti nelle zone A di cui al d.m. 1444/1968.

È evidente la finalità del legislatore che il predetto contributo sia destinato ad interventi di recupero del centro storico, afferenti sia ad interventi sul patrimonio immobiliare pubblico (recupero e riqualificazione) che anche a quelli sul patrimonio immobiliare privato, magari sotto forma di incentivi finalizzati alla riqualificazione dell'edificato esistente.

La amministrazione potrà dare priorità agli interventi previsti nella programmazione triennale delle opere pubbliche inerenti gli interventi in zona A del PRG, ovvero pubblicare dei bandi finalizzati alla incentivazione e riqualificazione del centro storico, come già in passato avvenuto (*bando pubblico prot. n°15337 del 15/10/2010 e prima ancora nel 2005*), incentivando interventi di scialbatura facciate, sostituzione infissi in anticorodal con infissi in legno, eliminazione superfetazioni, eliminazioni UTA esterni, sostituzione pluviali, ringhiere, ecc...

12. GLI INTERVENTI DI ERS

Nel nostro ordinamento non esiste una definizione univoca di alloggio sociale ma più norme succedutesi nel tempo che ne danno una definizione solo in parte coincidente.

La prima norma ad avere dato una definizione di "alloggio sociale" ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato è il Decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 che, all'art.1, comma 2, lo definisce come: "*«l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.»*. Ad esso sono equiparati, all'art. 1, comma 3, "*gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazioni di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.*". Segue il comma 4 dell'art. 1, che definisce il servizio di edilizia residenziale sociale come il servizio che viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

A richiamare l'alloggio sociale è poi il decreto legge n. 47 del 2014, che, diversamente dal decreto citato in precedenza, opera un rinvio anche agli alloggi in proprietà, limita la definizione di alloggio sociale a quello in locazione (anche con patto di futura vendita) e specifica che per gli alloggi destinati all'edilizia universitaria convenzionata il vincolo di destinazione d'uso non può essere inferiore ai 15 anni, mentre per quelli locati con patto di futura vendita il periodo di destinazione alla locazione non può essere inferiore agli 8 anni.

Sia il DM 22 aprile 2008 che il DL 47 del 2014 rimandano alla regolamentazione regionale per la definizione dei requisiti di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale, dei criteri e dei parametri atti a regolamentare i canoni minimi e massimi di locazione, dei prezzi di cessione per gli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita. Le Regioni inoltre fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà e stabiliscono modalità, criteri per la determinazione del prezzo di vendita, stabilito nella convenzione con il comune, per il trasferimento dei benefici agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero.

Il comune di Noci non è dotato di regolamento disciplinante detti alloggi e pertanto si indicano i seguenti criteri da adottarsi nella redazione del regolamento a farsi.

Il regolamento a farsi deve prevedere che possano essere assegnatari di alloggi di ERS, ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali in materia, coloro che alla data di pubblicazione del bando di concorso abbiano:

a) cittadinanza italiana o di uno degli stati membri dell'Unione Europea ovvero di altri Stati ed essere in possesso di carta di soggiorno o permesso come previsto dalla normativa o essere iscritto nelle apposite liste di collocamento o svolgere in Italia attività lavorativa debitamente autorizzata;

b) residenza o luogo di lavoro nel Comune di Noci alla data di pubblicazione del bando;

c) impossidenza di altra abitazione adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare nel Comune di Noci.

d) non avere ottenuto per se, né per altri componenti del nucleo familiare l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo o con il finanziamento agevolato concessi in qualunque forma ed in qualunque luogo dallo Stato, dalle regioni o da altro Ente Pubblico, purché avente superficie adeguata al proprio nucleo familiare (vedi comma precedente);

e) reddito complessivo riferito al nucleo familiare come sopra determinato, calcolato ai sensi degli art. 20 e segg. della Legge n.457/78 come modificato determinazione del dirigente servizio politiche abitative 2 novembre 2011, n. 863, da calcolarsi come illustrato nella tabella allegata;

DESCRIZIONE	TIPOLOGIA DEL REDDITO		TOTALE A+B
	Lavoro dipendente (o assimilati) "A"	Altri redditi (lavoro autonomo, ecc...) "B"	
1. imponibile	€...	€...	
2. detrazioni per figli a carico	€...	€...	
3. totale	€...	€...	
4. detrazioni per reddito da lavoro dipendente (40% di colonna A – riga 3)	€...		
Totale reddito convenzionale (3-4)	€...	€...	€...

È considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile, riferita alla sola unità abitativa, intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sginci di porte e finestre, risulti non inferiore:

40 mq. per nucleo familiare composto da una o due persone;

60 mq. per nucleo familiare composto da tre o quattro persone;

75 mq. per nucleo familiare composto da cinque persone;

95 mq. per nucleo familiare composto da sei persone ed oltre.

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

Per nucleo familiare si deve intendere il richiedente, il coniuge non legalmente separato, i figli non sposati conviventi ed eventuali altri famigliari a carico come risultanti dallo stato anagrafico del nucleo. Nel caso che il richiedente non sia coniugato e non abbia figli si considerano i genitori ed i fratelli non coniugati conviventi. Nel caso il richiedente non sia coniugato ed abbia figli, si considerano i figli non coniugati conviventi. Nel caso di nubendi (coloro che stanno per contrarre matrimonio), per nucleo familiare si intende il richiedente, il futuro coniuge ed eventuali figli. Nel caso di coppie conviventi iscritte all'anagrafe della popolazione residente e legate - ai sensi dell'art. 4 co. 1 del DPR 30 maggio 1989, n° 223 - da vincoli affettivi, per nucleo familiare si intende il richiedente e il compagno/a iscritto/a.

13. IL MONITORAGGIO

La norma in oggetto prevede altresì a carico dei comuni l'obbligo del monitoraggio degli effetti della stessa norma sul territorio.

Infatti all'art.7 è previsto che i Comuni pubblichino obbligatoriamente entro il 31 gennaio di ogni anno, in apposita sezione del proprio sito web istituzionale, o tramite accesso a specifica sezione del sito web regionale, l'elenco degli interventi autorizzati relativi all'anno precedente.

Il suddetto elenco dovrà indicare, per ciascun tipo di intervento:

- a) la localizzazione del fabbricato oggetto di incremento volumetrico o di demolizione e ricostruzione;
- b) l'entità del volume originario e la consistenza dell'incremento volumetrico autorizzato;
- c) le modalità di utilizzo delle risorse previste nell'articolo 3, comma 2, lettera e) e nell'articolo 3, comma 3, lettera g).

inoltre i comuni sono obbligati a verificare, in sede di monitoraggio annuale, il rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968.

La mancata o incompleta pubblicazione delle informazioni previste comporta l'applicazione delle sanzioni previste nell'articolo 46 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni).

Resta demandata alla Giunta regionale l'emanazione (era prevista entro febbraio 2024) di una deliberazione contenente le modalità di pubblicazione delle informazioni previste da trasmettere all'assessorato regionale competente con periodicità quadrimestrale.

Nelle more di conoscere tali modalità di pubblicazione la amministrazione comunale si è determinata come di seguito indicato:

- creazione di un campo da *flaggare*, dentro la modulistica regionale, per il riconoscimento delle pratiche presentate ai sensi della LR 36/2023;
- la creazione di un database che contenga, per dette pratiche, una serie di informazioni funzionali al monitoraggio, quali:
 - modalità di intervento (art.3 comma 2, 3 o 4)
 - localizzazione del fabbricato e sua eventuale delocalizzazione;
 - entità del volume originario e dell'incremento consentito;
 - localizzazione degli standard e delle risorse.
- creazione di un *layer*, nella sezione urbanistica del SIT comunale ove riportare:
 - la mappatura degli ambiti di intervento;
 - la mappa del piano dei servizi;
 - la localizzazione puntuale di ogni intervento con un segnaposto di colore differente in ragione del tipo di intervento (art.3 comma 2, 3 o 4);
 - la correlata scheda informativa di ciascun intervento ad un semplice click (correlata ai dati pubblicabili del database che viene creato);
 - la interrogazione della mappa, con riferimento agli ambiti di intervento sulla possibilità di individuare poligoni all'interno delle quali conoscere le densità edilizie ed abitative, al fine di verificare annualmente, il rispetto degli standard.

Questo sistema dinamico di monitoraggio, oltre a garantire gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni, consente di orientare in modo dinamico le scelte di governo del territorio e poter, allo stesso modo, controllare in tempo reale gli effetti di questa norma, fornendo altresì una dato aggiornato sulle dinamiche di sviluppo e quindi degli indicatori per le future pianificazioni sovraordinate, sia in termini urbanistici che di servizi.

14 LO SCHEMA DI CONVENZIONE EX ART 28 BIS DEL DPR 380/01

L'art. 3 della norma regionale introduce anche il ricorso allo strumento precedimentale del permesso di costruire convenzionato ex art 28 bis del DPR 380/01, nelle seguenti fattispecie:

comma 3 g):

nel caso in cui, in alternativa alla cessione dello standard, il Comune intenda ricorrere alla loro monetizzazione, previa stipulazione di apposita convenzione, dette risorse sono utilizzate per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione,

comma 4 c):

nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie l'area in cui è prevista la ricollocazione delle volumetrie è puntualmente indicata nella convenzione ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 stipulata tra il Comune e l'interessato

comma 4 d):

in presenza di interventi che prevedano la tutela, conservazione e valorizzazione di manufatti o edifici tradizionali e tipici, di valore storico-culturale, che, pur non essendo sottoposti a vincoli di natura storica, architettonica, paesaggistica e ambientale, presentano caratteri di significatività e rappresentatività del territorio tali da essere meritevoli di salvaguardia, il Comune acquisisce detta area al proprio patrimonio, a

titolo gratuito, ed autorizza la ricostruzione della relativa volumetria e degli incentivi volumetrici concessi su altra area, anche pertinenziale nelle forme previste dall'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001.

La presenza di dette fattispecie, impone la necessità, ove il comune non abbia già provveduto in passato quando fu introdotto l'art.28 bis nell'articolato normativo del DPR 380/01, con l'art. 17, comma 1, lettera q), legge n. 164 del 2014, di approvare anche la convenzione richiamata da parte del Consiglio Comunale.

Il riscontro alla FAQ 3.2 della Regione Puglia evidenzia che ove ritenuto opportuno, lo schema di convezione potrà essere approvato dal Consiglio Comunale nella medesima deliberazione di cui all'art. 4 del LR 36/2023.

Pertanto qui di seguito si allega (Allegato A) lo schema-tipo di convenzione per permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Noci 31/12/2024

ALLEGATO A)

Schema-tipo di Convenzione per

Permesso di Costruire convenzionato

ex art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

N. ... DI REP. ... N. ... DI RACC. ...

CONVENZIONE art. 28-bis D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. ... in data

Permesso di Costruire pratica n. .../... identificativo pratica ID

..... del, avente ad oggetto l'in-

tervento di in via, sull'immo-

le/sugli immobili censito/i al Catasto come segue: Comune di

Noci, Foglio n. ... mapp. n./nn. ...

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno e questo giorno ... del mese di(.....)

In, Via n. ...

Avanti a me dr., Notaio in ed iscritto al

Ruolo del Collegio Notarile di, si sono costituiti

i Signori:

....., nato a (...) il, domi-

ciliato per la carica a Noci (BA), presso il Palazzo Mu-

nicipale,

il quale mi dichiara di intervenire al presente atto non in

proprio ma esclusivamente nella sua veste di del ...

REGISTRATO A

Il

al N.

serie

Esatti €

TRASCritto A

Il

al N.

R.G.

al N.

R.P.

Esatti €

Settore Urbanistica del:

"COMUNE DI NOCI", con sede in Noci (BA),,

Codice Fiscale e Partita IVA,

che nel prosieguo dell'atto verrà denominato per brevità

"Comune"

in base al decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, art. 107,

comma 3, lettera C e successive modificazioni ed integrazioni

nonché dal provvedimento del Sindaco protocollato in data

..... al n. ... di Prot., in esecuzione della delibera di

Consiglio Comunale n. ... del di approvazione dello

Schema-tipo di Convenzione per Permesso di Costruire

convenzionato ex art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

e della propria determinazione n. ... del Reg. Unico;

e

- Il/La Sig./Si.ra, nato/a a..... (..)

il, residente a (..), Via

.....

n. ..., e domiciliato/a in (..) presso

.....,

il/la quale dichiara di intervenire al presente atto in quali-

tà di

- ...[altri eventuali]

che nel prosieguo dell'atto verrà denominata per brevità

"Parte Privata"

Detti Signori, della cui identità personale, qualifica e per far constare quanto segue:

PREMESSO:

a) Che il Sig./Sig.ra/Sig.ri è/sono proprietario/a/i/ in forza:

- dell'atto di compravendita.....;

- ...[altri eventuali]

degli immobili così catastalmente individuati:

In Comune di Noci

Catasto Fabbricati - Foglio ... (.....)

Particella n. ..., via n. ..., piano ..., cat. ...,

consistente in area urbana di metri quadri (.....);

- ...[altre eventuali]

[eventuale] e

In Comune di Noci

Catasto Terreni - Foglio ... (.....)

Particella n. ..., di classe ...

----- Ha R.D. euro ...,... R.A. euro ...,...

- ...[altre eventuali]

Totali Ha R.D. euro ...,... R.A. euro ...,...

(ettari ..., are ... e centiare ...).

Confini nell'insieme: mapp. nn. ..., salvo i più recenti e precisi;

- ...[altre precisazioni eventuali]

b) Che il Sig./Sig.ra/Sig.ri ha presentato al Comune

di Noci (BA) in data al n. ... di Prot. (pratica n. .../...
identificativo pratica ID del)
la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire
convenzionato per che nello specifico
prevede:

- [descrizione]..... ;

Che, per le sue caratteristiche, l'intervento sopra descritto
rientra nel perimetro applicativo di cui all'art. ...

[riferimento normativo a titolo esemplificativo]: art. 28-bis
del D.P.R. n. 380/2001,

in quanto [descrizione]

[a titolo esemplificativo] il ricorso a tale Istituto è previ-
sto dall'art. 3, comma della L.R. n. 36/2023, (...),
avente ad oggetto l'intervento di [descrizione].....;

[oppure] sono rispettate le condizioni di applicabilità della
norma, dettate dall'art. 3 della stessa legge regionale, la quale
richiede il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato
per la realizzazione di bonus volumetrici rispetto
all'edificio oggetto di intervento.....;

(prima [alternativa] seconda condizione presente
nell'intervento in oggetto, visto che il nuovo fabbricato
prevede [descrizione] ;

c) Che, pertanto, è necessaria la stipula di una Convenzione tra
la Parte Privata ed il Comune, volta a specificare gli obblighi

funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, assunti dalla Parte Privata ai fini di potere conseguire il rilascio del titolo edilizio, come previsto dall'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001;

d) che per il soddisfacimento dell'interesse pubblico la Parte Privata intende provvedere a: **[a titolo esemplificativo]**

- a realizzare le seguenti opere di interesse pubblico:

[descrizione]..... ;

- a corrispondere la somma di euro ...,... (.....virgola ...) quale corrispettivo di interesse pubblico; **[vedi art.**

11]

[eventuale] f) che il progetto prevede una dotazione a standard primario (parcheggio pubblico), di mq. ... (.....), calcolata ai sensi dell'art. delle vigenti N.T.A.;

[eventuale] g) che il progetto prevede il conferimento, ai sensi dell'art. 16 delle vigenti N.T.A., della dotazione di parcheggio pubblico dovuto mediante:

- la cessione gratuita delle aree al patrimonio comunale

[alternativa]

- costituzione di vincolo ad uso pubblico su un'area a parcheggio di mq. ... (.....).

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto:

Si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo - 1 - Dichiarazione e garanzia sulla proprietà

La Parte Privata, come sopra rappresentata, presta al Comune di Noci la più ampia ed illimitata garanzia per la proprietà degli immobili in proemio riportati e comunque per la disponibilità e piena libertà da vincoli e pesi pregiudizievoli, delle aree interessate alle opere di interesse pubblico individuate dal progetto, e nello specifico:

[a titolo esemplificativo]

- strade: mq. ... (.....) circa;
- marciapiedi/piste ciclabili: mq. ... (.....) circa;
- parcheggio pubblico: mq. ... (.....) circa;
- verde pubblico mq. ... (.....) circa;

per un totale di superficie destinata a opere di interesse pubblico di mq. ... (.....) circa, salva più esatta individuazione una volta che sarà predisposto lo specifico frazionamento catastale che sarà allegato al Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di cui all'art. 2.

Articolo - 2 - Opere da eseguire

La Parte Privata, come sopra rappresentata, con la presente si impegna ad eseguire i lavori necessari a dotare l'area delle seguenti opere di interesse pubblico:

[a titolo esemplificativo]

- strade, marciapiedi e piste ciclabili;
- parcheggi;

- aree a verde pubblico;
- segnaletica stradale;
- rete di illuminazione pubblica;
- **...[altri eventuali]**.

Il tutto meglio descritto negli elaborati tecnici presentati in data con protocollo n. ... , non allegati alla presente Convenzione ma costituendone parte integrante e sostanziale, che hanno ottenuto il parere favorevole/nulla osta da parte degli Uffici/Enti competenti e che saranno allegati al Permesso di Costruire convenzionato.

A tal fine, la ditta si obbliga al rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici.

Articolo - 3 - Trasferimento obblighi

La Parte Privata, come sopra rappresentata, si impegna a non trasferire a terzi, senza il consenso scritto del Comune di Noci, gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente Convenzione, o parte di essi, compresa la proprietà delle aree interessate dalle opere di interesse pubblico di cui all'art. 2, dichiarandosi fin d'ora unica responsabile per l'adempimento dei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere di cui sopra, fino all'ottenimento Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di cui all'art. 2.

Articolo - 4 - Costituzione servitù

La Parte Privata dichiara di costituire, dalla stipula del

presente atto, servitù di uso pubblico, senza limitazione alcuna anche per quanto concerne l'utilizzazione dello spazio aereo e del sottosuolo per l'installazione dei servizi pubblici sulle aree interessate dalle opere di interesse pubblico di cui all'art. 2, fino all'avvenuta cessione delle stesse al Comune.

Articolo - 5 - Obblighi della Parte Privata

La Parte Privata si impegna per sé, successori ed aventi causa e diritto:

a) a realizzare le opere di cui all'art. 2 della presente Convenzione;

b) alla manutenzione delle strade ed aree di uso pubblico in conformità alle vigenti disposizioni legislative, fino alla cessione al Comune; durante l'attuazione delle opere previste all'art. 2 e fino alla cessione di cui al successivo punto c), ogni responsabilità civile e penale, inerente l'attuazione ed all'uso delle opere eseguite, sono a totale ed esclusivo carico della Parte Privata, compreso pulizia e custodia delle aree verdi che verranno lasciate aperte al pubblico, potatura e sostituzione di essenze decedute, diserbo o estirpazione erbacce, pulizia cestini, segnaletica stradale.

c) a cedere e trasferire, gratuitamente, a propria cura e spese, entro ... (.....) **giorni** dalla data di emissione del Certificato di Regolare Esecuzione, a favore Comune di Noci, le aree interessate dalle opere di interesse pubblico di cui all'art.1

nonché i relativi impianti tecnologici e sottoservizi. Le aree cedute dovranno essere sempre accessibili senza limiti di orari, salvo disposizioni diverse che verranno impartite dal Comune.

[eventuale] d) a costituire vincolo d'uso pubblico "perpetuo", a propria cura e spese, entro ... (.....) **giorni** dalla data di emissione del Certificato di Regolare Esecuzione, sulle aree di interesse pubblico di cui all'art. 1 su cui è prevista servitù secondo gli elaborati tecnici presentati in data con protocollo n.

[eventuale] e) ad assumere tutti gli oneri per le opere necessarie e per le eventuali spese e/o contributi agli Enti competenti per allacciare le reti tecnologiche correlate all'intervento (**[eventuali]** impianto di illuminazione pubblica, fogna- ture, rete acquedottistica, rete distribuzione gas, rete distribuzione energia elettrica, rete telefonica) alle reti pubbliche esistenti, il tutto in conformità alle disposizioni tecniche impartite dagli enti gestori dei servizi. Alla consegna di tal impianti all'Amministrazione Comunale dovranno essere trasmessi i dati e i documenti necessari per l'attivazione o la voltura dei contratti di fornitura a nome del Comune.

[eventuale] f) alla manutenzione ordinaria delle aree verdi previste in cessione, nonché alle eventuali spese per di irrigazione, anche dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale di cui al precedente punto c). Si intendono compresi

negli oneri manutentivi lo sfalcio, la pulizia, la potatura e la sostituzione di essenze decedute, il diserbo o l'estirpazione di erbacce.

[eventuale] g) alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree vincolate ad uso pubblico, comprese le eventuali spese per l'irrigazione, anche dopo il vincolo ad uso pubblico delle stesse. Si intendono compresi negli oneri manutentivi l'eventuale sfalcio, la pulizia, la potatura e la sostituzione di piante decedute, il diserbo o l'estirpazione di erbacce, il rifacimento della segnaletica orizzontale, la riparazione e/o sostituzione degli accessori.

All'atto della cessione di cui al precedente punto c) [eventuale] e di vincolo ad uso pubblico di cui al precedente punto d), le opere citate dovranno risultare in buone condizioni di manutenzione; in caso contrario, la Parte Privata dovrà provvedere entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Comune.

Articolo - 6 - Obblighi del Comune

Il Comune di Noci (BA), in persona come sopra, si impegna a rilasciare il Permesso di Costruire convenzionato ex art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, in applicazione

[a titolo esemplificativo] dell'art. 3 comma... della L.R. n. 36/2023, per l'esecuzione dell'intervento di [descrizione], di cui alla pratica n. .../... identificativo pratica

ID del

[eventuale] Il Comune con la firma della presente Convenzione mette espressamente a disposizione della Parte Privata le aree di sua proprietà al fine di consentire l'esecuzione delle opere sopra descritte. In fase esecutiva di tali opere restano validi i vincoli a carico della Parte Privata dovuti [descrizione] e di concordare le fasi operative con gli Uffici comunali.

Articolo - 7 - Varianti al progetto

Sono ammissibili varianti al progetto che non comportino modifiche sostanziali alle opere di interesse pubblico descritte negli elaborati tecnici presentati in data con protocollo n. ... e che saranno allegati al Permesso di Costruire convenzionato di cui alla pratica n. .../... identificativo pratica ID del

Articolo - 8 - Vigilanza - Rilascio titoli abilitativi -

Certificato di Regolare Esecuzione

Il Comune rilascia il Permesso di Costruire convenzionato dopo la sottoscrizione della presente Convenzione.

L'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 2 verrà effettuata sotto la vigilanza degli Uffici comunali.

I tecnici comunali potranno in qualsiasi momento verificare la corretta esecuzione di tutte le opere più sopra descritte e di sospendere i lavori, qualora i lavori stessi non vengano ritenuti

corrispondenti a quelli progettati, prescrivendo le modifiche per rendere le opere già eseguite conformi al progetto prima della prosecuzione dei lavori.

Al completamento dei lavori dovrà essere effettuata una visita di controllo da parte degli Uffici comunali competenti, per constatare l'avvenuta esecuzione delle opere di cui all'art. 2, ed inoltre dovrà essere:

- emesso dal Direttore dei Lavori il Certificato di Regolare Esecuzione attestante la loro esecuzione a regola d'arte;

... [altri eventuali]

[a titolo esemplificativo] - acquisito il Collaudo dell'impianto di illuminazione pubblica oppure da tecnici abilitati e Dichiarazione di Conformità dell'impianto stesso rilasciata dalla Ditta installatrice con indicazione dei materiali utilizzati e copia dell'eventuale Denuncia all'ISPELS dell'impianto di messa a terra o dichiarazione dell'installatore della non assoggettabilità; [oppure] - acquisiti i Certificati di collaudo delle altre reti di sottoservizi rilasciati dagli Enti gestori competenti ([eventuali] Italgas, e-distribuzione s.p.a., TIM s.p.a.). Tali documenti dovranno essere allegati al Certificato di Regolare Esecuzione.

Articolo - 8 - Termini esecuzione opere

Tutte le spese inerenti il Certificato di Regolare Esecuzione [eventuali] il Collaudo dell'impianto di illuminazione pubblica

ed il Collaudo delle altre reti sottoservizi, sono a carico della Parte Privata.

Tutte le opere di interesse pubblico, di cui all'art. 2, dovranno essere eseguite entro i termini di validità del Permesso di Costruire convenzionato, salvo diversa determinazione considerate le caratteristiche delle opere da realizzare.

Trascorso inutilmente tale termine, fatta salva eventuale proroga ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. o - previo assenso del Consiglio Comunale, ove necessario - nuovo titolo abilitativo, motivato, per il completamento delle opere di cui all'art. 2, rimangono in essere gli obblighi di cui alla presente Convenzione, nonché le garanzie presentate ai sensi dell'art. 13 della stessa.

Il Comune, tuttavia, a suo insindacabile giudizio, avrà facoltà di procedere all'esecuzione delle opere di cui sopra. In tal caso, il Comune si rivarrà delle spese sostenute e per il recupero delle stesse il Comune si avvarrà delle garanzie di cui all'art. 13 della presente Convenzione.

Articolo - 10 - Oneri per l'edificazione e monetizzazione standard

In sede di ritiro del Permesso di Costruire convenzionato dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione e le eventuali monetizzazioni secondo le tariffe vigenti e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio comunale.

Ai sensi della normativa vigente non sono previsti scomputi.

[alternativa] Ai sensi dell'art. vigente sono previsti i seguenti scomputi:

- dal contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria è ammesso lo scomputo dell'importo di euro ...,... (.....virgola ...), pari al valore delle opere dovuti [descrizione].....

Articolo - 11 - Validità Convenzione

La presente Convenzione è valida, oltreché per la Parte Privata, anche per i suoi eredi ed aventi causa per qualsiasi titolo.

La durata della presente Convenzione corrisponde ai termini di validità del Permesso di Costruire convenzionato, estendibili con la proroga ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 o - previo assenso del Consiglio Comunale, ove necessario - con nuovo titolo abilitativo, motivato, per il completamento delle opere di cui all'art. 2.

[eventuale] **Articolo - 12 - Corresponsione somme**

All'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, la Parte Privata ha già versato la somma di cui alla lettera e) delle premesse, quale corrispettivo di interesse pubblico, come risulta dalla ricevuta pagoPA n. ... in data

Articolo - 12 - Spese inerenti all'atto

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, nonché le penalità per la sua eventuale tardiva registrazione, a qualsiasi titolo imputabile, con la richiesta di ogni beneficio

di legge applicabile a questo Contratto ed in particolare dei benefici previsti dalla legge trattandosi di impegnativa per l'esecuzione di opere a carattere pubbliche saranno a carico della Parte Privata.

Articolo - 13 - Garanzia/e

La Parte Privata, a copertura degli obblighi assunti con la presente Convenzione presenta al Comune garanzia per l'importo di euro ...,... (..... virgola ...), (fidejussione bancaria / polizza fidejussoria n. ... della Banca/Compagnia

con sede sociale / direzione generale in, corrispondente al Quadro Economico delle opere di cui all'art.

2 e comunque non inferiore alla sommatoria delle seguenti voci:

> 100% (cento per cento) del Costo netto complessivo delle opere *di interesse pubblico* di cui all'art. 2 (compreso oneri per la sicurezza), come risulta dal Computo Metrico Estimativo

delle stesse allegato al Permesso di Costruire convenzionato;

> imponibile Iva sul Costo Netto complessivo delle opere *di interesse pubblico*;

> ulteriore 20% (venti per cento) del Costo netto complessivo delle opere *di interesse pubblico* a garanzia delle Somme a disposizione del Comune eventualmente necessarie per la progettazione ed esecuzione delle opere di interesse pubblico previste in Convenzione, in caso di inadempienza della Parte

Privata.

Le Somme a disposizione del Comune comprendono: spese per rilievi; allacciamenti ai pubblici servizi; imprevisti; spese tecniche per progettazione, coordinamento della sicurezza, direzione lavori e relativa Iva; altro ai sensi di legge.

La fidejussione bancaria / polizza fidejussoria assicurativa, di durata pari a quella massima del Permesso di Costruire convenzionato in argomento (incrementata nei termini nel caso di eventuale proroga ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 o - previo assenso del Consiglio Comunale, ove necessario - di nuovo titolo abilitativo, motivato, per il completamento delle opere di cui all'art. 2) e con tacito rinnovo annuale, dovrà contenere nel corpo del testo o in separata appendice, prevalente sulle clausole generali, pena l'irricevibilità della stessa, le seguenti condizioni:

- 1.** dovrà avere quale beneficiario il Comune di Noci;
- 2.** dovrà essere corredata da dichiarazione con la quale l'Istituto emittente si impegni ad effettuare entro 30 (trenta) giorni il versamento dovuto al Comune beneficiario, nel caso in cui la Parte Privata non ottemperi agli impegni di realizzazione delle opere assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione fino al collaudo delle opere e cessione delle aree destinate a spazi pubblici e con esclusione pattizia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, c. 2, c.c.;

3. contenere l'impegno del fidejussore a restare obbligato ai sensi dell'art. 1957 c.c., con la previsione del rinnovo tacito fino allo svincolo con lettera scritta da parte del Comune, esimendo espressamente il Comune beneficiario, in deroga a tale disposizione, dall'onere di proporre istanza contro il debitore nel termine ivi previsto.

Tale copertura assicurativa è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di interesse pubblico di cui all'art. 2.

Articolo - 14 - Svincolo garanzia

Lo svincolo della garanzia sarà concesso previo:

- emissione del Certificato di Regolare Esecuzione da parte del Direttore dei Lavori, attestante l'esecuzione a regola d'arte delle opere di interesse pubblico di cui all'art. 2;
- trasferimento a favore del Comune, a titolo gratuito, delle aree a spazi pubblici di cui all'art. 1 previste in cessione [eventuale] e costituzione di vincolo d'uso pubblico "perpetuo" sulle aree a spazi pubblici di cui all'art. 1 su cui è prevista servitù secondo gli elaborati tecnici presentati in data con protocollo n.

Art. 15 - Domicilio

Per quanto concerne la presente Convenzione, la Parte Privata elegge domicilio presso nel Comune di...
..... (...) - C.A.P. ..., in n.

Art. 16 - Controversie

Per tutte le controversie che potrebbero insorgere fra le parti relative alla presente Convenzione e per ogni altra controversia riguardante il presente atto e che non potesse essere risolta in via amministrativa, la competenza è esclusivamente del TAR Puglia, sede di Bari.

Art. 17 - Riservatezza dei dati - Trattamento dei dati

La Parte Privata, come sopra rappresentata, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza il trattamento dei dati personali che la riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente contratto.

Contestualmente dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Noci, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le sotto indicate finalità, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo e che il conferimento dei dati richiesti è indispensabile, pena la mancata stipula del presente atto, con riguardo alla normativa sui contratti pubblici che qui si intende espressamente richiamata. Infine dichiara di essere informata che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 13 del GDPR e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Comune di Noci.