CITTÀ DI LECCE

Settore 06 - Lavori Pubblici, Edilizia Popolare, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva, Centro Storico, Politiche Energetiche
Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 233 DEL 23/09/2026

OGGETTO: **PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER GLI ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE AREA BERSAGLIO N. 1 VIA PAPPACODA - VIA POZZUOLO CONVENZIONE INTEGRATIVA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE DEGLI ALLOGGI E DI SCOMPUTO DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE. I.E.**
PRESA D'ATTO AUTORIZZAZIONE MINISTERIALE E REGIONALE DELLA RIMODULAZIONE DEL PROGRAMMA E SOTTOSCRIZIONE ADDENDUM REGIONALE/MINISTERIALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Edilizia Residenziale Pubblica dott. Roberto Giordano Anguilla in base all'istruttoria svolta dall'Ufficio Edilizia Residenziale Pubblica.

Premesso che:

- Con Decreto Ministeriale del 26 Marzo 2008 il Ministero delle Infrastrutture emanava il bando per il "*Programma di Riqualificazione Urbana per gli Alloggi a Canone Sostenibile*" per incrementare la disponibilità di alloggi a canone sostenibile;
- Con Delibera Giunta Regionale n. 1548 del 02 settembre 2008 veniva pubblicato il bando di gara per i Comuni per accedere alla predetta linea di finanziamento;
- Con Delibera n. 582 del 09 ottobre 2008 la Giunta Comunale autorizzava l'incaricato rup. arch. Massimo Elia, a redigere una proposta progettuale da sottoporre al medesimo organo per le valutazioni di competenza;
- Con la delibera della Giunta Comunale n 788 del 15 dicembre 2008 si stabiliva di partecipare al suddetto bando con un intervento di riqualificazione urbanistica, individuando, nell'ambito "B", due zone bersaglio sulle quali intervenire (1-Via Pappacoda e via Pozzuolo; 2- via Vespasiano Genuino) con demolizione dei fabbricati pubblici esistenti e successiva realizzazione di complessi edilizi di ERP, da parte dell'Amministrazione Comunale, e di Edilizia Privata (libera e convenzionata) da costruirsi da un operatore privato da selezionare;
- La proposta progettuale prevedeva la realizzazione di interventi di parte pubblica, quale la realizzazione di un primo edificio di edilizia Sovvenzionata nella zona bersaglio n. 1 composto da 24 alloggi in via Pappacoda, angolo via Pozzuolo, nonché di un secondo edificio di edilizia Sovvenzionata nella seconda area composto da 11 alloggi in via Vespasiano Genuino, oltre a numerosi interventi di opere di urbanizzazione nelle aree

limitrofe;

- ❷ L'Amministrazione Comunale, con Determinazione Dirigenziale CDR 5 n. 14 del 9 febbraio 2009, approvava e indiceva apposito Avviso Pubblico per la ricerca dei partner privati per l'edificazione di n. "*32 alloggi di edilizia convenzionata e 19 alloggi di edilizia agevolata a canone sostenibile*" nell'area bersaglio "1 – Via Pappacoda – Via Pozzuolo" e di n. *"11 alloggi di edilizia convenzionata con eventuali locali non residenziali"* nella zona bersaglio "2 – Via Vespasiano Genuino";
- ❷ In relazione all'intervento 1, "*via Pappacoda – via Pozzuolo*" nell'avviso pubblico si prevedeva:

– all'art. 3.1 che il soggetto aggiudicatario dovesse realizzare:

A) Fabbricato A – Edilizia convenzionata

- volumetria massima: ***mc 13.900***
- numero alloggi di edilizia convenzionata: ***n. 32*** *(di circa mq 110 di sup. convenzionale)*
- numero locali a destinazione non residenziale (commerciale, artigianale, servizi): ***n. 7***
- H max = ***ml. 15,50***
- N. piani: ***Pt. + 4***
- Piano terra = ***locali non residenziali***
- Piano interrato = ***parcheggi - locali tecnici***
- Tipologia: ***in linea***

B) Fabbricato B – Edilizia agevolata con alloggi a canone sostenibile (soggetta a contributo pubblico di € 1.050.000)

- volumetria massima: ***mc. 6.900***
- numero alloggi a canone sostenibile: ***n. 19*** *(di circa mq 110 di sup. convenzionale)*
- numero locali a destinazione non residenziale (da cedere al comune): ***n. 2 (di circa mq. 50)***
- H max = ***ml. 15,50***
- N. piani: ***Pt. + 4***
- Piano terra = ***Alloggi su piano rialzato + n. 2 locali non residenziali***
- Piano interrato = ***parcheggi - locali tecnici***
- Tipologia: ***in linea***

Il costo base di cessione del suolo per la realizzazione dell'intero intervento non potrà essere inferiore a € 650.000 (seicentocinquantamila euro), nel senso che il prezzo più alto offerto, superiore a tale costo base, costituisce l'elemento per la selezione del soggetto privato attuatore.

– all'art. 4.2 "*Adempimenti da parte del comune*" che il Comune di Lecce si impegnasse alla cessione dell'area necessaria per la realizzazione dell'intervento, così come indicata nel planivolumetrico approvato, allegato al bando stesso;

- ❷ Con determinazione dirigenziale CDR 5 n. 25 del 25 febbraio 2009 veniva approvato il verbale di gara del 23 Febbraio 2009 dal quale risultava, per l'intervento 1 – Via Pappacoda – Via Pozzuolo, come miglior offerta quella formulata dall'impresa CAMM Costruzioni s.r.l. di Lecce, avendo offerto €. 805.000,00 per l'acquisto dell'area oggetto di vendita;
- ❷ In prosecuzione della predetta determina, il 25 febbraio 2009, veniva sottoscritto il protocollo d'intesa tra il Comune di Lecce, l'Istituto Autonomo Case Popolari e l'impresa CAMM Costruzioni s.r.l. per la regolamentazione delle attività che ogni sottoscrittore si impegnava ad effettuare, per la realizzazione degli interventi previsti nel programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile;
- ❷ Con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 02 marzo 2009 veniva approvato il *"Programma di Riqualificazione Urbana per gli Alloggi a Canone Sostenibile"* del quartiere Rudiae, comprensivo del Protocollo d'Intesa sottoscritto dai privati selezionati;
- ❷ Pertanto, alla luce delle predette risultanze, relativamente all'intervento 1 – Via Pappacoda – Via Pozzuolo, l'impresa CAMM Costruzioni s.r.l. risultava obbligata a:
    - Realizzare una nuova costruzione di erp agevolata: n. 19 alloggi a canone sostenibile in via Pozzuolo – via Sozy Carafa, oltre a 2 locali non residenziali;
    - Realizzare una nuova costruzione di erp convenzionata/libera: 32 alloggi in via Pozzuolo – Via Sozy Carafa oltre a 7 locali non residenziali;
    - Corrispondere l'importo di €. 805.000,00 quale valore dell'area (importo riutilizzato nell'ambito dei già approvati progetti di urbanizzazione di Programma, da realizzarsi

a carico dell'Amministrazione Comunale);

- A seguito di alcuni interventi legislativi, tra cui il D.P.C.M. 16 luglio 2009 relativo al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa e il D.M. 8 marzo 2010 n. 263, la Giunta Regionale con proprio provvedimento n. 2077 del 19 settembre 2010 ha approvato le procedure di evidenza pubblica per promuovere e valutare le proposte da inserire nel programma coordinato di intervento di cui all'art. 8, comma l, del Piano Nazionale di edilizia Abitativa;
- Con D.P.C.M. 09 novembre 2011 è stato approvato l'accordo di programma per la realizzazione degli interventi di cui al D.P.C.M. 16 luglio 2009 sottoscritto tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e Regione Puglia;
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 906 del 25 novembre 2013 è stato approvato lo schema di "Accordo di Programma" proposto dalla Regione Puglia;
- In data 29 febbraio 2016 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra Regione Puglia e Comune di Lecce per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1 comma 1, lettera b), c), d), e) del D.P.C.M. 16 luglio 2009 Piano Nazione di Edilizia Abitativa, che riassorbiva il precedente finanziamento "P.R.U.A.C.S.";
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 22 marzo 2016 è stata ratificata l'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma stipulato il 29 febbraio 2016;
- Con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 000318 del 19 maggio 2016 la Regione Puglia ha approvato l'Accordo di Programma del 29 febbraio 2016 sottoscritto unitamente al Comune di Lecce;
- Il giorno 13 dicembre 2016 è stato sottoscritto il relativo Protocollo di Intesa;
- A conclusione del complesso iter tecnico amministrativo descritto nella Deliberazione di Consiglio Comunale N° 16 del 28/02/2023, con il medesimo atto si è proceduto:
  - ad approvare lo schema convenzionale integrativo del Programma di Riqualificazione Urbana per gli Alloggi a Canone Sostenibile per l'esecuzione delle opere di demolizione, ricostruzione degli alloggi sottoscritto per presa d'atto dall'impresa aggiudicataria CAMM srl;
  - ad autorizzare la cessione a titolo oneroso dal Comune di Lecce all'impresa CAMM srl dei lotti di terreno ivi indicati, ai fini della realizzazione dei fabbricati "A" e "B";

Considerato che:

- Questa Amministrazione con Deliberazione di Giunta Comunale N° 415 del 28/11/2024 ha preso atto ed approvato la nota prot. n. 201315 del 20/11/2024, con la quale il Dirigente ha richiesto alla Regione Puglia la rimodulazione dei progetti di cui al succitato Protocollo di Intesa. In tal senso ha proposto a parità di finanziamento statale, di stralciare dal programma l'intervento di costruzione di n. 11 alloggi E.R.P sovvenzionata Via V. Genuino (che verrà comunque realizzato nell'ambito del finanziamento regionale del programma Poli Residenziali di Edilizia Sociale Sostenibile Inclusiva e Giusta P.R.E.S.S.In.G.) e al contempo di far confluire le risorse ministeriali pari ad € 1.000.000,00 nell'intervento di costruzione di ERP sovvenzionata di via Pozzuolo per il quale chiede una riduzione del numero di alloggi da realizzare da 24 a 18 a causa dell'evidente aumento dei prezzi:

Schema sottoscritto:

Descrizione degli interventi	n. alloggi	Soggetto attuatore	Costo complessivo	Finanziamento statale	Finanz. regionale	Finanz. comunale	Alti finanz. pubblici o Pivati
Costruzione di E.R.P sovvenzionata n. 24 alloggi Via Pozzuolo	24	Comune di Lecce	€ 2.950.000,00	€ 2.950.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Costruzione di E.R.P sovvenzionata Via V.Genuino	11	Comune di Lecce	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Costruzione di E.R.P agevolata Via Pozzuolo/Carafa	19	Comune di Lecce tramite soggetto privato	€ 2.100.000,00	€ 1.050.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.050.000,00
Totale			€ 6.050.000,00	€ 5.000.000,00			

Proposta di modifica:

Descrizione degli interventi	n. alloggi	Soggetto attuatore	Costo complessivo	Finanziamento statale	Finanz. regionale	Finanz. comunale	Alti finanz. pubblici o Pivati
Costruzione di E.R.P sovvenzionata Via Pozzuolo	Si stimano 18 alloggi	Comune di Lecce	€ 3.950.000,00	€ 3.950.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Costruzione di E.R.P agevolata Via Pozzuolo/Carafa	19	Comune di Lecce tramite soggetto privato	€ 2.100.000,00	€ 1.050.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.050.000,00
Totale			€ 6.050.000,00	€ 5.000.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.050.000,00

- In conseguenza della predetta Deliberazione di Consiglio Comunale N° 16 del 28/02/2023 in data 07/02/2025 innanzi al Notaio Andrea Tavassi è stata sottoscritta apposita convenzione Repertorio n. 40464 Raccolta n. 22302 regolante la realizzazione degli interventi privati a cura di CAMM COSTRUZIONI SRL tra cui quello relativo al Fabbricato "B" per la realizzazione di n. 19 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale con contributo pubblico;
- La società CAMM COSTRUZIONI SRL, con nota pec del 26/03/2025 ha presentato formale richiesta di rimodulazione del numero di alloggi di edilizia agevolata da realizzare nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa del Comune di Lecce, Fabbricato "B", prevedendo, a parità di cofinanziamento statale, la realizzazione di tredici (n. 13) alloggi in edilizia agevolata in luogo dei diciannove (n. 19) originariamente previsti, in ragione delle modifiche al progetto di massima ipotizzato in origine, inerenti la suddivisione delle superfici delle singole unità abitative, e di conseguenza del numero di esse, restando invariata la volumetria totale dell'intervento;
- Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha rilasciato nulla osta alle succitate rimodulazioni degli interventi con le note prot. nn. 3025 del 13/03/2025 e 16086 del 20/11/2025;
- La Regione Puglia con proprio atto dirigenziale n. 258 del 07/08/2026 ha preso atto delle autorizzazioni ministeriali e, a sua volta, ha approvato la rimodulazione degli interventi previsti nel Protocollo di Intesa sottoscritto in data 13/12/2016 tra la Regione Puglia e il Comune di Lecce come di seguito indicato:

Descrizione degli interventi	n. alloggi	Soggetto attuatore	Costo complessivo	Finanziamento statale	Finanz. regionale	Finanz. comunale	Alti finanz. pubblici o Pivati
Costruzione di E.R.P sovvenzionata Via Pozzuolo	18	Comune di Lecce	€ 3.950.000,00	€ 3.950.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Costruzione di E.R.P agevolata Via Pozzuolo/Carafa	13	Comune di Lecce tramite soggetto privato	€ 2.100.000,00	€ 1.050.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.050.000,00
Totale			€ 6.050.000,00	€ 5.000.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.050.000,00

- Con il medesimo atto è stata approvata la modifica del Protocollo di Intesa sottoscritto in data 13/12/2016 mediante stipula di un addendum costituito da n. 4 articoli;
- La Regione Puglia con successiva determinazione N. 00261 del 28/08/2026 ha proceduto alla parziale rettifica dell'atto dirigenziale n. 258 del 07/08/2026 per la corretta individuazione del soggetto sottoscrittore;

Considerato inoltre che:

- È necessario procedere alla sottoscrizione dell'Addendum regionale contenuto nella predetta determinazione regionale n. 261 del 28/08/2026 per la definizione delle modifiche relative agli interventi comunale e all'intervento privato relativo al Fabbricato "B";
- È necessario procedere conseguentemente alla sottoscrizione di un "addendum" anche alla convenzione sottoscritta innanzi al Notaio Andrea Tavassi (Repertorio n. 40464 Raccolta n. 22302) per la modifica dell'intervento privato relativamente al Fabbricato "B" per la realizzazione di n. 13 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale con parziale contributo pubblico in luogo degli originali 19;

Valutati gli aspetti sostanziali del presente atto si dichiara che la presente deliberazione ha riflessi diretti sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale dell'Ente;

Ciò premesso e considerato si propone la seguente deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore all'Edilizia Residenziale Pubblica;
visti i seguenti atti allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale:

- Deliberazione di Consiglio Comunale N. 14 del 02 marzo 2009
- Deliberazione di Consiglio Comunale N. 29 del 22 marzo 2016;
- Deliberazione di Consiglio Comunale N. 16 del 28 febbraio 2023;
- Deliberazione della Giunta Comunale N. 415 del 28 novembre 2024;
- Atto Dirigenziale Regione Puglia N. 00261 del 28 agosto 2026 del Registro delle Determinazioni della UOR 080;

Visto lo Statuto dell'Ente e il Regolamento di Contabilità;
Visti gli atti allegati alla presente deliberazione;
Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;
Visto il parere reso dalla competente Commissione Consiliare congiunta Urbanistica/Lavori Pubblici in data _____;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte:
In prosecuzione delle attività avviate con le Delibere di Consiglio Comunale N. 14 del 02 marzo 2009, N. 29 del 22 marzo 2016 e N. 16 del 28 febbraio 2023:

1. Di prendere atto della autorizzazione ministeriale e regionale contenute nella determinazione regionale N. 00261 del 28/08/2026;
2. Di dare atto e di approvare gli interventi finanziati nell'ambito del PNEA che, a seguito delle predette modifiche ed autorizzazioni, risultano essere i seguenti:

Descrizione degli interventi	n. alloggi	Soggetto attuatore	Costo complessivo	Finanziamento statale	Finanz. regionale	Finanz. comunale	Alti finanz. pubblici o Pivati

Costruzione di E.R.P sovvenzionata Via Pozzuolo	18	Comune di Lecce	€ 3.950.000,00	€ 3.950.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Costruzione di E.R.P agevolata Via Pozzuolo/Carafa	13	Comune di Lecce tramite soggetto privato	€ 2.100.000,00	€ 1.050.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.050.000,00
Totale			€ 6.050.000,00	€ 5.000.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.050.000,00

3. Di autorizzare il Dirigente del settore Lavori Pubblici, Edilizia popolare, Edilizia Scolastica, Impiantistica Sportiva, Centro Storico, Politiche energetiche alla sottoscrizione dell'Addendum allegato alla predetta Determinazione Dirigenziale Regionale n. 00261/2026 e, conseguentemente, alla sottoscrizione dell'Addendum alla Convenzione per notaio Tavassi, Repertorio n. 40464 Raccolta n. 22302, per la realizzazione del Fabbricato “B” di n. 13 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale in luogo degli originali 19, realizzato dall'impresa CAMM con parziale contributo pubblico;
4. Di trasmettere il presente atto al Dirigente del settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio per gli aspetti di propria competenza;
5. Di dare atto che la presente deliberazione non ha non diretti e/o indiretti sulla situazione finanziaria o sul patrimonio dell'ente, la cui valutazione è comunque rimessa al dirigente finanziario secondo il vigente Regolamento di Contabilità. riflessi sul bilancio.