



COMUNE DI TREPUIZZI

PROVINCIA DI LECCE

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 18/06/2024

OGGETTO: Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36 “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma1, lettera d), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse” - Adempimenti comunali di cui all’articolo 4

L'anno 2024 e il giorno 18 del mese di giugno alle ore 15:30 nella Casa Comunale, nella sala delle adunanze Consiliari, convocato con avviso e Ordine del Giorno spediti nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ed in seduta pubblica.

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
Taurino Giuseppe Maria	X	
Di Bella Laura	X	
Caretto Lucia	X	
Capodieci Anna Maria	X	
Greco Alessio	X	
Chirizzi Giovanni	X	
Rampino Giuseppe	X	
Monte Fernando Antonio	X	
Capodieci Alessandro	X	
Giurgola Gabriella	X	
Fronzi Giacomo		X
Pezzuto Marco	X	
Orlandi Katia	X	
Nicolaci Alessandra	X	
Perrone Giovanni		X
Renna Oronza Lucia	X	
Sanghez Maria Assunta		X

Presenti: N° 14 assenti: N° 3. Assiste all’adunanza il Segretario Comunale Dott. Nunzio FORNARO.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il sig. Ins. Anna Maria CAPODIECI nella sua qualità di Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell’argomento in oggetto descritto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Trepuzzi è attualmente dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG), quale strumento urbanistico vigente, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 962 del 29/06/2004 e successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 17/12/2004;
- che nel territorio della località di Casalabate, trasferita ai Comune di Squinzano e Trepuzzi con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 388/2012 pubblicato sul BURP n. 76 del

24.05.2012, vige il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) della Città di Lecce approvato in via definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989

- che gli strumenti urbanistici vigenti prevedono una suddivisione del territorio in zone omogenee A, B, C, D, E, F, a loro volta, in parte, suddivise in sottozone;
- che la Giunta Regionale, con propria deliberazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23 marzo 2015, ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);

VISTO che la Regione Puglia ha approvato la Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36 “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”, pubblicata sul supplemento al BURP n.112 del 21/12/2023, nel prosieguo “legge”, che, 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, disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell’articolo 3, comma 1, lettera d), del citato d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia);

CONSIDERATO:

- che, al fine di perseguire gli obiettivi della predetta L.R. n. 36/2023, la norma riconosce incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono:
 - l’ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell’articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all’articolo 4, comma 3, lettera a), della legge;
 - la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell’articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all’articolo 4, comma 3, lettera a), della legge;
- che, per le medesime finalità, la legge regionale riconosce incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all’articolo 3, comma 1, lettera f), del DPR n. 380/2001 che prevedono la delocalizzazione negli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 4, comma 3, lettera b), della legge, delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, di cui all’articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l) della legge, aventi qualsiasi destinazione d’uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza che non comportano mutamento di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante oppure ai medesimi usi preesistenti;
- che gli incentivi volumetrici possono essere concessi una tantum e non possono superare i limiti indicati al comma 3 dell’articolo 2 della legge;

DATO ATTO:

- che il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall’articolo 2 della legge è subordinato, ai sensi del successivo articolo 4, 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 la 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;

- che detti ambiti devono essere individuati all'interno delle zone omogenee "B" e "C" come identificate dal vigente 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 comunale;
- che i suddetti ambiti possono includere anche zone omogenee "D" ed "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;
- che le volumetrie da realizzare all'interno delle zone omogenee "D" e "F", incluse negli ambiti così individuate saranno destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, fermo restando la previsione di una quota non inferiore al 10 per cento da destinare a edilizia residenziale sociale;
- che, al fine di garantire che gli interventi realizzati in forza della legge risultano coerenti con il contesto urbanistico-edilizio esistente e consentono un ordinato sviluppo urbano, il Comune può prevedere, all'interno dei diversi ambiti individuati, una graduazione degli incentivi previsti dall'articolo 2 entro i limiti previsti dal medesimo articolo;
- che i requisiti di prestazione energetica previsti dall'articolo 3, comma 2, lettera b), della legge, potranno essere proporzionalmente ridotti nel caso di riduzione degli incentivi finalizzati alla realizzazione degli interventi di ampliamento di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a);

DATO ATTO inoltre che la deliberazione consiliare di cui al predetto art. 4 della L.R. n. 36/2023 può altresì prevedere:

- il riconoscimento degli incentivi volumetrici di cui all'articolo 2, comma 1, della legge, nella misura prevista dall'articolo 2, comma 3, lettere b) e d), per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia attraverso l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, ubicati nei contesti rurali, identificati dallo strumento urbanistico come zone omogenee "E", ai sensi del d.m. 1444/1968;
- l'individuazione di ambiti, ricadenti all'interno di aree urbanizzate dello stesso Comune classificate dal proprio strumento urbanistico, esclusivamente come zone omogenee "B" e "C", ai sensi del D.M. 1444/1968, dove riconoscere gli incentivi di cui all'articolo 2, comma 2, nella misura prevista nell'articolo 2, comma 3, lettera e), per la realizzazione di interventi di delocalizzazione dei volumi derivanti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, previsti nell'articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l), della legge;

CONSIDERATO che il Consiglio Regionale, in calce alla predetta L.R. n. 26/2023, dichiara la norma urgente, invitando pertanto gli Enti Locali agli adempimenti necessari alla sua attuazione;

RITENUTO, pertanto, di dover procedere al riconoscimento degli incentivi volumetrici, di cui all'articolo 2, comma 3 della legge regionale, prevedendo i seguenti limiti per gli interventi ammissibili sul territorio comunale:

- a) il 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 300 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o ad usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
- b) il 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), che non comportano la modifica della destinazione d'uso;
- c) il 35 per cento della volumetria complessiva per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o ad usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;
- d) il 35 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), che non comportano la modifica della destinazione d'uso;

RITENUTO, altresì, necessario adottare il presente provvedimento al fine di:

- incentivare la riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente anche in ordine al contenimento del consumo di suolo per nuova edificazione;
- migliorare la qualità architettonica e ambientale dello spazio abitabile;
- aumentare la sicurezza statica, igienico-funzionale, le prestazioni energetiche e l'accessibilità degli edifici;
- favorire la riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato;
- contribuire alla riduzione dei cambiamenti climatici;

DATO ATTO che gli art. 65 e 66 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG del Comune di Lecce, vigente nel territorio di Casalabate, che disciplina le zone B.22 e B.23, già consente un aumento una-tantum per i fabbricati esistenti, rispettivamente pari al 15 e al 20 per cento della Superficie Utile, per la realizzazione dei servizi igienici o per il miglioramento delle condizioni abitative;

RILEVATO:

- che, secondo quanto previsto dall'articolo 3, comma 6, della legge, in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R.n. 393/1959), da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, il Comune prevede la monetizzazione di dette aree determinandone l'importo, nel caso specifico, mediante il sistema di calcolo già applicato in precedenza per gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 14/2009;
- che le relative risorse saranno vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici;
- che, altresì, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera e), della legge, ai fini del rispetto delle

prescrizioni previste nel d.m. 1444/1968, in alternativa alla cessione, i Comuni possono consentire la monetizzazione delle aree a standard;

- che, in questo caso, le somme rivenienti dalla monetizzazione saranno vincolate e utilizzate, esclusivamente, per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna";

DATO ATTO che, relativamente alla procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per espressa previsione del comma 4 dell'art. 4 della stessa Legge Regionale n. 36/2023, la presente deliberazione viene classificata come modifica di piano compresa tra l'elenco di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 7 del Regolamento Regionale n. 18/2013 (*Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 - Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica, concernente piani e programmi urbanistici comunali*) e quindi rientrante tra i piani esclusi dalle procedure di VAS;

RITENUTO, per quanto sopra, di poter ricondurre le modifiche di cui alla presente deliberazione al caso di cui al punto V della predetta lettera a) del comma 2 dell'art. 7 del Regolamento Regionale n. 18/2013 "*modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente previste alle lettere a, b, c, d, comma 1, articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457*";

VISTI:

- la legge regionale 19 dicembre 2023, n.36;
- la legge regionale 27 luglio 2001, n.20 "Norme generali di governo e uso del territorio";
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- il d.lgs 18 agosto 2000, n.267;
- lo statuto comunale;
- il vigente regolamento di contabilità armonizzata;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile resi dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'articolo 49 del d.lgs n. 267/2000 e smi;

PRESO ATTO di quanto definito dalla Conferenza dei Capigruppo nella seduta tenutasi in data _____ e che la presente proposta è stata esaminata dalla 2^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del _____;

RICONOSCIUTA la competenza dell'organo consiliare a provvedere in merito;

tutto ciò premesso, con voti favorevoli all'unanimità espressi per alzata di mano dai consiglieri presenti

DELI BERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse si intendono qui integralmente riportate e trascritte, costituendo motivazione del presente deliberato.
2. **DI DARE ATTO** che, ai fini dell'applicabilità della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36 e

altre norme richiamate, valgono le definizioni e precisazioni, rivenienti dalla normativa di riferimento.

3. **DI INDIVIDUARE**, ai sensi della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36, i seguenti ambiti edificati all'interno delle zone omogenee del Piano Urbanistico Generale del Comune di Trepuzzi, ove consentire gli interventi di riuso e di riqualificazione su immobili di cui alla presente legge, attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione:
 - a) *tutte le aree tipizzate come zone "B" (Residenziali esistenti e di completamento)*
 - b) *tutte le aree tipizzate come zone "C" (Residenziali di nuovo insediamenti) operanti e non operanti*
 - c) *tutte le aree tipizzate come zone "E" (Area Extraurbana) ivi incluse le aree E1;*
come indicate nell'elaborato "*Tavola 3 – Stato di fatto e previsioni del P.U.G.*" allegata al presente atto;

4. **DI INDIVIDUARE** inoltre per il territorio di Casalabate di propria competenza, ai sensi della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36, i seguenti ambiti edificati all'interno delle zone omogenee del vigente Piano Regolatore Generale della Città di Lecce, ove consentire gli interventi di riuso e di riqualificazione su immobili di cui alla presente legge, attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione:
 - a) *a. tutte le seguenti aree tipizzate come "B"*
 - B. 22 – Zone residenziali di ristrutturazione degli insediamenti costieri e rurali;*
 - B. 23 – Giardini con edifici isolati consolidati allo stato di fatto negli insediamenti costieri e rurali;*
 - b) *tutte le aree tipizzate come zone "E" (Zone destinate all'uso agricolo);*
come indicate negli elaborati Azzonamento del territorio comunale Tavole B2, B3 e B4 del P.R.G. di Lecce, allegate al presente atto;

5. **DI DARE ATTO** che, per il solo territorio di Casalabate, gli incentivi di cui al comma 3 dell'art. 2 della L.R. n. 36/2023 relativi agli interventi di ampliamento per i fabbricati ricadenti in zona B.22 e B.23, sono assorbenti degli incrementi una-tantum previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico;

6. **DI DARE ATTO** che l'applicazione degli incentivi di cui ai punti precedenti resta comunque subordinata alla verifica dei limiti di applicazione riportati nell'art. 5 della stessa L.R. n. 36/2023;

7. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione costituisce variazione agli strumenti urbanistici generali vigenti, con il procedimento di cui all'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), che così recita "*La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale e provinciale di cui alla presente legge, poiché la variazione deriva da:omissis.....modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) ed), della legge 5 agosto 1978, n. 457", implicitamente abrogato dall'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380*);

8. **DI DARE ATTO** che, conseguentemente a quanto stabilito al precedente punto 6), ai sensi dell'articolo 96, comma 1, lettera c, delle N.T.A., allegate al P.P.T.R., la presente variante allo strumento urbanistico non necessita di parere di compatibilità paesaggistica. di cui allo stesso articolo 96 delle N.T.A.;
9. **DI DARE ATTO** che, così come disposto dal “documento tecnico”, allegato alla d.G.R. n. 1309 del 30 giugno 2010, nel paragrafo “adempimenti articolo 89 del d.P.R. 380/2001”, la presente variante allo strumento generale non necessita di parere dell'ufficio tecnico regionale (sulla compatibilità alle condizioni geomorfologiche del territorio), di cui all'articolo 89 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, giacché “non comporta modifiche su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, giusto articolo 84 dello stesso decreto”;
10. **DI DARE ATTO** che, per espressa previsione del comma 4 dell'art. 4 della stessa Legge Regionale n. 36/2023, la presente deliberazione viene classificata come modifica di piano compresa tra l'elenco di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 7 del Regolamento Regionale n. 18/2013 (*Regolamento di attuazione della legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 - Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica, concernente piani e programmi urbanistici comunali*) e quindi rientrante tra i piani esclusi dalle procedure di VAS;
11. **DI CONFERMARE**, in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122, da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, il sistema di calcolo della monetizzazione di detti spazi già applicato in precedenza da questo Ente per gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 14/2009, e che le relative risorse saranno vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici;
12. **DI CONFERMARE** il sistema di calcolo del prezzo dovuto per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici, ex d.m. 1444/1968, già applicato in precedenza da questo Ente per gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 14/2009, e di utilizzare le relative entrate, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera e), della legge, esclusivamente per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR “La rete ecologica regionale” e “Il patto città campagna”;
13. **DI DEMANDARE** al competente Responsabile del Settore Urbanistica di assumere tutti gli atti procedimentali conseguenti alla presente deliberazione, compresa la sua trasmissione alla Regione Puglia, ai sensi dell'articolo 7 della legge e al Ministero della Cultura – Soprintendenza, Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi e Lecce;
14. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento comporta riflessi indiretti o sulla situazione economico/finanziaria e sul patrimonio dell'ente.

Successivamente, con voti favorevoli all'unanimità espressi per alzata di mano dai consiglieri presenti:

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Visto: si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica e contabile del suesteso provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
f.to Ing. Giancarlo FLORIO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
f.to Dott. Diego MAZZOTTA

Ai sensi e per gli effetti del 4° comma dell'art. 151 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si attesta la copertura finanziaria della spesa prevista nella presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO
f.to Dott. Diego MAZZOTTA

IL PRESIDENTE
F.to Ins. Anna Maria CAPODIECI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Nunzio FORNARO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito del Comune di Trepuzzi.

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 04/07/2024, ai sensi dell'art. 124, 1° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Data

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
F.to Dott.ssa Maria Rita DEL PRETE

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo e di ufficio.

Dal Municipio li,

DATA

IL SEGRETARIO GENERALE
