CITTA' DI CALIMERA

Provincia di Lecce

Piazza Del Sole, 11 - 73021 Calimera (Le)
Tel. 0832/870111 - Fax 0832/872266
PEC protocollocalimera@pec.rupar.puglia.it

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 13 Del 04-06-2024

Oggetto: L.R. n. 36/2023 "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 e disposizioni diverse". ADEMPIMENTI

L'anno duemilaventiquattro il giorno quattro del mese di giugno alle ore 17:15, nella sala delle adunanze consiliari, si è riunito in seduta pubblica il Consiglio Comunale, regolarmente convocato a norma di legge.
All'appello nominale sono presenti:

TOMMASI Gianluca	**P**	**APRILE Andrea**	**P**
Mattei Giuseppe	**P**	**TOMMASI Anna**	**A**
MAGGIORE Brizio	**P**	**DE VITO Francesca**	**P**
BRAY Antonella	**P**	**PANESE Virginia**	**P**
CAZZATO Immacolata Alessia	**P**	**MONTINARO Antonio**	**P**
PALUMBO Pantaleo Giuseppe	**P**	**DE LUCA Antonio**	**P**
Campanelli Antonella	**P**		

ne risultano presenti n. 12 e assenti n. 1.

Presiede il Signor Pantaleo Giuseppe PALUMBO, Presidente del Consiglio

Partecipa Segretario Generale Avv. Serena Gubello

Si esprime parere Favorevole di **Regolarità Tecnica,** attestata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrative ai sensi degli articoli 49 e 147 bis D.lgs.18/08/2000 n.267 e s.m.i.

Data: 21-05-2024

Il Responsabile del servizio
F.to **Dima Luca Maria**

Si esprime parere Favorevole di **Regolarita' Contabile,** attestata la regolarità e la correttezza dell'azione amministrative ai sensi degli articoli 49 e 147 bis D.lgs.18/08/2000 n.267 e s.m.i.

Data: 21-05-2024

Il Responsabile del servizio
F.to **Toraldo Simone**

Il Presidente cede la parola al Sindaco affinché illustri il quarto punto all'ordine del giorno. Il Sindaco relazione sulla proposta di deliberazione.
Al termine, interviene il Consigliere Francesca De Vito, la quale rileva che la proposta fa riferimento alla Legge Regionale n. 36/2023; asserisce che tale legge è già stata oggetto di modifiche perché, nel frattempo, è stata approvata la Legge Regionale n. 13/2024. Sottolinea che di tali modifiche non vi è traccia nella proposta di deliberazione.
Il Consigliere De Vito sottolinea che gli ampliamenti devono sottostare a delle condizioni previste dalla norma. Sarebbe stato opportuno riportare l'art. 3 della Legge n. 36/2023 all'interno della deliberazione.
Evidenzia che il Comune non può disporre deroghe rispetto alla normativa; solo la Regione può disporre deroghe.
Il Consigliere De Vito rileva che l'Amministrazione avrebbe potuto attendere ancora un po' prima di portare la proposta oggetto di approvazione all'attenzione del Consiglio Comunale, perché gli altri Comuni stanno procedendo con assemblee pubbliche per discutere l'argomento. Rileva, altresì, l'inopportunità di approvare tale proposta in un momento delicato in cui si parla dell'elaborazione del PUG.
Al termine, non essendovi ulteriori interventi, il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione la proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Consiglio Regionale della Puglia ha approvato la **Legge Regionale n. 36/2023 "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"**, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 112 suppl. del 21-12-2023, al fine di promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché di incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale;

- la detta Legge riconosce specifici incentivi volumetrici per i seguenti interventi:

  - ✓ di <u>ristrutturazione edilizia</u> realizzati 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,

  - ✓ di <u>ristrutturazione urbanistica</u> che prevedono la delocalizzazione delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti,

- gli incentivi volumetrici possono essere concessi una tantum e non possono superare i seguenti limiti:

  a) il 20% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 300 metri cubi, per gli **interventi di ampliamento** di <u>edifici esistenti</u>, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi

destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;

b) il 20% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli **interventi di ampliamento** di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, che non comportano la modifica della destinazione d'uso;

c) il 35% della volumetria complessiva per gli **interventi di demolizione e ricostruzione** di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;

d) il 35% della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, per gli **interventi di demolizione e ricostruzione** di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, che non comportano la modifica della destinazione d'uso;

e) il 35% della volumetria complessiva per gli **interventi di delocalizzazione**, delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;

- ai fini del calcolo degli incentivi volumetrici, si computano i volumi per i quali sia riconosciuto lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001 alla data di entrata in vigore della presente legge;
- nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione produttiva ricadenti negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, aventi altezze d'interpiano superiori a 3,50 metri, il volume di riferimento per la determinazione dei bonus è ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza utile virtuale pari a 3,50 metri;

Riscontrato che:

- il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dalla L.R. 36/2023 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), che individui gli **ambiti edificati in cui poter attuare i detti interventi**, supportata da perimetrazione effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti;
- 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;
- ai sensi dell'art. 4 comma 3° della L.R. 36/2023, ove ritenuto necessario può essere, da parte del Consiglio Comunale, espressamente previsto il riconoscimento dei detti incentivi volumetrici 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 dal proprio strumento urbanistico come **zone omogenee E** ai sensi del d.m. 1444/1968;
- ai sensi dell'art. 5 comma c) della L.R. 36/2023, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici "*all'interno delle zone territoriali omogenee A di cui*

all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura, oppure all'esito dell'approvazione di un piano di recupero in variante, con gli incentivi di cui all'articolo 2 e la procedura di cui all'articolo 4, commi 1 e 4, della presente legge e dell'articolo 2 bis, comma 1 ter, del d.p.r 380/2001, anche riferiti a singoli compendi e su istanza del privato proponente, purché compatibile con il regime vincolistico e di tutela previsti dalle disposizioni ambientali, culturali e relativi piani sovraordinati;"

- la detta Deliberazione è soggetta alla procedura di cui all'articolo 7 del Regolamento Regionale 9 ottobre 2013, n. 18 (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) in virtù di quanto previsto dalla lettera a) del comma 2 del medesimo articolo;
- al fine di garantire che gli interventi realizzati in forza della presente 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 volumetrici entro i limiti sopra riportati, in tal caso i requisiti di prestazione energetica da soddisfare, potranno essere proporzionalmente ridotti nel caso di riduzione degli incentivi finalizzati alla realizzazione degli interventi di ampliamento;

Preso atto, altresì, che:

- ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. 36/2023, il Comune può derogare ai limiti di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/1968 nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2 bis del D.P.R. 380/2001;
- la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia è in ogni caso subordinata al rispetto della disciplina di tutela paesaggistica dettata dal PPTR, all'acquisizione di autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso previsti per legge da parte degli enti e delle autorità competenti;

Rilevato che:

- il territorio di Calimera individua un contesto urbanistico contenuto ove gli interventi edilizi in attuazione del programma di fabbricazione in vigore si sono susseguiti attraverso un'azione edificatoria temporalmente disallineata, determinando, allo stato attuale, maglie urbane caratterizzate da fabbricati datati e talvolta inutilizzati alternati a fabbricati di recente costruzione;
- lo sviluppo urbano di Calimera, al pari di tutti i piccoli contesti, ha subito, nel corso degli anni, significative variazioni delle tipologie costruttive, in funzione dell'alternanza di periodi di maggiore crescita demografica a periodi di crisi del comparto edilizio, riflettendosi sulla presenza nel territorio di complessi pluri-famigliari con maggiore estensione superficiale e talvolta maggiori altezze dei fronti, alternati ad abitazioni uni-famigliari, ricadenti su lotti più piccoli e spesso ad un solo piano fuori terra;
- il detto disallineamento edificatorio temporale appalesato dalla vetusta di vari fabbricati e tipologico riscontrabile in funzione di una disomogeneità delle altezze dei fronti, non permette l'individuazione di uno specifico ambito territoriale ai sensi

dell'art. 2 della Legge in parola, ma al contrario risulta esteso a tutto il centro urbano ivi compresi i contesti più periferici;

- la finalità prioritaria della detta norma regionale è la promozione della riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, al fine di migliorare la qualità architettonica e paesaggistica del tessuto edificato, migliorare le condizioni igienico-funzionali dello spazio abitabile e le prestazioni energetiche dei manufatti;

Ritenuto di:

- condividere appieno le finalità plurime della **Legge Regionale n. 36/2023** e di doverle rendere applicabili all'intero territorio comunale, nell'ottica di una esplicazione estensiva delle potenzialità offerte in termini di riqualificazione del patrimonio edilizio comunale e di un più omogeneo riordino edificatorio, in termini sia architettonici che urbanistici, ricercando quale ulteriore effetto la riduzione delle condizioni di degrado urbano e l'eliminazione di detrattori paesaggistici;

- ricomprendere pertanto l'ambito di applicazione della L.R. n. 36/2023:

  - **a tutte le zone omogenee B e C** come identificate dal Programma di fabbricazione vigente del Comune di Calimera e **alle zone omogenee E** (di cui al d.m. 1444/1968) come identificate nella Tavola A allegata;

  - **alla zona omogenea di tipo A** come individuata dal Programma di fabbricazione vigente del Comune di Calimera, nella quale zona il detto strumento urbanistico consente interventi edilizi di tale natura, previo parere obbligatorio della Soprintendenza competente per territorio di appartenenza, in attuazione altresì di quanto già previsto dalle N.T.A. del Programma di Fabbricazione;

  - **alla zona omogenea di tipo A1/B1** come individuata dal Programma di fabbricazione vigente del Comune di Calimera, nella quale zona il detto strumento urbanistico consente interventi edilizi di tale natura;

Ritenuto, altresì:

- **di consentire**, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. e della L.R. 36/2023, ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, la monetizzazione delle aree a standard, vincolando le somme rivenienti dalla monetizzazione esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della presente 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";

- **di consentire**, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 36/20236, 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 decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), la monetizzazione di dette aree calcolandone l'importo sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione e vincolando tali risorse alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici;

Visto il parere espresso in linea tecnica, dal Responsabile del 3° Settore "Assetto del Territorio" Ing. Luca Maria Dima, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267-2000;

Visto l'art. 42 del TUEL;

Vista la L.R. n. 36/2023 come modificata dalla L.R. n. 13/2024;

Vista la L.R. n.20/01;

Visto il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001,

Visto il Programma di Fabbricazione vigente;

con voti favorevoli n. 8, contrari n. 4 (De Vito – Panese – Montinaro – De Luca), astenuti n. 0, espressi nei modi e nelle forme di legge dai n. 12 Consiglieri Comunali presenti e votanti,

DELIBERA

1. **di ritenere** le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di ricomprendere** pertanto tra gli ambiti ove poter riconoscere gli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 della L.R. n. 36/2023, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 comma 1 della medesima Legge:

   - **tutte le zone omogenee di tipo B e C** come identificate dal Programma di fabbricazione (PdF) vigente del Comune di Calimera e alla **zona omogenea E** (di cui al D.M. 1444/1968) come identificate nella Tavola A allegata, nel rispetto della seguente condizione, valevole solo per i complessi edilizi architettonicamente unitari, composti da più di due unità ed originariamente autorizzati tramite un unico titolo edilizio:

     per l'applicazione degli incentivi volumetrici di cui all'art. 2 della L.R. 36/2023 sia per gli interventi di ampliamento in piano e sia per quelli in sopraelevazione, al fine di garantire la coerenza architettonica dell'intervento, dovrà essere predisposto un progetto di ampliamento unitario in modo da garantire un linguaggio architettonico omogeneo e coerente all'edificio post intervento, con individuazione delle volumetrie aggiuntive per ogni unità che compone il complesso;

     derogano a tale prescrizione:

     - ✓ i complessi edilizi composti da 4 unità speculari (due a piano terra e due a piano primo, di cui risulti, per una metà del fabbricato, un unico proprietario sia del piano primo che del piano terra);
     - ✓ i complessi edilizi con unità immobiliari edificate con la tipologia costruttiva denominata "a schiera", per i quali ogni unità abitativa abbia la propria autonomia funzionale e non vi sia condivisione di spazi comuni esterni;

   - **tutte le zone omogenee di tipo A** come individuate dal Programma di fabbricazione vigente del Comune di Calimera, nella quale zona il detto strumento urbanistico individua gli edifici aventi valore storico, culturale e architettonico o testimoniale, o identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, come previsto dall'art. 5, comma 1, lett. b della L.R. 36/2023, previo parere obbligatorio della Soprintendenza competente per

territorio di appartenenza, in attuazione altresì di quanto già previsto dalle NTA del P.d.F.;

- **tutte le zone omogenee di tipo A1** come individuate dal Programma di fabbricazione vigente del Comune di Calimera, nella quale zona il detto strumento urbanistico consente interventi edilizi di tale natura, come previsto dall'art. 5, comma 1, lett. c della L.R. 36/2023;

3. **di prevedere** l'applicazione degli incentivi volumetrici alle dette zone omogenee fino al massimo di quanto previsto dalla L.R. n. 36/2023;

4. **di consentire**, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. e della L.R. 36/2023, ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, la monetizzazione delle aree a standard, vincolando le somme rivenienti dalla monetizzazione esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della presente 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";

5. **di stabilire** che il costo di monetizzazione delle aree da destinare a standard, in alternativa alla cessione viene determinato pari a €. 95/mq, indipendentemente dalla ubicazione dell'intervento, con la possibilità della riduzione del 20 % nel caso di applicazione per la prima casa;

6. **di consentire**, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R. 36/20236, in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla Legge n. 122 del 24 marzo 1989, (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 decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), la monetizzazione di dette aree calcolandone l'importo sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione e vincolando tali risorse alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici;

7. **di stabilire** che il costo di monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi, in caso di impossibilità a reperirle da parte dell'interessato, viene determinato, come indicato dall'Ufficio tecnico, pari a €. 120/mq, indipendentemente dalla ubicazione dell'intervento, con la possibilità della riduzione del 20 % nel caso di applicazione per la prima casa;

8. **di consentire**, anche per gli interventi di ampliamento assentibili per applicazione diretta degli indici edificatori previsti dal PdF, in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla Legge n. 122 del 24 marzo 1989 (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 decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), la monetizzazione di dette aree al medesimo costo di monetizzazione pari a 120 €/mq;

9. **di istituire,** con apposita variante al redigendo bilancio di previsione 2024/2026:

- il capitolo su cui riversare le somme per la monetizzazione delle aree da cedere a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 con priorità di destinazione alla realizzazione di standard urbanistici destinati a rinaturalizzazione e forestazione, su suoli interamente permeabili in coerenza 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, oltre alla riqualificazione del verde urbano;
- il capitolo su cui riversare le somme per la monetizzazione degli spazi a parcheggio ai sensi della L. 122/1989 da destinare alla realizzazione e manutenzione di parcheggi pubblici;

10. **di demandare** ai Responsabili dei Settori, ognuno per quanto di propria competenza, tutti gli adempimenti ed atti necessari e consequenziali alla presente;
11. **di dare atto** che la presente Deliberazione non necessita di approvazione regionale, di cui alla L.R. 56/1980 o verifica di compatibilità regionale e provinciale ai sensi dell'art. 12, co. 3, lett. e) della L.R. 20/2001;
12. **di dare atto**, conseguentemente a quanto stabilito al precedente punto 10) che, 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;
13. **di disporre** che l'efficacia della presente delibera e degli atti ad essa allegati sia subordinata al compimento della procedura di cui all'art. 7 del reg. reg. 9/10/2013, n. 18 (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) in virtù di quanto previsto dalla lettera a) del comma 2 del medesimo articolo;
14. **di disporre** che la presente Deliberazione venga trasmessa alla Regione e che l'UTC provveda alla pubblicazione, obbligatoriamente entro il 31 gennaio di ogni anno, in apposita sezione del sito web istituzionale, dell'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della L.R. n. 36/2023 relativi all'anno precedente;

successivamente, con voti favorevoli n. 8, contrari n. 4 (De Vito – Panese – Montinaro – De Luca), astenuti n. 0, espressi nei modi e nelle forme di legge dai n. 12 Consiglieri Comunali presenti e votanti,

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, stante l'urgenza a provvedere per come meglio specificato nelle premesse.

Verbale letto, confermato e sottoscritto

Presidente del Consiglio
Pantaleo Giuseppe PALUMBO

Il Segretario Generale
Dott.ssa Serena Gubello

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.