

COPIA



COMUNE DI CRISPIANO

(Provincia di Taranto)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 DEL 28/05/2025

Oggetto: *Attuazione della disciplina regionale L.R. 36/2023 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 attuative della L.R. 13/2008; norme.*

L'anno 2025, il giorno 28 del mese maggio alle ore 16:00, nella sala consiliare del Comune di CRISPIANO, previo invito diramato dal Presidente del Consiglio Comunale ai sensi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di 1^{aa} convocazione.

Partecipa il Segretario Generale del Comune Rosario CUZZOLINI.

Fatto l'appello nominale dei Componenti:

1	LOPOMO LUCA	P	A	10	GABELLONE MARCO	P	A
2	MASTRONUZZI VALENTINA	Sì		11	ANNESE GABRIELE	Sì	
3	SGOBBIO ANNA BARBARA	Sì		12	COLUCCI STEFANIA	Sì	
4	BAGNALASTA AURORA	Sì		13	COSTANTINO FORTUNATO	Sì	
5	PALMISANO MICHELE	Sì		14	CARONE PAOLO	Sì	
6	SARACINO ALESSANDRO	Sì		15	CHIARELLI TOMMASO		Sì
7	CASTELLANO MAURO		Sì	16	LUCCARELLI ARIANNA	Sì	
8	FONTO' MASSIMO	Sì		17	LODESERTO CHIARA A.	Sì	
9	LEGGIERI VALENTINA	Sì					

Assume la Presidenza **Gabriele ANNESE** il quale, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione quanto all'oggetto.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, in conformità all'art. 49 del D. Lg. 267/2000 esprime parere Favorevole sulla regolarità tecnica della proposta.

Crispiano, li 13/05/2025

Il Responsabile dell' Area
f.to Ing. Paolo MAGRINI

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario, in conformità all'art. 49 del D. Lg. 267/2000 esprime parere Favorevole sulla regolarità contabile della proposta.

Crispiano, li 20/05/2025

La Responsabile dell' Area Finanziaria
f.to Dott.ssa Erika SCIALPI

IL CONSIGLIO COMUNALE

L'Assessore all'Urbanistica, Lavori Pubblici, Patrimonio e Manutenzione Ing. Michele Palmisano relaziona sui contenuti della seguente delibera, durante la quale chiede un'estensione della durata dell'intervento oltre il tempo stabilito dal Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale. Detta proposta messa in votazione viene approvata all'unanimità dei 15 presenti e votanti per l'estensione della durata degli interventi oltre il tempo stabilito.

PREMESSO CHE

- la legge regionale n. 36/2023, ha abrogato il capo "I" della L.R. 20/2022 "Norme per il riuso e la riqualificazione edilizia" e ha disciplinato nuovi criteri per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001, 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 stessa legge è rivolta 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.
- la legge regionale disciplina l'attuazione delle misure secondo la seguente articolazione:
 - All'Art. 2 - Incentivi volumetrici;
 - All'Art. 3 - Condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia
 - All'Art. 4 - Ambiti d'intervento
 - All'Art. 5 - Limiti di applicazione
 - All'Art. 6 - Misure finalizzate alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale
 - All'Art. 7 – Monitoraggio
- l'ambito di applicazione prevede che il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 sia subordinato all'approvazione di 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;
- la stessa delibera dovrà prevedere gli ambiti di intervento che devono essere individuati all'interno

delle zone omogenee B e C come identificate dal vigente strumento urbanistico comunale ai sensi del d.m. 1444/1968, ricomprendendo le zone F (spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale) 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 ed escludendo le zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 dello stesso o a esse assimilabili. Le volumetrie da realizzare all'interno della zona omogenea 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. Della restante parte dovrà essere prevista la 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.

- Nell'individuazione di detti ambiti, i Comuni possono fare riferimento al Documento programmatico di rigenerazione urbana di cui all'articolo 3 della legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 (Norme per la rigenerazione urbana) oppure al 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.
- Questo Comune ha approvato per ultimo il Documento programmatico preliminare con delibera di C.C. n. 45 del 21.07.2022.
- I cardini essenziali della presente norma sono di seguito elencati:

Lett.a Co.3 art.4	riconoscimento degli incentivi volumetrici di cui all'articolo 2, comma 1, 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 dal proprio strumento urbanistico come zone omogenee E ai sensi del d.m. 1444/1968;
Lett.b Co.3 art.4	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), 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.
Co.1 Art.4	prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica

Lett.c co.3 art.3	l'intervento contempra la riduzione delle superfici impermeabili per una quota minima pari al 20 per cento di quella preesistente o, laddove non sia possibile per motivazioni tecniche, da dimostrare mediante relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato, compensazioni con piantumazioni da effettuare nelle aree pubbliche a tal fine specificatamente individuate dal Comune con la deliberazione
Lett. g co.3 art.3	le superfici a standard da cedere siano reperite prioritariamente nel lotto di intervento; dove questo non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici possono essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare. Nel caso in cui, in alternativa alla cessione, il Comune intenda ricorrere alla monetizzazione delle aree a standard, lo stesso, oppure 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
Co.3 art.4	<p>la deliberazione di cui al comma 1 può espressamente prevedere:</p> <p>a) il riconoscimento degli incentivi volumetrici di cui all'articolo 2, comma 1, 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 dal proprio strumento urbanistico come zone omogenee E ai sensi del d.m. 1444/1968;</p> <p>b) 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), 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.</p>
Co.4 art.4	la deliberazione prevista nel comma 1 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.

Tutto ciò premesso,

- Ritenuto di dovere dare seguito alla nuova disposizione regionale sugli interventi di ristrutturazione edilizia per il territorio comunale filtrandola alla luce:
 - 1) Del documento di programmazione e degli indirizzi che la stessa Amministrazione si è data in ordine all'approvazione del PUG;
 - 2) Della vincolistica in atto che l'art. 5 della legge pone come divieto all'attuazione degli incentivi, ovvero:
 - zone territoriali omogenee A;
 - edifici aventi interesse storico-culturale, tutelati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004;
 - edifici ubicati all'interno delle zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968;
 - edifici ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, fatta salva la possibilità di realizzare, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e dall'articolo 90 delle NTA del PPTR, gli interventi ammissibili ai sensi del PPTR;
 - edifici ubicati nei siti della Rete Natura 2000, Zone speciali di conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS), ai sensi della direttiva 92/43/CEE;
 - edifici ubicati negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica;
 - edifici ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.
- Preso atto della documentazione predisposta dall'Ufficio Urbanistico allegata al presente atto:
 - 1) *Attuazione della disciplina regionale L.R. 36/2023 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 attuative della L.R. 13/2008; norme – per semplicità definite “NORME”*
 - 2) Tav.1; Interventi fino al 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 300 metri cubi in zone omogenee B,C,F – lett.a) co.3 art.2;
 - 3) Tav.2; Interventi fino al 20 per cento della volumetria complessiva, e comunque non oltre 200 metri cubi, in zone omogenee E - lett.b) co.3 art.2;
 - 4) Tav.3; Interventi di demolizione e ricostruzione fino al 35 per cento in più della volumetria complessiva in zone omogenee B,C,F – lett.c) co.3 art.2;
 - 5) Tav. 4; Interventi di demolizione e ricostruzione fino al 35 per cento in più della volumetria

- complessiva e comunque non oltre 200 metri cubi, in zone omogenee E - lett.d) co.3 art.2;
- 6) Tav.5; Interventi di delocalizzazione con incentivo fino al 35 per cento in più della volumetria complessiva, all'interno degli ambiti-aree urbanizzate ricomprese in zone B e C, nei casi di ricomprensione edifici in aree vincolate di cui all'art. 5, co.1 lett. g) h) i) j) l), - lett.e) co.3 art.
- 7) Documentazione in formato shape file;
- Preso atto del verbale n.1/2025 redatto a seguito degli incontri tenuti in data 01 e 08 aprile 2025 tra l'ufficio Urbanistica e i tecnici del territorio del Comune di Crispiano, debitamente conservato agli atti di ufficio;

Dato atto che il presente provvedimento è stato sottoposto all'esame della Commissione Consiliare "LL.PP. - Urbanistica e Attività Produttive" nella seduta del 22.05.2025;

Uditi gli interventi dei Consiglieri Comunali, così come riportati nella trascrizione digitale in corso di pubblicazione;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e in ordine alla regolarità contabile, resi dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del Testo Unico Enti Locali;

- Visto il DPR. N. 380/2001;
- Vista la L.R. n. 20/2001;
- Vista la L.R. n. 36/2023;

Con il seguente esito della votazione, espresso per alzata di mano, esito accertato e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 15

Votanti n. 9

Favorevoli n. 9

Astenuti n. 6 (Bagnalasta, Colucci, Costantino, Carone, Luccarelli, Lodeserto)

Contrari n. 0

DELIBERA

1. **di considerare** quanto in premessa, nonché gli allegati parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di approvare**, in forza dell'art.4 L.R. n.36/2023 le "NORME" e la tavole cartografiche numerate

come Tav.1, Tav.2, Tav.3, Tav.4, Tav.5 e gli shapes files allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, riguardanti le singole individuazioni di zone omogenee ove applicare gli incentivi volumetrici nei casi di ristrutturazione edilizia;

3. **di stabilire** che in caso di contrasto normativo contenuto nelle suindicate tavole si darà prevalenza giuridica alle disposizioni narrative su quelle grafiche;
4. nei casi di cui al co. 3, lettere c) e d) art.2 (interventi di demolizione e ricostruzione), ove non sia possibile reperire le superfici a standard da cedere nel lotto di intervento o nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi purché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica o in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare nella disponibilità del richiedente, **di ricorrere** alla monetizzazione delle aree a standard, previa stipulazione di apposita convenzione, utilizzando dette risorse per la realizzazione di interventi piantumativi in aree di proprietà comunale destinate a verde pubblico attrezzato esistenti o da realizzare e con le indicazioni date dall'UTC;
5. **di prendere** atto che l'efficacia della presente delibera e degli atti ad essa allegati è subordinata alla 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;
6. per gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie di cui all'articolo 2, comma 2 l'incentivo volumetrico è concedibile alla condizione che per le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio da demolire, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune, secondo la procedura di cui all'art. 28 bis DPR 380/2001, se ne preveda l'uso pubblico ovvero la cessione a favore del Comune;
7. **di stabilire** che qualunque intervento eseguito ai sensi della presente L.R. 36/2023, ad esclusione delle porzioni destinate ad edilizia sociale, è assoggettato a contributo straordinario di costruzione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 18/2019;
8. **di prendere** atto che la presente delibera interviene sulle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e pertanto ai sensi del co.3 art.12 L.R. n.20/2001 non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla legge regionale 31 maggio 1980, n. 56 o a verifica di compatibilità regionale;
9. **di dare mandato** al Settore Urbanistico Edilizio al fine di procedere agli atti consequenziali e a dare ampia pubblicità nonché alla trasmissione alla Commissione Paesaggio.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con il seguente esito della votazione, espresso per alzata di mano, esito accertato e proclamato dal Presidente:

Presenti n. 15

Votanti n. 9

Favorevoli n. 9

Astenuti n. 6 (Bagnalasta, Colucci, Costantino, Carone, Luccarelli, Lodeserto)

Contrari n. 0

DELIBERA

Di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/00.

IL PRESIDENTE
F.to F.to Gabriele ANNESE

Segretario Generale
F.to F.to Rosario CUZZOLINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che la presente deliberazione viene pubblicata dal 10/06/2025 al 25/06/2025
all'albo pretorio del Comune.

Crispiano, 10/06/2025

IL VICESEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Francesca MUCI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio;
- E' divenuta esecutiva il 28/05/2025 ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 (T.U. Enti Locali);

Crispiano, 28/05/2025

Segretario Generale
f.to Rosario CUZZOLINI

Per copia conforme per uso amministrativo.

Lì,

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.