



COMUNE DI SAN DONACI

PROVINCIA DI BRINDISI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 58 del 26/09/2025

OGGETTO: L.R. 36/2023 modificata dalla L.R. 13/2024 (Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 co.1 lett. d) del D.P.R. 06/06/2001 n.380). Individuazione ambiti d'intervento ex art.4. Specificazioni su deroghe, monetizzazione aree a standard e parcheggi privati ex art.3. Variante al Piano Regolatore Generale ex art.12 co.3 L.R. 20/2001. ADOZIONE

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventisei** del mese di **settembre** alle ore **17:00** nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di invito nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di prima convocazione. La seduta è pubblica.

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	MICCOLI GIANCARLO	Si	
Vice Sindaco	LOLLI MARCO	Si	
Consigliere	PANNA ETTORE		Si
Consigliere	VINCENTI ANTONELLA	Si	
Consigliere	DE MITRI ARCANGELA	Si	
Consigliere	GRECO MAURIZIO	Si	
Consigliere	BROGNA CARMINE		Si
Consigliere	PAGANO DONATO	Si	
Consigliere	MAZZOTTA AMALIA	Si	
Consigliere	PENNETTA MARCELLO	Si	
Consigliere	PRESTA MARIANGELA	Si	
Consigliere	MAURO MARIA ELENA	Si	
Consigliere	TAURINO FRANCESCO	Si	

Totale Presenti: 11 Totale Assenti: 2

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza Donato Pagano nella sua qualità di Consigliere.

Partecipa il Segretario Generale Pasquale TONDO.

Il presidente dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA 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 Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse*”, con la quale al fine di promuovere il recupero, la riqualificazione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, incentivando gli interventi di edilizia residenziale sociale e migliorare la qualità architettonica, la sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici e la 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, vengono riconosciuti degli incentivi volumetrici per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell’articolo 3, comma 1 lett. d) e di ristrutturazione urbanistica di cui all’articolo 3, comma 1 lett. f) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380;

DATO ATTO CHE, al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra, la L.R. n.36/2023 riconosce in particolare

- ai sensi dell’art. 2 e del quarto periodo della lettera d) dell’articolo 3 del D.P.R. 380/2001, **incentivi volumetrici** per la realizzazione di **interventi di ristrutturazione edilizia** che prevedono, **una tantum**:
 - a) **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 L.R.; l’ampliamento non può superare i seguenti limiti:
 - 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 a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti; negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato previsti nell’articolo 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 2005, n. 24 (Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all’articolo 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l’artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di beni di natura artistica, con l’esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste;
 - 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;
 - b) **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 L.R.; l’incremento volumetrico non può superare i seguenti limiti:
 - 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 a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;
 - 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;
 - c) **incentivi volumetrici**, una tantum, per la realizzazione di **interventi di ristrutturazione urbanistica** di cui all’articolo 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. 380/2001 che prevedono la **delocalizzazione** negli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 4, comma 3, lettera b), 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); l’incremento volumetrico non può superare il 35 per cento della volumetria complessiva per gli interventi di delocalizzazione all’interno degli ambiti individuati ai sensi dell’articolo 4, comma 3, lettera b), 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) aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;

- gli incentivi previsti non sono cumulabili con quelli previsti dai piani comunali vigenti e non possono in alcun caso eccedere i limiti indicati dal PPTR;
- tutti gli interventi realizzati ai sensi della L.R. n. 36/2023 devono risultare conformi alle norme statali e regionali in materia edilizia, urbanistica, di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico, di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici. In particolare, gli interventi devono risultare conformi agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed alle misure di salvaguardia del Piano paesaggistico territoriale regionale (PPTR) e, ove previsto, devono acquisire l'autorizzazione paesaggistica prevista nell'articolo 90 delle NTA del PPTR o l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 91 delle NTA del PPTR

VISTO l'art.3 della L.R. n.36/2023, come modificato con Legge Regionale 28 marzo 2024 n.13, che esplicita le **condizioni** per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, come di seguito illustrato:

- al comma 1 prevede che: *“La realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla presente legge, anche in assenza degli incentivi di cui all'articolo 2, è in ogni caso subordinata al rispetto dei limiti di densità edilizia previsti nell'articolo 7 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967) e 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, nonché all'osservanza delle seguenti ulteriori specifiche condizioni, **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**”;*
- al comma 2, per gli interventi di ampliamento, prevede che: “
 - a) *l'ampliamento sia realizzato in contiguità fisica, anche in sopraelevazione, e/o a mezzo di elementi strutturali di collegamento, all'edificio e nel rispetto **delle distanze minime e delle altezze massime** previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. In caso di specifiche previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici vigenti, **il Comune ne può disporre la deroga**, fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dal D.M. 1444/1968;*
 - b) *l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, ottenga il **salto di almeno due classi energetiche** rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata;*
 - c) omissis
 - d) *per gli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), l'intervento non comporta l'aumento delle superfici impermeabili e garantisce l'incremento dell'indice di piantumazione attraverso l'utilizzo di essenze autoctone”;*
 - e) *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**. 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 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”;*
- al comma 3, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, prevede che:
 - a) *l'edificio ricostruito **acquisisca almeno il punteggio 3** nello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale previsto dalla legge regionale 10 giugno 2008, n. 13 (Norme per l'abitare sostenibile) e si doti*

della certificazione di cui all'articolo 9 della l.r. 13/2008 prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del d.p.r. 380/2001;

- b) l'intervento contempra l'applicazione di misure di cui agli articoli 5, 6, 7 e 8 della l.r. 13/2008, rientranti nelle seguenti aree tematiche:
- 1) utilizzo di tecniche per il risparmio idrico e per la riduzione e/o trattamento delle acque grigie;
 - 2) interventi sull'albedo e uso del verde per diminuire l'effetto isola di calore;
 - 3) applicazione estesa delle fonti energetiche rinnovabili, sia per la produzione di energia termica che di energia elettrica, nella misura minima prevista per legge in applicazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 dicembre 2018, sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili);
 - 4) utilizzo di materiali riciclabili o riciclati o di recupero, di provenienza locale e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili e di materie prime rinnovabili, ottenendo punteggio pari a 3 in almeno uno dei criteri dello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale in vigore all'atto della richiesta del titolo abilitativo, corrispondenti alle misure riferite a ciascuna area tematica su riportata;
- c) 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 di cui all'articolo 4, comma 1, oppure con altri analoghi strumenti di competenza comunale quali anche il Piano del Verde e il Piano dei Servizi;
- d) l'intervento sia realizzato 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;
- e) l'intervento rispetti le norme previste dal decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche);
- f) l'intervento sia realizzato nel rispetto dell'articolo 2 bis, comma 1 ter e dell'articolo 3 del D.P.R. 380/2001. La diversa sistemazione plano-volumetrica all'interno dell'area di pertinenza è orientata al massimo soddisfacimento dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e);
- g) 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 di cui all'articolo 4, comma 1, 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.
- al comma 4, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie, prevede che:
- a) le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito rimangano libere da edificazione; a tal fine, l'interessato si impegna alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree, previa stipulazione di apposita convenzione con il Comune che prevede l'uso pubblico delle aree ripristinate e può altresì prevederne la cessione a favore del Comune;
 - b) la ricostruzione avvenga successivamente alla demolizione e al ripristino ambientale di cui alla lettera a);

- c) *l'area in cui è prevista la ricollocazione delle volumetrie ricada all'interno degli specifici ambiti a tal fine individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera b), aventi destinazione urbanistica conforme a quella assegnata alle volumetrie delocalizzate oppure nelle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti, intercluse o contigue alle zone omogenee B e C, ai sensi del D.M. 1444/1968, detta area è puntualmente indicata nella **convenzione** ai sensi dell'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 stipulata tra il Comune e l'interessato. Al fine di ricollocare le volumetrie all'interno degli ambiti appositamente individuati, il Comune può consentire la **deroga all'indice di edificabilità di zona**, fermo restando il rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dall'articolo 7 del D.M. 1444/1968, e a condizione che non venga compromessa la funzionalità del contesto oggetto di intervento: la sussistenza delle condizioni necessarie a consentire la localizzazione delle nuove volumetrie sarà opportunamente dimostrata in apposita relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato nella quale si evidenzia la sufficiente dotazione di strade, parcheggi e infrastrutture a rete nonché di spazi pubblici e servizi adeguati;*
- d) *al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera f), della legge regionale 30 aprile 2019, n. 18 (Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni varie), il Comune acquisisca l'area al proprio patrimonio, a titolo gratuito, per la realizzazione di spazi pubblici ed autorizzi la ricostruzione della relativa volumetria e degli incentivi volumetrici concessi su altra area, anche pertinenziale. Il procedimento è concluso nelle forme previste dall'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001." (Permesso di Costruire Convenzionato);*
- il comma 5, per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione, prevede che gli stessi siano inoltre soggetti agli obblighi previsti dall'articolo 26 del D.lgs. 199/2021 (Obbligo di utilizzo energia rinnovabile per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici) e dell'articolo 4 bis del D.lgs. 192/2005 (Edifici ad energia "quasi zero");
 - il comma 6 prevede che: *"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), da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, il **Comune può prevedere 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. Tali risorse sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici.";*

RILEVATO CHE, ai sensi dell'art. 4 (Ambiti d'intervento) della L.R. n.36/2023 e s.m.i.:

- il riconoscimento degli incentivi volumetrici è subordinato all'approvazione di una deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della L.R. 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), supportata da perimetrazione, effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti, 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;
- 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. n.20/2001, ove detti strumenti hanno individuato ambiti edificati che necessitano di interventi di rigenerazione urbana;
- al fine di garantire che gli interventi realizzati in forza della presente legge risultino coerenti con il contesto urbanistico-edilizio esistente e consentano 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. I requisiti di prestazione energetica previsti dall'articolo 3, comma 2, lettera b), 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);
 - il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 non richiede l'approvazione della deliberazione di cui al comma 1 nel caso in cui i Comuni hanno già approvato il Documento programmatico di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 3 della L.R. n.21/2008 che individua, all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico ai sensi del D.M. 1444/1968, specifici ambiti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana.
 - Ove ritenuto necessario, la Deliberazione Consiliare può espressamente prevedere:
 - a. il riconoscimento degli 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;
 - 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 per la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica con 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.
 - La Deliberazione Consiliare è soggetta alla procedura di cui all'articolo 7 del R. R. 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;
 - la Deliberazione Consiliare di cui all'articolo 4 co.1 della L.R. n.36/2023 deve essere trasmessa alla Regione Puglia, ai sensi dell'art. 7 co.1;

VISTO l'art. 5 (**Limiti di applicazione**) della Legge Regionale n.36/2023, come modificato con Legge Regionale 28 marzo 2024 n.13, che testualmente recita:

1. *Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 2, **sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici:***
 - a) ***illegittimamente realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria, prima della presentazione dell'istanza, e gli edifici che hanno già usufruito degli incentivi previsti nella legge regionale 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale);***
 - b) ***individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137). In assenza di tale individuazione, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 31 dicembre 1950 a meno che, fatto salvo quanto disposto dalla lettera e), per detti immobili l'autorità competente di cui all'articolo 91, comma 2 delle NTA del PPTR, in assenza di un'area tutelata e/o sottoposta a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'articolo 38 commi 1,2 e 3 delle NTA del PPTR, ha preventivamente valutato l'insussistenza dell'interesse paesaggistico, accertando la compatibilità della trasformazione proposta sulla base delle***

linee guida del PPTR e in relazione alle caratteristiche intrinseche del manufatto architettonico e del contesto. Ove tali immobili sono assoggettati alla disciplina della parte II del d.lgs. 42/2004 in virtù di quanto in esso disposto dall'articolo 12, comma 1, nelle more della verifica dell'interesse culturale prevista dal comma 2 del medesimo articolo, è obbligatorio acquisire preliminarmente l'autorizzazione di cui all'articolo 21 del d.lgs. 42/2004;

- c) **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;
- d) inclusi negli elenchi di cui all'articolo 1 della legge regionale 10 giugno 2008, n.14 (Misure a sostegno della qualità delle opere di architettura e di trasformazione del territorio) e di cui all'articolo 2 della legge regionale 27 gennaio 2015, n.1 (Valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale);
- e) aventi interesse storico-culturale, tutelati ai sensi della parte II del d.lgs. 42/2004;
- f) ubicati all'interno delle zone destinate a standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali e attuativi o dagli atti di governo del territorio comunali nonché nelle aree che sono state oggetto di procedure speciali di variante urbanistica già perfezionate e concluse con la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica;
- g) ubicati in area sottoposta a vincolo ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi ammissibili ai sensi del PPTR;
- h) 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 del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, nelle aree protette nazionali istituite ai sensi della legge 6 dicembre 1991, n.394 (Legge quadro sulle aree protette) e nelle aree protette regionali istituite ai sensi della legge regionale 24 luglio 1997, n.19 (Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella Regione Puglia), salvo che le relative norme o misure di salvaguardia o i relativi strumenti di pianificazione consentono interventi edilizi di tale natura;
- i) ubicati nelle oasi istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n.27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
- j) ubicati nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971 e resa esecutiva dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448 (Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971);
- k) ubicati negli ambiti dichiarati ad alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica, o ad essi assimilabili, dai piani stralcio di bacino di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale) o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, salvo che questi strumenti o atti consentano interventi edilizi di tale natura e la pericolosità idraulica o geomorfologica possa essere superata o mitigata con interventi di sistemazione idraulica e/o di consolidamento del sito interessato, previa acquisizione del parere favorevole vincolante dell'autorità di bacino distrettuale;
- l) ubicati all'interno delle fasce di rispetto per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.”

VISTO l'art. 6 “Misure finalizzate alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale” della L.R. n.36/2023, che prevede, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie, che l'intero intervento sia finalizzato alla realizzazione di alloggi di edilizia

residenziale sociale, con una quota non inferiore al 35 per cento degli alloggi riservata a locazione a canoni agevolati, la possibilità di prevedere in favore dei soggetti realizzatori riduzioni e/o esclusioni dell'IMU o di altre imposte comunali, nonché la completa esenzione dal contributo di costruzione;

VISTO l'art. 7 della L.R. 36/2023, che prevede il monitoraggio delle procedure espletate con la L.R. mediante apposite e codificate comunicazioni periodiche da parte degli uffici preposti;

RICORDATO che:

- con deliberazione della giunta Regionale del 30.09.2002, n. 1421, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 136 del 24/10/2002, è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di San Donaci (ai sensi dell'art.16 della L.R. 56/80);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 03/04/2018, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il P.R.G. adeguato alle prescrizioni Regionali di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 827 del 26/06/2001;
- con deliberazione G.R. n.176 del 16/02/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);

RICORDATO inoltre, ai fini di individuare gli ambiti edificati d'intervento all'interno delle zone omogenee del PRG in cui promuovere gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla presente, che:

per quanto riguarda le **Zone A**:

- il Piano di Recupero del Centro Storico, approvato con Deliberazione Consiliare n. 156 del 29.06.1985 è un piano che necessita di una rivisitazione, di un adeguamento alle nuove esigenze e sensibilità del territorio oltre che alle nuove normative urbanistiche. Lo strumento attuale, oramai datato, necessita di una dettagliata definizione delle modalità di intervento ammissibili per il recupero dei vari immobili al fine di restaurare e risanare il patrimonio edilizio esistente, migliorare la qualità abitativa e la dotazione di servizi, rivitalizzare il tessuto socio-economico e valorizzare l'identità storica e culturale dei luoghi;
- il resto delle zone A, comprendono "*l'immobile denominato Chiesa di S. Miserino o Minervino*", dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 1 e 3 della legge 1° giugno 1939, n°1089 con Decreto del 16/06/1995, rettificato con successivo Decreto del 08/04/1998 e le *masserie e gli edifici rurali* di particolare interesse architettonico storico ed ambientale in quanto realizzate prima degli anni '50-'60 del secolo scorso, zone per le quali il PRG prevede "*la salvaguardia fisico-morfologica, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale, relativa alla presenza abitativa e produttiva*";

per quanto riguarda le **Zone B**:

- la "Zona B1 – Saturata di interesse urbanistico-ambientale" è totalmente edificata. Parte di questa "*rappresenta grosso modo la prima espansione dell'epoca moderna, intorno agli inizi del '900 (1910-1930)*", mentre il resto "*è una zona che è nata intorno agli anni '50- 60*" del secolo scordo. In questa zona l'Indice di Fabbricazione Fondiaria previsto, pari a 5 mc/mq è già pari al limite di densità edilizia previsto dall'articolo 7 co.1, punto 2) del d.m. 1444/1968;

per quanto riguarda le **Zone E**, nelle quali secondo il vigente PRG gli interventi sono consentiti "*agli imprenditori agricoli singoli o associati ai sensi della legge 10/77 e dell'art.9 della L.R. 6/79*":

- nella "Zona E1 – Agricola-produttiva normale" l'Indice di Fabbricazione Fondiaria previsto, pari allo 0,10 o allo 0,03 a seconda delle opere da realizzare, è già pari al limite di densità edilizia previsto dall'articolo 7 co.1, punto 4) del d.m. 1444/1968;
- il resto delle zone E, comprendono le fasce di rispetto stradale, quella di rispetto cimiteriale, quelle di rispetto idrogeologico e quelle di rispetto paesaggistico nelle quali, il vigente PRG prevede, per gli edifici costruiti, consente "*interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione*", "*ma non è consentita la realizzazione di strutture stabili o precarie, in osservanza alle specifiche disposizioni di legge*";

RITENUTO PERTANTO individuare, ai fini dell'art.4 co.1 e 2 della L.R. 36/2023, quali ambiti edificati d'intervento in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nelle zone "B" e "C" del PRG come di seguito elencate:

ZONA B:

Zona B2: consolidata e di completamento urbanistico, fino al raggiungimento dell'indice di densità fondiaria pari a 5 mc/mq;

Zona B3: di Completamento urbanistico;

ZONA C:

Zona C1: espansione privata;

RITENUTO inoltre opportuno, ai sensi dell'art.4 co.3 lett. b) della L.R. n.36/2023, relativamente all'individuazione degli Ambiti ricadenti nelle zone B e C in cui delocalizzare edifici demoliti nelle aree rispettivamente indicate con le lettere g, h, i, j, k, l, del comma 1 dell'art.5 della L.R., confermare tutti i suddetti Ambiti sopra individuati nelle Zone B e C per gli interventi di ampliamento e demolizione-ricostruzione, in quanto la delocalizzazione di edifici ricadenti nelle aree rispettivamente indicate con le lettere g, h, i, j, k, l, del comma 1 dell'art.5 della L.R. rappresenta uno degli elementi cardine della stessa legge, in termini di risanamento territoriale dal punto di vista paesaggistico, ambientale, naturalistico, idraulico, idrogeologico, geomorfologico nonché di recupero delle fasce di rispetto dalle infrastrutture pubbliche e pertanto, per favorire quanto più possibile gli interventi di delocalizzazione, bisogna individuare a tal fine quante più aree possibili sicché risulta conseguenziale, opportuno e necessario individuare come Ambiti nelle Zone B e C destinati alla delocalizzazione tutti gli Ambiti già individuati nelle Zone B e C per gli interventi di ampliamento e demolizione ricostruzione degli edifici ivi esistenti.

DATO ATTO, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 della L.R. n.36/2023, che non sono presenti nel PRG Zone omogenee D di cui all'articolo 2 del D.M. n° 1444/1968 interamente intercluse all'interno di Zone omogenee B e C e che, relativamente alle zone F, trattasi per lo più di modeste porzioni, pressoché inedificate e/o dove sussiste comunque interesse al mantenimento della destinazione attualmente vigente; pertanto, non è possibile né opportuno includere alcuna delle suddette Zone omogenee D e F all'interno degli Ambiti in cui riconoscere i relativi incentivi volumetrici previsti dalla L.R. 36/2023 per gli interventi di ristrutturazione di ampliamento e di demolizione-ricostruzione;

RITENUTO inoltre opportuno **non applicare alcuna graduazione degli incentivi** in quanto le percentuali approvate con la L.R. sono appena sufficienti a dare convenienza economica agli interventi;

RITENUTA altresì necessaria, ai sensi dell'art.3 co.1 ultimo capoverso della L.R. n.36/2023, per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla L.R. la deroga ai limiti di Densità edilizia di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/1968, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 bis del DPR 380/2001, in quanto senza deroga volumetrica potrebbe non esserci la possibilità di applicazione della Legge Regionale, sia in merito agli ampliamenti dei fabbricati che alla demolizione e ricostruzione con incentivi volumetrici, anche in considerazione della situazione dei fabbricati condonati, che presentano un volume già ampiamente superiore a quello che avrebbero potuto avere in caso di conformità al P.R.G.;

DATO ATTO inoltre, ai sensi dell'art.3 co.2 lett. a) ultimo capoverso della L.R. n.36/2023, che nelle Zone B e C il PRG già prevede il rispetto delle distanze minime tra fabbricati previste dal DM 1444/1968 e che, al fine di un ordinato sviluppo e di conservare il profilo urbano già delineato dagli edifici esistenti, è opportuno mantenere le altezze massime già previste dal PRG; pertanto non si rende necessaria alcuna deroga per distanze tra fabbricati ed altezze;

RITENUTA altresì necessaria, ai sensi dell'art.3 co.4 lett, c) ultimo capoverso della L.R. n.36/2023, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione delle volumetrie, la deroga all'indice di fabbricabilità di zona, fermo restando il rispetto dei limiti di Densità edilizia previsti dall'articolo 7 del D.M. 1444/1968, in quanto senza deroga potrebbe non esserci la concreta possibilità di applicazione della Legge Regionale;

DATO ATTO inoltre che nei casi di interventi di **ampliamento** nelle Zone B e C edificate risulta quasi sempre impossibile la cessione di aree a standard a causa della pregressa edificazione e pertanto, in caso di impossibilità di cessione delle aree necessarie, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera e) della L.R si ritiene opportuno e necessario

avvalersi della possibilità della **monetizzazione delle aree a standard**; i costi unitari della monetizzazione sono stabiliti in Allegato B al presente provvedimento; le somme introitate saranno 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 regionale 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 inoltre che, ai sensi della dell'art. 3 co. 3 lett. c) della L.R. n.36/2023, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con incentivi volumetrici, si ritiene opportuno individuare le aree pubbliche ove effettuare piantumazioni compensative secondo quanto indicato in Tavola 3 al presente provvedimento;

DATO ATTO ancora che nei casi di interventi di **demolizione e ricostruzione** nelle Zone B e C risulta quasi sempre impossibile la cessione di aree a standard a causa della pregressa edificazione e pertanto, in caso di impossibilità di cessione delle aree necessarie, ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera g) della L.R., si ritiene opportuno e necessario avvalersi della possibilità della **monetizzazione delle aree a standard**; i costi unitari della monetizzazione sono stabiliti in Allegato B al presente provvedimento; le risorse saranno utilizzate per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, nelle aree pubbliche indicate in Tavola 3, 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;

DATO ATTO infine che nei casi di interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione nelle Zone B e C risulta quasi sempre impossibile reperire le **aree a parcheggio privato previste dalla L. 122/89** a causa della pregressa edificazione e pertanto, in caso di impossibilità a reperire detti spazi, ai sensi dell'art.3 comma 6 della L.R., fermo restando l'obbligatorietà dei parcheggi ex art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, si ritiene opportuno e necessario avvalersi della possibilità della monetizzazione; i costi unitari della monetizzazione sono stabiliti in Allegato B al presente provvedimento, in analogia a quelli delle aree a standard; le somme introitate saranno utilizzate esclusivamente per la realizzazione e la manutenzione di parcheggi pubblici;

RICORDATO CHE l'art. 4 della L.R. 36/2023 dispone che l'individuazione degli ambiti preordinata al riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dalla legge avvenga con l'approvazione di una variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 12 co.3 lett. e) della L.R.20/2001; la procedura per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici in detti casi è disciplinata dall'art. 11 della L.R. 20/2001, al netto della parte deputata alla verifica di compatibilità regionale e provinciale/metropolitana; pertanto alla delibera di adozione (comma 4 dell'art. 11), segue la fase delle osservazioni (comma 5) e la successiva delibera di approvazione con la quale il consiglio Comunale controdeduce alle osservazioni pervenute e approva definitivamente la variante urbanistica (co.6 e co.12 dell'art.11 della L.R. 20/2001);

VISTI gli elaborati redatti dall'U.T.C. allegati in atti al presente provvedimento di variazione del PRG ai sensi dell'articolo 12, comma 3 lettera e) della L.R. n.20/2001:

- Tav.1 Zonizzazione come da P.R.G.;
- Tav.2 Ambito di Applicazione L.R. n.36-2023;
- Tav.3 Aree a verde pubblico per piantumazioni compensative;

RITENUTO specificare, ai sensi dell'art.5 co.1 lett. b) secondo capoverso della L.R. n.36/2023, stante l'assenza di specifica individuazione nel PRG di edifici aventi valore storico, culturale, testimoniale, o identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, per tutti gli edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 31 dicembre 1950 ricadenti in zona B e C del PRG, l'applicabilità della disciplina prevista dalla L.R. n.36/2023, come di seguito specificato:

- per detti immobili ed interventi l'Autorità Competente di cui all'articolo 91, comma 2 delle NTA del PPTR (Soggetto individuato quale Responsabile della tutela paesaggistica del Comune di San Donaci – Comune delegato a norma dell'art. 10.1 della L.R. n.20/2009), in assenza di un'area tutelata e/o sottoposta a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'articolo 38 co.1, 2 e 3 delle NTA del PPTR, dovrà comunque preventivamente valutare l'**insussistenza dell'interesse paesaggistico**, accertando la compatibilità

della trasformazione proposta sulla base delle **linee guida del PPTR** e in relazione alle caratteristiche intrinseche del manufatto architettonico e del contesto, secondo i seguenti indirizzi generali:

- a) **per gli edifici in contrasto** con le qualità paesaggistiche dei luoghi: sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia cui all'art. 2 co.1 lett. a) e b) della L.R. n.36/2023;
 - a) **per gli edifici non in contrasto** con le qualità paesaggistiche dei luoghi (es. ville, casini, masserie, altre tipologie di manufatti tipici della tradizione, come desumibili dalle linee guida 4.4.6, scheda 7): sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 2 co.1 lett. a) della L.R. n.36/2023;
 - b) **per gli edifici misti, ossia parzialmente in contrasto** con le qualità paesaggistiche dei luoghi: sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 co.1 lett. a) della L.R. n.36/2023;
- Sono comunque esclusi, in tutte le zone, interventi che prevedano la demolizione di fabbricati (es. ville, casini, masserie, altre tipologie di manufatti tipici della tradizione, etc.) e di altri edifici aventi valore storico, culturale e architettonico o testimoniale, o identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici;

DATO ATTO infine che, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.36/2023, al fine di incentivare la realizzazione di edilizia sociale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con incentivi volumetrici e interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione con incentivi volumetrici integralmente destinati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, con una quota non inferiore al 35 per cento degli alloggi riservata a locazione a canoni agevolati, si ritiene opportuno e necessario prevedere per il titolare degli interventi l'abbattimento dell'IMU e di altre eventuali imposte comunali al 50%, fermo restando il pagamento del contributo di costruzione; inoltre, con successivo provvedimento, sempre ai sensi dell'art. 6 della L.R., saranno stabilite le modalità di convenzione, nonché di assegnazione e di gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati nonché le modalità di determinazione del canone di locazione, del canone di locazione con patto di futura vendita e del prezzo massimo di vendita degli stessi;

VISTO l'articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n.20, ad oggetto "Variazione del PUG" che prevede che *"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, provinciale, metropolitana di cui alla presente legge quando la variazione deriva da (...) e)modifiche alle 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"*;

RICORDATO CHE l'art. 4 della L.R. 36/2023 dispone che l'individuazione degli ambiti preordinata al riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dalla legge avvenga con l'approvazione di una variante urbanistica semplificata ai sensi dell'art. 12 co.3 lett. e) della L.R.20/2001; la procedura per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici in detti casi è disciplinata dall'art. 11 della L.R. 20/2001, al netto della parte deputata alla verifica di compatibilità regionale e provinciale/metropolitana; pertanto alla delibera di adozione (comma 4 dell'art. 11), segue la fase delle osservazioni (comma 5) e la successiva delibera di approvazione con la quale il consiglio Comunale controdeduce alle osservazioni pervenute e approva definitivamente la variante urbanistica (co.6 e co.12 dell'art.11 della L.R. 20/2001);

VISTA la Deliberazione n.62 del 31/07/2025 con la quale la Giunta Comunale ha avviato la formazione della proposta di variante al PRG, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 e dell'art.11 della L.R. n.20/2001, proponendo al Consiglio Comunale l'approvazione di una variante non sostanziale al PRG, ai sensi dell'articolo 12 co. 3 lett. e) della L.R. 27 luglio 2001 n. 20 e s.m.i., nei termini ivi riportati, ai fini del riconoscimento degli incentivi volumetrici di cui all'art. 2 della L.R. n. 36/2023 e s.m.i.;

VISTO l'art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici" del DPR n.380/2001, che prevede che i Comuni devono richiedere il parere del competente Ufficio Tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati e loro varianti prima della delibera di adozione, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio; il competente Ufficio Tecnico regionale deve pronunciarsi entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale; in caso di mancato riscontro entro il suddetto termine il parere deve intendersi reso in senso negativo;

VISTO il “documento tecnico” allegato alla DGR n.1309 del 30.06.2010 nel paragrafo: “adempimenti art.89 del DPR 380/2001 e s.m.i.”;

VISTO il paragrafo 12 della successiva DGR n.1663 del 29.11.2022, relativo al parere di compatibilità geomorfologica di cui all’art. 89 del DPR 380/2001 e s.m.i.”;

DATO ATTO che: la Deliberazione G.C. n.62 del 31/07/2025 sopra citata attiene, in attuazione della L.R. n.36/2023, proposta di variante semplificata al vigente PRG relativa all’individuazione degli ambiti d’intervento ove è possibile realizzare, nel Comune di San Donaci, gli interventi di ristrutturazione come disciplinati dalla L.R. n.36/2023, ex art. 4 co.1 e co.3, in particolare:

- **in merito agli interventi di “ristrutturazione edilizia”,** giacché trattasi di modificazioni tali da non alterare il PRG vigente (non munito di parere ex art. 89 in quanto non dovuto all’epoca dell’adozione), ma di piccoli adeguamenti che non incidono sulla compatibilità delle previsioni del PRG vigente con le condizioni geomorfologiche del territorio e su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, in particolare sull’altezza massima degli edifici e sulle distanze minime tra gli edifici, che non comportano la realizzazione di nuova edificazione su aree attualmente libere, non prevedono modificazioni su interventi rilevanti di cui all’art. 84 del DPR 380/2001 né la costruzioni di ulteriori manufatti che interferiscano con le citate condizioni geomorfologiche, non si ritiene, in linea generale e secondo gli indirizzi di semplificazione di cui alla DGR 1663/2022, dover sottoporre la relativa variante allo strumento urbanistico generale al parere di cui all’art. 89;
- in merito invece agli interventi di “**ristrutturazione urbanistica**”, è prevista la delocalizzazione delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti esclusivamente all’interno delle stesse zone omogenee B e C graficizzate nelle tav. 1 e 2, così da non comportare la realizzazione di nuova edificazione su aree attualmente completamente libere, ferma restando l’altezza massima degli edifici e le distanze minime tra gli edifici già prevista dal PRG; per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, configurandosi in ogni caso quale come variante al PRG, si renderà necessaria l’acquisizione del parere di cui all’art. 89 del DPR 380/2001;

DATO ATTO, inoltre, che sulla presente variante al Piano Regolatore Generale:

- l’Autorità Procedente, individuata nel Responsabile del III Settore Tecnico - Urbanistico, ha attestato in data 19/08/2025 prot.n. 8560 all’attestazione sulla applicabilità delle condizioni di esclusione del Piano Casa in oggetto dalle procedure di VAS e proceduto alla registrazione telematica dell’esclusione dalle procedure di VAS, ai sensi dell’art.7.2 lett. a) punto V del R.R. 9/10/2013 n.18 “*Regolamento di attuazione della L.R. n.44/2012 (Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica)*”, come indicato nell’art. 4 co. 4 della L.R. 36/2023; con nota prot.n. r_puglia/AOO_089/03/09/2025/472555 la Regione Puglia ha comunicato la conclusione del procedimento di verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione; si intendono pertanto assolti, per la variante di che trattasi, gli adempimenti in materia di VAS, ai sensi dell’art. 7 co.4 del R.R. n.18/2013;
- non è dovuto il parere di compatibilità paesaggistica di cui all’art.96 co.1 lett.c) delle NTA del PPTR trattandosi di variante non sottoposta a verifica di compatibilità regionale e provinciale (ai sensi della L.R. n.20/2001) o ad approvazione regionale (ai sensi della L.R. n.56/80); resta ferma l’eventuale necessità di operare la valutazione paesaggistica direttamente sui progetti di intervento ex art. 2 della Legge, attraverso l’acquisizione di autorizzazione e/o accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi ivi previsti, la quale sarà rilasciata, previo eventuale nulla-osta della competente Soprintendenza, dal Comune di San Pancrazio Salentino, delegato dalla Regione al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell’art. 10.1 della L.R. 20/2009, in associazione con altri comuni, tra cui il Comune di San Donaci;

RITENUTO pertanto adottare, con il presente provvedimento consiliare, Variante al Piano Regolatore Generale ex art.12 co.3 L.R. 20/2001 per l’individuazione degli ambiti d’intervento ex art.4 ed altre specificazioni richieste per l’attuazione della L.R. 36/2023;

VISTO il D.M. 1444/68;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

VISTO il D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n.44/2012;

VISTO il R.R. n.18 del 9/10/2013;
 VISTA la L.R. n.56/80 “Tutela ed uso del territorio”;
 VISTA la L.R. n.20/2001 “Norme generali di governo e uso del territorio”;
 VISTA la L.R. n.13/2008 “Norme per l’abitare sostenibile”;
 VISTA la L.R. n.26/2009 “Tutela e valorizzazione del sistema costruttivo con volte”;
 VISTO l'allegato verbale di stenotipia;

Con la seguente votazione di cui si riporta l' esito :

PRESENTI: 11

ASSENTI: 02 (PANNA - BROGNA)

FAVOREVOLI : 11

**CONTRARI : **

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** le premesse e la narrativa quali parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, nonché motivazione dello stesso;
- 2) **DI ADOTTARE** la presente variante semplificata al PRG, ai sensi dell’articolo 12 co. 3 lett. e) della L.R. 27 luglio 2001 n.20 e s.m.i., ai fini dell’attuazione della L.R. n.36/2023 e s.m.i., nei termini di seguito riportati;
- 3) **DI ADOTTARE**, ai sensi del comma 1 dell’art.4 della L.R. n.36/2023, apposita variazione al vigente P.R.G., ai sensi dell’articolo 12, comma 3 lettera e) della L.R. n.20/2001, per il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall’art. 2 co.1 della L.R. n.36/2023 per gli interventi di ristrutturazione edilizia (ampliamento, demolizione ricostruzione con incentivi volumetrici) nei seguenti Ambiti di Intervento:

ZONA B:

Zona B2: consolidata e di completamento urbanistico, fino al raggiungimento dell’indice di densità fondiaria pari a 5 mc/mq;

Zona B3: di Completamento urbanistico;

ZONA C:

Zona C1: espansione privata;

- 4) **DI ADOTTARE**, per quanto sopra, in variante al PRG ai sensi dell’articolo 12, comma 3 lettera e) della L.R. n.20/2001, gli elaborati redatti dall’U.T.C. allegati in atti al presente provvedimento (fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica), di seguito indicati:

Tav.1 Zonizzazione come da P.R.G.;

Tav.2 Ambito di Applicazione L.R. n.36-2023;

Tav.3 Aree a verde pubblico per piantumazioni compensative;

- 5) **DI NON APPLICARE** la legge in argomento, alle parti del territorio comunale di seguito indicate e per le motivazioni riportate:

tutte le Zone Omogenee A, in quanto:

- per quanto riguarda la Zona A1, il Piano di Recupero del Centro Storico, approvato con Deliberazione Consiliare n. 156 del 29.06.1985 è un piano che necessita di una rivisitazione, di un adeguamento alle nuove esigenze e sensibilità del territorio oltre che alle nuove normative urbanistiche. Lo strumento attuale, oramai datato, necessita di una dettagliata definizione delle modalità di intervento ammissibili per il recupero dei vari immobili al fine di restaurare e risanare il patrimonio edilizio esistente, migliorare la qualità abitativa e la dotazione di servizi, rivitalizzare il tessuto socio-economico e valorizzare l’identità storica e culturale dei luoghi;
- il resto delle zone A, comprendono “*l’immobile denominato Chiesa di S. Miserino o Minervino*”, dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi degli artt. 1 e 3 della legge 1° giugno

1939, n°1089 con Decreto del 16/06/1995, rettificato con successivo Decreto del 08/04/1998 e le *masserie e gli edifici rurali* di particolare interesse architettonico storico ed ambientale in quanto realizzate prima degli anni '50-'60 del secolo scorso, zone per le quali il PRG prevede *“la salvaguardia fisico-morfologica, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale, relativa alla presenza abitativa e produttiva”*;

per quanto riguarda le **Zone Omogenee B**:

- la *“Zona B1 – Saturata di interesse urbanistico-ambientale”* poiché totalmente edificata. Parte di questa *“rappresenta grosso modo la prima espansione dell'epoca moderna, intorno agli inizi del '900 (1910-1930)”*, mentre il resto *“è una zona che è nata intorno agli anni '50- 60”* del secolo scordo. In questa zona l'Indice di Fabbricazione Fondiaria previsto, pari a 5 mc/mq è già pari al limite di densità edilizia previsto dall'articolo 7 co.1, punto 2) del d.m. 1444/1968;

tutte le Zone Omogenee D di cui all'articolo 2 del D.M. n° 1444/1968 previste nel vigente P.R.G., non sussistendo idonee condizioni;

tutte le Zone Omogenee E, nelle quali secondo il vigente PRG gli interventi sono consentiti *“agli imprenditori agricoli singoli o associati ai sensi della legge 10/77 e dell'art.9 della L.R. 6/79”* ed in quanto:

- nella *“Zona E1 – Agricola-produttiva normale”* l'Indice di Fabbricazione Fondiaria previsto, pari allo 0,10 o allo 0,03 a seconda delle opere da realizzare, è già pari al limite di densità edilizia previsto dall'articolo 7 co.1, punto 4) del d.m. 1444/1968;
- il resto delle zone E, comprendono le fasce di rispetto stradale, quella di rispetto cimiteriale, quelle di rispetto idrogeologico e quelle di rispetto paesaggistico nelle quali, il vigente PRG prevede, per gli edifici costruiti, *“interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione”, “ma non è consentita la realizzazione di strutture stabili o precarie, in osservanza alle specifiche disposizioni di legge”*;

tutte le Zone Omogenee F di cui all'articolo 2 del D.M. n° 1444/1968 previste nel vigente P.R.G., non sussistendo idonee condizioni;

- 6) **DI INDIVIDUARE**, ai sensi dell'art.4 del comma 3 lettera b) della L.R. n.36/2023, in variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 12, comma 3 lettera e) della L.R. n.20/2001, come Ambiti di Intervento ove 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), gli stessi ambiti di intervento individuati al precedente punto 2 (zone B e C), graficizzati nella *“Tav. 2 - Ambito di Applicazione L.R. n.36-2023”*;
- 7) **DI NON APPLICARE** alcuna graduazione degli incentivi ai sensi dell'ultimo periodo del comma 1 dell'art.4 della L.R. n.36/2023;
- 8) **DI DEROGARE**, solo ed esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla L.R. n.36/2023 ed ai fini dell'applicazione del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 ultimo periodo della L.R., **ai limiti di Densità edilizia** di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/1968 previsti dal vigente P.R.G., nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2 bis del DPR 380/2001;
- 9) **DI NON AVVALERSI**, ai sensi dell'art.3 co.2 lett. a) ultimo capoverso della L.R. n.36/2023, **per gli ampliamenti, della deroga alle distanze minime** tra fabbricati previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente né alle altezze massime di zona previste dal PRG;
- 10) **DI DEROGARE**, ai sensi dell'art.3 co.4 lett, c) ultimo capoverso della L.R. n.36/2023, **per gli interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione** delle volumetrie, **all'indice di fabbricabilità di zona**, fermo restando il rispetto dei limiti di Densità edilizia previsti dall'articolo 7 del D.M. 1444/1968, esclusivamente all'interno delle stesse zone omogenee B e C graficizzate nelle tav. 1 e 2, così da non comportare la realizzazione di nuova edificazione su aree attualmente completamente libere, ferma restando l'altezza massima degli edifici e

le distanze minime tra gli edifici già prevista dal PRG; la ristrutturazione urbanistica, configurandosi in ogni caso quale come variante al PRG, si renderà necessaria l'acquisizione del parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001;

- 11) **DI APPLICARE**, ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera e) della L.R. n.36/2023, **la monetizzazione delle superfici a standard** dovute **per gli interventi di ampliamento nelle Zone B e C** solo ed esclusivamente in caso di impossibilità di cessione delle aree necessarie; di stabilire altresì, sempre ai sensi della lettera e) del comma 2 dell'art. 3 della L.R. n.36/2023, contestuale vincolo di utilizzo delle suddette somme monetizzate 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*"; i costi unitari della monetizzazione sono stabiliti in Allegato B al presente provvedimento;
- 12) **DI APPLICARE**, ai sensi dell'art. 3 comma 3 lettera g) della L.R. n.36/2023, **la monetizzazione delle aree a standard** nel caso in cui, **per interventi di demolizione e ricostruzione nelle Zone B e C** risulti impossibile la cessione di aree a standard; i costi unitari della monetizzazione sono stabiliti in Allegato B al presente provvedimento;
- 13) **DI APPLICARE**, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L.R.36/2023, **la monetizzazione delle aree a parcheggio privato** nel caso in cui, **per interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione nelle Zone B e C**, risulti impossibile reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla Legge 24 marzo 1989, n.122, fermo restando l'obbligatorietà dei parcheggi ex art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150. I costi unitari della monetizzazione dei parcheggi privati sono stabiliti in Allegato B al presente provvedimento; le somme introitate saranno utilizzate esclusivamente per la realizzazione e la manutenzione di parcheggi pubblici;
- 14) **DI INDIVIDUARE**, ai sensi dell'art. 3 co.3 lettera c) e g) della L.R. n.36/2023, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con incentivi volumetrici, **le aree pubbliche comunali** ove effettuare, rispettivamente, piantumazioni compensative e la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, secondo quanto indicato in Tavola 3 al presente provvedimento;
- 15) **DI PRENDERE ATTO** delle esclusioni e limiti della applicazione della Legge Regionale n.36/2023 riportate nell'art.5, secondo quanto di seguito specificato:
- ai sensi dell'art.5 co.1 lett. a) sono esclusi dall'applicazione della L.R. n.36/2023 gli edifici che hanno già usufruito degli incentivi di cui alla L.R. n.14/2009;
 - ai sensi dell'art.5 co.1 lett. f) sono esclusi dall'applicazione gli edifici ubicati nelle aree che sono state oggetto di procedure speciali di variante urbanistica già perfezionate (come quelle ex art. 8 DPR 160/2010);
 - ai sensi dell'art. 5 co.2 gli incentivi previsti nell'art.2 della L.R. n.36/2023 non sono cumulabili con quelli previsti dai piani comunali vigenti;
 - non essendo diversamente specificato, si ritiene che gli incentivi di cui all'art. 2 della L.R. possano essere cumulabili con quelli di cui all'articolo 12 della L.R. n.13/2008 nel rispetto di tutti i limiti previsti dalla normativa regionale e dal D.M 1444/1968;
- 16) **DI SPECIFICARE**, ai sensi dell'art.5 co.1 lett. b) secondo capoverso della L.R. n.36/2023, stante l'assenza di specifica individuazione nel PRG di altri edifici aventi valore storico, culturale, testimoniale, o identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, per tutti gli edifici la cui epoca di costruzione è antecedente al 31 dicembre 1950 ricadenti in zona B, C del PRG, l'applicabilità della disciplina prevista dalla L.R. n.36/2023, come di seguito indicato. (vedere Allegato A per Definizioni):
- per detti immobili ed interventi l'Autorità competente di cui all'articolo 91, comma 2 delle NTA del PPTR (Soggetto individuato quale Responsabile della tutela paesaggistica del Comune di San Donaci – Comune delegato a norma dell'art. 10.1 della L.R. n.20/2009), in assenza di un'area tutelata e/o sottoposta a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'articolo 38 co.1, 2 e 3 delle NTA del PPTR, dovrà comunque preventivamente valutare **l'insussistenza dell'interesse paesaggistico**, accertando la

compatibilità della trasformazione proposta **sulla base delle linee guida del PPTR** e in relazione alle caratteristiche intrinseche del manufatto architettonico e del contesto, secondo i seguenti indirizzi generali:

- a) **per gli edifici in contrasto** con le qualità paesaggistiche dei luoghi: sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia cui all'art. 2 co.1 lett. a) della L.R. n.36/2023;
 - b) **per gli edifici non in contrasto** con le qualità paesaggistiche dei luoghi (es. ville, casini, masserie, altre tipologie di manufatti tipici della tradizione, come desumibili dalle linee guida 4.4.6, scheda 7): sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 2 co.1 lett. a) della L.R. n.36/2023;
 - c) **per gli edifici misti, ossia parzialmente in contrasto** con le qualità paesaggistiche dei luoghi: sono consentiti gli interventi di cui all'art. 2 co.1 lett. a) della L.R. n.36/2023;
- Sono comunque esclusi, in tutte le zone, interventi che prevedano la demolizione di fabbricati (es. ville, casini, masserie, altre tipologie di manufatti tipici della tradizione, etc.) e di altri edifici aventi valore storico, culturale e architettonico o testimoniale, o identitari per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici;
- 17) **DI PREVEDERE**, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n.36/2023, al fine di incentivare la realizzazione di edilizia sociale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione con incentivi volumetrici e interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione con incentivi volumetrici integralmente destinati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, con una quota non inferiore al 35 per cento degli alloggi riservata a locazione a canoni agevolati, per il titolare degli interventi, l'abbattimento al 50% dell'IMU con decorrenza 1 gennaio 2026 e di altre eventuali imposte comunali;
 - 18) **DI DARE ATTO** che con successivo provvedimento, sempre ai sensi dell'art. 6 della L.R., saranno stabilite le modalità di convenzione, nonché di assegnazione e di gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale realizzati nonché le modalità di determinazione del canone di locazione, del canone di locazione con patto di futura vendita e del prezzo massimo di vendita degli stessi;
 - 19) **DI DARE ATTO** che sulla presente variazione al PRG:
 - l'Autorità Procedente, individuata nel Responsabile del III Settore Tecnico - Urbanistico, ha attestato in data 19/08/2025 prot.n. 8560 all'attestazione sulla applicabilità delle condizioni di esclusione del Piano Casa in oggetto dalle procedure di VAS e proceduto alla registrazione telematica dell'esclusione dalle procedure di VAS, ai sensi dell'art.7.2 lett. a) punto V del R.R. 9/10/2013 n.18 "*Regolamento di attuazione della L.R. n.44/2012 (Disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica)*", come indicato nell'art. 4 co. 4 della L.R. 36/2023; con nota prot.n. r_puglia/AOO_089/03/09/2025/472555 la Regione Puglia ha comunicato la conclusione del procedimento di verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione; **si intendono pertanto assolti, per la variante di che trattasi, gli adempimenti in materia di VAS, ai sensi dell'art. 7 co.4 del R.R. n.18/2013;**
 - **non è dovuto il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art.96 co.1 lett.c) delle NTA del PPTR**, trattandosi di variante non sottoposta a verifica di compatibilità regionale e provinciale (ai sensi della L.R. n.20/2001) o ad approvazione regionale (ai sensi della L.R. n.56/80); resta ferma l'eventuale necessità di operare la valutazione paesaggistica direttamente sui progetti di intervento ex art. 2 della Legge, attraverso l'acquisizione di autorizzazione e/o accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi ivi previsti, la quale sarà rilasciata, previo eventuale nulla-osta della competente Soprintendenza, dal Comune di San Pancrazio Salentino, delegato dalla Regione al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 10.1 della L.R. 20/2009, in associazione con altri comuni, tra cui il Comune di San Donaci;
 - **in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia**, giacché trattasi di modificazioni tali da non alterare il PRG vigente (non munito di parere ex art. 89 in quanto non dovuto all'epoca dell'adozione), ma di piccoli adeguamenti che non incidono difformemente dal precedente strumento urbanistico sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio e su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, in particolare sull'altezza massima degli edifici e sulle distanze minime

tra gli edifici, che non comportano la realizzazione di nuova edificazione su aree attualmente libere, non prevedono modificazioni su interventi rilevanti di cui all'art. 84 del DPR 380/2001 né la costruzioni di ulteriori manufatti che interferiscano con le citate condizioni geomorfologiche, **non è dovuto il parere previsto dall'art.89 del DPR 380/2001**, da esprimersi dai competenti Uffici Tecnici Regionali (ex Genio Civile) sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati ed eventuali varianti ai fini della verifica sulla compatibilità geomorfologica, come disposto dal "documento tecnico" allegato alla D.G.R. n.1309 del 30.06.2010 nel paragrafo: "adempimenti art.89 del DPR 380/2001 e s.m.i.", richiamata nella D.G.R. del 29/11/2022 n. 1663;

- in merito agli interventi di "ristrutturazione urbanistica" con incentivi volumetrici, che prevedono la delocalizzazione delle volumetrie rivenienti da demolizioni di edifici esistenti negli ambiti individuati con il presente provvedimento, così da non comportare la realizzazione di nuova edificazione su aree attualmente completamente libere, ferma restando l'altezza massima degli edifici e le distanze minime tra gli edifici già prevista dal PRG, non è necessaria l'acquisizione del parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001; per i singoli interventi di ristrutturazione urbanistica, configurandosi in ogni caso quale come variante al PRG, si renderà necessaria l'acquisizione del parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, pertanto l'efficacia delle varianti puntuali per la ristrutturazione urbanistica, restano invece subordinate all'acquisizione del parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001, da parte del competente ufficio tecnico regionale, che dovrà pronunciarsi entro sessanta giorni (in caso di mancato riscontro entro il termine di 60 gg il parere deve intendersi reso in senso negativo);

20) **DI DARE ATTO CHE:**

- il presente provvedimento di adozione di variante e relativi allegati, ai sensi del co.4 e del co.5 dell'art 11 della L.R. 20/2001, sarà depositato presso la segreteria comunale e pubblicato sul sito istituzionale comunale per trenta giorni consecutivi, entro i quali chiunque abbia interesse potrà presentare proprie osservazioni, anche ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 241/1990;
- dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante pubblicazione di avviso su tre quotidiani a diffusione provinciale nonché mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici; il Consiglio comunale, ai sensi del co.6 e del co.12 dell'art 11 della L.R. 20/2001, entro sessanta giorni dalla scadenza del periodo di deposito, dopo aver esaminato le osservazioni proposte nei termini, si determinerà in ordine alle stesse ed approverà in via definitiva la variante, adeguata alle osservazioni accolte;

21) **DI DICHIARARE**, a seguito di separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine, al fine di dare immediato avvio alla pubblicazione per la successiva approvazione definitiva

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto:

IL SEGRETARIO
Pasquale TONDO

IL PRESIDENTE
Donato Pagano

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D. Lgs. 267/00

Il Responsabile del Servizio interessato esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

San Donaci, lì 15/09/2025

Il Responsabile del Servizio
f.to Dott. Arcangelo Arnesano

Il Responsabile del Servizio di Ragioneria esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

San Donaci, lì 15/09/2025

Il Responsabile del Settore Finanziario
f.to Dott. Fabio Attanasi

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 134 COMMI 3-4 DEL T.U.E.L. N. 267/2000

- L'atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Pasquale TONDO

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

il sottoscritto, visti gli atti di ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico il **07/10/2025** al n. **1238** per rimanerci quindici giorni consecutivi, fino al **22/10/2025**, come prescritto dall'Art. 124, Comma 1 D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Dalla sede Municipale, addì 07/10/2025

IL SEGRETARIO GENERALE
Pasquale TONDO

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 San

Donaci.
