



**CITTÀ DI NARDÒ**  
**COPIA DELL'ORIGINALE IN PRIMA BATTUTA**  
**DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**N.94/2009**

**OGGETTO: Adempimenti e indirizzi attuativi per l'attuazione della L.R. 14/2009 "Piano Casa".**

L'anno duemilanove, il giorno **venti** del mese di novembre alle ore 19.00  
nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di invito diramato nelle forme prescritte, si è riunito il  
Consiglio Comunale in seduta straordinaria urgente di prima convocazione.

La seduta è pubblica

Fatto l'appello risultano:

<b>CONSIGLIERI</b>	<b>Pres.</b>	<b>Ass.</b>	<b>CONSIGLIERI</b>	<b>Pres.</b>	<b>Ass.</b>
1) Vaglio Antonio B.	P		17) Losavio Pietro Paolo	P	
2) Orlando Sergio		A	18) Negro Gino C.	P	
3) Papaleo Diana D. A.	P		19) Capoti Oronzo	P	
4) Baccassino Fernando	P		20) Gaballo Gianni G.	P	
5) Frasca Cosimo D.		A	21) Fracella Giuseppe		A
6) D'Ambrogio Simona	P		22) Bianco Mirella A.	P	
7) Durante Giuseppe		A	23) Sabato Antonio	P	
8) Russo Daniele	P		24) Spenga Giuseppe	P	
9) Leuzzi Maurizio	P		25) Malcangi Tommaso	P	
10) Spano Giuseppe	P		26) Vaglio Sergio Bruno	P	
11) Potenza Antonio	P		27) Pinna Antonio	P	
12) Tiene Antonio	P		28) De Bitonti Maurizio	P	
13) Mirarco Walter	P		29) Muci Adriano	P	
14) Calabrese Salvatore	P		30) Dell'Anna Gregorio	P	
15) Maceri Egidio	P		31) Donadei Salvatore		A
16) Maglio Flavio	P		<b>TOTALE</b>	<b>26</b>	<b>5</b>

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza il Sig.Dott. Antonio Tiene nella sua  
qualità di Vice Presidente Vicario del Consiglio.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Benedetto Ceccarelli

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Sigg.:

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

amb

L'Assessore all'Urbanistica sulla scorta dell'istruttoria dell'Ufficio comunica quanto segue.

“”

- La l.r. 30.7.2009, n. 14 “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio” detta le disposizioni regionali attuative del c.d. “Piano casa”, giusta intesa tra Stato, regioni ed enti locali del 1.4.2009;
- i contenuti della legge sono stati precisati con la pubblicazione sul BURP n. 150 del 24.9.2009 di un'errata corrige al comma 1 dell'art. 3 che limita l'applicazione della legge ai soli edifici con destinazione residenziale; i termini della legge, come precisato dall'Ass. Barbanente in data 30.9.2009, decorrono dalla data di pubblicazione della suddetta precisazione sul BURP 150 del 24.9.2009;
- le disposizioni regionali nel disciplinare la materia prevedono la possibilità di intervento del Consiglio Comunale all'art. 6, comma 2, che dispone:

“”

*I comuni, con deliberazione del consiglio comunale da adottare entro il termine di sessanta giorni, a pena di decadenza, dalla entrata in vigore della presente legge, possono disporre motivatamente:*

- a. l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge in relazione a caratteristiche storico-culturali, morfologiche, paesaggistiche e alla funzionalità urbanistica;*
- b. la perimetrazione di ambiti territoriali nei quali gli interventi previsti dalla presente legge possono essere subordinati a specifiche limitazioni o prescrizioni, quali, a titolo meramente esemplificativo, particolari limiti di altezza, distanze tra costruzioni, arretramenti dal filo stradale, ampliamenti dei marciapiedi;*
- c. la definizione di parti del territorio comunale nelle quali per gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge possono prevedersi altezze massime e distanze minime diverse da quelle prescritte dagli strumenti urbanistici vigenti;*
- d. l'individuazione di ambiti territoriali estesi di tipo “B” del PUTT/P, approvato con del. giunta reg. 1748/2000, nonché immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), nei quali consentire, su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 della presente legge, purché gli stessi siano realizzati, oltre che alle condizioni previste dalla presente legge, utilizzando sia per le parti strutturali sia per le finiture materiali e tipi architettonici legati alle caratteristiche storico-culturali e paesaggistiche dei luoghi, obbligatoriamente e puntualmente definiti da apposito regolamento approvato dal consiglio comunale entro il termine perentorio di centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.“”*

- il Comune deve inoltre disciplinare la possibilità di compensazione degli standards urbanistici che non possono essere reperiti (art. 5, comma 3, lett. b), ovvero stabilire eventuali deroghe alle altezze massime o ai distacchi minimi dai confini e dalle costruzioni da osservarsi per la realizzazione degli interventi previsti dalla legge.
- Nell'intento di ampliare il più possibile il campo di applicazione della legge, al fine di realizzare gli obiettivi di rilancio dell'economia che la normativa nazionale si propone, ed al contempo di pervenire ad una riqualificazione sotto il profilo paesaggistico del patrimonio edilizio esistente, il Settore Urbanistica su indirizzo dell'Assessore competente ha provveduto ad elaborare un'articolata proposta istruttoria che contempera le predette esigenze con quelle di tutela del patrimonio edilizio storico, le cui trasformazioni devono necessariamente essere demandate alla pianificazione generale.
- In via preliminare, deve osservarsi che resta normativamente preclusa ogni ipotesi di estensione indifferenziata dei benefici previsti dalla legge alla parte del territorio comunale sottoposta a tutela paesaggistica ex l. 1497/39 e successive;
- infatti, per espressa previsione di legge, la deroga stabilita dal Consiglio non può riguardare in maniera indifferenziata l'intero territorio sottoposto a vincolo paesaggistico, bensì solo alcuni suoi particolari ambiti (ovvero gruppi di immobili, anche estesi in continuità) nei quali – in ragione di una riconosciuta e motivata scarsa qualità ambientale complessiva, può ritenersi che la realizzazione degli interventi possa rappresentare occasione per conseguire un beneficio di carattere ambientale, complementare ma distinto dal fine meramente economico di incentivazione dell'attività edilizia perseguito dalla normativa nazionale. Tale preclusione, sempre che non si verifichi la presenza di altre cause di esclusione di cui all'art. 6, comma 1), non sembra sussistere per gli ambiti "B" del PUTT/p;
- in tali ambiti, inoltre, gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con ampliamento del volume comunque possono essere realizzati esclusivamente su immobili in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, con modalità di intervento precisate dal successivo regolamento, sempre col fine della riqualificazione ambientale;
- dalla suddetta ricostruzione normativa emerge dunque che, per la corretta applicazione della legge, è pertanto indispensabile:
  1. individuare motivatamente ambiti B del PUTT/p e zone sottoposte a vincolo paesaggistico in cui l'edificato (prevalentemente residenziale) rappresenti una scarsa qualità ambientale o rappresenti addirittura un detrattore della qualità ambientale complessiva;
  2. all'interno di tali ambiti, individuare per tipologie generali gli edifici in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi. Tale individuazione non deve necessariamente avere natura puntuale, ma può essere effettuata per categorie e tipologie generali, o avere anche carattere residuale, potendo cioè essere espressamente individuate le sole categorie di manufatti edilizi su cui non consentire ampliamenti, o almeno gli interventi di demolizione e

ricostruzione con aumento di volume, in ragione del loro valore storico, testimoniale e/o ambientale;

3. individuare con l'apposito regolamento gli obiettivi di qualità ambientale da perseguire e le conseguenti prescrizioni costruttive e realizzative.

Tutto ciò premesso, considerato:

- che il PUTT/p sul territorio comunale individua gli ambiti "B" non ricadenti in zona paesaggistica in zone agricole marginalmente interessate da costruzioni residenziali, in parte spontanee e successivamente regolarizzate, e in parte legalmente costruite prima dell'imposizione della normativa di tutela paesaggistica, che risale alla fine dell'anno 2002;
- che per tale patrimonio edilizio minore, con esclusione delle costruzioni aventi valore paesaggistico, storico e testimoniale, gli incrementi di volumetria previsti dalla legge non rivestono in linea di massima rilievo dal punto di vista della conservazione dei valori paesaggisti, mentre l'applicazione dei benefici della legge con i criteri che saranno stabiliti dal previsto regolamento possono rappresentare – al pari di quanto avviene per la restante parte del territorio comunale, un'occasione di miglioramento dell'inserimento ambientale delle costruzioni;
- che in zona paesaggistica ricadono numerosi agglomerati di costruzioni spontanee ubicati a ridosso del limite interno del demanio marittimo, già individuate dal Piano di Recupero degli insediamenti abusivi redatto ai sensi della l. 47/85 e classificate come zone B26 dal PRG, già perimetrate come territori costruiti ai fini del PUTT/p, che costituiscono senz'altro ambiti nei quali il patrimonio edilizio esistente rappresenta nel suo complesso un detrattore ambientale;
- che tali ambiti territoriali sono costituiti da una pluralità di singoli edifici in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi, per i quali l'applicazione dei benefici di legge costituisce parimenti occasione di miglioramento dell'inserimento ambientale delle costruzioni, tenuto anche conto che la normativa di Piano vigente in tali zone omogenee non consente alcun tipo di ampliamento delle costruzioni.

Sulla base delle predette considerazioni, si propone al Consiglio:

- di estendere l'applicazione dei benefici di legge agli ambiti "B" del PUTT/p non ricadenti in zona paesaggistica, ed agli ambiti costieri ricadenti nel Piano di Recupero degli insediamenti abusivi – zone omogenee B26 del PRG;
- di precisare che rimangono fermi i divieti di applicazione dei benefici previsti dalla legge alle zone ed agli edifici di cui all'art. 6, comma 1, e le norme di salvaguardia comunque vigenti, nonché le valutazioni sul merito dei singoli interventi da effettuarsi in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;
- di escludere inoltre dal campo di applicazione della legge le costruzioni ricadenti nel Centro Storico, le masserie fortificate, le costruzioni e i ripari rurali ("pagghiare", "furnieddri", "casini", ecc. comunque denominati), le ville e le dimore di riconosciuto valore storico e testimoniale, anche se non espressamente vincolate ai sensi di legge, ed in generale costruzioni di più di 100 anni;
- **di stabilire che sono comunque ammissibili in zona paesaggistica:**

- **gli interventi di ristrutturazione per i quali gli ampliamenti delle superfici utili abitative previsti dalla legge siano realizzabili esclusivamente mediante trasformazione di volumi con destinazione non residenziale legittimamente esistenti;**
- **gli interventi di cui all'art. 3, se eseguiti su edifici di recente costruzione in contrasto con le qualità ambientali dei luoghi, legittimamente esistenti e che dalla data di entrata in vigore del PRG non abbiano subito ampliamenti.**

**a condizione che gli stessi siano eseguiti con le modalità previste dal regolamento di cui all'art.6, c.2, della legge, ed agli stessi consegua un miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificio.**

- Per quanto riguarda le eventuali deroghe alle altezze massime o ai distacchi minimi dai confini e dalle costruzioni da osservarsi per la realizzazione degli interventi previsti dalla legge, può stabilirsi che deroghe per le altezze possono essere **consentite limitatamente ad un ulteriore piano oltre quello previsto dal PRG, con esclusione delle zone sottoposte a vincolo paesaggistico**, a condizione che sull'ultimo piano non siano realizzati ulteriori volumi emergenti, compresi i vani tecnici.
- “Di consentire gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L. 30/07/2009, n.14, nelle zone classificate dal PRG zone agricole (E1,E2,E3), esclusivamente in ampliamento contiguo ai fabbricati esistenti con sola destinazione abitativa, con esclusione di sopraelevazioni di qualsiasi tipo””
- In materia reperimento degli standards urbanistici, o della relativa compensazione qualora gli stessi non possano essere reperiti (art. 5, comma 3, lett. b), si ritiene opportuno specificare che, per l'accesso ai benefici della legge:
  1. sussiste comunque l'obbligo di cessione per le aree già individuate dal PRG con destinazione pubblica e quelle immediatamente contigue se idonee a soddisfare interessi pubblici e se nella disponibilità del richiedente; possono essere cedute in alternativa aree destinate dal PRG a servizi pubblici anche se non ubicate in continuità con la costruzione da ampliare; tali disposizione costituiscono indirizzo al Dirigente competente per l'acquisizione delle aree;
  2. gli standard da cedere vanno determinati in ragione di 21 mq/abitante insediabile; gli abitanti insediabili si determinano con applicazione degli indici di 80 mc/ab nel centro abitato, e di 60 mc/ab nelle altre aree;
  3. è ammessa la monetizzazione, che avviene in base ai valori già adottati per ciascuna zona ai fini della verifica della congruità delle dichiarazioni ICI, senza abbattimenti; per le zone agricola si adotta il minore valore fissato per le zone C.
- Resta inoltre inteso che l'estensione dei benefici di legge alle zona “B” del PUTT/p non comprese in area a vincolo paesaggistico, ed alle zone ricomprese nel Piano di Recupero degli Insediamenti abusivi ricadenti in zona paesaggistica (zone omogenee B26 del PRG) diverranno operative con l'approvazione nei termini del Regolamento previsto dall'art. 6, comma 2, della

legge regionale 14/2009, e non avranno alcuna efficacia in caso di mancata e/o ritardata approvazione dello stesso.

Si propone pertanto al Consiglio di approvare la presente relazione e determinarsi di conseguenza in materia di applicazione della l.r. 14/2009.-

“”

Tutto ciò premesso,

#### IL CONSIGLIO

- udita la Relazione dell'Assessore al ramo;
- Sentito il Consigliere Mirarco Walter il quale afferma che nella stesura della proposta di deliberazione da parte dell'Ufficio si era concordato di inserire quanto riportato al punto n.2 della proposta formulata dal medesimo, in quanto meritevole di attenzione;

Sentito il Dirigente del settore Urbanistica, il quale invitato formalmente dà lettura del periodo come sopra inserito nella relazione dell'Assessore al fine di procedere alla votazione dell'emendamento medesimo;

- acquisito il parere della competente Commissione Consiliare nella seduta del 16/11/2009;
- uditi gli interventi dei Sigg. Consiglieri, che si esprimono come dall'allegato resoconto stenografico;
- acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 267/00;
- Si procede alla votazione dell'emendamento che con 25 voti favorevoli espressi per alzata di mano dai 25 consiglieri presenti e votanti viene approvato all'unanimità;
- Dopodiché il Vice Presidente pone ai voti il testo della proposta di deliberazione integrata con l'emendamento;
- con voti 25 voti favorevoli espressi per alzata di mano dai 25 consiglieri presenti e votanti

#### UNANIME DELIBERA

1. di approvare la Relazione dell'Assessore all'Urbanistica e di conseguenza, di determinarsi secondo quanto in premessa in ordine alle modalità attuative della l.r.14/2009.-
2. Con successiva e separata votazione unanime e palese il presente atto viene reso immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, del d.Lgs. 267/2000.

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

Parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica

li,....

**~~IL RESPONSABILE DEI SERVIZI INTERESSATI~~**

F. to Ing. Nicola D'Alessandro

Parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile

li,.... ..

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

F.to. Dott.

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

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Benedetto Ceccarelli

IL VICE PRESIDENTE VICARIO  
f.to Antonio Tiene

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. n. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme attestazione del Messo Comunale, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio il giorno 25 NOV 2009 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Dalla Sede Municipale, addì 25 NOV 2009


IL MESSO COMUNALE  
f.to Congedo

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to B.Ceccarelli

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Nardò 25 NOV 2009

IL SEGRETARIO GENERALE



\_\_\_\_\_

Ripubblicata all'albo pretorio del Comune per giorni quindici consecutivi dal \_\_\_\_\_

al \_\_\_\_\_ (Art. 18 - c. 11 - Statuto comunale)

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesesa deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE