



COMUNE DI NOCI

Città Metropolitana di Bari

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 113 Del 01/07/2024	OGGETTO: Atto di indirizzo per la redazione dello studio urbanistico del territorio finalizzato all'applicazione della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380" (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
------------------------------	--

L'anno duemilaventiquattro, addì uno del mese di Luglio alle ore 10:00 convocata con appositi avvisi si è riunita in videoconferenza la Giunta Comunale, nelle persone dei signori seguenti:

INTINI FRANCESCO
MICCOLIS GIANDOMENICO
MOREA STANISLAO
CONFORTI NATALE
TINELLA FRANCESCA
RECCHIA ANTONELLA LEONARDA

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Sindaco
Vice Sindaco
Assessore
Assessore
Assessore
Assessore

Presenti n. 6 Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il Segretario

del Comune dott. **ALBANO GIOVANNI**.

Il Sig. INTINI FRANCESCO, nella sua qualità di Sindaco constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Si esprime parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica dell'atto
Favorevole, non comporta oneri diretti o indiretti per l'Amministrazione

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to DOTT. ING. GIUSEPPE GABRIELE

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

La Regione Puglia con la promulgazione della **l.r. n. 36 del 19 dicembre 2023**, avente ad oggetto la *“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”*, ha inteso voltare pagina rispetto alla storia urbanistica degli ultimi 15 anni caratterizzata dalla l.r. n. 14/2009 meglio nota come *“Piano Casa”*;

Al fine di evitare l'ennesima impugnativa costituzionale da parte del Governo, la detta legge è stata emendata dalla Legge Regionale 28 marzo 2024, n. 13 (BURP n. 27 del 02/04/2024) resasi necessaria al fine di superare le osservazioni proposte dal Ministero della Cultura;

La deriva che tale legge ha avuto nel tempo, per effetto di innumerevoli modifiche e proroghe, che ne hanno modificato la natura da intervento straordinario ad intervento ordinario e derogatorio della pianificazione hanno indotto la Corte Costituzionale a censurare in più di una occasione la norma pugliese;

Con il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120 *“Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale”*, meglio noto come *decreto semplificazioni* il Governo ha introdotto, fra le misure finalizzate alla semplificazione e all'accelerazione delle procedure amministrative in vista del rilancio delle attività economiche e produttive, numerose modifiche al testo unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Quella più rilevante, per quanto qui di interesse, riguarda quella sulla definizione di ristrutturazione edilizia intervenendo sull'articolo 2-bis, comma 1-ter, e dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001 con l'intento di rispondere a due esigenze concorrenti, che hanno inciso profondamente anche sull'iter di formazione delle norme medesime: da un lato, la volontà di introdurre previsioni volte a rendere in via generale più semplice e rapido l'avvio dell'attività edilizia; dall'altro, l'esigenza di assicurare in ogni caso la salvaguardia e il rispetto di valori considerati preminenti dall'ordinamento, segnatamente la tutela dei beni culturali e del paesaggio latamente inteso;

La definizione di *“ristrutturazione edilizia”* contenuta nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 3, quale risultante dalle modifiche apportate dal d.l. n. 76/2020 e dalla legge di conversione, fa riferimento a *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e*

ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”.

Le innovazioni significative apportate alla disposizione previgente sono quindi:

- a) *la sostituzione del riferimento ai semplici interventi di “demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica” con la più articolata previsione per cui rientrano nella ristrutturazione edilizia “gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico”;*
- b) *l'aggiunta di un ulteriore periodo per cui i medesimi interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere, “nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”;*
- c) *un maggior rigore della previsione relativa agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. n. 42/2004: mentre in precedenza la demolizione e ricostruzione di detti immobili poteva qualificarsi come ristrutturazione edilizia solo ove ne fosse rispettata la sagoma originaria, oggi si richiede il mantenimento di “sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche” e si precisa che non devono essere previsti incrementi di volumetria;*
- d) *l'equiparazione agli edifici vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 di quelli ubicati nelle zone omogenee A e in quelle ad esse assimilabili in base ai piani urbanistici comunali, nonché “nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico”, fatte salve “le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici”.*

Ed ancora il comma 1-ter dell'art. 2 bis, così recita: *“1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela”.*

RILEVATO CHE:

Proprio su questi principi trova ingresso la nuova legge regionale 36/2023 che soppiantando la l.r. 14/2009 e cassando la l.r. 20/2022 disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 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.

CONSIDERATO CHE:

L'approccio sistematico alla nuova legge sembra possa reinterpretare la vecchia disciplina del piano casa, ovvero essere interpretata come una vera e propria ristrutturazione edilizia, addirittura spinta fino alla rigenerazione urbana.

Viceversa, l'approccio sistemico relazionale mediante il ricorso combinato alle l.r. 21 del 29/7/2008 (*Norme per la rigenerazione urbana*) e l.r. 18 del 30/4/2019 (*Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse*), anche se più articolata dal punto di vista procedurale, persegue certamente le finalità di pubblico interesse per la formazione della città pubblica a vantaggio del comune mediante il ricorso ad un modello di perequazione infrastrutturale o con oneri di cessione; in tale ipotesi trovano spazio possibilità edificatorie ben più ampie della cosiddetta perequazione pura, con contestuale cessione delle aree al comune per la realizzazione delle infrastrutture pubbliche e concentrazione delle cubature nelle aree esattamente individuate.

Gli strumenti operativi che consentono di fare da cornice agli interventi di cui alla l.r. 36/2023 sono nel caso della l.r. 21/2008 i cosiddetti *PIRU (Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana)* come disciplinati dall'art. 2 della norma, mentre nel caso della l.r. 18/2019 i cosiddetti *PI (Piani di Intervento)* come disciplinati dall'art. 10 della norma.

ATTESO CHE:

I *PIRU* - Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana sono strumenti volti a promuovere la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico. I programmi si fondano su un'idea-guida di rigenerazione legata ai caratteri ambientali e storico-culturali dell'ambito territoriale interessato, alla sua identità e ai bisogni e alle istanze degli abitanti. Essi comportano un insieme coordinato d'interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio-economico che, in relazione alle specificità del contesto interessato.

I *PI* anche in variante rispetto allo strumento urbanistico vigente, individuano gli ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle disposizioni in materia di compensazione urbanistica, di misure premiali, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dai predetti strumenti urbanistici e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali.

QUINDI

Un siffatto approccio della nuova norma supera il concetto di Piano Casa auspicando, da parte dei comuni una applicazione finalizzata ad un vero e proprio processo di rigenerazione edilizia. Non a caso la norma trova diretta applicazione con il riconoscimento degli incentivi volumetrici senza la preventiva approvazione della deliberazione comunale nel caso in cui i Comuni hanno già approvato il Documento programmatico di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 3 della l.r. 21/2008 che individua, all'interno delle zone omogenee B e C come identificate dal proprio strumento urbanistico, specifici ambiti che necessitano di interventi di rigenerazione urbana;

La corretta e piena applicazione della legge, perché centri le finalità della stessa, così come descritte nel comma 2 dell'art. 1 della legge, ossia *“gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in forza della presente legge devono essere rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana”* non può limitarsi ad una asettica e generica perimetrazione di ambiti all'interno dei quali applicare le norme premiali, senza una idea di riqualificazione del tessuto edificato, riuso degli spazi abbandonati e contenimento del consumo del suolo.

PERTANTO

Si ritiene di dare mandato all'Ufficio Tecnico Comunale a procedere sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti nella individuazione degli ambiti di intervento, anche ai sensi della l.r. 18/2019 definiti ambiti di trasformazione o i comparti in cui trovano applicazione le norme previste dalle norme in materia di compensazione urbanistica, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dal Piano e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali;

In detti comparti si potrà intervenire con i cosiddetti Piani di intervento interessando ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati, coerenti con il DPRU e non possono comportare variante urbanistica finalizzata a trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5 per cento della superficie complessiva dell'area di intervento;

All'interno di detti ambiti sarà possibile atterrare gli interventi puntuali di cui alla l.r. 36/2023, e i contributi di costruzioni derivanti dalla applicazione della norma dovranno essere vincolati a completare le opere pubbliche e di interesse pubblico all'interno di questi ambiti;

Tale processo deve necessariamente prevedere l'integrazione/completamento del Piano di Rigenerazione Urbana e del Piano dei Servizi compresa la acquisizione di manifestazioni di interesse a partecipare alle scelte pubbliche e/o proponendo soluzioni ulteriori, nella cornice del programma di rigenerazione urbana della città.

VISTI:

Il PRG di Noci approvato con Delibera di G.R. n. 6057 del 25/09/1992, resa esecutiva dal Commissario di Governo con decisione n. 13712 del 20/10/1992;

La **Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 12/10/2017** di adozione del D.P.P. per la rigenerazione urbana e la individuazione dei relativi ambiti di rigenerazione;

Il regolamento edilizio vigente adeguato al RET approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 16/05/2020;

Le ll.rr. 20/2001, 21/2008, 18/2019 e 36/2023;

La Deliberazione di Giunta Regionale n. 496 del 22/04/2024 di modifica dell'art. 7 del REGOLAMENTO REGIONALE 9 ottobre 2013, n. 18 in materia di VAS nel quale è stata inserita la fattispecie delle modifiche ai piani urbanistici comunali derivanti dall'attuazione della l.r. n. 36/2023 solo nei limiti in cui detti interventi siano riconducibili a fattispecie già oggetto di registrazione ai sensi del medesimo art. 7;

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (G.U. n. 227 128.9.2000, supp. ord. n. 162) recante disposizioni in materia di Ordinamento istituzionale, finanziario e contabile delle Province e dei Comuni;

Considerato che il presente provvedimento non necessita di parere di regolarità contabile in quanto il presente atto costituisce atto di indirizzo, art. 49 d.Lgs. 267/2000;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Territorio ed Attività Economiche, Ing. Giuseppe Gabriele: *"Favorevole, non comporta oneri diretti o indiretti per l'Amministrazione"*, reso a norma dell'art. 49 d.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

per tutto quanto in narrativa premesso che qui s'intende integralmente richiamato:

1. Di dare mandato al Responsabile del Settore Territorio ed Attività Produttive di redigere, sulle planimetrie
Atto di Giunta n. 113 del 01/07/2024

esistenti dello strumento urbanistico vigente, gli ambiti di intervento, anche ai sensi della l.r. 18/2019, a definirsi ambiti di trasformazione o comparti, in cui trovano applicazione le norme previste dalle norme in materia di compensazione urbanistica, prevedendo la possibilità di incrementare la capacità insediativa prevista dal PRG e definendo gli indici per la determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi o premiali secondo quanto previsto dalla l.r. 36/2023, tanto eventualmente avvalendosi di professionalità esterne di comprovata esperienza in materia;

2. **Di includere** le zone B e C del PRG di Noci, come definite dal DM 1444/68, nonché le zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno delle predette zone omogenee B e C;
3. **Di includere** gli edifici residenziali esistenti nelle zone omogenee E ai sensi del D.M. 1444/1968 a condizione che gli interventi a farsi non eccedano i limiti dell'I.f.f. - Indice di fabbricabilità fondiaria di zona;
4. **Di incentivare** le misure finalizzate alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale;
5. **Di estendere** la rigenerazione urbana del territorio alle zone produttive all'interno del centro urbano favorendo interventi di rinaturalizzazione e forestazione prioritariamente e preferibilmente nell'ambito periferico e/o di rigenerazione urbana.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma viene sottoscritto come segue:

IL Sindaco
F.to INTINI FRANCESCO

IL Segretario
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:

- ☐ Dichiarazione di immediata eseguibilità (Art. 134, c. 4 del T.U.E.L. 08/08/2000, n. 267).
- ☐ Decorrenza gg. 10 dall'inizio della pubblicazione (Art. 134, c. 3 del T.U.E.L. 08/08/2000, n. 267).

Noci, li _____

IL Segretario
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale in carta libera da servire per uso amministrativo e d'ufficio.

Noci, li

IL Segretario
F.to DOTT. ALBANO GIOVANNI