

COMUNE DI SAN CESARIO DI LECCE

Deliberazione Consiglio Comunale 6 Marzo 2026, n. 5

Variante all'art. 92 delle NTA al P.U.G. - Approvazione Definitiva.

L'anno 2026, il giorno 6 del mese marzo alle ore 09:15, nella sala adunanze del Comune si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria, partecipata ai signori consiglieri a norma di legge. All'inizio del dibattito sulla proposta di deliberazione in oggetto risultano presenti i Sigg. Consiglieri:

| | | | | | | | |
|---|-------------------------|----|----|----|------------------------|----|---|
| 1 | Giuseppe DISTANTE | P | A | 8 | Luigi TOTARO | P | A |
| 2 | Giulio GRECO | Sì | | 9 | Viviana ZIZZA | Sì | |
| 3 | Anna LUPERTO | Sì | | 10 | Fernando COPPOLA | Sì | |
| 4 | Massimiliano Luca MANNO | Sì | | 11 | Cesario Giovanni MARZO | Sì | |
| 5 | Gianfranco MONTEFUSCO | | Sì | 12 | Antonio GARZYA | Sì | |
| 6 | Luigi RENIS | Sì | | 13 | Fabiana DEL CUORE | Sì | |
| 7 | Elisa RIZZELLO | Sì | | | | | |

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza Viviana Zizza.

Assiste SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Maria Daniela FINA

PARERI AI SENSI DEL T.U.E.L. APPROVATO CON D.LGS. N° 267/2000

Visto: Si esprime parere Favorevole ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – D.Lgs. n.267/2000 - in ordine alla regolarità tecnica.

Data 20/02/2026 IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ing. Luca VALENTE

Visto: Si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 – comma 1 – D.Lgs. n.267/2000 - in ordine alla regolarità contabile.

Data 20/02/2026 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Arturo ZITANI

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del commissario *ad acta* in funzione di Consiglio Comunale di San Cesario di Lecce n. 5 in data 14-6-2019, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 74 del 4-7-2019, è stato approvato in via definitiva il P.U.G. del Comune di San Cesario di Lecce;
- avverso il P.U.G. è stato notificato ricorso in data 3-10-2019 dai sigg.ri Mele Franco, Mele Giovanni, Mele Giovanbattista e Mele Mongiò Donato, contestando, per quanto di ragione, la disciplina tecnica del "comparto CU7" e, nello specifico, l'area censita in catasto al fg. 1 p.lle 289, 431, 433, 442 e 472 (della estensione di circa mq. 69.000), tipizzata come "contesto della insediatività residenziale" disciplinato dall'art. 92 delle NTA; l'area censita in catasto al fg. 1 p.la 520 (della estensione catastale di mq 20.408), classificata come "Servizi Integrati" per una superficie di circa 18.155 mq, di cui circa 15.821 mq ad "attrezzature per l'istruzione"; circa mq 1.234 a parcheggi pubblici e circa 1.100 a strada di piano;
- in particolare, è stata censurata la concreta applicazione del principio perequativo e, specificamente, la previsione riportata nell'art. 92 NTA di una quantità predeterminata di area destinata alla perequazione (e quindi alla cessione in favore del Comune) fissata nel 25%, del tutto sproporzionata e, comunque,

sganciata dalla concreta individuazione delle aree esterne da espropriare, irragionevolmente destinata ad attribuire al Comune una riserva di edificabilità senza una specifica causa, nonché l'ulteriore previsione secondo cui le aree destinate alla perequazione, in attesa della loro utilizzazione da parte del Comune, sarebbero dovute essere destinate a verde pubblico attrezzato gestito dalla proprietà; si è censurato, altresì, l'azzonamento lenticolare all'interno del perimetro del Comparto CU7 dello standard "attrezzature per l'istruzione" da computarsi in aggiunta alle urbanizzazioni secondarie all'interno del Comparto CU7 già da cedere all'Amministrazione (18 mq/abitante), con l'illogica duplicazione dell'onere a carico della proprietà;

- il Comune di San Cesario si è costituito in giudizio chiedendo la reiezione del ricorso;
- con nota Prot. n. 1361 del 30/01/2025, il legale incaricato dall'Ente Avv. Alberto Maria Durante comunicava che si sono susseguite trattative tra le parti coinvolte, che conducevano alla stesura di una proposta transattiva, nei seguenti termini:

1) *Il Comune di San Cesario si impegna a provvedere all'approvazione della parziale riformulazione della disposizione programmatica dell'art. 92 delle NTA del P.U.G. attraverso il procedimento ex art. 12, comma 2 L.R. n. 20/2001. La riformulazione è la seguente:*

- *la previsione "quantità insediativa destinata alla perequazione: 25%" viene sostituita dalla previsione "quantità insediativa destinata alla perequazione: mq. 7. 000, da localizzarsi preferibilmente al di fuori delle aree di rispetto o inedificabili";*

- *la previsione "nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 45 (trattasi in effetti della part. 451) con destinazione a parcheggio ed istruzione di base con l'intesa che tale superficie deve intendersi aggiuntiva rispetto gli standard di quartiere da individuare nello stesso comparto. La volumetria derivante dalla perequazione per il parcheggio sarà reperita nello stesso comparto considerato" viene sostituita dalla previsione "nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 520 del foglio 1 nell'invarianza della volumetria complessiva prevista dalla tabella D della Tav. 6.0b.1, con localizzazione fissa, e non rimodulabile arealmente nel perimetro del Comparto CU7, dell'area a "Servizi Integrati" di cui alla Tav. 6.0b.1. Lo standard secondario determinato dall'azzonamento lenticolare dell'area a "Servizi Integrati" concorre, in sede di redazione PUE, alla determinazione dello standard secondario del Comparto CU7, fissato in 8mq/abitante";*

2) *A fronte dell'approvazione definitiva di tale riformulazione, sigg.ri Mele Franco, Mele Giovanni, Mele Giovanbattista e Mele Mongiò Donato si impegnano, per se e per i loro aventi causa, a rinunciare al ricorso proposto innanzi al TAR Puglia - Sez. I Lecce R.G. n. 1266/2019, nonché a cedere gratuitamente -in occasione del convenzionamento del PUE del Comparto CU7- al Comune di San Cesario di Lecce quota parte della part.lla 520 del foglio catastale 1, nella consistenza di mq 18.155, corrispondente all'area classificata a "Servizi Integrati" di cui alla Tav. 6.0b.1.. I sigg.ri Mele Franco, Mele Giovanni, Mele Giovanbattista e Mele Mongiò Donato si obbligano a riportare l'impegno alla cessione delle aree di cui sopra negli eventuali atti di alienazione e/o cessione della proprietà a qualsivoglia titolo, con conseguente opponibilità del presente atto ai terzi aventi causa dai germani Mele;*

3) *La rinuncia e l'accettazione della rinuncia saranno formalizzate successivamente all'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale della variante ex art. 12, comma 2 L.R. n. 20/2001 comportante la definitiva riformulazione di cui al punto 2);*

4) *Con la formalizzazione della rinuncia le spese del giudizio saranno integralmente compensate tra le parti.*

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 49/2025 del 24/02/2025, previa acquisizione di apposita relazione da parte del legale incaricato, è stata approvata la proposta di transazione tra il Comune di San Cesario ed i sigg.ri Mele Franco, Mele Giovanni, Mele Giovanbattista e Mele Mongiò Donato;
- L'accordo transattivo prevede, tra l'altro, l'impegno dell'Amministrazione comunale di portare all'attenzione del competente Consiglio Comunale la variante ex art. 12, comma 2 L.R. n. 20/2001 nei

termini di cui all'accordo transattivo;

DATO ATTO che

- l'accordo transattivo prevede la parziale riformulazione della disposizione programmatica dell'art. 92 delle NTA del P.U.G.;
- l'art. 12, comma 2, della Legge regionale Puglia n. 20/2001, dispone che *“La deliberazione motivata del Consiglio comunale che apporta variazioni alle previsioni programmatiche del P.U.G. non è soggetta a verifica di compatibilità regionale, provinciale, metropolitana.”*;

CONSIDERATO che

- sotto il profilo urbanistico, la nuova formulazione della N.T.A. eliminerebbe le ambiguità nell'individuazione dei parametri di calcolo dell'obbligo perequativo, frutto di potenziali contestazioni, così da rendere il contesto CU7 di pronta attuazione secondo le previsioni del PUG, nonché renderebbe l'azonamento lenticolare dell'area qualificata come *“nuove aree destinate a servizi”*, computabile a standard secondario del comparto edificatorio senza la duplicazione prevista dall'attuale previsione;
- sotto il profilo patrimoniale, la cessione gratuita -in occasione del convenzionamento del PUE del Comparto CU7- al Comune di San Cesario di Lecce di quota parte della part.lla 520 del foglio catastale 1, nella consistenza di mq 18.155, corrispondente all'area classificata a *“Servizi Integrati” di cui alla Tav. 6.0b.1.*, darebbe la possibilità al Comune di attuare le previsioni di piano senza dover far fronte alla procedura ed agli oneri di esproprio;
- pertanto, la variante all'art. 92 delle NTA al P.U.G. appare meritevole di approvazione nei seguenti termini:
 - *la previsione “quantità insediativa destinata alla perequazione: 25%” viene sostituita dalla previsione “quantità insediativa destinata alla perequazione: mq. 7. 000, da localizzarsi preferibilmente al di fuori delle aree di rispetto o inedificabili”;*
 - *la previsione “nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 45 (trattasi in effetti della part. 451) con destinazione a parcheggio ed istruzione di base con l'intesa che tale superficie deve intendersi aggiuntiva rispetto gli standard di quartiere da individuare nello stesso comparto. La volumetria derivante dalla perequazione per il parcheggio sarà reperita nello stesso comparto considerato” viene sostituita dalla previsione “nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 520 del foglio 1 nell'invarianza della volumetria complessiva prevista dalla tabella della Tav. 6.0b.1, con localizzazione fissa, e non rimodulabile arealmente nel perimetro del Comparto CU7, dell'area a “Servizi Integrati” di cui alla Tav. 6.0b.1. Lo standard secondario determinato dall'azonamento lenticolare dell'area a “Servizi Integrati” concorre, in sede di redazione PUE, alla determinazione dello standard secondario del Comparto CU7, fissato in 8mq/abitante”;*

DATO ATTO che la proposta di variante all'art. 92 delle NTA al P.U.G. appare pienamente conforme all'interesse pubblico del Comune in quanto:

- definisce in maniera non equivoca i contenuti del Comparto CU7;
- determina un vantaggio attuativo, oltre che patrimoniale, per il Comune;
- evita l'alea di dover ripianificare il Comparto CU7 e rideterminare il sistema perequativo;

Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 30.04.2025 con cui si è deliberato:

- **Per le motivazioni** espresse in premessa che qui si intendono richiamate, di prendere atto dei contenuti della transazione già approvata con deliberazione di G.C. n. 49/2025 del 24/02/2025, allegata in copia alla presente, con cui sono state definite le vertenze meglio specificate in premessa.

- **Di approvare**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12, comma 2 della legge regionale pugliese n. 20/2001, la variante all'art. 92 delle NTA al P.U.G. nei seguenti termini:

la previsione *“quantità insediativa destinata alla perequazione: 25%”* viene sostituita dalla previsione *“quantità insediativa destinata alla perequazione: mq. 7. 000, da localizzarsi preferibilmente al di fuori delle aree di rispetto o inedificabili”*;

la previsione *“nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 45 (trattasi in effetti della part. 451) con destinazione a parcheggio ed istruzione di base con l'intesa che tale superficie deve intendersi aggiuntiva rispetto gli standard di quartiere da individuare nello stesso comparto. La volumetria derivante dalla perequazione per il parcheggio sarà reperita nello stesso comparto considerato”*, viene sostituita dalla previsione *“nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 520 del foglio 1 nell'invarianza della volumetria complessiva prevista dalla tabella della Tav. 6.0b.1, con localizzazione fissa, e non rimodulabile arealmente nel perimetro del Comparto CU7, dell'area a “Servizi Integrati” di cui alla Tav. 6.0b.1. Lo standard secondario determinato dall'azzonamento lenticolare dell'area a “Servizi Integrati” concorre, in sede di redazione PUE, alla determinazione dello standard secondario del Comparto CU7, fissato in 8mq/abitante”*;

- **Di demandare** al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di predisporre i consequenziali atti volti a rendere efficace la presente deliberazione, ivi inclusi il procedimento di registrazione ai sensi della disciplina VAS in quanto sussistono le condizioni di esclusione dalle procedure di VAS di cui alla L.R. n. 44/2012 ai sensi dell'art. 7 comma 7.2 lettera a) punto VIII del R.R. 18/2013;
- **Di dare atto** che la presente variante urbanistica non comporta esborsi di denaro da parte dell'Ente.
- **Di demandare** agli uffici competenti gli ulteriori adempimenti.
- **Di dichiarare**, con separata analoga votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs n. 264/2000.

VISTA la Determina n. 1212 del 24/11/2025 con cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha attestato che per la variante all'art. 92 delle NTA del Piano Urbanistico Generale Vigente sulla Via Lecce (S.P. 362) di cui trattasi sussistono le condizioni di esclusione dalle procedure di VAS di cui alla L.R. n. 44/2012, ai sensi dell'art. 7, comma 7.2, lettera a) punto VIII del R.R. 18/2013;

VISTA la nota trasmessa dalla Regione Puglia, Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio, Sezione Autorizzazioni Ambientali prot. r_puglia/AOO_089/30/12/2025/729191 acquisita al prot. comunale n. 0016262 del 30/12/2025 attestante la sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusione dalle procedure di VAS e la conclusione della procedura di registrazione prevista al comma 7.4 del R.R. 18/2013.

DATO ATTO CHE:

- in data 21/01/2026 veniva pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente al seguente link <https://www.comune.sancesariodilecce.le.it/Dettaglionews?IDNews=381572> l'Avviso Sindacale di approvazione variante all'art. 92 delle N.T.A al P.U.G. - Deliberazione del consiglio comunale n. 17 del 30 aprile 2025;
- si è proceduto a pubblicare per estratto sui seguenti quotidiani:
- in data 30/01/2026 sul quotidiano a diffusione regionale *“La Repubblica - Edizione Puglia”* veniva pubblicato l'estratto di approvazione della variante ;
- in data 31/01/2026 sul quotidiano a diffusione nazionale *“La Repubblica”* veniva pubblicato l'estratto di approvazione della variante ;
- in data 30/01/2026 sul quotidiano a diffusione regionale edizione ONLINE *“La Repubblica ed. Puglia”* veniva pubblicato l'estratto di approvazione della variante ;

DATO ATTO quindi che:

- la suddetta deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30.04.2025 è stata depositata per 30 (trenta) giorni consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di adozione sull'Albo Pretorio dell'Ente, presso l'Ufficio di Segreteria Comunale sito in piazza Garibaldi 12 – San Cesario di Lecce (primo piano) in libera visione, nonché resa disponibile per essere scaricata dal sito istituzionale dell'Ente al seguente link internet: <https://www.comune.sancesariodilecce.le.it/>;
- entro 30 (trenta) giorni dalla data di deposito della D.C.C. nonché di pubblicazione dell'avviso di adozione sull'Albo Pretorio dell'Ente, anche ai sensi dell'art.9 della Legge n.241/1990, chiunque poteva presentare osservazioni scritte, depositandole presso l'Ufficio tecnico di questo Comune o trasmettendole all'indirizzo PEC dell'Ente;

RILEVATO CHE entro i termini previsti non sono state depositate osservazioni scritte secondo le modalità come sopra prescritte;

VISTO il D.M. 1444/1968;

VISTO il D.P.R. 380/2001;

VISTO il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs.18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

VISTA la legge urbanistica n.6 del 12/02/1979 e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale 31/05/1980 n. 56 – Tutela ed uso del Territorio;

VISTA la Legge Regionale 27/07/2001 n. 20 – Norme generali di governo e uso del territorio pubblicata nel B.U. Regione Puglia 24 agosto 2001, n. 128;

VISTA la Delibera di Giunta Regionale n. 932 del 21.05.2019 con la quale la Regione ha attestato la compatibilità del P.U.G. del Comune di San Cesario di Lecce con le disposizioni della L.R. n. 20/2001 e ss.mm.ii. e ha deliberato l'accertamento di conformità ex art. 100 NTA del PPTR e l'aggiornamento ex art. 2 LR 20/2009;

VISTA la Delibera del Commissario ad acta n.5 del 14/06/2019, pubblicata sul BURP n.74 del 04/07/2019 con la quale è stato approvato in via definitiva il Piano Urbanistico Generale del Comune di San Cesario di Lecce;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTI i pareri favorevoli allegati, relativi alla regolarità tecnica e contabile del provvedimento, espressi dagli uffici competenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 co.1 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

ACCERTATA la competenza a provvedere ai sensi dell'art. 48 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

ASCOLTATI gli interventi, tutti integralmente riportati nel resoconto stenotipico allegato;

CON n. 8 (otto) voti favorevoli, espressi per alzata di mano dai n. 8 (otto) consiglieri presenti e votanti, avendo i consiglieri Coppola, Del Cuore, Garzya e Marzo abbandonato i lavori del consiglio comunale prima della votazione,

DELIBERA

- **DI DARE ATTO CHE** le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e, pertanto, si intendono qui integralmente riportate;
- **DI DARE ATTO CHE** sono decorsi oltre 30 (trenta) giorni dalla data di deposito della D.C.C. n. 17/2025, nonché di pubblicazione dell'avviso di adozione sull'Albo Pretorio dell'Ente e non sono state presentate osservazioni scritte;

- **Di approvare definitivamente**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della legge regionale pugliese n. 20/2001, la variante all'art. 92 delle NTA al P.U.G. nei seguenti termini:

la previsione *“quantità insediativa destinata alla perequazione: 25%”* viene sostituita dalla previsione *“quantità insediativa destinata alla perequazione: mq. 7. 000, da localizzarsi preferibilmente al di fuori delle aree di rispetto o inedificabili”*;

la previsione *“nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 45 (trattasi in effetti della part. 451) con destinazione a parcheggio ed istruzione di base con l'intesa che tale superficie deve intendersi aggiuntiva rispetto gli standard di quartiere da individuare nello stesso comparto. La volumetria derivante dalla perequazione per il parcheggio sarà reperita nello stesso comparto considerato”*, viene sostituita dalla previsione *“nel comparto CU7 viene aggiunta la part. 520 del foglio 1 nell'invarianza della volumetria complessiva prevista dalla tabella della Tav. 6.0b.1, con localizzazione fissa, e non rimodulabile arealmente nel perimetro del Comparto CU7, dell'area a “Servizi Integrati” di cui alla Tav. 6.0b.1. Lo standard secondario determinato dall'azzonamento lenticolare dell'area a “Servizi Integrati” concorre, in sede di redazione PUE, alla determinazione dello standard secondario del Comparto CU7, fissato in 8mq/abitante”*;

- **Di demandare** al Responsabile del Servizio Urbanistica tutti i successivi adempimenti derivanti dall'approvazione del presente provvedimento previsti dalla normativa urbanistica ed ai fini della pubblicazione e della pubblicità dello stesso nelle modalità e nei termini previsti dalla normativa in materia.
- **Di dare atto** che la presente variante urbanistica non comporta spese a carico dell'Ente.
- **Di dichiarare**, con separata analoga votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D.Lgs n. 264/2000.

Letto, confermato e sottoscritto;

Il Presidente del Consiglio
f.to Viviana Zizza

SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa Maria Daniela FINA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line (art.32 L. n.69/2009) il giorno ove rimarrà per giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, addì

| | |
|--|-----------------------------|
| | SEGRETARIO COMUNALE |
| | Dott.ssa Maria Daniela FINA |

A norma del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. n° 267/2000, si attesta che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva:

- [] decorrenza 10 giorni dalla pubblicazione (ai sensi dell'art. 134 – 3° comma)
 [X] dichiarazione immediata esecutività (ai sensi dell'art. 134 – 4° comma)

| | |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Il Presidente del Consiglio | SEGRETARIO COMUNALE |
| f.to Viviana Zizza | f.to Dott.ssa Maria Daniela FINA |

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