

COMUNE DI LECCE

Deliberazione del Consiglio Comunale 27 aprile 2026, n. 64**CITTÀ DI LECCE****VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE***N° 64 del 27/04/2026*

OGGETTO: LEGGE REGIONALE DEL 19 DICEMBRE 2023, N. 36 E SS.MM.II., PUBBLICATA SUL B.U.R.P. N. 112 SUPPL. DEL 21/12/2023, "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" – ATTUAZIONE DELL'ART. 4 C. 1 DELLA L.R.P. N. 36/2023 – ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 131 DEL 29.08.2025 - ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA

L'anno 2026, addì ventisette del mese di Aprile alle ore 16:30, ora di convocazione 16:00, nella Sala delle Adunanze del Palazzo di Città, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione - ORDINARIA - ed in seduta pubblica per trattare gli argomenti indicati nell'apposito ordine del giorno.

Presiede il Presidente del Consiglio Dott. Bernardo MONTICELLI CUGGIO' con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Giacomo MAZZEO.

Intervengono per la trattazione dell'argomento in oggetto i Consiglieri:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	BOTRUGNO MAURIZIO	X		18	LUPO SOFIA	X	
2	CAIRO PAOLO	X		19	MIGNONE CARLO		X
3	CATALDO LARA	X		20	MONTICELLI CUGGIO' BERNARDO	X	
4	CICIRILLO FABIA ANNA	X		21	OCCHINERI GIOVANNI		X
5	DE GIOVANNI FABIOLA	X		22	PAGLIARO GIANMARCO	X	
6	DE MATTEIS ANTONIO	X		23	PANKIEWICZ BRONEK	X	
7	DE MATTEIS MARCO		X	24	PASQUINO ANDREA	X	
8	DELL'ANNA CLAUDIO	X		25	POLI ADRIANA	X	
9	DELLA GIORGIA SERGIO	X		26	POSO ALESSIO	X	
10	DI CUONZO LOREDANA		X	27	QUARTA COLOSSO LUIGI		X
11	ERRIQUEZ TONIA	X		28	ROTUNDO ANTONIO	X	
12	FAGGIANO MONICA	X		29	RUSSO LUCA	X	
13	FIGLIO ANDREA		X	30	RUSSO ROBERTO	X	
14	FORESIO PAOLO		X	31	SALVEMINI CARLO MARIA		X
15	FRAGOLA MASSIMO	X		32	SIGNORE SERGIO	X	
16	GNONI CHRISTIAN	X		33	TRAMACERE ORONZINO	X	
17	GRECO GIANMARIA	X					

PRESENTI: 25 ASSENTI: 8

Sono, altresì, presenti, come appreso indicato, i Componenti della Giunta Comunale:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	GIORDANO ANGUILLA ROBERTO	X		6	SCORRANO GIANPAOLO	X	
2	MARTINI SEVERO	X		7	CALO' LAURA	X	
3	GRECO MARIA LUISA	X		8	CAPOCCIA GIANCARLO	X	
4	GUIDO ANDREA		X	9	BATTISTA LUCIANO		X
5	MARGIOTTA MARIA GABRIELLA	X					

E' presente, altresì, il Cons.re aggiunto MANDA Rakesh Kumar.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO passa quindi alla trattazione del **punto 6)** dell'O.D.G.: "LEGGE REGIONALE DEL 19 DICEMBRE 2023, N. 36 E SS.MM.II., PUBBLICATA SUL B.U.R.P. N. 112 SUPPL. DEL 21/12/2023, "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" – ATTUAZIONE DELL'ART. 4 C. 1 DELLA L.R.P. N. 36/2023 – ADOTTATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 131 DEL 29.08.2025 - ESAME DELLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA"

Seguono, quindi, gli interventi, così come riportati nell'allegato documento stralcio del resoconto predisposto dalla Società MICROVISION S.R.L., appositamente incaricata della registrazione e trascrizione dei dibattiti delle sedute consiliari.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, pone in votazione, con sistema elettronico, **la proposta deliberativa**, che a maggioranza dei presenti **VIENE APPROVATA**.

Si dà atto che al momento della votazione risultano presenti i seguenti Consiglieri:

PRESENTI N. 24: BOTRUGNO – CAIRO – CICIRILLO - DE GIOVANNI - DE MATTEIS ANTONIO - DELL'ANNA – DELLA GIORGIA - ERRIQUEZ - FAGGIANO – FRAGOLA - GNONI - GRECO - LUPO – MONTICELLI CUGGIO' – PAGLIARO – PANKIEWICZ – PASQUINO - POLI – POSO – ROTUNDO - RUSSO LUCA – RUSSO ROBERTO – SIGNORE - TRAMACERE.

ASSENTI N. 9: CATALDO – DE MATTEIS MARCO – DI CUONZO – FIORE – FORESIO – MIGNONE – OCCHINERI – QUARTA COLOSSO – SALVEMINI.

FAVOREVOLI N. 18: BOTRUGNO – CAIRO – DE GIOVANNI - DELL'ANNA – ERRIQUEZ - FAGGIANO – FRAGOLA - GRECO - LUPO – MONTICELLI CUGGIO' – PAGLIARO – PANKIEWICZ – PASQUINO - POLI – POSO – RUSSO LUCA – RUSSO ROBERTO – TRAMACERE.

CONTRARI N. 6: CICIRILLO - DE MATTEIS ANTONIO - DELLA GIORGIA - GNONI - ROTUNDO – SIGNORE.

Per cui

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 131 del 29.08.2025 il Comune di Lecce:

- Ha individuato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 36/2023, gli ambiti edificati in cui promuovere gli interventi di ristrutturazione edilizia così come risultanti dalla documentazione tecnica, elaborata dall'Ufficio P.R.G. del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Patrimonio e parte integrante e sostanziale del suddetto atto e di seguito elencata:

Tav. 1 – Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023:

- Ambiti di intervento Zone omogenee B e C;
- Aree pubbliche destinate alle piantumazioni (art. 3, co.3, lett. c);
- Aree destinate alla realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione (art. 3, co.3, lett. g);

Tav. 2 – Patrimonio architettonico escluso dalla Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023

- Segnalazioni architettoniche.

- Ha riconosciuto gli incentivi volumetrici di cui all'articolo 2, comma 1, nella misura prevista dall'articolo 2, comma 3, lettere b) e d) per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia attraverso l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, ubicati nei contesti rurali identificati dal vigente strumento urbanistico come zone omogenee E ai sensi del D.M. n. 1444/1968 (art. 4 comma 3 lettera a) della LRP 36/2023);

- Ha adottato, conseguentemente, la variante allo strumento urbanistico generale vigente ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), per il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'art. 2 comma 3 lett. a), b), c), d) della Legge Regionale n. 36 del 19/12/2023ss.mm.ii., sulla scorta della perimetrazione individuata;
- Ha stabilito che:
 - in caso di contrasto normativo contenuto nelle suindicate tavole si darà prevalenza giuridica alle disposizioni narrative su quelle grafiche;
 - sono esclusi dall'applicabilità della Legge Regionale n. 36/2023 tutti gli immobili legittimi o legittimati la cui comunicazione di fine lavori sia stata notificata presso il Comune di Lecce, dopo l'entrata in vigore della legge stessa, ovvero oltre la data del 19.12.2023;
 - sono esclusi dall'applicabilità dell'art. 2 "Incentivi volumetrici" comma 1 lett. b) della Legge Regionale n. 36/2023 gli immobili realizzati in data anteriore al 1950, ricadenti nelle zone B12 "Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" (art. 54 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), nelle zone B13 "Residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 delle N.T.A. del P.R.G. vigente) e nelle zone B16 "Ville Urbane" (art. 59 delle N.T.A. del P.R.G. vigente) solo quando sugli stessi non siano intervenute modifiche legittimamente autorizzate negli anni successivi all'anno 1950 e/o sia dimostrato che l'immobile non abbia caratteristiche tipologiche, architettoniche e storiche, tali da doverlo salvaguardare dal punto di vista della sua conservazione;
 - sono esclusi dall'applicabilità della Legge Regionale n. 36/2023, gli edifici di cui all'art. 5 comma 1 dalla lettera a) alla lettera l);
- Ha dato atto altresì che ai sensi dell'art. 5 comma 2 della L.R.P. n. 36/2023, gli incentivi di cui all'art. 2 della medesima Legge non sono cumulabili con quelli previsti dai piani comunali vigenti (ad eccezione di quanto previsto dall'art. 6 comma 3 della legge 36/2023) e non possono in alcun caso eccedere i limiti indicati dal PPTR;
- Ai sensi dell'art. 6 comma 1 e 2 della L.R.P. n. 36/2023, per coloro che intendono effettuare interventi previsti dall'art. 3, comma 3 della L.R.P. n. 36/2023, sarà applicata l'esclusione dell'IMU, nonché la completa esenzione del contributo di costruzione (di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.), a condizione che l'intero intervento preveda la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, con una quota non inferiore al 35 per cento degli alloggi riservata a locazione a canoni agevolati, previa sottoscrizione della convenzione tipo di cui al punto che segue;
- Ha approvato la convenzione tipo predisposta dall'ufficio, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, ai fini dell'esclusione dell'IMU, nonché della completa esenzione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, contenente le modalità di determinazione del canone di locazione, del canone di locazione con patto di futura vendita e del prezzo massimo di vendita degli immobili oggetto di convenzione;
- Ha stabilito inoltre che:
 - gli interventi edilizi di cui all'art. 3, commi 3 e 4 della L.R.P. n. 36/2023, destinati ad edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R.P. n. 36/2023, saranno assegnati e gestiti dall'Ufficio Casa di questo Comune, con le modalità di cui alla L.R. n. 10/2014 e ss.mm.ii.;
 - In caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 e delle aree destinate a standard ai sensi del DM 1444/1968 (o qualora, in quest'ultimo caso, la cessione di dette aree risulti non conveniente per il Comune di Lecce) da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte

del tecnico delegato dal richiedente alla presentazione della pratica edilizia di ampliamento ovvero di demolizione e ricostruzione, previa verifica ed accettazione espressa da parte del tecnico comunale, di consentire la loro monetizzazione in luogo della cessione;

- In caso di monetizzazione per gli spazi a parcheggio, le relative risorse saranno vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici; art. 3 comma 6 della L.R.P. n. 36/2023;
 - In caso di monetizzazione delle aree a standard, il richiedente, in analogia a quanto previsto dall'art. 28-bis del DPR 380/2021 e ss.mm.ii., dovrà stipulare apposita convenzione con il comune, così come richiamata nella lett. g) del comma 3 dell'art. 3 della L.R.P. n. 36/2023, finalizzata all'utilizzo di dette risorse per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in aree indicate dallo stesso Comune e individuate nella TAV. 2 di cui al punto due che precede;
 - Ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera e), della L.R.P. n. 36/2023, ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. n. 1444/1968, in alternativa alla cessione, il Comune di Lecce consentirà la monetizzazione delle aree a standard. In questo caso, 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 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" (art. 3 comma 2 lettera e) della LRP 36/2023);
- Ha preso atto che l'efficacia della delibera di C.C. N. 131 DEL 29.08.2025 e degli atti ad essa allegati è subordinata alla procedura di cui all'art. 7 del R.R. del 09/10/2013, n. 18 (Regolamento di attuazione della Legge Regionale 14 dicembre 2012, n. 44 - Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica, concernente piani e programmi urbanistici comunali) in virtù di quanto previsto dalla lettera a) del comma 2 del medesimo articolo;
 - Ha preso atto che la delibera di C.C. N. 131 DEL 29.08.2025 interviene sulle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e pertanto ai sensi del comma 3 art. 12 della L.R. n. 20/2001 non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla Legge Regionale 31 maggio 1980, n. 56 o a verifica di compatibilità regionale.

Dato atto che:

- L'Autorità procedente, Comune di Lecce, in data 14.10.2025, ha avviato la procedura di registrazione della Variante al PRG di cui alla delibera di C.C. n. 131 del 29.08.2025, quale Piano Urbanistico Comunale escluso dalle procedure di VAS, ai sensi dell'art. 7, comma 4 del R.R. Puglia n. 18/2013, attraverso il Portale Ambientale della Regione Puglia;
- Con nota prot. n. r.puglia/AOO_089/04/11/2025/617659 del 04.11.2025, acquisita al prot. gen. n. 197567/2025 del 04.11.2025 del Comune di Lecce, la competente Sezione Regionale, Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologica e Paesaggio, Sezione Autorizzazioni Ambientali, ha trasmesso, ai sensi del Regolamento Regionale del 09 ottobre 2013, n. 18, art. 7, comunicazione di conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione dalle procedure VAS prevista al comma 7.3 del Regolamento;
- In base all'art. 7 del R.R. Puglia n. 18/2013 si ritengono assolti gli adempimenti in materia di VAS, in esito alla conclusione della procedura disciplinata dall'art. 7, comma 4.

Dato atto, altresì che:

- Conseguentemente a quanto stabilito, ai sensi dell'articolo 96, comma 1, lettera c, delle N.T.A. del P.P.T.R., la presente variante allo strumento urbanistico, non essendo sottoposta a verifica di compatibilità regionale e

provinciale, ai sensi della L.R. 20/2001 o ad approvazione regionale, ai sensi della L.R. 56/80, non necessita di parere di compatibilità paesaggistica di cui allo stesso articolo 96 delle N.T.A., mentre resta ferma l'eventuale necessità di acquisire autorizzazione e/o accertamento di compatibilità paesaggistica ove previsto con riferimento ai titoli abilitativi;

- Conseguentemente a quanto stabilito e disposto dal "documento tecnico", allegato alla D.G.R. n. 1309 del 30.06.2010, nel paragrafo "adempimenti articolo 89 del D.P.R. 380/2001", la presente variante allo strumento generale (P.R.G.) non necessita di parere dell'ufficio tecnico regionale, sulla compatibilità alle condizioni geomorfologiche del territorio, di cui all'articolo 89 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, giacché *"non comporta modifiche su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, giusto articolo 84 dello stesso decreto"*.

Considerato che:

- In ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n. 56/80, la deliberazione di C.C. di adozione della variante dello strumento urbanistico n. 131 del 29.08.2025, corredata dai relativi elaborati grafici predisposti dall'Ufficio P.R.G.:
 - E' stata depositata presso la Segreteria Generale del Comune in data 09.10.2025, pubblicizzata mediante avviso pubblico di deposito per 30 giorni consecutivi, con decorrenza dal 10.10.2025 fino al 10.11.2025, durante i quali chiunque poteva prenderne visione e, nel periodo di deposito, proporre osservazioni, e/o opposizioni ;
 - Con nota protocollo n. 205058/2025 del 13.11.2025 il Dirigente del Settore Affari Generali ed Istituzionali ha comunicato che, nel periodo indicato, non risultano pervenute osservazioni relative alla suddetta deliberazione, ma risulta pervenuta il giorno successivo allo scadere di detto periodo la nota prot. n. 203309/2025 del 11.11.2025 (Osservazione n. 1), indirizzata al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Patrimonio, così come si evince dall'attestato del Segretario Generale Comunale del 03.12.2025 acquisito al prot. n. 220275/2025;
 - Successivamente risulta poi pervenuta la nota prot. n. 220648/2025 del 04.12.2025 (Osservazione n. 2), indirizzata al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Patrimonio.

Rilevato che:

- Risultano quindi pervenute le seguenti due osservazioni fuori termine che l'Ufficio P.R.G. ritiene comunque di esaminare nei contenuti:
- Osservazione n. 1 (prot. n. 203309/2025 del 11.11.2025), presentata dalla Sig.ra Giannotti Giulia Antonietta, in qualità di legale rappresentante della ditta DGM Immobiliare S.r.l., quale promittente acquirente della porzione di immobile in Lecce tra le vie 140° Reggimento Fanteria e Fabio Filzi, censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.IIa 6356, sub. 10-12, dalla società ACQ Immobiliare S.r.l. in liquidazione, in persona del suo liquidatore e legale rappresentante Acquaviva Fabio e dalla società Acquaviva Invest S.r.l., in persona del suo legale rappresentante Acquaviva Simone e Acquaviva Massimo, quali attuali proprietari di tutto l'immobile in Lecce tra le vie Salvatore Trinchese, Fabio Filzi e 140° Reggimento Fanteria, censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.IIa 6356, tutti i sub., compresi i sub. 10-12.
- Osservazione 2 (prot. n. 220648/2025 del 04.12.2025) presentata dal Sig. Ferdinando Massimiliano Anelli, in qualità di proprietario dell'immobile sito in Lecce, alla via di Vereto n. 2, censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.IIa 2910.

Considerato che:

- L'Ufficio P.R.G. ha proceduto ad istruire e controdedurre le osservazioni pervenute, redigendo la "Relazione sulle Osservazioni" del 10.03.2026, allegata alla presente, a firma del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Patrimonio, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ritenendo di:
 - **accogliere l'osservazione 1** e di conseguenza:

1. Inserire l'immobile censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.IIa 6356, sub. 10-12 nella Tav. 1 – Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023;
2. Eliminare l'immobile censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.IIa 6356, sub. 10-12 nella Tav. 2 – Patrimonio architettonico escluso dalla Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023 - Segnalazioni architettoniche;
3. Modificare conseguentemente i due predetti elaborati grafici adottati con la delibera di Consiglio Comunale n° 131 del 29/08/2025.

- **non accogliere l'osservazione 2**, ma per quanto esposto dall'osservante di:

1. Eliminare l'immobile censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.IIa 2910 nella Tav. 2 – Patrimonio architettonico escluso dalla Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023 - Segnalazioni architettoniche;
2. Modificare conseguentemente il predetto elaborato grafico adottato con la delibera di Consiglio Comunale n° 131 del 29/08/2025.

Conseguentemente l'Ufficio P.R.G. ha redatto la documentazione tecnica seguente modificando le tavole adottate:

Tav. 1 – Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023 adeguata alle controdeduzioni:

- Ambiti di intervento Zone omogenee B e C;
- Aree pubbliche destinate alle piantumazioni (art. 3, co.3, lett. c);
- Aree destinate alla realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione (art. 3, co.3, lett. g);

Tav. 2 – Patrimonio architettonico escluso dalla Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023 adeguata alle controdeduzioni:

- Segnalazioni architettoniche.

allegate alla presente quale parte integrante e sostanziale attraverso il link <https://lecce.pluridoc.it/#/canale/documenti?cartella=12585>;

Ritenuto, pertanto, di dover procedere all'approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 12, comma 3, lett. e) della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 in relazione alle modifiche inerenti le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente si sottopone la presente proposta di provvedimento alla valutazione del Consiglio Comunale, al fine dell'assunzione della determinazione di competenza.

Valutati gli aspetti sostanziali della presente deliberazione si dichiara che la stessa ha riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune di Lecce e non ha riflessi diretti/indiretti sulla gestione patrimoniale dell'Ente.

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Claudio Sanapo

Tanto premesso e considerato, l'Assessore alle Politiche Urbanistiche – Programmi Rigenerazione Urbana – Parco Naturale Regionale “Bosco e Paludi di Rauccio” – Valorizzazione del Patrimonio Pubblico Arch. Gianpaolo Scorrano, vista l'istruttoria che precede e concordando con il suo contenuto, propone la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione istruttoria di cui in premessa e gli atti in narrativa riportati;

Visti:

- Il vigente P.R.G.;
- Il P.P.T.R. vigente;
- la Legge n. 1150/42 e ss.mm.ii.;
- Il D.M. 1444/68;

- Le Leggi Regionali nn. 56/80 e 20/2001 e ss.mm.ii.;
- Le Leggi Regionali nn. 21/2011 e 20/2022 e ss.mm.ii.;
- Il DRAG approvato con DGR n. 1328 del 03.08.2007;
- Il R.R. del 09/10/2013, n. 18 e ss.mm.ii.;
- La DGR del 28 maggio 2024, n. 681;
- Il D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.;
- Il D.Lgs.n. 36/2023 e ss.mm.ii., così come modificato dalla L.R. n. 13/2024;
- Il D.Lgs.n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- La Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- Lo Statuto Comunale.

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 131 del 29.08.2025, con la quale il Comune di Lecce ha individuato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 36/2023, gli ambiti edificati in cui promuovere gli interventi di ristrutturazione edilizia così come risultanti dalla documentazione tecnica, elaborata dall'Ufficio P.R.G. del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Patrimonio.

Vista la nota prot. n. r.puglia/AOO_089/04/11/2025/617659 del 04.11.2025, acquisita al prot. gen. n. 197567/2025 del 04.11.2025 del Comune di Lecce, con la quale la competente Sezione Regionale, Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologica e Paesaggio, Sezione Autorizzazioni Ambientali, ha trasmesso, ai sensi del Regolamento Regionale del 09 ottobre 2013, n. 18, art. 7, comunicazione di conclusione della procedura di registrazione della variante, in quanto non selezionata ai fini della verifica della sussistenza delle condizioni di esclusione dalle procedure VAS prevista al comma 7.3 del Regolamento.

Considerato che:

- la presente variante allo strumento urbanistico, non essendo sottoposta a verifica di compatibilità regionale e provinciale, ai sensi della L.R. 20/2001 o ad approvazione regionale, ai sensi della L.R. 56/80, non necessita di parere di compatibilità paesaggistica di cui allo stesso articolo 96 delle N.T.A., mentre resta ferma l'eventuale necessità di acquisire autorizzazione e/o accertamento di compatibilità paesaggistica ove previsto con riferimento ai titoli abilitativi.
- dal disposto "documento tecnico", allegato alla D.G.R. n. 1309 del 30.06.2010, nel paragrafo "adempimenti articolo 89 del D.P.R. 380/2001", la presente variante allo strumento generale (P.R.G.) non necessita di parere dell'ufficio tecnico regionale, sulla compatibilità alle condizioni geomorfologiche del territorio, di cui all'articolo 89 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, giacché *"non comporta modifiche su elementi rilevanti ai fini della compatibilità sismica, giusto articolo 84 dello stesso decreto"*;

Vista l'Attestazione del Segretario Generale Comunale del 03.12.2025 acquisito al prot. n. 220275/2025

Vista l'Osservazione n. 1, acquisita al protocollo con nota n. 203309/2025 del 11.11.2025, con allegata la relazione predisposta dal tecnico incaricato dalle parti, l'ing. Luciano Ostuni;

Vista l'Osservazione n. 2, acquisita al protocollo con nota n. 220648/2025 del 04.12.2025, con allegata la relazione predisposti dallo stesso proprietario, il Sig. Ferdinando Massimiliano Anelli;

Vista la relazione istruttoria dell'Ufficio P.R.G. del 10.03.2026 in merito alle osservazioni pervenute e i relativi allegati;

Ritenuto, pertanto, di dover procedere all'approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 12, comma 3, lett. e) della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 in relazione alle modifiche inerenti le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;

Visto il parere della Commissione Consiliare Urbanistica espresso in data 09/04/2026;

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, nei limiti di quanto prescritto per legge;

Con voti favorevoli n. 18, contrari n. 6 espressi nei modi di legge, il cui dettaglio è sopra riportato

DELIBERA

Per le motivazioni ed i considerati espressi in narrativa e che qui si intendono integralmente riportati:

a) **Di approvare** la "Relazione sulle Osservazioni" del 10.03.2026 redatta dall'ufficio e per quanto in essa contenuto:

accogliere l'Osservazione n. 1 e di conseguenza:

- Inserire l'immobile censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.Illa 6356, sub. 10-12 nella Tav. 1 – Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023;
- Eliminare l'immobile censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.Illa 6356, sub. 10-12 nella Tav. 2 – Patrimonio architettonico escluso dalla Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023 - Segnalazioni architettoniche;
- Modificare conseguentemente i due predetti elaborati grafici adottati con la delibera di Consiglio Comunale n° 131 del 29/08/2025.

non accogliere l'Osservazione n. 2 e di conseguenza di:

- Eliminare l'immobile censito nel N.C.E.U. al Fg. 259, P.Illa 2910 nella Tav. 2 – Patrimonio architettonico escluso dalla Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023 - Segnalazioni architettoniche (Fig. 8);
- Modificare conseguentemente il predetto elaborato grafico adottato con la delibera di Consiglio Comunale n° 131 del 29/08/2025.

b) **Di individuare**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 36/2023 ,gli ambiti edificati in cui promuovere gli interventi di ristrutturazione edilizia così come risultanti dalla documentazione tecnica, elaborata dall'Ufficio P.R.G. del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio - Patrimonio, allegata alla presente atto quale parte integrante e sostanziale, attraverso il link <https://lecce.pluridoc.it/#/canale/documenti?cartella=12585> e di seguito elencata:

Tav. 1 – Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023 adeguata alle controdeduzioni:

- Ambiti di intervento Zone omogenee B e C;
- Aree pubbliche destinate alle piantumazioni (art. 3, co.3, lett. c);
- Aree destinate alla realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione (art. 3, co.3, lett. g);

Tav. 2 – Patrimonio architettonico escluso dalla Perimetrazione degli ambiti edificati di intervento di cui all'art. 4 – L. R. P. n. 36/2023 adeguata alle controdeduzioni:

- Segnalazioni architettoniche.

con la pedissequa applicazione di quanto previsto all'art. 2, comma 3, lett. a), b), c), d) della L.R. Puglia n. 36/2023;

c) **Di riconoscere** gli incentivi volumetrici di cui all'articolo 2, comma 1, nella misura prevista dall'articolo 2, comma 3, lettere b) e d) per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia attraverso l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, legittimi o legittimati, ubicati nei contesti rurali identificati dal vigente strumento urbanistico come zone omogenee E ai sensi del D.M. n. 1444/1968 (art. 4 comma 3 lettera a) della LRP 36/2023);

d) **Di approvare**, conseguentemente, la variante allo strumento urbanistico generale vigente ai sensi dell'articolo 12, comma 3, lettera e), della Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio), per il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'art. 2 comma 3 lett. a), b), c), d) della Legge Regionale n. 36 del

19/12/2023 ss.mm.ii., sulla scorta della perimetrazione così come individuata sugli elaborati tecnici di cui al punto che precede;

e) **Di stabilire che** in caso di contrasto normativo contenuto nelle suindicate tavole si darà prevalenza giuridica alle disposizioni narrative su quelle grafiche;

f) **Di stabilire altresì che:**

- Sono esclusi dall'applicabilità della Legge Regionale n. 36/2023 tutti gli immobili legittimi o legittimati la cui comunicazione di fine lavori sia stata notificata presso il Comune di Lecce, dopo l'entrata in vigore della legge stessa, ovvero oltre la data del 19.12.2023;
- Sono esclusi dall'applicabilità dell'art. 2 "Incentivi volumetrici" comma 1 lett. b) della Legge Regionale n. 36/2023 gli immobili realizzati in data anteriore al 1950, ricadenti nelle zone B12 "Residenziali urbane con edificazione a schiera ed in linea" (art. 54 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), nelle zone B13 "Residenziali a prevalente edificazione a villini" (art. 55 delle N.T.A. del P.R.G. vigente) e nelle zone B16 "Ville Urbane" (art. 59 delle N.T.A. del P.R.G. vigente) solo quando sugli stessi non siano intervenute modifiche legittimamente autorizzate negli anni successivi all'anno 1950 e/o sia dimostrato che l'immobile non abbia caratteristiche tipologiche, architettoniche e storiche, tali da doverlo salvaguardare dal punto di vista della sua conservazione;

g) **Di dare atto che:**

- sono altresì esclusi dall'applicabilità della Legge Regionale n. 36/2023, gli edifici di cui all'art. 5 comma 1 dalla lettera a) alla lettera l);
- ai sensi dell'art. 5 comma 2 della LRP n. 36/2023, gli incentivi di cui all'art. 2 della medesima Legge non sono cumulabili con quelli previsti dai piani comunali vigenti (ad eccezione di quanto previsto dall'art. 6 comma 3 della legge 36/2023) e non possono in alcun caso eccedere i limiti indicati dal PPTR;
- l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 6 comma 1 e 2 della L.R.P. n. 36/2023, per coloro che intendono effettuare interventi previsti dall'art. 3, comma 3 della L.R.P. n. 36/2023, applicherà l'esclusione dell'IMU, nonché la completa esenzione del contributo di costruzione (di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.), a condizione che l'intero intervento preveda la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, con una quota non inferiore al 35 per cento degli alloggi riservata a locazione a canoni agevolati, previa sottoscrizione della convenzione approvata con la deliberazione di C.C. n. 131/2025;
- gli interventi edilizi di cui all'art. 3, commi 3 e 4 della L.R.P. n. 36/2023, destinati ad edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'art. 6 comma 2 della L.R.P. n. 36/2023, saranno assegnati e gestiti dall'Ufficio Casa di questo Comune, con le modalità di cui alla L.R. n. 10/2014 e ss.mm.ii.;
- in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 e delle aree destinate a standard ai sensi del DM 1444/1968 (o qualora, in quest'ultimo caso, la cessione di dette aree risulti non conveniente per il Comune di Lecce) da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico delegato dal richiedente alla presentazione della pratica edilizia di ampliamento ovvero di demolizione e ricostruzione, previa verifica ed accettazione espressa da parte del tecnico comunale, di consentire la loro monetizzazione in luogo della cessione;
- in caso di monetizzazione per gli spazi a parcheggio, le relative risorse saranno vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici; art. 3 comma 6 della L.R.P. n. 36/2023;
- in caso di monetizzazione delle aree a standard, il richiedente, in analogia a quanto previsto dall'art. 28-bis del DPR 380/2021 e ss.mm.ii., dovrà stipulare apposita convenzione con il comune, così come richiamata nella lett. g) del comma 3 dell'art. 3 della L.R.P. n. 36/2023, finalizzata all'utilizzo di dette risorse per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in aree indicate dallo stesso Comune e individuate nella TAV. 2 di cui al punto due che precede;

- ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera e), della L.R.P. n. 36/2023, ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. n. 1444/1968, in alternativa alla cessione, il Comune di Lecce consentirà la monetizzazione delle aree a standard. In questo caso, 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 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" (art. 3 comma 2 lettera e) della LRP 36/2023);
- h) **Di prendere atto che** la presente delibera interviene sulle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457, e pertanto ai sensi del comma 3 art. 12 della L.R. n. 20/2001 non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla Legge Regionale 31 maggio 1980, n. 56 o a verifica di compatibilità regionale;
- i) **Di stabilire altresì, che** per quanto non espressamente riportato nella presente delibera si fa riferimento alle disposizioni della L.R.P. n. 36//2023 pubblicata sul BURP n. 112 della Regione Puglia e alle sue successive modifiche ed integrazioni, che si intendono qui integralmente recepite dall'amministrazione Comunale. Le disposizioni di cui al presente atto trovano applicazione solo in conformità e nel rispetto delle disposizioni regionali e statali vigenti in materia;
- j) **Di dare atto che** gli aspetti sostanziali della presente deliberazione comportano riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria del Comune di Lecce e non comportano riflessi diretti/indiretti sulla gestione patrimoniale dell'Ente;
- k) **Di demandare** al Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Patrimonio, l'espletamento di tutti i successivi consequenziali adempimenti del presente atto, ivi compresi la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, ai sensi dell'art. 11 comma 13 della L.R.P. n. 20/2001, ai fini della sua efficacia;
- l) **Di trasmettere** la presente deliberazione alla Regione Puglia, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 36/2023 e al Ministero della Cultura – Soprintendenza, Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi e Lecce ai fini della formale condivisione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

In seguito, vista la richiesta di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile, con separata votazione, con sistema elettronico, a maggioranza dei Consiglieri presenti:

PRESENTI N. 24: BOTRUGNO – CAIRO – CICIRILLO - DE GIOVANNI - DE MATTEIS ANTONIO - DELL'ANNA – DELLA GIORGIA - ERRIQUEZ - FAGGIANO – FRAGOLA - GNONI - GRECO - LUPO – MONTICELLI CUGGIO' – PAGLIARO – PANKIEWICZ – PASQUINO - POLI – POSO – ROTUNDO - RUSSO LUCA – RUSSO ROBERTO – SIGNORE - TRAMACERE.

ASSENTI N. 9: CATALDO – DE MATTEIS MARCO – DI CUONZO – FIORE – FORESIO – MIGNONE – OCCHINERI – QUARTA COLOSSO – SALVEMINI.

FAVOREVOLI N. 18: BOTRUGNO – CAIRO – DE GIOVANNI - DELL'ANNA – ERRIQUEZ - FAGGIANO – FRAGOLA - GRECO - LUPO – MONTICELLI CUGGIO' – PAGLIARO – PANKIEWICZ – PASQUINO - POLI – POSO – RUSSO LUCA – RUSSO ROBERTO – TRAMACERE.

CONTRARI N. 6: CICIRILLO - DE MATTEIS ANTONIO - DELLA GIORGIA - GNONI - ROTUNDO – SIGNORE.

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/00.

A questo punto esce dall'aula il Cons.re straniero MANDA.

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge.

Segretario Generale
Giacomo Mazzeo

Il presente verbale viene sottoscritto ai sensi dell'art. 48 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale e delle sue articolazioni.

Presidente del Consiglio
Bernardo Monticelli Cuggiò

(atto sottoscritto digitalmente)