



Città di Nardò

COPIA DELL'ORIGINALE IN PRIMA BATTUTA DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 12 DEL 16/03/2026

**OGGETTO: L.R. 36/2023 - Disciplina degli interventi di ristrutturazione edilizia nel territorio Comunale.
Individuazione ambiti e modalità di intervento.**

L'anno 2026 il giorno 16 del mese di MARZO alle ore 16:55, nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di invito diramato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Ordinaria di 1^a convocazione. La seduta è pubblica.

Fatto l'appello risultano:

	CONSIGLIERI COMUNALI	PRES.	ASS.		CONSIGLIERI COMUNALI	PRES.	ASS.
1	MELLONE Giuseppe	Si		14	Fracella Alessandra Maria	Si	
2	Tondo Antonio	Si		15	De Tullio Michele	Si	
3	Dito Massimo	Si		16	Greco Augusto		Si
4	Tollemeto Ettore	Si		17	Cuppone Anna Lisa Rita	Si	
5	Plantera Francesco	Si		18	Verardi Giuseppe	Si	
6	Tarantino Pier Luigi	Si		19	Benegiamo Carlo	Si	
7	Fedele Gianluca	Si		20	Manieri-Elia Maria Giulia		Si
8	Prete Alessandra	Si		21	Siciliano Lorenzo	Si	
9	Manieri Pantaleo	Si		22	Piccione Daniele	Si	
10	Mangione Gabriele	Si		23	Maccagnano Paolo	Si	
11	Gatto Alberto Egidio	Si		24	Falangone Carlo		Si
12	Bove Daniela	Si		25	Frasca Cosimo Damiano		Si
13	Margarito Lucio	Si					

Totale presenti 21

Totale assenti 4

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

Partecipa Il Segretario Generale Dott. Dario VERDESCA.

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

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”;

- la stessa legge all'art. 2 prevede che al fine di perseguire gli obiettivi della legge sono riconosciuti incentivi volumetrici per la realizzazione di **interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge, che prevedono:**

- a) l'ampliamento di edifici **esistenti, legittimi o legittimati**, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a);
- b) la demolizione e ricostruzione di edifici **esistenti, legittimi o legittimati**, ricadenti negli ambiti di intervento individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 1, oppure degli edifici di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a);

per le medesime finalità, la legge regionale riconosce incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di **ristrutturazione urbanistica** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f), del D.P.R. 380/2001 che prevedono la delocalizzazione negli ambiti individuati ai sensi dell'articolo 4, comma 3, lettera b), delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, di cui all'articolo 5, comma 1, lettere g), h), i), j), k) ed l);

- Gli incentivi volumetrici sono riconosciuti *una tantum* nella misura massima:
 - a) del 20% (e comunque non oltre 300 metri cubi) per gli interventi di ampliamento di edifici ubicati nelle zone omogenee “B” e “C” del PRG perimetrata con apposita delibera del Consiglio Comunale, escluse le zone destinate a standard urbanistici, per gli edifici aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti;
 - b) del 20% (e comunque non oltre 200 metri cubi) per gli interventi di ampliamento di edifici ubicati nelle zone omogenee “E” del PRG, perimetrata con apposita delibera del Consiglio Comunale, ove ritenuto necessario ai fini del perseguimento degli obiettivi della legge, per i soli edifici residenziali con mantenimento della medesima destinazione d'uso;
 - c) del 35% per gli edifici di cui alla precedente lettera a), nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione;
 - d) del 35% per gli edifici di cui alla precedente lettera b), nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione;
 - e) del 35% per la delocalizzazione all'interno degli ambiti individuati ai sensi delle precedenti lettere, delle volumetrie rivenienti dalla demolizione di edifici di cui all'articolo 5, comma 1, lettere g) h), i), j), k) ed l) aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e/o a usi strettamente connessi con la residenza oppure ai medesimi usi preesistenti;

la volumetria massima risultante a seguito dell'intervento deve essere destinata a residenza e/o a usi strettamente connessi con le residenze, oppure ai medesimi usi preesistenti;

- Ai sensi dell'art. 4 “Ambiti di intervento”, comma 1, della L.R. n. 36/2023, “*Il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dall'articolo 2 è subordinato all'approvazione di deliberazione del Consiglio Comunale 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), supportata da perimetrazione, effettuata sulle planimetrie esistenti degli strumenti urbanistici vigenti e fatta salva la prevalenza giuridica delle disposizioni narrative sulla grafica, che individui gli ambiti edificati in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono l'ampliamento o la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, legittimi o legittimati, aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, oppure ai medesimi usi preesistenti.”;

- in linea con le finalità della legge, l'immobile ampliato, oppure la singola unità immobiliare ampliata, deve ottenere il salto di almeno due classi energetiche rispetto all'esistente, ovvero, qualora non risulti possibile, il conseguimento della classe energetica superiore, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 precedente e posteriore all'intervento, rilasciato da tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata; in caso di demolizione e ricostruzione o delocalizzazione, l'edificio risultante deve conformarsi alle specifiche degli edifici NZEB;
- La legge Regionale precisa anche che:
 - le perimetrazioni di cui sopra possono includere anche zone omogenee D e F di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968 che risultano interamente intercluse all'interno di zone omogenee B e C, previo accertamento dell'assenza dell'interesse al mantenimento della destinazione attualmente vigente.
 - la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla legge, anche in assenza degli incentivi volumetrici, è in ogni caso subordinata al rispetto dei limiti di densità edilizia previsti nell'articolo 7 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001), alla disciplina di tutela paesaggistica dettata dal PPTR, all'acquisizione di autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso previsti per legge da parte degli enti e delle autorità competenti; a riguardo si evidenzia che sulla base delle verifiche effettuate dall'Ufficio urbanistica gli ambiti territoriali individuati con l'utilizzo della CTR regionale e dell'aggiornamento comunale disposto in sede di redazione del PUG, i limiti di densità edilizia rispettano nel complesso i limiti del DM, fatta salva la verifica puntuale in sedi di rilascio delle autorizzazioni edilizie e l'eventuale a deroga nei limiti di legge;
 - l'ampliamento deve avvenire nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente; in caso di specifiche previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici vigenti, il Comune ne può disporre la deroga, fermo restando il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dal D.M. 1444/1968;
 - per gli edifici ricadenti nelle zone omogenee “E” l'intervento non deve comportare l'aumento delle superfici impermeabili e deve garantire l'incremento dell'indice di piantumazione attraverso l'utilizzo di essenze autoctone; in caso di impossibilità a rispettare tale prescrizione **è ammessa la monetizzazione** da destinare alla piantumazione delle aree specificamente individuate con la presente deliberazione;
 - anche ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, i Comuni possono consentire la **monetizzazione delle aree a standard**; le somme rivenienti dalla monetizzazione saranno vincolate e utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della presente legge e con gli obiettivi e le indicazioni

fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna";

- analogamente, in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), il Comune può prevedere la **monetizzazione delle aree a parcheggio**, calcolandone l'importo sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione; tali risorse sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici;
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione possono usufruire degli incentivi volumetrici alle ulteriori condizioni specificate dalla legge regionale (punteggio 3 nello strumento di Valutazione della sostenibilità ambientale, riduzione delle superfici impermeabili, coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 "La rete ecologica regionale" e 4.2.2 "Il patto città campagna" e dalle linee guida regionali del PPTR, rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche, ecc.). La ricostruzione deve avvenire inoltre nel rispetto delle distanze preesistenti e devono essere reperite le superfici a standard, anche nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare, o monetizzate secondo quanto sopra;
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione con **delocalizzazione delle volumetrie** di cui all'articolo 2, comma 2, possono usufruire degli incentivi volumetrici previsti a condizione che siano rispettate le ulteriori condizioni:
 - a) le aree di sedime e di pertinenza dell'edificio demolito rimangano libere da edificazione, l'interessato provveda alla demolizione dell'edificio e al ripristino ambientale di dette aree, e stipuli apposita convenzione con il Comune che ne preveda l'uso pubblico, o in alternativa le ceda gratuitamente al Comune prima della ricostruzione;
 - b) l'area in cui è prevista la ricollocazione delle volumetrie, ricadente negli ambiti individuati con la presente deliberazione, deve avere destinazione urbanistica conforme a quella assegnata alle volumetrie delocalizzate; in alternativa, può essere localizzata nelle aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti, intercluse o contigue alle zone omogenee B e C, ai sensi del D.M.1444/1968; è evidente che in tal caso non è opportuno procedere ad una individuazione a priori, ma rimettere tale indicazione puntuale alla successiva indicazione del Consiglio Comunale, che potrà derogare all'indice di edificabilità di zona, fermo restando il rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dall'articolo 7 del D.M. 1444/1968, e a condizione che non venga compromessa la funzionalità del contesto oggetto di intervento.

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera f), della legge regionale 30 aprile 2019, n. 18 (Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni varie), il Comune può acquisire l'area al proprio patrimonio, a titolo gratuito, per la realizzazione di spazi pubblici ed autorizzare la ricostruzione della relativa volumetria e degli incentivi volumetrici concessi su altra area, anche pertinenziale. Il procedimento è concluso nelle forme previste dall'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001 mediante Permesso di costruire convenzionato.

- Ai sensi dell'art. 5 “*Limiti di applicazione*” della legge regionale, sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli edifici che hanno già usufruito degli incentivi previsti nella legge regionale 14/2009 (c.d. “Piano casa”), nonché, a titolo esemplificativo:
 - a) **illegittimamente realizzati, anche parzialmente**, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria, prima della presentazione dell'istanza;
 - b) individuati dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali in ragione del proprio **valore storico, culturale e architettonico o testimoniale o in quanto identitari** per sapienze costruttive, valori storici, sociali e simbolici, pur se privi di interesse culturale ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - c) ubicati all'interno delle **zone territoriali omogenee A, o a esse assimilabili**, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali, salvo approvazione di un piano di recupero in variante;
 - d) **aventi interesse storico-culturale**, tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004;
 - e) **ubicati all'interno delle zone destinate a standard urbanistici** di cui all'articolo 3 del D.M. 1444/1968 o a esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali, nonché nelle **aree che sono state oggetto di procedure speciali di variante urbanistica** (Sportello unico);
 - f) **ubicati in area sottoposta a vincolo** ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, fatta salva la possibilità di realizzare gli interventi ammissibili ai sensi del PPTR;
 - g) **ubicati nei siti della Rete Natura 2000**, Zone speciali di conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS) e nelle aree protette regionali (**Parco di Porto Selvaggio e Palude del Capitano**), e nelle zone umide tutelate a livello internazionale dalla convenzione di **Ramsar**;
 - h) ubicati nelle **oasi venatorie** istituite ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998, n. 27 (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma, per la tutela e la programmazione delle risorse faunistico-ambientali e per la regolamentazione dell'attività venatoria);
 - i) ubicati negli ambiti dichiarati ad **alta pericolosità idraulica e a elevata o molto elevata pericolosità geomorfologica**, o ad essi assimilabili;
 - j) ubicati all'interno delle **fasce di rispetto** per la viabilità, le ferrovie, gli eliporti, gli aeroporti, le zone cimiteriali, gli impianti di depurazione.

Gli incentivi della legge regionale non sono inoltre cumulabili con quelli previsti dai piani comunali vigenti e non possono in alcun caso eccedere i limiti indicati dal PPTR.

- Per tale fine, la cartografia predisposta dall'Ufficio individua gli edifici e i principali ambiti territoriali esclusi dall'applicazione della legge, così come già individuati dal PRG ed integrati dagli ulteriori approfondimenti già effettuati ai fini della redazione del PUG e dell'adeguamento al PPTR, salvi comunque i divieti della legge e le ulteriori verifiche istruttorie successive alla presentazione del progetto in relazione all'ammissibilità degli interventi proposti ed alla loro ammissibilità in relazione ai vincoli insistenti sull'area;
- Si segnala inoltre che il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 6 commi 1 e 2 della medesima Legge, può prevedere “(...) *in favore di coloro che effettuano interventi previsti nell'articolo 3, commi 3 e 4 della presente Legge, riduzioni e/o esclusioni dell'IMU o di altre imposte comunali*,”

nonché la completa esenzione dal contributo di costruzione, 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” e pertanto, qualora il mercato dimostri interesse, si rimanda ad una successiva deliberazione la determinazione delle “modalità di convenzione, nonché di assegnazione e di gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale (...), nonché le modalità di determinazione del canone di locazione, del canone di locazione con patto di futura vendita e del prezzo massimo di vendita degli stessi. Le convenzioni, di durata ventennale, potranno rinviare ai regolamenti e agli altri atti comunali per la formazione delle graduatorie dei cittadini che faranno richiesta di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale.”;

Tutto ciò premesso, Considerato:

- che larga parte dell'edificato cittadino, sviluppatosi nell'attuale consistenza a partire dagli anni '60, presenta generalmente una qualità edilizia scarsa, caratterizzata nella maggior parte dei casi da un'involucro edilizio scadente, cui si associano finiture non di pregio e soluzioni impiantistiche non orientate al contenimento dei consumi energetici ed idonee a garantire livelli adeguati di confort ambientale e abitativo, ed inoltre non rispondenti alle normative in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- che non si individuano all'interno dell'area urbanizzata zone omogenee D ed F interamente intercluse, che possano essere destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con la residenza, e/o che risultino già edificate con immobili aventi destinazione d'uso residenziale, tali da rispondere alle finalità della legge regionale 36/2023, con l'unica eccezione delle zone D3 ubicate lungo Via Puglia e Viale Caduti di Nassyria, che già da tempo hanno perduto l'iniziale connotazione e sono potenzialmente idonee per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa e sociale;
- che al fine di perseguire nei termini più ampi possibili gli obiettivi e di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui alla L.r. 36/2023, ed in considerazione della debolezza del sistema imprenditoriale, della bassa densità edilizia e della sostanziale omogeneità dell'edificato, non si individuano ambiti preferenziali da destinare alla riqualificazione urbana;
- per altro verso, sempre al fine di perseguire la massima riqualificazione dell'edificato ed in considerazione della notevole estensione di contesti agricoli di trasformazione, appare opportuno estendere le opportunità premiali della legge regionale anche alle zone omogenee E dello strumento urbanistico, salvo opportune limitazioni per quelle di maggiore pregio ambientale e naturalistico, da individuarsi nelle zone E3 ed E4 dello strumento urbanistico;
- a tale riguardo, è opportuno precisare che il PRG e le attività propedeutiche alla formazione del nuovo strumento urbanistico hanno già censito il patrimonio architettonico, storico ed ambientale del Comune di Nardò, caratterizzato dalla presenza nell'agro di numerose masserie storiche, casini di campagna, aree archeologiche e di rilevanza naturalistica, beni diffusi del paesaggio agrario, e nell'area urbana e periurbana da edifici monumentali e contesti architettonici rilevanti, quali le ville delle Cenate, contesti da esclusi dall'applicazione della Legge Regionale n. 36/2023;

Tutto ciò ulteriormente premesso,

- Vista la cartografia allegata di delimitazione degli ambiti di intervento di cui all'art 4 c. 1, così distinti:
 - **Ambiti 1.a** – (art. 2, c.1, lett. a). In tali ambiti ricadenti nelle zone omogenee B e C sono

consentiti interventi di **ristrutturazione edilizia con ampliamento** degli edifici con **qualsiasi destinazione** d'uso da destinare:

- al medesimo uso iniziale;
- alla residenza o usi strettamente connessi con la residenza

Misura dell'ampliamento concesso: 20% del volume iniziale, con un massimo di 300 mc; in tali zone, al fine di favorire nel medio termine il rinnovo del patrimonio edilizio, saranno comunque ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione alle condizioni tutte previste dalla l.r. con il rispetto del predetto limite di incremento volumetrico pari al 20% del volume iniziale legittimamente esistente e proporzionale riduzione dei requisiti di prestazione energetica ai sensi dell'art. 4, c.1, della L.r.;

- **Ambiti 1.b** – (art. 2, c.1, lett. b). In tale ambiti ricadenti nelle zone omogenee B e C sono consentiti, oltre che gli interventi dell'ambito 1.a, gli interventi di **demolizione e ricostruzione con ampliamento** degli edifici con **qualsiasi destinazione** d'uso da destinare:

- al medesimo uso iniziale;
- alla residenza o usi strettamente connessi con la residenza

Misura dell'ampliamento concesso: 35% del volume iniziale.

- **Ambiti 2** - (art. 2, c.2). Aree urbanizzate classificate come zone omogenee B e C in cui, oltre agli interventi di cui agli Ambiti 1.a e 1.b, sono consentiti **interventi di delocalizzazione dei volumi derivanti dalla demolizione di edifici** ricadenti nelle fattispecie di cui all'art. 5, c. 1, lett. g), h), i), j), k), l), con **qualsiasi destinazione** d'uso da destinare:

- al medesimo uso iniziale;
- alla residenza o usi strettamente connessi con la residenza che non comportino un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Misura dell'ampliamento concesso: 35% del volume iniziale delocalizzato, con le seguenti specificazioni applicative:

- il volume iniziale deve essere compreso nei parametri di zona e l'area di destinazione deve avere destinazione urbanistica conforme a quella assegnata alle volumetrie delocalizzate;
- ai sensi dell'art. 3, c.4, lett. c), della l.r. 36/23, previa deliberazione del Consiglio Comunale è ammessa deroga all'indice di fabbricabilità di zona fermo restando il rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dall'art. 7 del DM 1444/68, e a condizione che non venga compromessa la funzionalità del contesto oggetto di intervento. Con particolare riferimento ai comparti di zone C privi di piani urbanistici esecutivi, gli interventi devono prevedere la preventiva pianificazione urbanistica del comparto e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, qualora non già presenti, anche mediante convenzionamento ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/01;
- l'edificio delocalizzato deve essere demolito e le aree di sedime rinaturalizzate, previa convenzione approvata dal Dirigente responsabile, prima dell'esecuzione dell'intervento di ricostruzione (art. 3, c.4, lett. a), b) a cura e spese del proponente.

Anche al di fuori dei predetti ambiti, previa deliberazione del Consiglio Comunale, è ammessa la delocalizzazione di fabbricati anche in aree interessate da vincoli preordinati all'esproprio decaduti, intercluse o contigue alle zone omogenee B e C, fermo restando il

rispetto dei limiti di densità edilizia previsti dall'art. 7 del DM 1444/68, e a condizione che non venga compromessa la funzionalità del contesto oggetto di intervento. Qualora il manufatto di cui si propone la delocalizzazione abbia le caratteristiche di cui all'art. 4, c.2, lett. f), della L.r. 18/2019, che persegue “*f) la tutela, conservazione e valorizzazione di manufatti o edifici tradizionali e tipici, di valore storico-culturale, che, pur non essendo sottoposti a vincoli di natura storica, architettonica, paesaggistica e ambientale, presentano caratteri di significatività e rappresentatività del territorio tali da essere meritevoli di salvaguardia*”, il Consiglio Comunale può disporre ai sensi dell'art. 3, c.4, lett. d), della L.r. l'acquisizione gratuita delle aree e del manufatto al proprio patrimonio per la destinazione a spazi pubblici ed autorizzare la ricostruzione della relativa volumetria, con gli incentivi volumetrici, su altra area, anche pertinenziale.

- **Zone per interventi di rinaturalizzazione** e forestazione, da utilizzarsi in caso di indisponibilità da parte del proponente delle aree da destinare all'aumento della permeabilità del suolo, ai sensi dell'art. 3, co.3, lett. c), e per la monetizzazione delle aree a standard in alternativa alla loro cessione, nei casi di cui all'art. 3, co. 3, lett. g), della legge regionale;
 - **Ambiti esclusi dall'applicazione della legge**, salvo verifica puntuale in sede di rilascio del titolo edilizio dell'esistenza di ulteriori cause di esclusione per legge, in particolare ai sensi del PPTR e del D.Lgs 42/04.
- Indipendentemente dalla perimetrazione, nelle zone omogenee classificate dal PRG come zone E1 ed E2 ai sensi dell'art. 4, c.3, lett. a) della legge regionale sono ammessi:
 1. Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento degli edifici legittimamente esistenti senza modifica della destinazione iniziale nella misura del 20% del volume iniziale, con un massimo di 200 mc;
 2. Interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento degli edifici legittimamente esistenti senza modifica della destinazione iniziale nella misura del 35% del volume iniziale, con un massimo di 200 mc;

a condizione che venga garantita una superficie permeabile (Sp) pari al 90% della superficie fondiaria (al netto dell'area di sedime dell'immobile) ed un indice di piantumazione (I.p.), da attuare attraverso l'impianto di essenze autoctone, non inferiore al 50% della superficie permeabile;

- Ritenuto di demandare alla Giunta Comunale la fissazione delle misure unitarie per la monetizzazione:
 - degli interventi di forestazione e rinaturalizzazione, negli ambiti “Zone per interventi di rinaturalizzazione”, ai sensi dell'art. 3, co.3, lett. c) della legge;
 - delle aree a standard in alternativa alla loro cessione, ai sensi dell'art. 3, co. 3, lett. g), della legge regionale, utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della presente legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna", o per attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano;
 - delle aree a parcheggio, qualora non reperite, vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici (art. 3, c. 6, L.r. 36/2023);

e alla relativa regolamentazione operativa;

Dato atto altresì che la presente deliberazione:

- È soggetta 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), concernente piani e programmi urbanistici comunali, ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R.P. n. 36/2023;
- Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.r. n. 36/2023 e dell'art. 12, comma 3 lettera e) della L.R. n. 20/2001, apporta variazioni allo strumento urbanistico generale vigente ma non è soggetta ad approvazione regionale di cui alla Legge Regionale 31 maggio 1980, n. 56 (Tutela ed uso del territorio), o a verifica di compatibilità regionale, in quanto la variazione deriva da modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss.mm.ii.;
- Ai sensi dell'art. 7 comma 1 della legge 36/2023 *“I Comuni trasmettono alla Regione la deliberazione prevista nell'articolo 4, comma 1, oppure il DPRU, nei casi previsti dall'articolo 4, comma 2, e pubblicano obbligatoriamente entro il 31 gennaio di ogni anno, in apposita sezione del proprio sito web istituzionale, o tramite accesso a specifica sezione del sito web regionale, l'elenco degli interventi autorizzati ai sensi della presente Legge relativi all'anno precedente. Il suddetto elenco indica, per ciascun tipo di intervento:*
 - a) la localizzazione del fabbricato oggetto di incremento volumetrico o di demolizione e ricostruzione;*
 - b) l'entità del volume originario e la consistenza dell'incremento volumetrico autorizzato;*
 - c) le modalità di utilizzo delle risorse previste nell'articolo 3, comma 2, lettera e) e nell'articolo 3, comma 3, lettera g)”;*
- Ai sensi dell'art. 7 comma 2 *“In sede di monitoraggio annuale i Comuni verificano, inoltre, il rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968”;*
- Ai sensi dell'art. 7 comma 3 *“La mancata o incompleta pubblicazione delle informazioni di cui al comma 1 comporta l'applicazione delle sanzioni previste nell'art. 46 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013 n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni d parte delle pubbliche amministrazioni)”;*
- Ai sensi dell'art. 10 commi 1 *“I Comuni destinano il 15 per cento dei proventi annuali derivanti dagli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e dalle sanzioni in materia urbanistica ed edilizia, nonché dalle sanzioni amministrative pecuniarie derivanti da inosservanza di norme relative al diritto di libero accesso in spazi pubblici riservati ai portatori di handicap motori e sensoriali, ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche per le opere, edifici, impianti esistenti di loro competenza istituendo a tal fine un apposito capitolo di bilancio.”;*
- Ai sensi dell'art. 10 commi 2 *“I Comuni che non rispettano le prescrizioni della presente legge sono esclusi dai finanziamenti e trasferimenti regionali, di bilancio autonomo.”;*
- Ai sensi dell'art. 10 commi 3 *“I Comuni comunicano alla Regione entro il 30 settembre di ogni anno il capitolo di bilancio e le somme previste in esso.”;*

Tanto premesso e considerato,

- dato atto che la presente proposta è stata sottoposta alla competente Commissione Consiliare come

da verbale del 12 marzo 2026;

- acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs 267/00;
- con voti espressi per alzata di mano:
 - presenti : n.19
 - votanti : n.19
 - favorevoli : n.19

DELIBERA

- di approvare la premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di approvare gli elaborati grafici allegati e le relative perimetrazioni, stabilendo e graduando in conformità alle stesse gli interventi attuabili ai sensi della L.r. 36/23;
- di stabilire, ai sensi del combinato disposto dell'Art. 3, c.1 e c.2, della L.r. 36/2023, e dell'art. 2-bis, c. del DPR 380/2001, che per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione previsti dalla presente deliberazione possono essere derogati i limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del Decreto ministeriale 02/04/1968, n. 1444. In particolare:
 - nelle zone E), è derogato per le abitazioni il limite di massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq di cui al citato ai sensi dell'art. 7 del DM 1444/68; nelle restanti zone i relativi limiti sino al massimo del 70% di cui al DM 1444/68;
 - 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 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;
 - fermo il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste dal DM 1444/68, gli interventi oggetto della presente deliberazione possono essere realizzati in deroga alle altezze e distanze più restrittive eventualmente previste dal PRG;
- di stabilire che tutti gli interventi di Demolizione e Ricostruzione devono conseguire almeno il punteggio 3 nello strumento di valutazione della sostenibilità ambientale previsto dalla L.r. 13/2008, e la certificazione prevista dall'art. 9 della legge deve essere prodotta entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Al progetto delle opere deve essere allegata apposita relazione specialistica che indichi le misure di cui agli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.r. 13/2008;
- di precisare e stabilire, ai fini dell'applicazione dell'art. 3, c. 3, per gli interventi di demolizione e ricostruzione devono essere reperite e cedute al comune a cura e spese del proponente superfici a standard relative all'ampliamento da realizzare nella misura di 21 mq/abitante insediabile (standard dotazione di servizi fissato dal PRG), prevedendo – indipendentemente dalla destinazione, n. 1 abitante insediabile ogni 80 mc o frazione di ampliamento effettuato in zona urbana (zone B10 – B11 – B12 – B13), e per ogni 60 mc o frazione di ampliamento effettuato nelle restanti zone. Le aree da cedere sono individuate in sede di rilascio del permesso a costruire

secondo i criteri di cui all'art. 3, c. 3, lettera g), nel lotto di intervento o nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe, intendendosi come tali quelle appartenenti al medesimo ambito territoriale perimetrato con la presente Deliberazione, e cedute previo frazionamento e senza oneri a carico del Comune, senza necessità di preventiva autorizzazione del Consiglio comunale; in caso di impossibilità alla cessione o di aree inidonee a soddisfare un interesse pubblico, è ammessa la monetizzazione;

- di dare atto che la presente deliberazione sarà trasmessa alla Regione Puglia.

Successivamente su proposta del Presidente

IL CONSIGLIO COMUNALE

dichiara con n.19 voti espressi per alzata di mano la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000 .

Il sottoscritto attesta che il procedimento istruttorio a lui affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa nazionale, comunitaria, regionale e dei regolamenti in vigore presso questo Ente. Il presente provvedimento, inoltre, dallo stesso predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte del Consiglio Comunale è conforme alle risultanze istruttorie.

Li, 09/02/2026

IL COMPILATORE
f.toNICOLA D'ALESSANDRO

Prenotazione Spesa						
<i>Num.</i>	<i>Anno Esercizio</i>	<i>Capitolo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>	<i>N. Imp.</i>	<i>N.Subimp.</i>
1	2026	0	L.R. 36/2023 - Art. 3, c.2, lett. c) - Interventi sostitutivi di piantumazione	0,00		
2	2026	0	L.R. 36/2023 - Art. 3, c.3, lett. g) - Monetizzazione cessione aree urbanizzazione	0,00		
3	2026	0	L.R. 36/2023 - Art. 3, c.6 - Monetizzazione aree a parcheggio, qualora non reperite, vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici	0,00		

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

Il Segretario Generale
F.to Dott. Dario VERDESCA

Presidente del Consiglio
F.to Dott. Antonio TONDO

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

REGOLARITA' TECNICA

Il responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica esprime parere Favorevole.

Nardò
26/02/2026

Il Responsabile del Servizio
(F.to Ing. Nicola D'ALESSANDRO)

REGOLARITA' CONTABILE

Il responsabile del servizio ragioneria in ordine alla regolarità contabile esprime parere Favorevole.

Nardò
02/03/2026

Il Responsabile del Servizio Finanziario
(F.to Dott. Giancarlo ERROI)

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 134 COMMI 3-4 T.U.E.L. N.267/00

[] La presente Deliberazione diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

[X] La presente Deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile

Nardò, li 16/03/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Dario VERDESCA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. n. 1446

Su conforme attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 23/03/2026 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Dalla Sede Municipale, addì 23/03/2026

IL MESSO COMUNALE
F.to Alessandra MANIERI

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' rinvenibile per il periodo di pubblicazione sul sito web del comune di Nardò: <http://www.comune.nardo.le.it/>

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Nardò, 23/03/2026

IL SEGRETARIO GENERALE
