



COMUNE DI CISTERNINO

Provincia di Brindisi

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 6 del 05/02/2026	OGGETTO: L.R. 36/2023 - APPLICAZIONE AGLI EDIFICI CONDONATI
------------------------------------	--

L'anno *duemilaventisei*, il giorno *05* del mese di *Febbraio* alle ore *08:41* nella sala consiliare del Palazzo Municipale. Alla Prima convocazione, in seduta Pubblica, partecipata ai componenti del Consiglio Comunale a norma di legge, risultano all'appello nominale:

#	Nome e Cognome	Funzione	Presenza
1	PERRINI LORENZO	Sindaco	Presente
2	CANZIO ANNALISA	Consigliere	Presente
3	BACCARO DONATO	Presidente del Consiglio	Presente
4	CONVERTINI MARIO LUIGI	Consigliere	Presente
5	PINTO ROBERTO	Consigliere	Presente
6	RENDINI MARIANGELA	Consigliere	Presente
7	LOPARCO ANTONIO	Consigliere	Presente
8	CONVERTINI VINCENZO	Consigliere	Presente
9	GRASSI AURORA	Consigliere	Assente
10	LORUSSO FRANCESCA	Consigliere	Presente
11	AMATI GIANRICO	Consigliere	Presente
12	LOPARCO FRANCESCO PAOLO	Consigliere	Assente
13	MONTANARO MARTINO	Consigliere	Assente
14	CURCI GIOVANNA	Consigliere	Presente
15	GUARINI STEFANO	Consigliere	Assente
16	SAPONARO MARIO	Consigliere	Presente
17	SCARAFIL CINZIA	Consigliere	Presente

Presenti: **13** Assenti: **4**

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza Donato Baccaro, nella sua qualità di Il Presidente del Consiglio.

Partecipa Il Segretario Generale Dott. Giovanni Catenacci. La seduta è Pubblica

Sulla proposta di deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri:

Esprimo Parere favorevole di regolarità tecnica Lì, 21/01/2026 Il Responsabile del Settore BOMBA ANGELA / Namirial S.p.A./02046570426	Esprimo Parere Favorevole di regolarità contabile Lì, 21/01/2026 Il Responsabile del Settore Economico Finanziario MONGELLI EVA / Namirial S.p.A./02046570426
---	---



VISTO l'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 s.m.i., che testualmente recita:

"Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. **L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.** Omissis

VISTA la Legge Regionale 19 dicembre 2023 n.36 "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" e s.m.i.;

CONSIDERATO CHE:

- l'Art. 1 "Finalità ed obiettivi" della L.R. 36/2023 prevede che:

"co.1: le presenti norme disciplinano gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti nell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia) al fine di promuovere il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché allo scopo di incentivare gli interventi di edilizia residenziale sociale.

co.2: gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in forza della presente legge devono essere rivolti al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza statica e igienico-funzionale e delle prestazioni energetiche degli edifici ed alla riqualificazione ambientale, paesaggistica e architettonica del tessuto edificato, nell'intento di ridurre progressivamente il degrado, il sottoutilizzo e l'abbandono degli ambiti urbanizzati e contribuire al contenimento del consumo di suolo, all'adattamento ed alla mitigazione dei cambiamenti climatici a scala urbana."

- l'Art. 2 "Incentivi volumetrici" della L.R. 36/2023 prevede che:

"co.1: Al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'articolo 1, ai sensi del quarto periodo della lettera d) dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, sono riconosciuti incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia 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).*

*co.4: Ai fini del calcolo degli incentivi volumetrici si computano i volumi per i quali sia riconosciuto **lo stato legittimo ai sensi dell'art.9 bis** del DPR 380/2001 alla data di entrata in vigore della LR 36/2023 (21/12/2023)."*

- l'Art. 5 "Limiti di applicazione" co.1 lett.a) della L.R. 36/2023 prevede che:



*“Sono esclusi dall’applicazione della legge gli edifici **illegittimamente realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria, prima della presentazione dell’istanza... omissis**”;*

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE l’attuazione della L.R. 36/2023 resta demandata ai Comuni, con l’eventuale riconoscimento di deroghe (art. 3) e l’individuazione di ambiti territoriali preordinati al riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dalla legge (art. 4), a seguito di approvazione di una **variante urbanistica semplificata** ai sensi dell’art. 12 co.3 lett. e) della L.R.20/2001, disciplinata dall’art. 11 della L.R. 20/2001, al netto della parte deputata alla verifica di compatibilità regionale e provinciale/metropolitana; pertanto alla delibera di adozione (comma 4 dell’art. 11), segue la fase delle osservazioni (comma 5) e la successiva delibera di approvazione con la quale il consiglio Comunale controdeduce alle osservazioni pervenute e approva definitivamente la variante urbanistica (co.6 e co.12 dell’art.11 della L.R. 20/2001);

TENUTO PRESENTE CHE:

- con deliberazione G.R. n.1926 del 20.12.2006, pubblicata sul BURP n. 9 del 17/01/2007 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cisternino (ai sensi dell’art.16 della L.R. 56/80) adeguato al PUTT/p;
- con deliberazione G.R. n. 176 del 16/02/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR);

DATO ATTO CHE:

- con Deliberazione n.77 del 17/5/2024 la Giunta Comunale, ai sensi e per gli effetti dell’art. 16 della L.R. n. 56/1980 e dell’art.11 della L.R. n. 20/2001, ai fini dell’attuazione della L.R. n. 36/2023, ha avviato la formazione di proposta di variante al PRG, ai sensi dell’articolo 12 co. 3 lett. e) della L.R. 27 luglio 2001 n. 20 e s.m.i., proponendone al Consiglio Comunale l’adozione nei termini ivi riportati;
- con Deliberazione n. 27 del 30/7/2024 il Consiglio Comunale ha adottato la suddetta variante semplificata al PRG, ai sensi dell’articolo 12 co. 3 lett. e) della L.R. 27 luglio 2001 n. 20 e s.m.i., ai fini dell’attuazione della L.R. n. 36/2023 e s.m.i., nei termini ivi riportati;
- con Deliberazione C.C. n. 13 del 7/4/2025 (pubblicata sul BURP n.35 del 2/5/2024), il Consiglio Comunale, a seguito di esame e controdeduzioni alle osservazioni, ha approvato definitivamente la suddetta variante al PRG, finalizzata alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica attraverso l’ampliamento o la demolizione e ricostruzione di **edifici esistenti, legittimi o legittimati**, con il riconoscimento degli incentivi volumetrici previsti dalla L.R.36/2023, e gli elaborati allegati redatti dall’U.T.C. aggiornati alle osservazioni accolte, di seguito indicati:
Allegato 1 -Tav.1 “L.R. 36/2023 – Perimetrazione ambiti d’intervento ex art. 4 co.1 zone A2, B e C del PRG: Centro Urbano” (rev. aprile 2024);
Allegato 2 - Tav.2 “L.R. 36/2023 – Perimetrazione ambiti d’intervento ex art. 4 co.1 zone A2, B e C del PRG: Frazione di Casalini e Contrade” (rev. aprile 2024);
Allegato 3 – Tav.3 – “L.R. 36/2023 – Appendice normativa - Definizioni e specificazioni per l’attuazione - Aree a verde pubblico per piantumazioni compensative e interventi di attrezzamento o riqualificazione forestazione e rinaturalizzazione – Costi per monetizzazione” (rev marzo 25);

VISTE le Risposte ai quesiti (FAQ) sulla L.R. 36/2023 elaborate dalla Regione Puglia sez. Urbanistica rev.1 dell’ottobre 2024, ed in particolare la domanda Q1.1 e la risposta R1.1, come di seguito riportate:

“Q1.1: Si può consentire il **bonus volumetrico in zona C su immobili esistenti dotati di titolo abilitativo in sanatoria (condono) e nella quale zona allo stato attuale non è stato redatto alcun PUE del PUG?**

R1.1: In coerenza con il principio in virtù del quale “gli abusi edilizi, benché oggetto di sanatoria, non sono mai computabili ai fini di ottenere premialità edilizie su quei volumi” (sentenza Corte Costituzionale n. 90/2023), l’art. 5, co. 1, lett. a) prevede espressamente che **sono esclusi**



dall'applicazione della legge - quindi dalla possibilità di fruire degli incentivi volumetrici di cui all'art. 2 - "gli edifici illegittimamente realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria", ovvero di quegli immobili per i quali sia stata concessa la sanatoria in via ordinaria. omissis.....";

DATO ATTO CHE dalla suindicata risposta regionale alla FAQ discenderebbe che **gli edifici condonati**, ossia la cui costruzione risulta legittimata da titolo abilitativo rilasciato ex L.47/85, L. 724/94 e DL 269/2003 (c.d. sanatoria "straordinaria"), **anche solo parzialmente, sarebbero esclusi a priori dall'applicazione della L.R. 36/23**, ai sensi dell'art. 5 co.1 lett.a) della stessa legge, **limitando** quindi l'applicabilità della L.R. 36/23 ai soli edifici oggetto di sanatoria in via "ordinaria" – ossia per i quali risulta rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria a seguito accertamento di conformità ex DPR 380/2001;

RICORDATO CHE, per quanto sopra, in sede di approvazione della variante al PRG con Del. C.C. n. 13 del 7/4/2025, a seguito di presentazione di apposita osservazione circa l'applicabilità della Legge Regionale 36/2023 agli edifici condonati, non reputando opportuno disattendere quanto interpretato dalla Regione Puglia nella succitata FAQ, la stessa osservazione è stata controdedotta negli stessi termini esposti nella succitata FAQ, facendo salve successive interpretazioni e/o modifiche normative che potessero intervenire sulla questione;

VISTA la legge 30 dicembre 2025 n.199 (c.d. Legge di Bilancio 2026), entrata in vigore il 1° gennaio 2026;

DATO ATTO CHE:

- il comma 23 dell'art.1 della suddetta L.199/25 modifica l'art. 5, comma 10, del DL n. 70/2011, al fine di ammettere gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana di cui al comma 9 **non solo per gli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria** ma anche per quelli per i quali il titolo in sanatoria sia stato "conseguito" ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326 (**leggi sul condono edilizio**);
- come evidenziato nel dossier ufficiale del Parlamento alla Manovra, *"la norma in esame sembra idonea ad ampliare la platea di edifici che, pur originariamente abusivi, non sono considerati ostativi ai fini dell'accesso agli interventi regionali (e connessi incentivi edilizi) di rigenerazione o riqualificazione urbanistica di cui al comma 9 del citato art. 5, anche quando la regolarizzazione edilizia sia stata conseguita per effetto di un condono (in tal modo equiparato, per i fini di cui al comma 10, agli ordinari titoli edilizi in sanatoria), e ferma restando la cornice complessiva del comma 10 (limiti per centri storici e aree a inedificabilità assoluta)";*

RITENUTO pertanto che l'orientamento assunto nella risposta R1.1 alla faq Q1.1 possa ritenersi superato dall'introduzione della siffatta modifica normativa, con possibilità quindi di applicazione della L.R. 36/2023 anche agli edifici "condonati", nei termini tutti già previsti dalla medesima legge e dalla variante urbanistica approvata con Del. C.C. n. 13 del 7/4/2025;

S I P R O P O N E

- 1) **DI APPROVARE** le premesse e la narrativa quali parte integrale e sostanziale del presente provvedimento, nonché motivazione dello stesso;
- 2) **DI PRENDERE ATTO CHE** il comma 23 dell'art.1 della L.199/25 (Legge di Bilancio 2026) modifica l'art. 5 (Costruzioni private), comma 10, del D.L. n. 70/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n.106/2011, che demanda alle Regioni specifiche leggi per incentivare azioni di razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, **ammette gli interventi di rigenerazione o riqualificazione urbana, con demolizione e ricostruzione ed il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva premiale rispetto a**



quella preesistente, non solo per gli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria “ordinaria” ma anche per quelli per i quali **il titolo in sanatoria sia stato conseguito in via “straordinaria” ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326 – da condono edilizio;**

- 3) DI RITENERE quindi che**, con l’introduzione della siffatta modifica normativa nella pertinente legislazione statale, possa ritenersi superato l’orientamento assunto dalla Regione Puglia sez. Urbanistica nelle Risposte ai quesiti (FAQ) sulla L.R. 36/2023, con particolare riferimento alla risposta *R1.1* sulla *faq Q1.1*, **con l’effetto di possibile applicazione della L.R. 36/2023 anche agli edifici per i quali**, prima della presentazione dell’istanza ai sensi della medesima L.R. 36/2023, **sia stato rilasciato titolo in sanatoria secondo le leggi sul condono edilizio ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326**, fermi restando incentivi, condizioni, ambiti d’intervento, limiti di applicazione e quant’altro previsto dalla L.R. n.36/2023 e dalla variante urbanistica approvata con Del. C.C. n. 13 del 7/4/2025;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Nella seduta pomeridiana del 05.02.2026 ;

VISTA l’assenza dell’Ass.Esterno CHIRULLI Piermassimo ;

VISTA la suindicata proposta di deliberazione ;

VISTO il parere della 3^a Commissione Consiliare nella seduta del 21.01.2026 ;

VISTI i pareri espressi , ai sensi dell’art.49 co.1 del D.Lgs 18.08.2000 n.267 ;

VISTI gli ingressi dei Cons.Guarini S. alle 15:31 , Scarafile C. alle 15:53, Montanaro M. alle 16:00) ;

VISTA l’uscita del Cons. Guarini S. alle 17:53 ;

Con voti favorevoli unanimi espressi n.14 ;

DELIBERA

Di approvare la suindicata proposta di deliberazione .

Inoltre , su richiesta del Presidente , con voti favorevoli unanimi n.14 espressi per alzata di mano

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 co.4 del D. lgs. N.267/2000 .



Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio

Donato Baccaro
(atto firmato digitalmente)

Il Segretario Generale

Dott. Giovanni Catenacci
(atto firmato digitalmente)