



## COMUNE DI CORATO

### DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 25 del 28/05/2025

---

#### OGGETTO:

#### **ESONERO CONTRIBUTO COSTRUZIONE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI COMPRESI NEL DUC DELLA ZONA A DEL PRG.**

---

L'anno 2025, il giorno ventotto del mese di Maggio, con prosieguo di seduta nella Sala Consiliare della Casa Comunale, il Consiglio Comunale, legalmente convocato con appositi inviti, si è riunito in **sessione straordinaria** seduta di **Prima convocazione**.

Presiede la Dott.ssa **Valeria Mazzone**, nella sua qualità di Presidente eletto.

Partecipa ed assiste il Segretario Generale, **Dott.ssa Marianna Aloisio**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con i numeri progressivi ed assenti i consiglieri non contrassegnati.

N.	Nome	Presenza
1	DE BENEDITTIS CORRADO NICOLA - Sindaco	SI
2	ADDARIO ALDO	SI
3	ARSALE MICHELE	SI
4	AVELLA FRANCO	SI
5	BOVINO MICHELE	
6	BUCCI LEONARDO	SI
7	COLONNA CARLO	SI
8	DI BARTOLOMEO GIUSEPPE	SI
9	D'IMPERIO GIULIO	SI
10	D'INTRONO NADIA GLORIA	
11	FOIRE CATALDO	SI
12	FUZIO GAETANO	SI
13	LOTITO MICHELE	SI
14	MASCOLI SALVATORE	SI
15	MASTRODONATO VINCENZO	
16	MAZZONE VALERIA	SI
17	PALMIERI ALESSANDRO	SI
18	PERRONE LUIGI	
19	PISICCHIO DOMENICO	SI
20	QUERCIA GIULIA	SI
21	SALERNO IGNAZIO	SI
22	TAMBONE ELISEO	SI
23	TARANTINI BENEDETTO	

24	TORELLI MASSIMO	SI
25	VERILE MARCO	SI

TOTALE PRESENTI: 20 TOTALE ASSENTI: 5

Essendo i presenti nel numero di 20 in prima convocazione, l'Assemblea è legale a mente dell'art.19 del vigente Statuto Comunale.

### SEDUTA PUBBLICA

- Argomento iscritto al n. 2 dell'o.d.g. -

Assessori presenti: Addario Felice, Bucci Concetta, Varesano Antonella.

La Presidente introduce il punto 2 dell'o.d.g. ad oggetto: "Esonero contributo costruzione per il cambio di destinazione d'uso degli immobili nel DUC della zona A del PRG".

Comunica che, come da verbale della competente Commissione Consiliare, è stato proposto un emendamento da approvare in Consiglio. L'emendamento ha richiesto parere tecnico del Dirigente che lo ha espresso favorevolmente.

Si dà atto che si allontana la Consigliera Quercia Giulia.

La Presidente cede la parola all'Assessore Varesano Antonella che relaziona in merito alla proposta di delibera, evidenziando che le agevolazioni riguardano la materia urbanistica e, in particolare, l'esonero riguarda il contributo di costruzione per la parte attinente agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto dal Testo Unico per l'Edilizia, secondo cui, ai fini della rigenerazione urbana, l'Ente ha facoltà di ridurre al totale esonero questo costo in questa fattispecie, per la mutazione di destinazione urbanistica ai fini dell'insediamento d alcune tipoogie di attività che il DUC ha definito.

Si dà atto che rienta in aula la Consigliera Quercia Giulia.

Interviene il Sindaco ed evidenzia l'obiettivo di rianimare il contesto cittadino a partire dal centro storico che è il cuore della Città. Ringrazia gli Assessori che hanno collaborato, nonché i settori e i dirigenti che hanno lavorato affinchè si giungesse a questo importante risultato sia per l'Amministrazione Comunale che per le associazioni di categoria e soprattutto per chi vorrà aprire un'attività nel centro cittadino.

Entra l'Assessore Sinisi Vincenzo.

Chiedono la parola i Consiglieri Salerno Ignazio, Addario Aldo, Mascoli Salvatore, Lotito Michele, Fuzio Gaetano, che preannunciano voto favorevole, apprezzando anche il lavoro in Commissione.

Interviene il Consigliere Arsale Michele che, in qualità di Presidente della competente Commissione, ringrazia i Commissari che in Commissione hanno dato il proprio contributo.

Gli interventi sono integralmente riportati nell'allegata trascrizione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

La Presidente, a questo punto, pone in **votazione**, mediante sistema elettronico, l'**emendamento** concordato in Commissione e sul quale il Dirigente dell'Urbanistica ha espresso parere favorevole.

L'emendamento alla proposta di deliberazione è il seguente:

**- al punto 2 del deliberato, dopo (..... zone A1 A2 A3 del PRG vigente) aggiungere (....."limitatamente ai vani posti al piano terra/seminterrato/rialzato").**

Eseguita la votazione, previa verifica dei Consiglieri presenti da parte del Segretario, confermata con lo stesso sistema elettronico nel numero di 20, si ottiene il seguente risultato:

**PRESENTI E VOTANTI N. 20  
VOTI FAVOREVOLI N. 20**

La Presidente pone, poi, in **votazione** la **proposta di deliberazione agli atti, così come emendata**.

Eseguita la votazione, mediante sistema elettronico, previa verifica dei Consiglieri presenti da parte del Segretario, confermata con lo stesso sistema elettronico nel numero di 20, si ottiene il seguente risultato:

**PRESENTI E VOTANTI N. 20  
VOTI FAVOREVOLI N. 20**

In base a tale risultato, il C.C. adotta la seguente deliberazione:

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che il D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m.i.:

- all'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) stabilisce:

1. *Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un **contributo** commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.*
2. *Omissis, 3. Omissis, 4. Omissis, 5. Omissis, 6. Omissis, 7. Omissis, 7bis Omissis, 8 Omissis, 9 Omissis,*
10. *Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove*

costruzioni.

(comma così modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014).

- all'art. 17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione) stabilisce:

1. *Omissis*, 2. *Omissis*, 3. *Omissis*, 4. *Omissis*,

4-bis. *Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.*

(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera h), della legge n. 120 del 2020)

**CONSIDERATO** che secondo l'art 23ter del citato DPR 380/2001 in combinato disposto con la Legge Regionale n.48 del 01/12/2017 ed in particolare l'art. 4 comma 3, i cambi d'uso con o senza opere, sono assoggettati a permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ascrivendoli di fatto alla ristrutturazione edilizia;

**CONSIDERATO** che il Comune di Corato è dotato di PRG approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.5637 dell'01/10/1979 ed entrato in vigore il 29/02/1980, successivamente adeguato alla L.R. n.56/1980 giusta DGR 3 agosto 1999, n.1200;

**DATO ATTO** che il Comune di Corato con:

- deliberazioni commissariali nn. 3C, 5C, 6C, 7C ed 8C del 15.01.1993 aggiornava gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il rilascio delle concessioni edilizie in tutte le zone omogenee del vigente P.R.G. del Comune;
- deliberazioni di G.M. n. 1093 dell'11.11.1994, n. 776 del 02.08.1996, n. 320 del 31.10.2001, i suddetti importi venivano aggiornati sulla base delle variazioni degli indici ISTAT, rispettivamente del 3,51%, di un ulteriore 2,48%, e di un ulteriore 9,55%;
- deliberazione del Commissario Straordinario n. 115/C del 29.10.2002, i suddetti importi, in quanto risultanti non più adeguati allo sviluppo socio-economico cittadino, venivano ulteriormente incrementati come segue:
  - 0% zona commerciale
  - 20% zone B2-C-Cr
  - 40% zone A-B1-C167
  - 60% zona artigianale - industriali – agricole;
- deliberazione della Giunta Comunale n. 72/06 del 20.04.2006 sono state aggiornate le tabelle parametriche per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle delibere di Commissario Straordinario nn. 3/C, 5C, 6C, 7C ed 8C del 15.01.1993, già aggiornate del 3,51%, del 2,48% e del 9,55%, con un ulteriore incremento del 4%;
- deliberazione della Giunta Comunale n. 130 del 20.10.2011, è stata istituita la nuova tabella parametrica "B" per l'applicazione del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che sostituiscono ed aggiornano quelle di cui alle delibere commissariali nn. 3C, 5C, 6C, 7C ed 8C del 15.01.1993, già aggiornate con successive delibere di G.M., prevedendo nel contempo un ulteriore incremento del 10%;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 30.03.2017, è stato adeguato ed aggiornato il contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria alla L.R. n. 6/79, rilevando una variazione dell'indice ISTAT del 4,3% ed istituendo una nuova tabella

parametrica “B” per l’applicazione del contributo, che sostituisce quella di cui alla delibera di G.M. n. 130 del 20.10.2011;

- deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 01.08.2022, è stato adeguato ed aggiornato il contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria alla L.R. n. 6/79, che sostituisce quella di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30.03.2017;
- determinazione dirigenziale n. 64 del 24/01/2025, è stato approvato l’aggiornamento ISTAT per l’anno 2025 delle tabelle indicate alla DCC n.66/2022 relative alle tariffe del contributo di costruzione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione in aggiornamento delle Tabelle “A”, “B” e “C”, di cui alla citata Deliberazione di C.C. 66/2022,;

**Considerato altresì che:**

- la Legge Regionale n. 24 del 16 aprile 2015, “Codice del Commercio”, al Capo IV ha definito gli strumenti di promozione del commercio e previsto la promozione da parte del Comune del Distretto Urbano del Commercio (D.U.C.);
- il Regolamento Regionale n. 15 del 15 luglio 2011 ha disciplinato in particolare il Distretto Urbano del Commercio (DUC), definendolo “un organismo che persegue politiche organiche di riqualificazione del commercio per ottimizzare la funzione commerciale e dei servizi al cittadino. Esso è costituito da operatori economici, pubbliche amministrazioni e altri soggetti interessati, di un ambito territoriale delimitato caratterizzato da un’offerta distributiva integrata ed in grado di esercitare una polarità commerciale almeno locale. L’ambito può avere un’ampiezza intracomunale, comunale o infra comunale”;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 28/11/2016 è stato istituito nel Comune di Corato il Distretto Urbano del Commercio secondo le modalità, i contenuti e i termini di cui al R.R. n. 15/2011;
- Il Comune di Corato ha sottoscritto in data 09/02/2017 il Protocollo d’Intesa con la Regione Puglia e le Associazioni di categoria del commercio maggiormente rappresentative a livello regionale, individuate in Confcommercio Puglia e Confesercenti Puglia, per l’attuazione di un progetto di valorizzazione commerciale ai sensi del R.R. n. 15/2015;
- il Comune di Corato in data 19/12/20017 ha stipulato l’Accordo Territoriale per l’attuazione di progetti di valorizzazione commerciale finalizzati all’avvio attività di costituzione dei distretti urbani del commercio tra il Comune di Corato, Confcommercio Puglia e Confesercenti Puglia;
- con atto Rep. n. 2371, sottoscritto in data 27/07/2018, è stata costituita l’Associazione del Distretto Urbano del Commercio di Corato tra il Comune di Corato, Confcommercio Bari-BAT e Confesercenti Puglia;
- con Atto Dirigenziale n. 67 del 21/11/2023 della Sezione Attività Economiche, Artigianali e Commerciali della Regione Puglia, il Distretto Urbano del commercio di Corato è stato iscritto al Registro Regionale dei DUC;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 21/11/2023 è stato approvato il summenzionato Documento Strategico del Commercio che assume un ruolo cruciale e decisivo per la programmazione dei Comuni nell’ambito delle politiche del commercio, della piena attuazione del costituito Distretto del Commercio (D.U.C.) e della possibilità di accedere ai finanziamenti regionali in materia;
- successivamente, il Comune di Corato è stato destinatario di un cospicuo finanziamento erogato dalla Regione Puglia nell’ambito del terzo bando per i Distretti Urbani del Commercio (D.U.C.) di cui è risultato vincitore, per la realizzazione di una serie di

interventi volti alla promozione del commercio e delle attività economiche nell'area del D.U.C, coincidente con il centro storico;

- sono attualmente in corso di attuazione i suddetti interventi oggetto di finanziamento regionale;
- il Comune di Corato, altresì, ha presentato istanza di partecipazione al 4<sup>^</sup> bando indetto dalla Regione Puglia per un'ulteriore serie di interventi da attuare nell'ambito del DUC;

**DATO ATTO** che l'art. 13, commi 4- 5-6 e 7 della Legge Regionale 16 aprile 2015, n. 24 ha stabilito:

*"4. I distretti urbani del commercio prevedono accordi fra amministrazione comunale, associazioni di operatori, associazioni di categoria maggiormente rappresentative e altri soggetti interessati, volti a sviluppare una gestione coordinata delle aree commerciali in grado di sviluppare sinergie con attività paracommerciali ed extracommerciali, nonché con altre funzioni urbane di natura pubblica e privata.*

*5. I progetti di valorizzazione commerciale sono elaborati d'iniziativa del comune in accordo con i soggetti pubblici, i privati interessati, le associazioni del commercio maggiormente rappresentative anche in sede locale, le organizzazioni dei consumatori e sindacali.*

*6. Nell'elaborazione del progetto di valorizzazione commerciale, il comune esamina le politiche pubbliche riferite all'area, la progettualità privata e l'efficacia degli strumenti normativi e finanziari in atto, al fine del rilancio e della qualificazione dell'area stessa e dell'insieme di attività economiche in essa presenti.*

*7. Il progetto di valorizzazione commerciale può prevedere:*

- b) interventi in materia merceologica e qualitativa, anche prevedendo incentivi a marchi di qualità o di produzione regionale;*
- d) disposizioni a tutela del patrimonio storico, artistico o ambientale;*
- e) misure di agevolazione tributaria e sostegno finanziario;*
- f) la realizzazione di opere infrastrutturali, di arredo urbano o di riorganizzazione della logistica urbana;*
- g) l'attivazione o la modifica di servizi urbani;*
- h) il riuso di contenitori esistenti per l'insediamento di nuove attività o il potenziamento di quelle esistenti anche attraverso l'insediamento di medie strutture di vendita;*
- i) l'attuazione di azioni di promozione dell'area;*
- j) l'individuazione di una struttura per la gestione coordinata degli interventi sul territorio";*

**RILEVATO**, all'uopo, che i progetti di valorizzazione commerciale come quello in tema di D.U.C. possono prevedere misure di agevolazione tributaria e sostegno finanziario in coerenza con l'art. 13, commi 4- 5-6 e 7 della Legge Regionale 16 aprile 2015, n. 24;

**PRESO ATTO** che – in conseguenza di quanto sopra illustrato – l'Amministrazione Comunale intende favorire e sostenere l'insediamento di nuove attività produttive nel territorio del DUC (*id est* il centro storico cittadino), per favorirne la migliore vivibilità ed il suo rilancio nell'ottica complessiva dello sviluppo economico, della promozione turistica, della promozione del decoro urbano, costituendo- al tempo stesso- le attività produttive anche veri e propri presidi di sicurezza;

**DATO ATTO** che, in applicazione dei sopra richiamati principi di ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa – fra le misure di agevolazione di cui innanzi la

Giunta Comunale con D.G.C. n. 47/2025 del 05/03/2025 ha conferito mandato ai Dirigenti del II Settore e del IV Settore, ciascuno in relazione alla propria competenza, di predisporre proposte deliberative da sottoporre all'esame ed approvazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto tra l'altro “[...] esonero dal versamento del contributo di costruzione per il cambiamento di destinazione d'uso di immobili (con o senza opere) relativamente ali anni 2025 – 2026 – 2027 – 2028”;

**CONSIDERATO** che vi sono motivate ragioni di interesse pubblico-privato per l'adozione del presente provvedimento per quanto evidenziato e riportato nella relazione d'Ufficio;

**VISTE** le leggi regionali 12 febbraio 1979 n.6 e 8 marzo 1985 n.6.

**VISTO** il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001.

**VISTO** il P.R.G., il Regolamento Edilizio e lo Statuto.

**VISTO** il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica – arch. Antonio Vendola – sulla proposta di delibera agli atti (art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii..).

**VISTO** il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Finanziario– Dott. Francesco PORRELLI – sulla proposta di delibera agli atti (art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii..).

**VISTO** il parere e le risultanze della 2<sup>a</sup> Commissione Urbanistica rese nella seduta conclusiva del 21/05/2025;

**VISTO** l'esito delle votazioni,

## **DELIBERA**

1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, soprattutto in riferimento alle norme richiamate in materia edilizia;

2) **DI STABILIRE** che per il cambio di destinazione d'uso di immobili (con o senza opere) intesa quale ristrutturazione degli immobili relativamente agli anni 2025-2026-2027-2028, è ammessa l'esenzione totale del versamento del contributo di costruzione al fine di favorire e sostenere l'insediamento di nuove attività produttive nel territorio del DUC (*id est* il centro storico cittadino, zone A1 A2 A3 del PRG vigente, **limitatamente ai vani posti al piano terra/seminterrato/rialzato**) precisando che le attività ammesse sono l'artigianato (attività rientranti nel comparto delle lavorazioni artistiche, tipiche e tradizionali dell'artigianato pugliese di cui all'allegato n.1 del R.R. 07/2024), i servizi alla persona, gli esercizi di vicinato (escluso il commercio al dettaglio mediante distributori automatici per ragioni di tutela del decoro urbano), strutture ricettive, attività di vendita di prodotti agricoli da parte di imprese agricole e studi professionali, a condizione che:

- a) l'avvio attività avvenga entro il quadriennio 2025-2028;
- b) la ditta resti attiva per almeno 4 esercizi fiscali.

3) DI **STABILIRE** che il presente provvedimento non ha efficacia retroattiva, si applica a tutti permessi di costruire o altri titoli abilitativi onerosi non ancora rilasciati e supera tutti i precedenti provvedimenti a disciplina del contributo di costruzione per il periodo considerato e che qualora non vengano rispettate le condizioni indicate il cambio d'uso è da ritenersi decaduto e quindi revocato, salvo il versamento del contributo dovuto.

\*\*\*

La Presidente del Consiglio pone in votazione la immediata eseguibilità del presente atto, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Eseguita la votazione, mediante sistema elettronico, **l'immediata eseguibilità risulta approvata all'unanimità dai 20 presenti e votanti.**

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

La Presidente del Consiglio  
Valeria Mazzone

(atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Il Segretario ComunaleIl Segretario Generale  
Dott.ssa Marianna Aloisio