

COMUNE DI SAN VITO DEI NORMANNI

Provincia di Brindisi

Verbale della 2^a Commissione Consiliare

L'anno duemilaventicinque, il mese di gennaio, il giorno trenta, alle ore 16:00, in San Vito dei Normanni, nell'Aula Consiliare del Municipio di Piazza Carducci, ha inizio la riunione della **2^a Commissione Consiliare**(*Urbanistica ed assetto del territorio, Edilizia Economica, Lavori Pubblici, Traffico*) per la trattazione del seguente ordine del giorno:

1. *PROBLEMATICHE RIGUARDANTI I COMPARTI DELLE LOTTIZZAZIONI DEL P.R.G.;*
2. *VARIE ED EVENTUALI.*

Composizione della Commissione:

Federico CARRONE (Presidente)	- componente effettivo
Domenico VACCA	- componente effettivo
Anna Rita ZITO	- componente effettivo
Leonardo MUSA	- componente effettivo
Marco RUGGIERO	- componente effettivo

[I lavori della Seconda Commissione hanno inizio alle ore 16:10]

Pres. CARRONE F.: Buonasera a tutti. Alle ore 16.10 diamo inizio ai lavori della seconda commissione consiliare. Sono presenti: il sottoscritto Federico Carrone, il Consigliere Musa Leonardo, il Consigliere Marco Ruggiero e la Consigliera Annarita Zito.

E' inoltre presente il Consigliere Iaia Piero. Presenti inoltre l'Assessore Antonio Santoro e il dirigente del settore tecnico Ing. Erario.

La Commissione è stata convocata avendo ad oggetto: “problematiche riguardanti i comparti delle lottizzazione del PRG” ed anche su richiesta fatta dal Consigliere Iaia nel penultimo Consiglio Comunale di convocare una commissione consiliare ad hoc per cercare di affrontare alcune questioni riguardanti i piani di lottizzazione che ricadono nel PRG.

Passo la parola al Consigliere Iaia per introdurre quelle che sono state le motivazioni della richiesta. Allora do la parola all'Assessore Santoro.

Ass. SANTORO A.: Grazie Presidente. Prima di passare la parola insomma a chi ha anche avanzato la richiesta per affrontare alcune questioni un po' più dettagliate, volevo semplicemente dare un'introduzione generale a livello di situazione generale dei comparti, sia quelli che derivano dal vecchio piano di fabbricazione, sia quelli che sono scaturiti dall'approvazione del piano regolatore generale. Anche perché si tratta di un bel numero di comparti che, come tutti sappiamo, la sorte di questi comparti è strettamente legata all'iniziativa privata. In realtà di questi comparti, di cui adesso vi darò qualche dettaglio, solo pochissimi sono stati approvati, il resto sono rimasti assolutamente lettera morta, nel senso che la loro realizzazione, ad oggi non si è fatto niente.

Allora, nel dettaglio i numeri sono questi. Noi abbiamo ad oggi 20 comparti che derivano dal vecchio piano di fabbricazione, che sono stati recepiti dal piano regolatore generale, che però continuano a seguire le regole del piano di fabbricazione. Di questi 20 comparti ne sono stati realizzati solamente 4, credo, che sono: il 4, il 6, il 10 che è in fase di definizione ed il 17.

Quindi dei vecchi comparti dei piani di fabbricazione ne sono stati realizzati 4 su 20. Per quanto riguarda, invece, i comparti previsti dal piano regolatore generale, sono 26. Di questi 26 comparti o lottizzazioni ne sono stati approvati due. Di questi due, del 18 e del 17, per entrambi deve ancora essere sottoscritta la convenzione, per cui sono stati approvati ma non sono ancora ufficialmente partiti. Poi ce ne sono altri per i quali è stata presentata una proposta di lottizzazione che è ancora al vaglio degli uffici che in alcuni casi ha chiesto anche un'integrazione

documentale. Questa è la situazione generale dei comparti che abbiamo presso all'ufficio. oi passo la parola al Consigliere Iaia che magari avrà da sollecitare alcune questioni in merito a qualche comparto in particolare, se serve qui presente anche l'ing. Erario che ci potrà aiutare nelle risposte e nell'illustrazione delle situazioni particolari che ci verranno proposte.

Cons. IAIA P.: Grazie Assessore Santoro. Ci tenevo anche a ringraziare il Presidente Carrone che ha tenuto fede naturalmente ad un sollecito che non è solo mio, ma credo che sia anche di altri Consiglieri Comunali. Io l'ho detto tante volte, non sono un tecnico, però il Consigliere Comunale quando viene sollecitato da alcuni cittadini, diciamo anche, approfondisce queste tematiche di lottizzazioni che a me sicuramente sono nuove. Avevo sollecitato questo problema in Consiglio Comunale che riguarda il comparto 16 del piano regolatore generale.

Avevo dato lettura ad un decreto dell'autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale che aveva naturalmente posto delle problematiche su questo comparto 16 dove esistono una serie di aree edificabili o meno, questo non lo so, al momento non sono edificabili, pagano l'IMU come un terreno edificabile, correggetemi se mi sbaglio, il problema in sostanza è questo. Allora i proprietari di questi lotti che insistono in questo comparto possono costruire o non possono costruire visto che c'è un vincolo naturalmente così come dal decreto del PAI? Questa è la domanda fondamentale, anche perché se non si può costruire che possiamo fare all'interno di questo comparto 16 del piano regolatore generale? Dobbiamo farlo ritornare come comparto agricolo? Dobbiamo non far pagare l'IMU? Ecco, queste sono le domande che alcuni dei proprietari di quei lotti mi sottopongono. Questa è la mia domanda e che dovremmo naturalmente affrontare, ci sono queste problematiche e se qualcuno mi può dare un riscontro naturalmente sarebbe anche opportuno convocare pure i proprietari laddove dovessimo trovarci in difficoltà. Grazie.

Pres. CARRONE F.: Passo la parola all'ing. Erario.

Ing. ERARIO: Sì, grazie. Vado in ordine di quesiti, però, di fatto, la situazione un po' si intersecano tra di loro le varie vicende. Per quanto riguarda il decreto di cui parla lei, del 565 del 4 agosto 2023, è un decreto attraverso il quale l'autorità di Bacino ha modificato il piano, ovviamente introducendo un vincolo che riguarda la presenza di una vora alle spalle di piazza Tien an Men, con unbuffer, cioè un'area di rispetto di 30 metri. Inizio col dire che detto vincolo non riguarda, non lo dico io, ma è verificabile, possiamo andare tutti sul sito dell'autorità di Bacino visionando la cartografia e vedremo che detto vincolo non riguarda il comparto 16. Lambisce il comparto 16 ma non riguarda il comparto 16, è visionabile anche dal web GIS del

Comune di San Vito dei Normanni, quindi c'è la cartografia disponibile. Quindi questo è il primo punto. Di fatto ad oggi sul comparto 16 non ci sono vincoli, qualora ci fossero ovviamente è tutto un altro discorso. Quindi non essendoci vincoli, è un comparto come i 26 di cui parlava l'Assessore, che è classificata come zona C, secondo un D.M. ministeriale all'interno del PRG e sappiamo tutti che nell'ambito degli strumenti urbanistici, non ovviamente solo del Comune di San Vito, ma di tutta Italia, così come della Regione Puglia, nelle zone C si può edificare solo, non c'è l'edificazione diretta, ma attraverso piani di lottizzazione, che sono piani ad iniziativa privata. Ovviamente il piano di lottizzazione, per poter essere avviato, ha bisogno del 50% più uno dei lottizzanti.

Questo è a livello urbanistico tecnico. Quindi, di per sé, la situazione attuale è questa. Noi, nel corso del tempo, alcuni dei proprietari dei lotti del comparto 16 hanno presentato delle istanze di declassamento, che era quello che diceva lei, cioè il fatto di riportare una zona classificata C a terreno agricolo, però di fatto, come è immaginabile, un Consiglio Comunale, per quanto poi si innesti in un discorso di varianza urbanistica, qualora si potesse fare questa cosa non lo può fare, perché su mettiamo il caso 10 proprietari, cioè 10 proprietari di area all'interno del comparto, 3 mi chiedono il declassamento e gli altri 7 non lo vogliono. Il Consiglio Comunale con che potere può decidere di declassare o meno? Cioè a valle che tutto questo procedimento segue la procedura di una variante urbanistica come stabilito dalla legge regionale. Quindi, il discorso si inquadra in questo senso.

Per quanto riguarda invece l'aspetto legato all'IMU, al tributo, lei ha detto ovviamente i proprietari delle zone C pagano come zone, ovviamente non pagano la tariffa come i proprietari di una zona B, la differenziazione è stata fatta proprio per questo, perché, è chiaro, una zona C non ha una potenzialità edificatoria come può essere un B1, un B2 o un B3 pagano più 85 euro circa sull'B3. Nelle zone C inizialmente il comune di San Vito aveva una tariffa, correggetemi se sbaglio, di circa 45 euro che poi nel 2014 è stata ridotta a 20 euro, quindi, di fattogà c'è una riduzione, quindi dall'aspetto tributario purtroppo, io non sono esperta in tributi, però è chiaro, la normativa tributaria dice che la tariffa del tributo si applica ad un terreno in base alla sua destinazione urbanistica, quindi è questo. Tra l'altro, mi permetto anche di dire che le tariffe del Comune di San Vito dei Normanni risalgono al 2004, cioè a 20 anni fa, quindi mettere mani adesso alle tariffe cosa significherebbe? Aumentarle, penso, punto di domanda.

Pres. CARRONE F.: Interessante avere ascoltato, la domanda, da quello che io ho compreso, se noi, diciamo il 50 più uno di questo comparto 16 è d'accordo, possono avviare, noi dovremmo

avviare il piano di lottizzazione, quindi questo secondo me vuol dire uno sviluppo urbanistico importante per la città, perché non si trovano case. Io provo ad immaginare che questo problema non sia solo di quel comparto ma sia anche di altri comparti perché al momento ne abbiamo realizzati solo quattro, quattro del vecchio. E noi potremmo studiare e lavorare in questo senso? Nel senso che possiamo individuare dei comparti dove naturalmente lo sviluppo urbanistico della città sia naturale? Questa è la domanda. Possiamo prendere anche tutti i comparti se vogliamo lo sviluppo urbanistico della città, dal mio punto di vista?

Ass. SANTORO S.: No, allora, i comparti del piano regolatore, i piani di lottizzazione sono iniziativa privata. Il comune può essere, la lottizzazione non può diventare pubblica solo nei casi in cui il comune è uno dei lottizzanti o interessato alla lottizzazione. Quindi diversamente devono essere di iniziativa privata. Per presentare una lottizzazione basta il 50% più uno per presentarla, ovviamente nel momento in cui lo presenti inizia un iter ed inizia poi gli obblighi del 50% più uno, ovviamente gli obblighi si ripartiscono anche sulla restante parte dei lottizzanti. Quello di convenzionarsi, quello di lasciare le strade, quello di fare le opere di urbanizzazione primaria, tutte quelle che sono le attività necessarie a rendere quell'area che nasceva, che di fatto zona agricola trasformata in area potenzialmente edificabile deve essere urbanizzata.

Questi piani di lottizzazione vivono tutte di vita propria. Diverso è il caso in cui si chiede la retrocessione. Nel momento in cui, come ha detto l'ing. Erariola retrocessione deve essere chiesta dal cento per cento più uno perché tutti devono essere consapevoli che un'area che aveva delle potenzialità edificatorie le sta rinunciando per poter ritornare a quella che era la destinazione originaria.

Poi è evidente che, per quanto riguarda il costo euro metro quadrato, l'abbiamo fatto con la passata amministrazione proprio perché ci si rese conto che c'erano 24, 25 piani di lottizzazione che avevano potenzialità, ma non c'erano, quindi si condivise l'opportunità di abbassare del 50% quella che era l'onere euro metro quadrato per queste aree. Per cui è evidente che dobbiamo sempre partire da una considerazione, questo è un piano approvato il 2001, fatto 10 anni prima, quando il livello di crescita della popolazione era completamente diverso, quando c'era ancora la base NATO. quindi sono intervenuti una serie di modificazioni importanti, sia nel tessuto della popolazione che economico e sociale, che hanno di fatto messo nelle condizioni lo strumento urbanistico che sta saturando la zona B3, che non c'è moltissimo, la zona B3 è area di intervento diretto, e ovviamente fino a quando non ci sarà la saturazione della zona B3, tenete conto che noi nella zona B2 le sopraelevazioni si possono fare, quindi possibilità edificatorie ce ne sono, fino a

quando non si completeranno i piani di lottizzazione c'è un'iniziativa di un singolo che ha il grosso, altrimenti si rischia che si bloccano perché non c'è la volontà. Diverso sono i vincoli, è chiaro, se nel frattempo interviene un vincolo o ci sono delle situazioni che si vanno via via modificando perché quell'area ha dei rischi idrogeologici, va da sé che, sia l'ufficio che il PAI nel momento in cui vincolano e mettono delle cose di inedificabilità risolve a livello comunale un po' di problemi, risolve perché di fatto ne limita l'edificazione. Se vuole intervenire l'ing. Erario.

Ing. ERARIO: Riguardo a questo ultimo aspetto è chiaro che intervenendo l'autorità di Bacino col PAI che è un piano sovraordinato rispetto ai piani comunali ed essendo sopravvenuto è chiaro che, come diceva anche il Consigliere Carrone, la modifica è di default, anche se a livello tributario uno paga in funzione della destinazione urbanistica però se, di fatto, un vincolo sovraordinato mi va a limitare l'edificabilità io non sono più tenuto, però di fatto oggi non è questa la situazione in cui ci troviamo. Come diceva anche il Consigliere, i due comparti sui quali stiamo lavorando sono due comparti dove comunque gran parte dei lotti sono di proprietà di un singolo il quale ha la possibilità, vuole investire di presentare in autonomia il piano di lottizzazione. Ma lì dove c'è frammentazione della proprietà e quindi ci sono più soggetti diventa poi difficile perché il piano è d'iniziativa del 50% più 1 però è chiaro la progettazione del piano in sé deve riguardare tutto il comparto cioè non solo i lotti di proprietà del 50% più 1 cioè non so se è chiaro. Questa è la difficoltà, credo.

Ass. SANTORO A.: Sì, solo per aggiungere una cosa solamente riguardo al compatto 16. Siccome là alcune istanze di retrocessione sono già arrivate e che, come abbiamo detto, non sono sufficienti per poterne decidere una retrocessione a zona agricola. Dico proprio per essere da input come amministrazione, come ufficio, potremmo al massimo convocarli tutti per vedere intanto se sono tutti d'accordo alla richiesta di retrocessione, perché laddove lo fossero questa domanda potrà essere reinoltrata da parte di tutti e poi verificata ai fini di una possibile variante urbanistica per trasformare la zona C a zona agricola. Un input del genere lo potremmo anche fare proprio per cercare di dare una mano magari a chi già ha presentato l'istanza ma non riesce ad intercettare il consenso degli altri, un avviso del genere, un invito del genere possiamo farcene carico, magari laddove si presenta la necessità ovviamente. Ma più di questo come iniziativa pubblica di amministrazione non possiamo intraprendere essendo proprio legata essenzialmente all'iniziativa privata.

Pres. CARRONE F.: Consigliere Ruggiero.

Cons. RUGGIERO M.: Proprio riguardo l'ultimo impegno che l'Assessore sta prendendo, anche

se mi risulta difficile trovare il cento per cento di accordo tra tutti i proprietari, perché per declassare serve il cento per cento, però per lottizzare è il 50% più uno. In quell'occasione il Comune informi correttamente gli obblighi che hanno i proprietari in caso di lottizzazione, e i vantaggi che avrebbero in caso di declassamento. Anche perché se ci mettiamo nei panni dei cittadini, cioè voi cosa consigliereste di fare a loro per uscire da questa situazione che da anni vigesul comparto 16?

Ass. SANTORO A.: E' difficile mettersi nei panni dei cittadini, però chiaramente loro hanno la possibilità di presentare un piano di lottizzazione. Su quel comparto, come in tanti altri, risalta la questione del vincolo di cui pure si è parlato, che in un primo periodo era un vincolo più allargato e poi è stato ridotto. Una volta definita quella questione, ci potrebbero essere quelli che sono interessati a lottizzare quei terreni. Quindi non è che può essere un interesse che vale per tutti. La cosa che dicevi giustamente è quella di dare un'informazione adeguata per spiegare magari la difficoltà di una situazione che ormai da quanti anni non è partita, per le difficoltà che i lottizzanti stessi conoscono meglio di noi, penso che avranno fatto anche i loro tentativi, sicuramente li hanno fatti, hanno già avuto i loro incontri, le loro riunioni, conoscono loro meglio di noi le difficoltà del mancato avvio della lottizzazione.

Visto tutto quest'iter che è già stato avviato, che è già stato portato avanti, essendo già pervenute, ecco perché lanciavo questa idea, alcune richieste di retrocessione, magari se loro non riescono a convincerli, non è che li dobbiamo convincere noi, però li possiamo invitare, come diceva il Consigliere Ruggiero, anche per dare un'adeguata informazione corretta sugli eventuali, tra virgolette, vantaggi, secondo un'ottica nostra che potrebbero essere svantaggi da parte loro, che si potrebbero avere in caso di un unanime consenso alla retrocessione che però dovrebbe sempre passare da una variante urbanistica. Questa è l'unica cosa che ci sentiamo di poter fare. Ce ne sono due e sono il comparto 18 che è quello praticamente adiacente al terreno di Castello d'Alceste che è un comparto già approvato in cui bisogna integrare con la procedura di VAS e poi sottoscrivere la convenzione, ed un altro invece che è il comparto 17, questi sono tutti dal piano regolatore, anche questo approvato che è in zona via Bartolo Longo, dove la definizione è stata possibile proprio perché subentrato penso un unico proprietario che ha più o meno tutti i terreni già di sua proprietà e poi è stato facile definire la lottizzazione. Sono gli unici due perché per il resto ci si trova di fronte in alcuni casi, ma proprio sporadici, stiamo parlando di 4, 5 altri comparti in cui è stato solo presentato un piano di lottizzazione, poi in alcuni è stato richiesto l'integrazione che non è arrivata, ma per tutti gli altri, e stiamo parlando di 26 comparti, ad oggi,

proprio per quello che diceva il Consigliere Carrone, perché saranno cambiate le condizioni del paese, è venuto meno un po' d'appeal nella costruzione di nuove abitazioni, ci sono ancora le zone B che devono essere saturate, dove è più semplice costruire perché è un intervento diretto, il singolo proprietario presenta un progetto e gliela approvano, qui invece si deve passare da un iter più complesso che, o perché si scoraggiano o perché non tutti hanno i medesimi interessi, hanno fatto sì che non siano proprio partiti.

Pres. CARRONE F.: Io accolgo favorevolmente le proposte dell'Assessore che mi sembra che sia intanto un'iniziativa più veloce. Così come ci siamo impegnati a convocare la commissione, daremo immediatamente seguito a convocare i proprietari, ci faremo anche aiutare da chi già li conosce per convocarli quanto prima, renderli adotti del fatto che sono arrivate delle istanze, chi è lottizzante già sa quali sono gli impegni, perché loro stavano provando a farla una lottizzazione che probabilmente è fermata nel momento in cui ci si è resi conto che la fase immediatamente successiva a una lottizzazione è il convenzionamento, quindi convenzionarsi significa versare gli oneri che competano ogni singolo lottizzante.

Oltretutto la lottizzazione non è versare solo oneri, molti devono lasciare le loro aree perché diventano strade, probabilmente non costruiscono dove hanno le proprietà, diventa una cosa abbastanza difficile da gestire nel momento in cui sono eccessivamente parcellizzati questi piani di lottizzazione. Per cui, come dire, io colgo favorevolmente questa disponibilità dell'assessore e passo la parola all'ing. Erario.

Ing. ERARIO: Per quanto riguarda il problema del comparto 16 è chiaro, ne avevamo già parlato, procederemo alla convocazione per cercare anche di capire un po', di illustrare per quanto possibile tutti gli aspetti di cui abbiamo parlato oggi. Però un input generale è proprio quello che a distanza di oltre vent'anni forse si deve pensare di cambiare il piano regolatore, quindi mettersi a redigere un PUG che sicuramente tra il racconto di un fenomeno demografico che diceva il Consigliere Carrone, quindi il fatto che comunque c'è un decremento delle nascite e quindi un'involuzione della crescita della popolazione, che magari 26 comparti forse, tra virgolette, sono troppi, che magari si può pensare di strutturare diversamente il territorio, quindi che magari poi in futuro verranno meno queste problematiche, cioè a distanza di 20 anni, è chiaro, le esigenze sono cambiate, quindi si deve ripensare anche lo strumento urbanistico, perché di fatto ad oggi, 2001 nasce il Pug, noi abbiamo uno strumento ormai obsoleto, un PRG obsoleto, sul quale abbiamo poco anche margine di manovra, perché sinceramente poi quando ci si va a rapportare alla regione, ovviamente la regione dirà: fate il Pug.

Abbiamo richiesto un finanziamento regionale per la redazione dei Pug, perché capite bene che redigere un Pug per un comune di 19 mila quasi abitanti ha un costo, arriviamo quasi a sfiorare 100 mila euro solo di progettazione con tutte gli elaborati, le procedure annesse e connesse, quindi noi abbiamo chiesto un finanziamento regionale proprio perché la Regione, alla luce del fatto che i Pug non sono decollati in Puglia su oltre 200 comuni, pochissimi poi di fatto hanno approvato i Pug, periodicamente lancia questi finanziamenti.

Noi ovviamente dai 90 mila euro, circa 98 mila euro richiesti, ce ne hanno riconosciuto circa 25 mila, inizieremo, è un inizio, però bisogna iniziare e procedere anche con convinzione, perché poi altrimenti ci impelaghiamo in procedimenti lunghi anni che poi non trovano mai una fine.

Pres. CARRONE F.: Consigliere Iaia.

Cons. IAIA P.: Sì, diciamo che abbiamo due risultati importanti che escono oggi dalla Commissione presieduta dal Consigliere Carrone, l'impegno naturalmente a convocare i proprietari eccetera, eccetera e poi l'impegno alla redazione del nuovo PUG che parte da questa amministrazione naturalmente e che riguarderà anche le future amministrazioni. Quindi io ritengo il lavoro che abbiamo svolto e confrontato oggi sia stato molto importante, quindi vi ringrazio.

Pres. CARRONE F.: Se non ci sono altri interventi, prima di chiudere, preavviso che a breve convocheremo di nuovo la commissione perché l'Ufficio Tecnico, che ringrazio anticipatamente, ha già predisposto il RET che illustreremo dopodiché verrà presentato anche ai tecnici prima dell'approvazione in via definitiva. Dichiaro chiusi i lavori della seduta di Commissione.

[I lavori della Seconda Commissione Consiliare terminano alle ore 16:40]

La presente trascrizione, composta di 11 pagine, è stata trasposta in caratteri comuni a cura della
Pegaso di Casavola Emilia

Martina Franca (Ta), lì 03.03.2025