

**COMUNE DI SAN VITO DEI NORMANNI**  
**Provincia di Brindisi**

---

**Verbale della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare**

L'anno duemilaventicinque, il mese di ottobre, il giorno ventisette, alle ore 15:30, in San Vito dei Normanni, nell'Aula Consiliare del Municipio di Piazza Carducci, ha inizio la riunione della **2<sup>a</sup> Commissione Consiliare** (*Urbanistica ed assetto del territorio, Edilizia Economica, Lavori Pubblici, Traffico*) per la trattazione del seguente ordine del giorno:

1. *VALUTAZIONE OSSERVAZIONI AL .R.E.T.;*
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 15:40]*

**Pres. CARRONE F.:** Alle ore 15.40 diamo inizio ai lavori della II Commissione. Sono presenti il sottoscritto Federico Carrone, il Consigliere Calabretti in sostituzione del Consigliere Vacca, il Consigliere Marco Ruggiero, inoltre è presente il Consigliere Piero Iaia. È presente il dirigente del IV Settore, ingegnere Erario, e l'Assessore Santoro.

Passiamo alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno che è la “Valutazione osservazioni al R.E.T.”, che dovrà essere oggetto di approvazione definitiva del prossimo Consiglio Comunale.

Passo la parola all'ingegnere Erario per illustrare le osservazioni pervenute. Anzi prima dell'ingegnere Erario, interviene l'Assessore Santoro.

**Ass. SANTORO A.:** Grazie Presidente. Solo una brevissima premessa. Si rende necessario questo nuovo passaggio in Commissione, prima dell'approvazione definitiva del R.E.T., che abbiamo già adottato in Consiglio Comunale nello scorso mese di luglio.

Dopo la pubblicazione del regolamento, pubblicato sul sito del Comune per 30 giorni, sono pervenute alcune osservazioni che sono state immediatamente poste all'attenzione del responsabile dell'ufficio. Allegata alla proposta di delibera, troverete quelle che sono state le controdeduzioni che adesso tecnicamente l'ingegnere ci illustrerà meglio, ma potrete apprezzare il fatto che diverse proposte, contenute nelle osservazioni, sono state recepite. Quindi, il regolamento è stato anche emendato grazie all'ulteriore contributo di chi ha fornito le osservazioni, sempre dopo essere passati anche dagli incontri con i tecnici. Per cui ritengo che quest'ultimo passaggio sia stato utile al fine di completare ancora meglio quello che è il regolamento che poi andremo ad approvare nella prossima seduta di Consiglio. Adesso passo la parola all'ingegnere Erario per l'illustrazione tecnica delle osservazioni, così come presentate e recepite.

**Ing. ERARIO S.:** Grazie Assessore, buon pomeriggio a tutti. Come ha anticipato l'Assessore, la delibera di Consiglio Comunale di adozione del regolamento adeguato al R.E.T., è stata pubblicata per 30 giorni, il termine per la presentazione di eventuali osservazioni, era fissato al 3 ottobre. Contestualmente e parallelamente, così come prescrive la normativa, il testo del regolamento è stato trasmesso anche all'ASL per recepire il parere di competenza, che è pervenuto in data 10 ottobre. L'ASL ha fornito il suo parere, integrando, ma più che altro non in

maniera sostanziale, più da un punto di vista normativo e specificando alcuni aspetti del regolamento. All'interno del regolamento troverete anche le integrazioni fornite nell'ambito del parere preventivo di competenza dell'ASL.

Come già ha accennato l'Assessore, sono pervenute in data 3 ottobre, quindi entro il termine ultimo di presentazione delle osservazioni, due proposte di osservazioni. La prima è stata formulata dall'architetto Sardelli e la seconda proposta dall'ingegnere Giudice.

Io magari vi farei un excursus dei vari punti, quelli recepiti e quelli non recepiti, poi troverete la relazione dettagliata a corredo della delibera di approvazione. Allora, per quanto riguarda la prima proposta di osservazione, quella dell'architetto Sardelli, devo dire che l'architetto Sardelli pone degli aspetti specifici che sono stati per gran parte inseriti nel R.E.T., formulati in maniera esplicita perché implicitamente erano già contenuti. Per dare, però, maggiore risalto e quindi evitare poi che in futuro ci siano dubbi interpretativi sono state inserite.

La prima osservazione riguarda la definizione n. 30 che all'interno del R.E.T. riguarda le distanze. Per quanto nel R.E.T., mutuandolo anche dall'allegato A, dalle definizioni che ci dà la Regione le distanze siano normate e regolamentate un po' dal D.M. 1944, dal Codice Civile, dal Codice della Strada, abbiamo inserito un aspetto specifico che è mutuato dalle NTA del PRG del Comune di San Vito dei Normanni, che sono tra l'altro in vigore, e quindi sono state riportate e inserite all'interno del testo del R.E.T..

Poi, l'altro aspetto riguarda i pergolati, quindi la definizione 53. Nell'ambito delle osservazioni, si chiede di chiarire la possibilità di inserire i pergolati anche per le zone omogenee A e B e, in caso affermativo, di specificare se debbano essere addossati al vano scala lavanderia o vano tecnico, si ritiene inoltre opportuno valutare l'ammissibilità delle pergole fotovoltaiche.

In merito a questo aspetto, all'interno del R.E.T. non c'erano preclusioni, quindi di conseguenza la risposta è affermativa, cioè i pergolati possono essere utilizzati anche nelle zone A e B, al secondo piano o comunque addossati al vano scala delle lavanderie, quindi li abbiamo anche già approvati come pergole fotovoltaiche, purché non visibili dalla strada.

Poi c'era un altro punto che riguarda la modalità di gestione del SUET, quindi viene citata all'interno del R.E.T. la delibera che è istituita, era già citata nella delibera 61 del 6 giugno 2019, qui si ritiene già citata, non abbiamo ritenuto di integrare, anche perché poi a pagina 40, come è scritto, ci sono un po' tutti i dettagli.

Poi abbiamo l'altro aspetto che riguarda “requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale”. Abbiamo integrato la definizione con quanto già previsto dal R.E.T., è fondamentalmente questo, quindi abbiamo dettagliato questa definizione.

Poi un altro punto, è il punto 5 che riguarda l'articolo 33: “dotazioni sanitarie, servizi locali ad uso abitativo e commerciale”. Al riguardo, ovviamente questo articolo è stato sottoposto anche a competenza dell'ASL, quindi è stato visionato dall'ASL, è stato integrato con le disposizioni contenute nel parere dell'ASL, poi si rimandava nella richiesta di osservazione al regolamento in materia di igiene, che ovviamente si rimanda a una disciplina successiva all'approvazione di questo regolamento.

Poi abbiamo il punto 6 che riguarda i soppalchi, l'articolo 33 lettera D. Noi avevamo inserito la disposizione per cui la parte soppalcata non dovesse superiore al 25% della proiezione riferita alla superficie del locale sottostante. Infatti, ad oggi, mutuandolo un po' anche dal regolamento che abbiamo in vigore è così. Nella proposta veniva richiesta un 35%, considerando il fatto che poco cambia, nel momento in cui sono rispettati tutti i requisiti igienico sanitari, rapporti aeroilluminanti degli ambienti, quindi dal punto di vista tecnico è accolta. La specificazione riguardo all'altezza rimane quella sempre prestabilita e c'è scritto anche.

Per quanto riguarda, invece, il punto 7, sempre delle prime osservazioni pervenute, riguarda sempre l'articolo 33 però la lettera C. La lettera C riguarda “sottotetto e mansarde”. Ovviamente, nelle osservazioni si condivide la scelta di eliminare la possibilità di realizzare nuovi sottotetti in zona agricola e si chiede, si segnala, inoltre, vi leggo che “...per i sottotetti con altezza media inferiore a due metri, la destinazione d'uso a depositi, magazzini o servizi accessori tecnici, risulta in contrasto con le norme generali che prevedono un'altezza di m. 2,40. Per tale uso, ci chiede pertanto di eliminare queste norme”. In realtà non ci sono contraddizioni di merito perché l'altezza di m. 2,40, fissata dalla normativa, l'altezza minima riguarda i locali abitabili. Quando all'interno del regolamento si parla di altezza mediadi sottotetti di 2 metri e ci riferiamo a spazi non abitabili e quindi, tra l'altro, non computati nemmeno all'interno della volumetria, quindi non si ravvisano contraddizioni.

Poi abbiamo l'articolo 47, “aree verdi”, riguarda per lo più indici di permeabilità che sono stati previsti in zona agricola, come tra l'altro sono ancora presenti. Invece, per quanto riguarda le zone omogenee di completamento B e C, non sono previsti indici di permeabilità specifici, perché poi di fatto la dotazione degli spazi può essere anche eliminata, anche se si prevede comunque l'utilizzo di specie arboree, ovviamente autoctone e non invasive.

Poi il punto 9 riguarda l'articolo 30, “coperture, canali di gronde e pluviali”, in questo caso all'interno del regolamento si prescrive che il pluviale debba essere incassato al di sotto del marciapiede. Ovviamente, questa scelta è dovuta al fatto che i marciapiedi sono dedicati al transito dei pedoni e quindi, nel momento in cui c'è fuoriuscita di acqua può ostacolare e impedire il transito. Quindi, riteniamo di confermare questa previsione.

Poi c'era l'ultimo punto riguardante queste osservazioni, che riguarda l'articolo 86, “disposizioni relative alle aree di pertinenza”. Ovviamente, qui era implicito quanto richiesto, l'abbiamo esplicitato, cioè riguarda principalmente i barbecue e i forni, non sono consentiti ovviamente solo in zona agricola, cioè in zona E, ma anche nelle altre zone dello strumento urbanistico nel rispetto delle distanze. Queste per quanto riguarda le osservazioni presentate dall'architetto Sardelli.

Poi ci sono le seconde osservazioni, pervenute sempre in data 3 ottobre, che sono quelle dell'ingegnere Giudice. In realtà, sono principalmente due punti, uno riguarda la modifica all'articolo 86, cioè disposizioni relative alle aree di pertinenza, di fatto questo riguarda in particolare i pergolati. Noi abbiamo previsto che i pergolati siano pari al 50% della superficie coperta realizzabile e comunque con superficie inferiore ai 40 metri quadri. Nella proposta delle osservazioni, in sostanza, viene proposto di eliminare il limite di 40 metri quadri e lasciare solo la previsione percentuale. In realtà, questa proposta, io l'ho controdedotta non accettandola, perché di fatto all'interno del regolamento, come avviene anche oggi, sono previste altre superfici ombreggianti perché possiamo realizzare anche verande. In secondo luogo, la definizione stessa di pergolato che né il R.E.T., parla di una ridotta superficie in pianta. È chiaro che vincolarlo solo in misura percentuale alla superficie coperta, può generare la realizzazione di pergolati anche di notevoli destinazioni in zona agricola, che entrano poi in contrasto con quella che è la finalità e la definizione del regolamento. Questo è il motivo principale per cui questa osservazione ho ritenuto di non accettarla.

Sempre nell'ambito della stessa osservazione, nell'ambito dello stesso articolo, all'interno del R.E.T. insieme a Pergolati sono inserite anche altre strutture di ombreggiamento per posti auto. Le strutture consentite, quando si parla di consentite, ci riferiamo a strutture che poi non rientrano nell'ambito del calcolo della volumetria. Queste strutture sono destinate a due posti auto, quindi con delle dimensioni ben precise. Anche qui si propone di ampliare questa superficie. Di fatto, però, anche qui adducendo quale motivazione quella di poter posizionare al di sopra di tale struttura i pannelli fotovoltaici. Per quanto si possa fare, questo perché non è

vietato, però vincolare o giustificare l'aumento della dimensione delle strutture di ombreggiamento per posti auto, con la necessità di produrre energia elettrica, non è una motivazione che per quanto mi riguarda è valida, in quanto i pannelli fotovoltaici vanno posizionati prioritariamente al di sopra della copertura degli edifici, nei limiti previsti dalla normativa. Possono essere, però, anche posizionati al di sopra di queste strutture, ma queste strutture hanno come finalità primarie creare un'ombreggiatura per le auto, non sono deputate a strutture di supporto per la produzione di energia elettrica, perché incorreremmo in altri ambiti, in altre discipline.

L'ultima osservazione riguarda la necessità di mantenere la possibilità di avere i sottotetti in zona agricola. In questo caso sappiamo tutti, vi dico sinteticamente ciò che ho scritto e che ha motivato anche la scelta di eliminare la possibilità di realizzare sottotetti in zona agricola: “è evidente come la realizzazione dei sottotetti nei contesti agricoli, nel corso degli anni abbia introdotto elementi di estraneità architettonica”, perché è chiaro che la copertura a falda non ricalca un po' l'architettura tradizionale nostra, quindi poi ho aggiunto “compromettendo l'armonia paesaggistica e la riconoscibilità dei caratteri tipici delle architetture tradizionali. Oltre ad avere, purtroppo, favorito un uso abitativo improprio di tali spazi”, perché molto spesso poi l'ufficio si trova a dover fare dei sopralluoghi ed appurare situazioni per le quali siamo costretti poi a procedere con ordinanze e quant'altro. Quindi è stata questa un po' la motivazione.

Poi per il resto non sono pervenute altre osservazioni. Quindi, in questa sede, se forse il Consigliere Carrone vorrebbe aggiungere qualcosa, e poi troverete queste cose che vi ho anticipato, sinteticamente rappresentato, anche nella relazione poi allegata alla delibera.

**Pres. CARRONE F.:** Grazie ingegnere. Colgo l'occasione per presentare un emendamento riguardo all'articolo 82, l'ultimo comma, dove il testo adottato parla che “negli spazi definiti chiostrine possono affacciarsi soltanto vani scale di servizio, WC, stanze da bagno, inoltre non vi possono essere sporgenze o rientranze ad eccezione di tende”. Io propongo come testo emendato “che negli spazi definiti chiostrine possano affacciare tutti i vani non abitabili”, fermo restando la parte finale del comma, proprio perché che poi come prassi nelle chiostrine non facciamo aprire finestre di vani abitabili, ma tutti gli altri vani possono tranquillamente essere oggetto di illuminazione e di aerazione della chiostrina.

**Ing. ERARIO S.:** Magari ne prendo atto e quindi modifico il regolamento, aggiungo questo aspetto.

**Pres. CARRONE F.:** Ci sono interventi? Consigliere Iaia.

**Cons. IAIA P.:** Grazie Presidente, grazie all'Assessore e all'ingegnere Erario. L'importante è fare delle commissioni e questa commissione possiamo dire che ha prodotto un ottimo risultato, ha recepito delle osservazioni importanti anche di alcuni tecnici. Abbiamo anche svolto un incontro partecipato con i tecnici, quindi possiamo dire che arriviamo a una conclusione positiva di questa approvazione di regolamento edilizio, dove tutto fortunatamente è chiaro per tutti, quindi i tecnici non avranno dubbi o interpretazioni sulle proposte progettuali che presentano all'Ufficio tecnico. Approvo naturalmente sia le osservazioni dell'architetto Sardelli, ma anche quelle di Giudice e anche quello che ha proposto il collega Consigliere Carrone.

Volevo chiedere se, questo ha che fare, io non sono un esperto di edilizia, però quando fai il Consigliere Comunale ci sono dei cittadini che ti chiedono, ti fanno alcune domande eccetera, quindi o vuoi o non vuoi devi approfondire anche questa tematica. La zona A del nostro PRG, noi stavamo aspettando la VAS, ha che fare con questo regolamento? Questa è la domanda.

**Ing. ERARIO S.:** Il discorso mi sembra di capire, il discorso che dice lei della zona A del regolamento riguarda la legge regionale 36/2023, chiamata "Piano Casa", ma non è Piano Casa perché la legge è sulla ristrutturazione edilizia. Se ricordate bene, su questa legge, approvata dalla Regione nel 2023, si dà la possibilità ai Comuni di disciplinare a loro volta la possibilità di avere la premialità volumetrica in merito a interventi di ampliamento, piuttosto che di demolizione e ricostruzione con ampliamento. Inizialmente, si pensava che come intervento rientrasse per tutte le zone omogenee all'interno di quella casistica che li vede tra quegli interventi per i quali non è necessaria la procedura di VAS e quindi, sarebbe stata sufficiente una semplice registrazione sul portale regionale. Poi in itinere la Regione ha fornito alcuni chiarimenti, perché noi siamo stati uno dei primi comuni comunque ad approvarlo, con delle FAQ che hanno stabilito che questo esonero non vale per le zone A, per le quali deve essere avviata, come stiamo facendo, la procedura di VAS vera e propria. Quindi, con tutta la fase di consultazione degli Enti interessati e le tempistiche legate a una procedura di questo tipo, che riguarda comunemente anche tutti i piani attuativi. Questa di fatto normativamente si configura come una variante al piano, anche se per certi versi di minore entità, però è pur sempre una variante, quindi non riguarda il R.E.T. questo aspetto.

**Pres. CARRONE F.:** Prendiamo atto delle controdeduzioni del dirigente, ci auguriamo che quanto prima venga approvato in via definitiva, perché è un ulteriore strumento che viene messo a disposizione dei tecnici e dei cittadini per poter costruire in maniera più chiara. Ovviamente, ci sono dei benefici anche a livello di superficie e questo consentirà a tutti di poter lavorare con più



serenità e soprattutto agli uffici di poter ricevere progetti che siano rispondenti a quelli che sono gli strumenti che vengono approvati dal Consiglio Comunale. Se non ci sono altri interventi... Prego, Consigliere Iaia.

**Cons. IAIA P.:** Per me l'argomento è chiuso, naturalmente lo approveremo all'unanimità. Siccome c'è al secondo punto "varie ed eventuali", volevo un attimo approfondire la questione della CER, so che se ne occupa lei. Abbiamo ricevuto da parte di un'associazione che si occupa di comunità energetica, so che c'è stato un altro incontro la settimana scorsa e mi chiedeva se il Comune si sta attivando per aderire a una sorta di CER. locale. Quindi, ho parlato già con l'Assessore Santoro e mi diceva che se ne stava occupando lei. Volevo approfondire questo argomento, giusto per dare anche un riscontro, questo signore ha scritto a me, ma anche all'Assessore Viva, a Luciano Cavaliere, giusto per dare un riscontro a questa situazione. Grazie.

**Ass. SANTORO A.:** Grazie Consigliere. Rispondo prima io, poi sempre per le questioni tecniche passo la parola all'ingegnere Erario. Anche sul discorso della CER, ovviamente il Comune non solo è interessato, ma sta seguendo la questione con evidente impegno. Circa una settimana fa, dieci giorni fa, abbiamo fatto in quest'Aula consiliare un incontro partecipativo con riferimento ad un bando provinciale per la costituzione di una CER ed abbiamo anche avviato altri incontri per altre proposte. Diciamo che il discrimine importante, mi sembra di averlo individuato fra l'adesione ad una CER che possa funzionare per gli impianti fotovoltaici di nuova istituzione, oppure l'adesione a CER che possono recepire impianti fotovoltaici già attivati. Questo, a mio avviso, diventa un discrimine importante dal momento che il nostro comune ha diversi impianti fotovoltaici già attivi, per cui poterli inserire in una CER che possa recuperare anche quelli attivati, potrebbe essere più conveniente. Ripeto, la mia risposta è una risposta a livello generale, però passo la parola all'ingegnere per i dettagli tecnici a sua conoscenza.

**Ing. ERARIO S.:** Sicuramente, l'argomento CER è un argomento interessante che stiamo approfondendo e approfondiremo. Tra l'altro c'è stato e c'è tuttora, perché i termini sono stati prorogati, anche un bando regionale. Di fatto, come diceva l'Assessore la settimana scorsa, dieci giorni fa, abbiamo incontrato già delle società che si stanno muovendo in tal senso. Noi crediamo anche, oltre da un punto di vista politico, ma soprattutto per quanto mi riguarda da un punto di vista tecnico, alla luce del fatto che comunque, a seguito dei vari interventi anche progettualità realizzate, in corso di realizzazione, abbiamo dotato e doteremo gran parte degli edifici di impianti fotovoltaici. Io penso che al Comune di San Vito convenga più che altro in questo momento, in questa fase iniziale, aderire ad una CER già costituita, perché ciò non ci comporta

nemmeno investimenti. Infatti, creare una CER, farsi il Comune promotore di una nuova CER, significa anche fare degli investimenti, perché non possono essere introdotti o utilizzati in questo sistema gli impianti già esistenti. Siccome noi ce ne abbiamo e ce ne abbiamo anche un bel po', quindi ci sembrava un po' la strada questa da percorrere e da approfondire. Abbiamo fatto già un incontro, tra l'altro forniremo anche del materiale utile relativo ai consumi, al fine di farci delle valutazioni, perché la società farà delle valutazioni e quindi questa è la direzione che credo intraprenderemo.

**Pres. CARRONE F.:** se non ci sono altri interventi, alle 16.10 dichiaro chiusa la seduta di commissione.

*[I lavori della Seconda Commissione Consiliare terminano alle ore 16:10]*

La presente trascrizione, composta di 11 pagine, è stata trasposta in caratteri comuni a cura della Pegaso di EmiliaCasavola – Martina Franca (Ta).

Martina Franca (Ta), lì 30.10.2025