

**COMUNE DI SUPERSANO**  
**CONSIGLIO COMUNALE DEL 24 AGOSTO 2020**  
**PUNTO 4 O.D.G.**

Adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale alle disposizioni di cui alla L.R. 11/2017 di approvazione del R.E.T.

PRESIDENTE – Penso che ci sia poco da aggiungere, questo è un ordine del giorno con il quale abbiamo dato seguito alla delibera di Giunta Regionale n. 554 dell'11 aprile 2017, con la quale la Giunta Regionale ha recepito il Regolamento tipo edilizio e, di conseguenza, ha approvato poi la Legge Regionale n. 11/2017, che stabilisce all'Art. 2, comma 4, che i Comuni procedono alla formulazione del Regolamento edilizio in conformità con le definizioni uniformi, provvedendo a mantenere invariate le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Vorrei aggiungere che ci sono state anche delle consultazioni con dei tavoli tecnici; abbiamo anche invitato tutti i tecnici comunali affinché potessero dare delle nuove proposte o eventuali migliorie.

Questo è un ordine del giorno che mette ordine, se così si può dire, a quello che era il vecchio regolamento comunale. Noi abbiamo come strumento urbanistico il cosiddetto Piano di Fabbricazione, è in itinere l'approvazione del PUG con i tempi concordati con la Regione. Quindi il nostro intento era quello, appunto, attraverso una discussione ampia, di dare finalmente un quadro più completo con questo Regolamento. Penso che sia un primo passo verso quello che poi è l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico generale.

Come sapete, a tutti era stato inviato una copia del Regolamento affinché fosse studiata, analizzata. Qui abbiamo il Responsabile del secondo settore tecnico, l'ingegner Claudio Sanapo, che grazie a lui siamo riusciti a dare l'input e ad arrivare alla proposta di deliberazione. Se ci sono domande tecniche, l'ingegnere è qui, siamo pronti ad ascoltare.

CONSIGLIERE MAGLIE – Non sono tanto tecniche, quanto di scelte, più che altro.

Rispetto alla prima copia che ci è stata mandata, c'è l'Art. 15, praticamente, che va a scostarsi un po'. Cioè, nel senso: l'Art. 15 alla lettera d) praticamente definisce come superfici accessorie le cantine, che già lo erano, il seminterrato o addirittura un primo piano con i relativi corridoi, pari al 40% e comunque mai superiore a 40 metri quadri, quindi viene considerata superficie accessoria.

Dopo di che, vado all'Art. 19, alle volumetrie totali e non cambia nulla, non dice nulla praticamente. Volume dell'abitazione viene calcolato per tutti i piani, lordi, etc. etc..

Allora io mii chiedo: se è stata fatta questa scelta di paragonare i seminterrati o addirittura un primo piano a delle cantine?

PRESIDENTE – Vogliamo dare una risposta tecnica. Passo la parola all'ingegner Claudio Sanapo, responsabile del secondo settore tecnico.

INGEGNERE SANAPO - La scelta non è nostra, la scelta è stata regionale, che nella parte delle definizioni uniformi inserisce la definizione 15. Un po' la Regione si discosta da quello che era lo schema tipo ministeriale, però la Regione impone la possibilità... o meglio, disciplina la possibilità di avere le cantine anche al primo piano fuori terra L'unica facoltà che ha il Comune è quella di disciplinare come l'edificazione fuori terra delle cantine può essere controllata.

Ora, è vero che la definizione 19 definisce il volume totale, però più avanti, se si va a leggere la definizione 46, dà anche la definizione di volume edificabile, che è quello che è parametrato negli strumenti urbanistici. Perché la Regione dà come definizione il volume totale secondo la



definizione 19, sottratti i volumi che arrivano dalle superfici accessorie, cioè quelle disciplinate dall'Art. 15.

Ora, se noi avessimo lasciato libero l'edificazione al piano terra, per essere banali, avremmo potuto avere un intero seminterrato che era destinato all'autorimessa, un intero piano terra che poteva essere una cantina e il primo piano che era tranquillamente un'abitazione su cui andare a parametrare i volumi.

Ora, lo sforzo è stato quello di voler limitare l'uso non consono di una cantina al primo piano, perché la cantina al piano piano ci terriamo conto che è un deposito di derrate alimentari, e per questo non ha le caratteristiche dell'abitazione.

È chiaro che i controlli su come vengono utilizzate le cantine non credo che riusciremo mai a farli, però sicuramente abbiamo limitato la dimensione e i parametri di abitabilità delle. Perché se si va a leggere le limitazioni imposte, che è stato dato come specificazione comunale; la specificazione comunale, a parte limitare la dimensione, ne limita anche l'utilizzo, disciplinandolo come ambiente non abitabile.

CONSIGLIERE MAGLIE – Quindi mi stai dicendo che praticamente le cantine al primo piano non avranno mai l'abitabilità, in sintesi.

INGEGNERE SANAPO – Quelle sono parti accessorie dell'immobile, al pari del deposito. Le chiamiamo cantine...

CONSIGLIERE MAGLIE – Certo. Però noi così stiamo aumentando i volumi.

INGEGNERE SANAPO – Secondo la Regione non li stiamo aumentando.

CONSIGLIERE MAGLIE – Secondo lei?

INGEGNERE SANAPO – Secondo me, se dovessimo andare sul Regolamento tipo, per come è uscito dal Ministero, il Ministero non aggiungeva le superfici accessorie, non aggiungeva il 40 volume equivalente. Però purtroppo la Regione ha inserito queste dodici definizioni nuove ed in qualche maniera dobbiamo confrontarci.

CONSIGLIERE MAGLIE – Noi stiamo aggiungendo volumi e stiamo, visto che gli oneri di urbanizzazione vengono pagati sulla superficie... dico subito, perché dovrei leggermelo...

INGEGNERE SANAPO – Allora, la superficie accessoria equivale alla superficie non residenziale.

CONSIGLIERE MAGLIE – Esatto. E paga il 60%, vero?

INGEGNERE SANAPO – Il 60%, perfetto.

CONSIGLIERE MAGLIE – Quindi, praticamente, noi stiamo aumentando le volumetrie, facciamo pagare il 60% al posto del 100%, dopo di chi ci dovrebbero essere dei controlli su quelle volumetrie, perché non avranno abitabilità.

INGEGNERE SANAPO – Quella parte di...



CONSIGLIERE MAGLIE – Quella parte di superficie accessoria.

INGEGNERE SANAPO – Voglio dire, questo è anche adesso così. Io posso anche fare un box di 300 metri quadrati e di fatto diventa...

CONSIGLIERE MAGLIE – Di fatto diventano appartamenti.

INGEGNERE SANAPO – Però sono box.

CONSIGLIERE MAGLIE – Quindi noi stiamo aumentando le volumetrie, allo stesso tempo stiamo abbassando i costi di oneri di urbanizzazione.

INGEGNERE SANAPO – Non è esatto.

CONSIGLIERE MAGLIE – Se io al primo piano, i 40 metri quadrati al posto di farli pagare al 100%, li faccio pagare al 60%, sto diminuendo.

INGEGNERE SANAPO – Ma quali sono le tipologie che arrivano a 40 metri quadrati?

CONSIGLIERE MAGLIE – È quello che dice qua: “Fino a un massimo di 40 metri quadrati”. Cioè, a esempio, su 100 metri, 40 io ce li ho.

INGEGNERE SANAPO – Sì, ma su 300 metri, sempre 40 sono.

CONSIGLIERE MAGLIE – Sì. Ma su 100 io c’ho 40.

INGEGNERE SANAPO – Ma sempre di locale deposito.

CONSIGLIERE MAGLIE – Sì, ma pure su 10 mila che ho 40, non è questo il problema.

INGEGNERE SANAPO – Immaginiamo per un attimo che non ci sia il Regolamento. Presento una pratica edilizia, senza regolamento ancora approvato, in cui ci vengono a fare un locale tecnico più o meno adeguato, perché il nostro Regolamento non limita le dimensioni, il Regolamento che abbiamo noi in corso. Anzi, dovremmo dire che non c’è un esatto regolamento edilizio all’interno del programma di fabbricazione allegato. Quindi non sono limitati i volumi tecnici, non sono limitati i box, perché addirittura toglierli ci dà una limitazione minima, impone un minimo, ma non un massimo. Alla fine, non riuscivamo a controllare, ma non riusciamo neanche oggi a controllare l’alterazione dell’uso.

CONSIGLIERE MAGLIE – Esatto. Ed in questo caso stiamo ancora di più permettendo la possibilità di trasformare e addirittura di non avere oneri di urbanizzazione inferiori rispetto a quanto si dovrebbe incassare, in modo tale che non riuscirai mai a controllare. Perché di garage trasformati in camere da letto e delle cantine, in questo caso, che saranno trasformate a sale e cucine, ce ne saranno un bel po’, e abbiamo un appartamento, magari da affittare a turisti. Cioè, quello che sto dicendo io è solo una cosa, e è questa, me lo ha confermato lei: che stiamo aumentando le volumetrie, ne prendiamo atto, ed allo stesso tempo stiamo diminuendo gli oneri di urbanizzazione.

PRESIDENTE – Penso che l'ingegnere sia stato abbastanza chiaro .

INGEGNERE SANAPO – Non stiamo aumentando le volumetrie, perché la Regione le definisce come non volumetrie. Se lei non è d'accordo con il Regolamento edilizio che ha approvato la Regione, può proporre un ricorso in Cassazione per far cassare gli articoli, secondo quelle che sono state già le altre vicende avute sui Piani Casa, insomma.

CONSIGLIERE MAGLIE – Credo di aver capito bene...

ASSESSORE PALESE – (Fuori microfono)

CONSIGLIERE MAGLIE – Sì, però, secondo me, stiamo confondendo le superfici accessorie con i vani tecnici, che sono due cose diverse.  
Comunque all'interno del Regolamento ci sono due refusi di "piazza Aldo Moro di Maglie", uno a pagina 86 e uno a pagina 106. Sono due refusi.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – È il Regolamento di Maglie, no?, penso.

PRESIDENTE – Non facciamo queste battute stupide ed ironiche. Qui c'è stato un lavoro certosino. Ha fatto una battuta fuori luogo. Va beh, chiudiamo il discorso.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Sì, stai calmo, non ti agitare.

PRESIDENTE – È stato fatto un lavoro certosino e soprattutto do atto all'ufficio tecnico. Do atto anche ai tecnici, tra cui qualcuno è presente, locali, i quali sono venuti e hanno partecipato alle riunioni, dando anche il loro contributo. Quindi non è stato un copia – incolla con nessuno, che sia chiaro.

INGEGNERE SANAPO – L'architetto che ci ha seguito, che è l'architetto Mangia, viene da Maglie, quindi se in qualche maniera ha preso spunto da altre cose, questo non lo so.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Ma infatti non c'era niente di ironico in tutto ciò, era soltanto... Si vede che si è tesi. In due parti compare Piazza Aldo Moro come la piazza principale di Supersano, però mi rendo conto.

PRESIDENTE – Può succedere, consigliere.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Assessore, non era niente di...

PRESIDENTE – Queste battute sempre che si fanno! Comunque, applicando il Regolamento, massimo due interventi a consigliere, quindi, siccome l'altra volta non mi è piaciuto il comportamento di alcuni consiglieri, applico alla regola, e mi assumo io le responsabilità, quello che è il Regolamento; perché altrimenti diventa una discussione da bar.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – E io non sono ancora intervenuto.



PRESIDENTE – Voglio soltanto chiudere questa parentesi. Consigliere Antonazzo, le battute ci possono pure stare; la richiamo formalmente all'ordine. Queste azioni provocatorie non le accetto. Quindi dire che siamo... Noi siamo tranquilli, siamo tutti in vacanza. Quindi apro e chiudo la parentesi. Quindi glielo chiedo per favore, con molta gentilezza: la smetta di fare le solite battute provocatorie, facendo poi il solito sorriso. Okay? Siamo in una sede del Consiglio comunale e cerchiamo tutti di avere un comportamento responsabile.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Assessore, le ricordo che lei è Presidente

PRESIDENTE – Sono Presidente e la sto richiamando all'ordine.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – E dire parolacce, e non è la prima volta, non è che le fa proprio onore.

PRESIDENTE – Quale parolacce, scusi?

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Prima l'hai detta, non te ne sei neanche reso conto.

PRESIDENTE – Quali parolacce?

CONSIGLIERE ANTONAZZO – “dire stupidaggini”.

PRESIDENTE – Non dica stupidaggini. Allora, se si sente offeso, mi quereli. Andiamo avanti.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Comunque, tornando alle cose più serie, ingegnere, volevo chiedere: nel Regolamento all'inizio era stato messo anche il regolamento per gli interventi edilizi minori, che poi è stato tolto.

INGEGNERE SANAPO – È stato integrato nelle corrispondenti voci del...

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Sì, a esempio, nelle superficie accessorie...

INGEGNERE SANAPO – No, no, nelle corrispondenti voci delle definizioni uniformi. Se lei va sui gazebo...

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Sì, è vero, è stato riportato.

PRESIDENTE – C'è scritto pure nel corpo di delibera, ingegnere, “di stabilire che le disposizioni del R.E.T. prevalgono su qualsiasi altro Regolamento comunale che entri in contrasto”.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Tra l'altro veniva spesso richiamato nel Regolamento attuale, si diceva: “Per qualsiasi cosa che non è qua normata...” si richiamava al PUG prima. Ora invece ho visto che avete modificato con il Pdf.

INGEGNERE SANAPO – In attesa del PUG.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – In attesa del PUG, esatto. Ecco, io volevo sapere: per quanto riguarda il PUG, come stavano le cose. Cioè, prima è stato detto che è in fase di attuazione. Quali sono i tempi, quali sono le prospettive, cosa prevedete?

INGEGNERE SANAPO - Allora, il discorso è questo: il Regolamento anticipa una parte del Pug, che poi andrà a essere rivista nella fase dell'approvazione definitiva. Adesso per il PUG mi sa che stiamo nella fase della relazione di scopo, quindi diciamo della consultazione ambientale dell'impatto del PUG stesso. Dopo di che, si andrà a fare le linee programmatiche del DPP, a cui tutti sono chiamati a dare il loro contributo. Una volta finita questa fase, diciamo, di concertazione con i portatori di interessi, tra cui cittadini, associazioni, associazioni di categoria e quant'altro a esse riferire, si andrà a fare la reale scrittura del Piano. Questo piano, ovviamente, va condiviso con mi organi competenti...

PRESIDENTE – Ci sono tempi tecnici.

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Se volessimo fare un'ipotesi del time, quanti anni?

INGEGNERE SANAPO – Io le dico questo: l'ho trovato quando sono arrivato a Supersano il documento (incomprensibile). Da lì a dire quando si adotterà il PUG, questo dipende essenzialmente...

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Quindi potrebbe anche volerci parecchio tempo?

INGEGNERE SANAPO – Ci potrebbe volere parecchio tempo, per cui non potevamo aspettare il Pug per fare il Regolamento. Che questa è stata la scelta. Perché vivevamo in ufficio un momento in cui non avevamo una regola ben scritta, in quanto era il Regolamentino fatto nel 2015 per alcuni interventi, gli altri non si capiva come si potevano fare. Adesso abbiamo finalmente un tomo in cui poter andare a leggere. Poi, se ci sono dei refusi...

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Ma non c'era niente di ironico, però era così ovvia la cosa.

INGEGNERE SANAPO – Mi rendo conto che sono... Mi sentirò sicuramente...

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Tra l'altro è un modus operandi che è di tutti i Comuni, quindi non ci vedo niente di strano per queste cose.

INGEGNERE SANAPO – Le posso raccontare che alcuni Comuni, prendendo i Regolamenti edilizi, non lo so adesso il nostro tecnico da dove lo ha preso, ma a questo punto penso da Maglie, perché se si parla di Piazza Aldo Moro sicuramente sarà di Maglie, altri Comuni, prendendo i Regolamenti da Sassuolo o da Sassari, si sono trovati...

CONSIGLIERE ANTONAZZO – Ma non è la prima volta, non c'è niente di grave. Senza drammatizzare tutto. Niente altro.

PRESIDENTE – Grazie, ingegnere. Passiamo alla votazione. Chi è favorevole?

VOTAZIONE  
FAVOREVOLI – 10  
CONTRARI – 2

PRESIDENTE – Per l'immediata eseguibilità?

VOTAZIONE  
FAVOREVOLI – 10  
CONTRARI – 2

PRESIDENTE – Grazie. Il Consiglio è chiuso.