



## CITTÀ DI TRANI

*MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE*

### VI COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

#### VERBALE PER RIASSUNTO

**DELLA SEDUTA DELLA VI COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE, SVOLTASI IL 3 FEBBRAIO 2025**

L' anno **duemilaventicinque**, il giorno **ventiquattro** del mese di **febbraio**, alle **ore 12.30**, presso la Sede Comunale – nella Sala delle Adunanze delle Commissioni Consiliari – giusta constatazione da parte del Vice Presidente della presenza dei componenti del Consesso, i cui nominativi sotto si riportano - si è riunita - a seguito di rituale convocazione, giusta previsione di cui al Regolamento del Consiglio Comunale - la **VI COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE**, presieduta dall' **Avv. Antonio Loconte**, per la discussione dei seguenti punti all'ordine del giorno:

- 1) APPROVAZIONE VERBALE PRECEDENTE;
- 2) APPROFONDIMENTO CON IL DIRIGENTE DELL'AREA URBANISTICA E CON L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA CIRCA LA RICHIESTA DI VARIAZIONE PUNTUALE PUG AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA L.R. 20/2001 PER LA MAGLIA URBANISTICA BS.AD/5 CENTRALE;
- 3) MODIFICA AL REGOLMENTO EDILIZIO COMUNALE APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 23 GIUGNO 2021. ADOZIONE;
- 4) MODIFICA DELLA PERIMETRAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO CP/II – BS.AD/43 CON STRALCIO NEL COMPARTO CP/II DEL P.U.G. DEL COMUNE DI TRANI. INTERVENTO AI SENSI

DELL'ART. 12, COMMA 3, LETT. E-BISDELLA L'R. 20/2021, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 16,  
COMMA 1, LETT. B DELLA L.R.N. 5 DEL 25 FEBBRAIO 2010 E SS. MM. II. APPROVAZIONE;  
5) VARIE ED EVENTUALI.

IL VICE PRESIDENTE, verificato il raggiungimento del numero legale, attesta la presenza dei seguenti componenti del Consesso, come da risultanze del foglio-firme di rilevazione presenza, che si allega al presente verbale:

PRESENTI: **Loconte, Cormio P., Cozzoli, Cirillo;**

**Cornacchia (dalle ore 12.45); De Toma (dalle ore 12.45),, Laurora (dalle ore 12.45).**

ASSENTI: nessuno .

Componenti	Orario ingresso	Orario uscita	PRESENTE / ASSENTE
<b>CORNACCHIA Irene</b>	<b>12.45</b>	<b>13.55</b>	<b>presente</b>
<b>LOCONTE Antonio</b>	<b>12.30</b>	<b>13.35</b>	<b>presente</b>
<b>CORMIO Patrizia</b>	<b>12.30</b>	<b>13.55</b>	<b>presente</b>
<b>COZZOLI Emanuele</b>	<b>12.30</b>	<b>13.50</b>	<b>presente</b>
<b>DE TOMA Pasquale</b>	<b>12.45</b>	<b>13.55</b>	<b>presente</b>
<b>LAURORA Tommaso</b>	<b>12.45</b>	<b>13.19</b>	<b>presente</b>
<b>CIRILLO Luigi</b>	<b>12.30</b>	<b>13.55</b>	<b>presente</b>

Assiste alla seduta, assumendo funzioni di segretario verbalizzante, il Dott. De Feo Andrea, incardinato presso il Servizio Contenzioso dell' Ente.

Il vice Presidente, in apertura di seduta dà lettura del processo verbale relativo alla precedente adunanza, il quale viene approvato all'unanimità dei presenti.

Il vice Presidente saluta e ringrazia il Dirigente del Servizio Urbanistica e il sindaco, nella qualità di Assessore all' Urbanistica, entrambi ritualmente convocati a comparire in Commissione e presenti ai lavori del Consesso

Con riferimento al primo punto all'ordine del giorno, il vice Presidente da senz'altro la parola al Dirigente, affinché, sotto il profilo tecnico, chiarisca ogni perplessità in ordine alla questione oggi riproposta all'attenzione del Consesso.

Il Tecnico riferisce che è pervenuta all'Ufficio, su istanza di parte, richiesta di variazione puntuale, dunque su una maglia ben precisa (nella specie, la BS-AD5), con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PUG. La richiesta si riferisce alla lunghezza dei fronti. In quella zona le N.T.A. prescrivono una lunghezza dei fronti per le nuove edificazioni minore o uguale a mt 45, sviluppati in senso lineare. Fermi dunque restando gli indici e gli altri parametri urbanistici, i proprietari del suolo hanno fatto richiesta di cassare questa disposizione, che è strutturale, per esigenze di tipo aziendale connesse alla creazione di una nuova struttura a insediarsi. Ciò posto, nel caso di specie siamo di fronte al procedimento ordinario di approvazione di variante allo strumento urbanistico, com'è noto bifasico, con presentazione di osservazioni, previa acquisizione di Valutazione Ambientale Strategica.

Il cons. Laurora chiede se sussista un interesse pubblico all'adozione del provvedimento in questione e se sì, quale esso possa essere.

Il Dirigente, riferendosi alla L.R. 20 – in cui è disciplinato il procedimento di approvazione delle varianti urbanistiche tanto puntuali che generali – chiarisce come il dettato normativo non prenda espressamente in considerazione né identifichi interessi pubblici di natura specifica da porre a base di una determinazione di tal fatta: di tal che, se è vero che è l'interesse pubblico in ogni caso a presupporre presuppone l'adozione di un provvedimento recante una variante urbanistica, è parimenti vero che la specifica valutazione della Massima Assise, ad alto contenuto di discrezionalità amministrativa, non può non assumere quale unico proprio parametro l'interesse pubblico c.d. generico.

Alle ore 12.45 giungono in aula la Cons. Cornacchia, unitamente ai Conss.ri de Toma e Laurora, i quali, salutati i presenti, prendono posto ai rispettivi scranni.

La Cons. Cornacchia assume da questo momento la presidenza della seduta.

Il cons. Laurora manifesta la propria perplessità, atteso che il Consiglio è chiamato in qualche modo a vigilare sull'osservanza di una disciplina urbanistica che esso stesso ha posto appunto a salvaguardia dell'interesse pubblico generale: di tal che l'andare in deroga alle regole generali su richiesta di un privato, evidentemente portatore di un interesse appunto di natura privata, postula indefettibilmente una valutazione amministrativa della richiesta promanante dal privato alla luce appunto dell'interesse pubblico generale, il quale si esprime nella fattispecie attraverso lo strumento urbanistico, estrinsecandosi nelle sue prescrizioni puntuali.

Il Dirigente sottolinea che il Consiglio è chiamato a fare le valutazioni del caso, potendosi esprimere in senso favorevole o sfavorevole alla proposta dirigenziale.

Il Cons. Laurora, replicando al Dirigente, ritiene che, laddove non si rintracci un interesse “concreto ed attuale” per la collettività, sarebbe in qualche modo doveroso per il Consiglio esprimersi in senso negativo sulla proposta provvidenziale. Nello specifico, si sarebbe ad avviso dell'interveniente al cospetto di una disciplina urbanistica, alla quale stiamo derogando su una specifica questione, sul punto ritenuta unanimemente discutibile sotto il profilo dell'opportunità, atteso che essa preclude di fatto la realizzazione di strutture di media dimensione. Tale situazione in qualche modo imporrebbe, ad avviso del Consigliere, in certo qual modo di “utilizzare” la richiesta legittima del privato, il quale è impedito al soddisfacimento di un legittimo interesse, di adottare un provvedimento di respiro più ampio, che generalizzi la deroga e consenta a chiunque ne abbia interesse di poter realizzare una media struttura negli ambiti urbani in considerazione, ovvero nelle zone BS-AD.

Il Dirigente sottolinea che, a livello procedurale, l' Ufficio opera su istanza di parte, istanza cui fa seguito, laddove si riscontri la presenza di tutti i presupposti di legittimità, una proposta di provvedimento. Resta chiaro che è facoltà di chi ne ha legittimazione proporre di estendere una

determinazione che in questo momento si richiede di adottare in relazione a un'istanza specifica. Doveroso tuttavia per l' Ufficio, chiarisce il dirigente, resta chiudere il procedimento, ovviamente nel rispetto integrale delle tempistiche di legge.

Il Consigliere, dato atto, ritiene che sia giusto cogliere l'occasione per procedere al varo di una previsione che generalizzi quanto oggi si propone di approvare in relazione all'interesse di una singola ditta, a suo avviso in ciò rendendosi autenticamente un adeguato riscontro all'interesse pubblico.

La Presidente, intervenendo nel merito, si richiama al verbale della seduta del 15 maggio u.s., in cui si faceva espresso riferimento all'eventuale elaborazione di una proposta che intervenga "in via generale" sullo strumento urbanistico, avendo in vista l'obiettivo di garantire uniformità di disciplina, salvaguardando la coerenza e l'organicità nello sviluppo della trama urbana, evitando di ricorrere allo strumento della variante puntuale.

Sulla base di quanto all'epoca acclarato e verbalizzato, la Presidente chiede se vi siano precedenti in tal senso.

Il Dirigente dichiara che non vi sono state, perlomeno da quando egli ha assunto la direzione del Servizio, approvazioni di varianti puntuali, ma solo reintegrazioni della disciplina urbanistica a seguito di provvedimenti promananti da commissario ad acta, dunque variazioni puntuali conseguenti a provvedimenti giudiziari, le quali non sono andate in Consiglio in quanto varate dall'organo sostitutivo. Va sottolineato come tali varianti, nello specifico, andassero a incidere sui carichi urbanistici, in quanto vi era nella specie un incremento degli indici.

Il Cons. Laurora ribadisce che, allo stato attuale, una struttura di media grandezza non è di fatto realizzabile nella dimensione ritenuta consona alle esigenze degli operatori commerciali: si tratta di dare abbrevio a un procedimento che possa sfociare nella tempistica di legge in un deliberato a valenza generale che offra risposte adeguate a un'esigenza acclarata, che le forze politiche riconoscono reale e meritevole di tutela.

Interviene a questo punto il Sindaco il quale - previo inquadramento della problematica sotto il profilo strettamente urbanistico, per formulare il quale si richiama a quanto già sin qui relazionato dal Dirigente - evidenzia come la problematica sollevata dal Cons. Laurora si sostanzi essenzialmente nel sottolineare l'opportunità che una limitazione urbanistica specifica venga meno in determinate zone caratterizzate da specifici caratteri urbanistici (c.d. "BS – AD"), ciò per quanto riguarda tutta l'edilizia non residenziale.

Il Dirigente ribadisce che la necessità allo stato è di definire il procedimento in itinere, il quale potrebbe essere anche concluso con una semplice comunicazione in cui si evidensi al privato che il procedimento stesso è sospeso in attesa dell'istruzione di una variante generale, la quale interviene "*eodem senso eademque materia*" rispetto a quanto si sta prevedendo per un caso specifico, generalizzando appunto una risoluzione puntuale.

Il cons. Laurora, puntualizzando quanto in precedenza espresso, ribadisce di non ritener la proposta sorretta da un'adeguata valutazione in punto di rispondenza degli effetti del varando provvedimento all'interesse pubblico, evidenziando come un simile deliberato andrebbe a creare un precedente di variante parziale, che tuttavia interviene su una situazione che evidentemente riveste un rilievo definibile come generale rispetto alla fattispecie puntuale oggi all'attenzione del Consesso.

A questo punto, il Consigliere Laurora, salutati i presenti, si allontana dall'aula.

Il Dirigente, il quale riprende la parola, tiene a precisare che per la parte residenziale vige la stessa prescrizione, ma le norme limitative inerenti il fronte possono essere derogate sino ai sei metri di altezza.

Interviene a questo punto il Cons. De Toma, il quale chiede se i parcheggi siano o meno a disposizione del pubblico.

Il Dirigente chiarisce che ci sono due tipologie di parcheggi, quelli previsti dalla legge regionale essendo sicuramente di uso pubblico, in quanto pertinenziali alla struttura e calcolati in base alla superficie.

Alla domanda del Cons. De Toma se dunque sia ravvisabile la tutela di un interesse pubblico, il Dirigente, sottolineando di parlare astrattamente - una simile valutazione esulando da quanto attiene alla sua competenza tecnica - evidenzia che, a parte la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, il

provvedimento parrebbe muovere in senso oggettivo in direzione della riqualificazione di un'area degradata, dando tra l'altro luogo alla “ricucitura” di un lotto intercluso.

Il Cons. Loconte si allontana dall'aula.

Il Cons. De Toma, trattandosi di una variante parziale con cui di fatto si “allarga” il fronte, chiede se vi sia incidenza sulla volumetria, non variando gli indici quanto alle cubature realizzabili.

Il Dirigente spiega che, nel caso specifico, la variante puntuale interviene su un lotto rettangolare, sul quale ictu oculi non si intravedono particolari problemi a stare a 70.00 metri. E’ tuttavia possibile che, parimenti in zona BS - AD, possa esistere un lotto in cui realizzare un manufatto di cento metri lineari può essere più impattante. Vale la pena specificare come il “limite” può tanto essere rimosso tout court, che determinato diversamente - specificando diversamente la lunghezza dei fronti - ciò nell'esercizio dell'ampio potere discrezionale che il Consiglio detiene in materia.

La Presidente chiede a questo punto in base a quale criterio il Consiglio dovrebbe determinarsi in ordine a tale specificazione, optando per una nuova determinazione in materia di lunghezza dei fronti.

Il Dirigente, sottolineando che non si tratta di valutazione strettamente tecnica, si riferisce alla richiesta dell'attuale istante, che chiede un fronte di mt 74,00 lineari.

La Presidente ritiene che un suggerimento “puntuale” da parte della Commissione in ordine ad un'eventuale variate generale accollerebbe all' Organismo una responsabilità in ordine alle future istanze, senza che sia chiaro il presupposto “sostanziale” posto alla base di un deliberato di tal genere: in questo senso la proposta di variante puntuale è immediatamente valutabile, mentre la proposta di una variante parziale richiede una serie di approfondimenti tecnici preliminare, delle cui risultanze né la Commissione né tanto meno il Consiglio è allo stato in possesso. In tal senso, seppur cogliendo il problema sollevato in via generale dal Cons. Laurora, l'orientamento manifestato dalla Presidente sul provvedimento è positivo, consentendo peraltro un più puntuale monitoraggio anche in sede politica rispetto a interventi di carattere puntuale.

Il Cons. De Toma sottolinea come la logica di generalizzare, fissando al contempo un nuovo limite, deve trovare supporto in un’istruttoria esaustiva, che chiarisca la situazione delle zone in considerazione, sia quanto alla residenzialità che alla non residenzialità, verificando a monte se sussista realmente l’opportunità di intervenire in via generale, acclarata la cui cosa sarà possibile entrare nel merito di una determinazione di natura generale. Ciò posto, il Consigliere si esprime favorevolmente alla proposta all’attenzione, pur non disconoscendo la plausibilità di quanto osservato dal Cons. Laurora, l’accoglimento della cui impostazione deve tuttavia essere fatto precedere da un’adeguata istruttoria tecnica che consenta un pronunciamento *cognita causa* sulla complessa questione.

Il Dirigente, sotto il profilo procedurale, chiarisce che ci troviamo ancora al primo passaggio procedimentale, sottolineando che un crocevia decisivo sarà quello della verifica di compatibilità regionale (che valuterà il deliberato più che altro sotto il profilo della compatibilità sotto il profilo paesaggistico), momento che chiuderà un complesso iter partito con l’adozione e passato attraverso le osservazioni, l’acquisizione dei pareri obbligatori e l’approvazione da parte del Consiglio. Il Dirigente, a conclusione del proprio intervento, tiene a precisare come la disciplina sul punto dettata dal PUG abbia in effetti trasformato un’indicazione paesaggistica in una norma urbanistica.

Interviene quindi il Sindaco, nella qualità di Assessore all’ Urbanistica, con riferimento all’obiezione mossa dal Cons. Laurora secondo cui non si ravviserebbe nella specie alcun interesse pubblico a supporto del provvedimento varando, sottolineando in primis come nulla impedisca che, contestualmente al via libera alla variante puntuale, il Consiglio possa dare indirizzo affinché si predisponga un provvedimento recante una variante generale, la quale tuttavia non potrà essere “concepita” se non all’esito di un’esaustiva istruttoria tecnica, allo stato mancante, con riferimento alle zone BS-AD.

L’ Assessore chiarisce peraltro di non essere tendenzialmente contrario alle varianti puntuali, le quali sono a suo avviso in grado di far apprezzare, nel modo più approfondito possibile, la portata di un intervento urbanistico “eccezionale”, con riferimento a tutta una serie di indici specifici. Ora, laddove non si apprezzi un incremento volumetrico rispetto a quanto previsto dal PUG, come nel caso di specie, l’intervento atteggiandosi quasi a strumento di valorizzazione e riqualificazione della zona interessata

dallo stesso, non parrebbero *prima facie* ravvisarsi motivazioni che ostino all'approvazione del provvedimento di variante puntuale; mentre resta vero che l'approvazione di una variante generale, come suggerito dal Cons. Laurora, in qualche modo “lega le mani” rispetto a valutazioni puntuali che tengano conto di una serie di elementi contingenti, in quanti connotanti un determinato contesto urbano, secondo un apprezzamento che si compie attraverso uno scrutinio “singolare” rispetto a intervento specifico. In via ultimativa il Sindaco, evidenziato come nel caso di specie la questione posta a tema attenga unicamente alla sagoma del manufatto - essendo dunque priva di ricadute “volumetriche” e pertanto di incidenza urbanistica quanto ai carichi dallo stesso espressi - tiene in ogni caso a precisare come ogni valutazione spetti per legge alla competenza del Consiglio Comunale, al quale è affidato il compito di sopesare esaustivamente le implicazioni dell'intervento sotto qualsivoglia profilo.

Terminati gli interventi, la Presidente, esprimendo il proprio orientamento favorevole al licenziamento della proposta discussa, sollecita i Consiglieri a voler esprimere il parere di competenza.

Il Consigliere Cirillo - anche sulla scorta di quanto osservato dalla CUC, al tenore del cui parere si richiama - esprime parere favorevole sulla proposta.

Il Cons. Loconte e la Cons. Cormio, alla luce di quanto emerso dall'ampio dibattito sulla questione, esprimono anch'essi parere favorevole alla proposta.

Il Cons. Cozzoli, dato atto delle problematiche emerse e in virtù delle considerazioni formalizzate dal Cons. Laurora, si riserva di articolare la sua posizione in sede di Plenum e indi esprimere la propria valutazione nel merito durante la seduta di Consiglio Comunale.

Il Consigliere De Toma, richiamandosi al proprio precedente intervento, si esprime favorevolmente alla proposta, il suo parere favorevole ritenendo condizionato tuttavia dalla richiesta espressa alla Parte Tecnica di voler partecipare al Consesso un' esaustiva istruttoria sulla complessa questione oggi approfondita in seno al Consesso, la quale consenta ai Consiglieri come alla Commissione nel suo complesso un pronunciamento *cognita causa* in ordine alla plausibilità della richiesta di approvazione di variante generale proposta dal Cons. Laurora.

La Presidente, dato atto delle dichiarazioni di voto dei consiglieri presenti, dichiara la proposta licenziata con parere favorevole, fatta salva l'astensione dal voto del Cons. Cozzoli, il quale si è riservato di esprimere in Consiglio le proprie valutazioni nel merito.

Il cons. Cozzoli si allontana quindi dall'aula.

Si passa quindi all'esame del terzo punto all'ordine del giorno, il quale attiene all'approvazione di modifiche puntuale al regolamento edilizio comunale, mediante le quali si propone di emendare lo stesso su due aspetti procedurali, il primo dei quali riguarda la previsione del gettone di presenza a favore dei componenti esterni, cioè quelli nominati dagli Ordini Professionali, essendo pervenuta una nota da parte dell' Ordine dei Geologi, i quali si sono letteralmente rifiutati di entrare a far parte della CUC in mancanza di un compenso da corrispondersi quale corrispettivo della partecipazione all'Organismo de quo.

La Cons. Cormio chiede se il compenso sia riconosciuto anche alla componente politica, domanda alla quale il Dirigente risponde precisando come l'indennità competa semplicemente agli "esterni", ragguagliandosi la misura della stessa a quella corrisposta al consigliere per la partecipazione al Consiglio Comunale.

Il Dirigente illustra quindi la seconda proposta di modifica, attinente la netta distinzione che si è ritenuto di dover tracciare tra i procedimenti paesaggistici e quelli urbanistici, attuata tecnicamente mediante al modificazione dell'art. 3, con cui si è di fatto cassato il parere preventivo dell' Urbanistica.

I consiglieri presenti, dato atto, si esprimono all'unanimità, dichiarandosi favorevoli alla proposta di modifica del regolamento edilizio.

Su unanime richiesta, i Consiglieri chiedono alla Presidente che i rimanenti punti all'ordine del giorno vengano trattati in successiva seduta, da convocarsi con urgenza, onde consentire la discussione delle questioni alla prossima seduta del Consiglio, già fissata per il 27.02 p.v.

La Presidente, dato atto, aggiorna la seduta, che pertanto termina alle **ore 13.55**.

**La Presidente**

**Dottssa Irene Cornacchia**

**Il Segretario verbalizzante**

**Dott. Andrea De Feo**