



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto



COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 27 Del 04-09-2025

Oggetto: ADOZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 3 DEL 09/03/2009

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **quattro** del mese di **settembre** alle ore **19:00**, in sessione **Straordinaria** in **Prima** convocazione in seduta **Pubblica** previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, è stato convocato il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

Fabbiano Cosimo	P	MINGOLLA GIORGIO	A
POZZESSERE MAURIZIA	A	SPADARO MATTEO	P
FARILLA COSIMA	P	Cinieri Luciano	P
ROBERTI ANGELA	P	QUARANTA ANGELO	A
MANCINI DOMENICO	A	CARABOTTO ANNA	A
		CARMEN	
FABBIANO STEFANO	P	Tomaselli Angelo	P
VENNERI PIETRO	P	SINISI DANIELE	P
MILANO RITA	P	RUSSO ROBERTO	A
DE FELICE SALVATORE	P		

Presenti n. **11** Assenti n. **6**.

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO Generale Giovane Tania con funzioni consultive e referenti, ai sensi dell'art. 97 del D. lg. 18/08/2000, n° 267 e che provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Presidente VENNERI PIETRO dichiara aperta la seduta,

per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., i seguenti pareri previsti:

Si esprime parere Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**.

San Giorgio Ionico, li 27-08-25

**Il Responsabile del Servizio
Venneri Angelo**

Si esprime parere Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**

San Giorgio Ionico, li 28-08-25

**Il Responsabile del Servizio
PALMIERI MARIACARMELA**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Presenti 13

Assenti 4 (Pozzessere, Quaranta, Mancini, Carabotto)

Il Sindaco illustra la proposta all'ODG;

Premesso:

- che il comune di San Giorgio Ionico è dotato di Regolamento edilizio, approvato D.P. n.26124/25 Urb. Del 04/12/1970 e allegato al Programma di Fabbricazione, di cui alle delibere del Consiglio Comunale nn. 103 e 104, entrambe in data 27.12.1969 (G.P.A. nn. 1487 e 1488 in data 28.01.1970) ed approvato con Decreto Provveditoriale n. 26124/25 Urb. in data 04.12.1970;
- che il Regolamento edilizio comunale rappresenta lo strumento più pervasivo per la gestione del patrimonio edilizio urbano, ovvero rurale, e che per tale ragione è indispensabile che raccolga le istanze del territorio perseguendo il più largo coinvolgimento della Comunità nelle sue forme e categorie;
- che con l'Accordo della Conferenza Unificata del 20/10/2016, n. 125/CU Stato-Regioni (accordo ai sensi dell' art. 9, comma 2 lettera c del DLgs n. 281 del 28/08/1997) tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell' art. 4, comma 1sexies del DPR 380/2001, è stato predisposto lo Schema di "Regolamento Edilizio Tipo" (RET) di cui all'Allegato 1 e relativi allegati recanti le definizioni uniformi (allegato A) e la raccolta delle disposizioni statali sovraordinate in materia edilizia (allegato B);
- che la Legge Regionale n. 3/2009 "*Norme in materia di regolamento edilizio*", all'art. 1, comma 1 prevede che i comuni "*[...] si dotano di un regolamento edilizio che, in armonia con le previsioni di*

cui al comma 2 dell'articolo 4 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi”;

- che la richiamata Legge Regionale n.3/2009 ha previsto procedure semplificate per l'approvazione e/o la modifica dei regolamenti edilizi comunali ed in particolare:
 - a norma dell'art. 3 comma 1 *“[...] Il regolamento edilizio è approvato dal consiglio comunale garantendo la massima partecipazione pubblica attraverso la pubblicazione della bozza, ricevimento delle osservazioni e controdeduzioni con le modalità stabilite dallo stesso consiglio comunale”;*
 - a norma dell'art. 3 comma 2 *“[...] Il comune acquisisce il parere preventivo e vincolante dell'azienda sanitaria locale (ASL) in ordine ai contenuti igienico- sanitari del regolamento edilizio”;*
 - a norma dell'art. 3 comma 3 *“[...] La deliberazione di approvazione del regolamento edilizio viene trasmessa alla Regione, unitamente al regolamento edilizio in formato cartaceo e digitale”;*
- che è in corso la redazione del Piano Urbanistico Generale in attuazione della L.R. n.20/2001 secondo le previsioni del documento regionale di assetto generale (DRAG);
- che la partecipazione è lo strumento che questa Amministrazione intende attivare per le scelte strategiche nell'ambito dei provvedimenti di propria competenza al fine di costruire soluzioni condivise dalla Comunità che amministra, e definire obiettivi efficaci, coerenti con il programma politico-amministrativo;
- che questa Amministrazione ha inteso coinvolgere i professionisti operanti nel territorio per predisporre, di concerto, la bozza preliminare del nuovo regolamento edilizio a partire dallo schema approvato con delibera regionale sopra richiamata e, allo scopo, con nota del Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica, ing. Angelo Venneri, prot. 3414 del 25/02/2025, sono stati convocati tutti i tecnici operanti nel territorio comunale per avviare la discussione tecnica finalizzata alla predisposizione della bozza preliminare;
- che nella medesima nota si precisava che *“Il percorso di costruzione del Regolamento, coerentemente con il processo di formazione del piano urbanistico generale, sarà delineato sul criterio della partecipazione che, a partire dagli “addetti ai lavori”, sarà progressivamente estesa a tutti gli stakeholder (portatori di interesse) della nostra Comunità e del territorio più vasto secondo modalità che intendiamo definire congiuntamente”;*
- che il percorso di elaborazione della bozza, composta nel corso di questi ultimi mesi, si è svolto attraverso una serie di incontri tecnici tra professionisti e tecnici comunali che operano sul territorio, che si sono tenuti in data 18.03.2025, 08.04.2025, 15.04.2025, 29.04.2025 e quello conclusivo del 17.06.2025, a testimonianza della partecipazione, del contributo e della condivisione delle scelte tecniche, con lo spirito di assicurare uno strumento di qualità alla Comunità;
- con nota prot. n.13846 del 14.08.2025 è stata condivisa la bozza preliminare del Regolamento edilizio con tutti i Gruppi Consiglieri comunali allo scopo di consentire l'utile, e tempestivo, approfondimento e raccogliere maggiori spunti di riflessione, suggerimenti e proposte di integrazioni per migliorare la qualità del risultato finale;

dato atto:

- che il regolamento edilizio vigente, ancorché vetusto, è quasi del tutto avulso dal quadro normativo tecnico corrente sebbene, quest'ultimo, sia il risultato della stratificazione di norme che hanno comunque consentito di gestire la trasformazione del patrimonio edilizio esistente;
- che l'art. 2 della Legge Regionale n.11/2017 e s.m.i. prevede che:
 - *“i comuni, con deliberazione di Consiglio Comunale, devono adeguare i regolamenti edilizi comunali allo schema di regolamento edilizio tipo entro il termine del “31 dicembre 2017”;*
 - *trascorso infruttuosamente il termine di cui al comma 1, il regolamento edilizio non adeguato cessa di avere effetti nelle parti incompatibili con lo schema di regolamento tipo;*
 - *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;*
 - *i comuni possono procedere altresì all'adeguamento delle norme tecniche d'attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti alle definizioni uniformi, mantenendo invariate le previsioni dimensionali;*
 - *la deliberazione del Consiglio Comunale non costituisce variante urbanistica e deve essere trasmessa alla competente struttura regionale ai fini della pubblicazione nel Sistema informativo territoriale regionale (SIT);*

dato atto che la proposta del Regolamento in oggetto, a seguito della convocazione del Presidente del Consiglio Comunale prot. n.13855 del 14.08.2025, è stato sottoposto all'esame della Commissione dei Capigruppo Consiliari in data 26.08.2025;

preso atto:

- della Legge Regionale n. 3 del 09/03/2009 con cui è statuito all'art. 1 che i Regolamenti edilizi quale elaborato di strumento urbanistico comunque denominato, sono di rango equivalente a quelli previsti dall'art. 3 del TUEL (DPR 267/2000) e che il Consiglio Comunale stabilisce il criterio più appropriato per il procedimento approvativo purché sia garantita la massima partecipazione;
- della DGR n. 2250 del 21/12/2017 *“Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il governo, le regioni e i comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del regolamento edilizio tipo (ret). recepimento regionale. integrazioni e modificazioni alle deliberazioni della giunta regionale n. 554/2017 e 648/2017. approvazione dello schema di regolamento edilizio tipo”* la regione puglia ha approvato lo schema di regolamento edilizio tipo (RET) prevedendo la *“diretta applicazione nei comuni, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, a partire dal 01 gennaio 2018 [...]”;*

acquisita agli atti

- la bozza preliminare del Regolamento Edilizio Comunale predisposta nel processo partecipativo che ha coinvolto i tecnici comunali, i professionisti operanti sul territorio impostata dal seguente indice:
 - PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA
 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

- OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- RINVII A NORME VIGENTI
- RINVIO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
- ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI
- ALLEGATO B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI STATALI INCIDENTI USI E SULLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA
- ALLEGATO C: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI INCIDENTI SUGLI USI E SULLE TRASFORMAZIONI E SULL' ATTIVITA' EDILIZIA
- PARTE SECONDA
 - TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI
 - CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI
 - CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI
 - TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI
 - CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI
 - CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI
 - TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI
 - CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO
 - CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
 - CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE
 - CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE
 - CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO
 - CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI
 - TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO
 - TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Rilevato:

- che il patrimonio edilizio esistente presenta criticità in ordine:
 - alla conservazione dei caratteri architettonici della tradizione costruttiva locale;
 - alla funzionalità della maglia urbana rinveniente dalla produzione edilizia più recente;
 - alla normativa igienico-sanitaria, sebbene in misura minore rispetto alle criticità precedenti;
- che il Regolamento edilizio vigente, risalente agli anni '70, non può interpretare le istanze provenienti dal territorio e finalizzate ad adeguare il patrimonio edilizio esistente, e realizzando, ai temi promossi dalla transizione ambientale, energetica, sociale ed economica in atto;

ritenuto:

- che la partecipazione è il metodo che questa Amministrazione intende impiegare per costruire gli strumenti di pianificazione e programmazione di competenza comunale allo scopo di rendere efficace le previsioni degli stessi e pregnante l'effetto che determinano sul territorio;
- che le osservazioni rese nei 20 (venti) giorni successivi alla pubblicazione, dovranno riguardare esclusivamente le parti della bozza di Regolamento che sono state adeguate alle esigenze del territorio cittadino e che non siano in contrasto con le definizioni dello schema tipo di RET così come approvato con DGR 2250/2017;

considerato:

- che il processo partecipativo, costruito con i professionisti locali e gli uffici tecnici, ha delineato una bozza, tecnicamente sufficiente, utile come base della discussione pubblica, tra l'altro, prevista dalla norma regionale (LR 3/2009);
- che è necessario adottare ogni misura utile a favorire la piena diffusione della bozza tra tutti gli *stakeholder – portatori di interesse* -, nonché assicurare la massima raccolta di osservazioni, al fine di perseguire la massima qualità del Regolamento;

Accertata la competenza del Consiglio Comunale in ordine all'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 48 del DLgs n. 267/2000;

Visto

- il DPR 380/2001 e smi, il DLgs n. 267/00, il DLgs n. 36 del 31/03/2023 e s.m.i. ;
- la LR 3/2009, LR 11/2017 e LR n. 46/2017;
- la DGR n. 2250/2017;
- lo Statuto comunale;

Il Presidente del Consiglio apre la discussione;

Intervengono i consiglieri: Russo, Spadaro, S. Fabbiano e De Felice;

Conclude il Sindaco;

Uditi gli interventi dei Consiglieri Comunali così come riportati nell'allegato resoconto stenografico;

Il Presidente del Consiglio Comunale mette in votazione l'approvazione del Regolamento, votazione eseguita per alzata di mano:

Presenti 13

Assenti 4 (Pozzessere, Quaranta, Mancini, Carabotto)

Favorevoli n. 13

DELIBERA

1. **di considerare** quanto in premessa, nonché l'allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto, nonché motivazione dello stesso;
2. **di adottare** il Regolamento Edilizio del Comune di San Giorgio Ionico composto da n. 93 articoli con tutti gli allegati richiamati in premessa raggruppati in un unico documento in formato digitale quale atto integrante e sostanziale del presente provvedimento, dando atto che lo stesso è coerente con lo schema di Regolamento Edilizio Tipo approvato in sede di Conferenza unificata Stato –

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Regioni – Comuni del 20/10/2016 e successivamente recepito dalla Regione Puglia con DGR n. 554/2017, composta come segue:

- PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA
 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
 - RINVII A NORME VIGENTI
 - RINVIO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
 - ALLEGATO A: QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI
 - ALLEGATO B: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI STATALI INCIDENTI USI E SULLE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA
 - ALLEGATO C: RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI INCIDENTI SUGLI USI E SULLE TRASFORMAZIONI E SULL' ATTIVITA' EDILIZIA
- PARTE SECONDA
 - TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI
 - CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI
 - CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI
 - TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI
 - CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI
 - CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI
 - TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI
 - CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO
 - CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO
 - CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE
 - CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE
 - CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO
 - CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI
 - TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO
 - TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI
 - TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

3. **di disporre**, al fine di garantire la massima partecipazione da parte dei cittadini, la pubblicazione dell'avviso di adozione del REC per venti (20) giorni consecutivi all'albo pretorio *on line*, mediante affissione dei manifesti negli spazi pubblici e con l'inserimento nella *Home page* del sito istituzionale dell'Amministrazione Comunale, www.comune.sangiorgioionico.ta.it, durante i quali chiunque può prenderne visione, e se del caso, nei successivi venti (20) giorni presentare osservazioni specificando all'oggetto "*Osservazione al REC*";

4. **di disporre** che le eventuali osservazioni unitamente alle schede di esame e controdeduzioni redatte a cura dell'ufficio tecnico competente saranno vagliate dal Consiglio Comunale in sede di approvazione, ex art. 3 comma 2 del LR n. 3/2009;
5. **di acquisire**, ai fini dell'approvazione del presente regolamento edilizio, il parere ASL in ordine ai contenuti igienico sanitari;
6. **di trasmettere**, al termine dell'iter approvativo, alla Regione Puglia la deliberazione di approvazione unitamente alla copia del regolamento edilizio;
7. **di notificare** la presente deliberazione a tutti gli ordini professionali;
8. **di pubblicare** il presente atto, completo degli allegati, a norma delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di pubblicazione e di trasparenza degli atti pubblici, dando atto che ai fini della pubblicità legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento a dati sensibili;
9. **di specificare**, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del TUEL, che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari diretti o indiretti né incide sul patrimonio dell'Ente e pertanto non necessita di parere di regolarità contabile.

Di quanto sopra è stato redatto il presente verbale, che previa lettura e conferma, viene sottoscritto come segue.

Il Presidente
f.to VENNARI PIETRO

Il Segretario Comunale
f.to Giovane Tania

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124, 1° comma, del D. lg. 18/08/2000, n° 267)

Reg. Pubbl. n° **1781** del **05-09-25**

Io sottoscritto Responsabile Ufficio Segreteria, certifico che copia del presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 05-09-25 per rimanervi per quindici giorni consecutivi.

San Giorgio Jonico, li 05-09-25

Il Funzionario
f.to Pichierri Lucia

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(Art. 127, 1° comma, del D. lg. 18/08/2000, n° 267)

Il sottoscritto Segretario Generale, attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 15-09-25,

- ☐ poiché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, 4 comma, del D. lg. n° 267/2000);
- ☐ poiché , trattandosi di atto non soggetto a controllo preventivo di legittimità, sono decorsi 10 (dieci) giorni dalla sua pubblicazione (Art. 134, 3 comma, del D. lg. n° 267/2000).

San Giorgio Jonico, li 15-09-25

Il Segretario Comunale
f.to Giovane Tania

Per copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

San Giorgio Jonico, li _____

Il Segretario Comunale
Giovane Tania