NOTA DEGLI OPERATORI DEL SETTORE IMMOBILIARE DI CEGLIE MESSAPICA

OGGETTO: RICHIESTA DI UN INCONTRO URGENTE CON IL SINDACO

Al Sindaco del Comune di Ceglie Messapica
Angelo Palmisano

All'Assessore all'Urbanistica
Paolo Maria Urso

e p.c. Giunta Comunale e Consiglieri Comunali

COMUNE DI CEGLIE MESSAPICA
Arrivo
Prot. n. 0035319
del 17-11-2026 10:29:46
Categoria 1 Classe 6

I sottoscritti operatori del settore immobiliare operanti nel territorio di Ceglie Messapica, intendono sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione comunale una forte preoccupazione per le conseguenze che i recenti orientamenti interpretativi in materia urbanistico-edilizia stanno producendo e rischiano di produrre sul mercato immobiliare locale e, più in generale, sull'economia dell'intero territorio.

Non si tratta di una presa di posizione contro l'attività degli uffici comunali, né di una contestazione del ruolo e delle responsabilità degli organi tecnici, ai quali riconosciamo pienamente il compito di garantire il rispetto delle normative vigenti. Si tratta, piuttosto, di rappresentare il disagio crescente di una categoria di operatori economici che si trova quotidianamente a fare i conti con una situazione di incertezza sempre più difficile da gestire.

Nel corso degli ultimi mesi, e in particolare a seguito degli orientamenti emersi nell'incontro del 15 ottobre 2026, sono state prospettate nuove interpretazioni riguardanti questioni fondamentali per il mercato immobiliare locale, tra cui:

- Gli interventi sugli immobili oggetto di condono edilizio.
- La possibilità di realizzare piscine a servizio degli immobili in agro.
- Il computo delle volumetrie relative a garage, opere pertinenziali e vani tecnici.
- Le limitazioni prospettate per determinate zone agricole e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Questioni che, al di là degli aspetti strettamente urbanistici, hanno un impatto diretto e immediato sulla commerciabilità degli immobili, sulla loro appetibilità sul mercato e sulla possibilità concreta di realizzare investimenti.

1. Un mercato immobiliare che rischia di fermarsi

Ceglie Messapica negli ultimi anni ha conosciuto una crescente attenzione da parte di acquirenti provenienti da altre regioni italiane e soprattutto dall'estero. Il patrimonio immobiliare rurale, i trulli, le lamie, le ville in campagna e le strutture destinate all'accoglienza turistica rappresentano ormai un'importante risorsa economica per il territorio.

Dietro ogni compravendita immobiliare non c'è soltanto il trasferimento di una proprietà, ma un'intera filiera economica: agenzie immobiliari, tecnici, imprese edili, artigiani, fornitori, notai, commercialisti, attività commerciali e strutture ricettive.

Un immobile acquistato da un cliente straniero, ad esempio, spesso diventa il punto di partenza per un investimento ben più ampio, che coinvolge ristrutturazioni, ampliamenti consentiti, realizzazione di piscine, sistemazione delle aree esterne, arredamento e successiva attività turistico-ricettiva.

Quando però le regole che disciplinano questi interventi diventano incerte, o vengono interpretate in maniera diversa rispetto a quanto avvenuto fino a oggi, l'investimento viene inevitabilmente messo in discussione.

Il potenziale acquirente, soprattutto se straniero e spesso intenzionato a investire somme importanti, ha bisogno di certezze prima di acquistare. Vuole sapere cosa potrà realizzare, quali interventi saranno consentiti e quale sarà il risultato finale del proprio investimento.

Non è possibile chiedere a un cliente di acquistare un immobile sulla base di determinate possibilità edificatorie e, successivamente, comunicargli che quelle stesse possibilità potrebbero non essere più riconosciute in ragione di un diverso orientamento interpretativo.

Il risultato è facilmente intuibile: trattative che si interrompono, offerte che vengono ritirate, investimenti rinviati e immobili che perdono valore commerciale.

2. L'esasperazione degli operatori immobiliari

Come operatori del settore, siamo ormai arrivati a una condizione di particolare difficoltà e, in molti casi, di vera e propria esasperazione.

Ogni giorno incontriamo proprietari che affidano a noi i propri immobili, acquirenti che intendono investire nel nostro territorio e clienti che ci chiedono informazioni precise sulle possibilità di ristrutturazione e valorizzazione delle proprietà.

Il nostro lavoro consiste anche nel fornire informazioni corrette, accompagnare le parti durante le trattative e creare le condizioni affinché una compravendita possa concludersi serenamente.

Oggi, tuttavia, ci troviamo sempre più spesso nell'impossibilità di dare risposte certe.

Ciò che fino a ieri veniva considerato ammissibile, sulla base delle disposizioni del PUG e del Regolamento Edilizio comunale, oggi sembra essere oggetto di nuove interpretazioni e restrizioni. Pratiche che in passato hanno trovato accoglimento sulla base di determinati criteri rischiano di essere valutate diversamente. Interventi che venivano prospettati come realizzabili diventano improvvisamente incerti.

E tutto questo senza che vi sia necessariamente una modifica formale degli strumenti urbanistici comunali.

La conseguenza è che gli agenti immobiliari si ritrovano a dover spiegare ai propri clienti cambiamenti di orientamento che spesso non sono in grado di comprendere neppure gli stessi operatori del settore.

Come possiamo continuare a promuovere il territorio e a convincere un investitore straniero a scegliere Ceglie Messapica se non siamo in grado di assicurargli un quadro normativo chiaro e prevedibile?

Come possiamo commercializzare un immobile rurale valorizzandone le potenzialità se, a distanza di pochi mesi, quelle stesse potenzialità potrebbero essere messe in discussione?

Come possiamo chiedere fiducia ai nostri clienti quando non siamo più in grado di garantire loro una ragionevole continuità delle regole?

Questa situazione sta compromettendo anche la credibilità degli operatori immobiliari nei confronti della clientela, esponendoci a contestazioni, perdita di incarichi, interruzione di trattative e, in alcuni casi, al rischio di perdere definitivamente clienti che scelgono di investire in altri territori della Valle d'Itria.

3. Le conseguenze economiche per Ceglie Messapica

Riteniamo necessario che l'Amministrazione comprenda che le conseguenze di questi orientamenti non si esauriscono all'interno degli uffici comunali.

Ogni investimento immobiliare che non viene realizzato rappresenta un'opportunità economica persa per l'intera comunità.

Una compravendita che salta significa meno lavoro per l'agenzia immobiliare, ma anche meno incarichi per i tecnici, meno interventi per le imprese edili, meno lavoro per gli artigiani e minori opportunità per tutte le attività che beneficiano indirettamente degli investimenti immobiliari e turistici.

La possibilità di realizzare una piscina, recuperare un immobile condonato, costruire un garage pertinenziale o valorizzare correttamente una proprietà rurale non rappresenta semplicemente un dettaglio progettuale: spesso costituisce un elemento determinante nella decisione di acquisto e nella sostenibilità economica dell'investimento.

Ceglie Messapica non può permettersi di perdere attrattività proprio in un momento in cui il territorio ha tutte le caratteristiche per continuare a intercettare investimenti, turismo e interesse internazionale.

Non possiamo ignorare il rischio che gli acquirenti, davanti a un quadro di regole percepito come incerto e mutevole, decidano semplicemente di rivolgersi ad altri Comuni della Valle d'Itria, dove ritengono di poter programmare con maggiore serenità i propri investimenti.

Sarebbe un danno economico difficile da quantificare, ma certamente rilevante.

4. La necessità di certezza e continuità normativa

Non chiediamo deroghe, trattamenti di favore o autorizzazioni in contrasto con la legge.

Chiediamo semplicemente che le disposizioni contenute nelle N.T.A. del PUG e nel Regolamento Edilizio comunale, approvate dagli organi competenti e attualmente vigenti, costituiscano un riferimento certo per cittadini, tecnici e operatori economici.

Qualora si ritenga necessario modificare determinati criteri interpretativi, chiediamo che tali orientamenti siano accompagnati da chiarimenti ufficiali, puntuali e adeguatamente motivati, con l'indicazione delle specifiche disposizioni normative che ne costituiscono il fondamento.

Non è sostenibile che il mercato immobiliare debba adeguarsi continuamente a interpretazioni non formalizzate, senza poter conoscere con sufficiente anticipo quali siano le effettive possibilità di intervento sugli immobili.

La certezza delle regole non è un privilegio richiesto dagli operatori economici, ma una condizione indispensabile per consentire a chiunque di programmare investimenti, assumere obbligazioni e operare con fiducia.

5. Le nostre richieste all'Amministrazione

Alla luce di quanto rappresentato, chiediamo formalmente all'Amministrazione comunale:

1. Di fornire chiarimenti ufficiali e scritti sui nuovi orientamenti interpretativi emersi in materia di immobili condonati, piscine in agro, opere pertinenziali, garage e vani tecnici.
2. Di assicurare uniformità e continuità nell'applicazione delle N.T.A. del PUG e del Regolamento Edilizio comunale, evitando cambiamenti di criterio non accompagnati da un preciso fondamento normativo.
3. Di chiarire quali siano le effettive possibilità di intervento e valorizzazione degli immobili presenti nel territorio rurale, affinché gli operatori possano fornire informazioni corrette e attendibili alla clientela.
4. Di valutare attentamente le ripercussioni economiche che eventuali nuove restrizioni interpretative potrebbero determinare sul mercato immobiliare, sugli investimenti privati e sull'indotto economico locale.

Richiesta di un incontro urgente con il Sindaco

Alla luce della situazione rappresentata, chiediamo formalmente al Sindaco di Ceglie Messapica di convocare, nel più breve tempo possibile, un incontro con una rappresentanza degli operatori del settore immobiliare. Riteniamo che sia arrivato il momento di affrontare direttamente questa problematica, mettendo intorno allo stesso tavolo tutte le parti coinvolte, con l'obiettivo di comprendere le ragioni dei nuovi orientamenti interpretativi e individuare insieme possibili soluzioni che consentano di superare l'attuale situazione di incertezza.

Non vogliamo limitarci a segnalare un problema, ma chiediamo di poter contribuire concretamente alla sua risoluzione, rappresentando all'Amministrazione **ciò che sta accadendo quotidianamente sul mercato immobiliare e le conseguenze che queste decisioni stanno determinando sugli investimenti e sull'economia locale.**

Riteniamo che non ci sia più tempo da perdere. Ogni settimana che passa senza chiarimenti rischia di compromettere nuove trattative, scoraggiare potenziali investitori e alimentare una sfiducia che, una volta consolidata, sarà estremamente difficile da recuperare.

Ogni pratica edilizia in corso che dovesse concludersi con un diniego, a seguito di un cambiamento dei criteri interpretativi rispetto a quelli precedentemente adottati, rappresenterebbe una perdita per tutta la città.

Considerazioni finali

Questa nota nasce da una preoccupazione concreta e da un disagio che, tra gli operatori immobiliari, sta diventando sempre più diffuso.

Non intendiamo contrapporci all'Amministrazione comunale, ma riteniamo doveroso rappresentare ciò che quotidianamente riscontriamo sul mercato e ciò che rischiamo di perdere se questa situazione dovesse proseguire. Noi, come operatori del settore immobiliare, siamo pienamente disponibili a offrire il nostro supporto e la nostra collaborazione all'Amministrazione comunale, mettendo a disposizione esperienze, competenze e conoscenze

del territorio, con l'unico obiettivo di contribuire concretamente all'individuazione di una soluzione condivisa a questo problema.

Siamo operatori economici che lavorano sul territorio, che contribuiscono a promuoverne il patrimonio immobiliare e che, attraverso il proprio lavoro, favoriscono l'arrivo di capitali, investimenti e nuovi proprietari.

Non possiamo essere lasciati soli a gestire le conseguenze di un quadro normativo che, agli occhi dei clienti, appare sempre meno chiaro e prevedibile.

Non si può chiedere al mercato immobiliare di continuare a crescere se, contemporaneamente, vengono meno le certezze sulle quali quel mercato si fonda.

Non si può promuovere Ceglie Messapica come territorio nel quale investire se poi non siamo in grado di spiegare con chiarezza agli investitori cosa potranno effettivamente realizzare.

Chiediamo pertanto all'Amministrazione di considerare questa comunicazione non come una semplice segnalazione di categoria, ma come un campanello d'allarme per l'economia cittadina.

Perché dietro ogni investimento che non parte, ogni compravendita che salta e ogni cliente che sceglie un altro territorio, non c'è soltanto un'opportunità persa per un singolo operatore, ma un'occasione di sviluppo che viene sottratta a tutta Ceglie Messapica.

In attesa di un riscontro e auspicando un incontro dedicato, porgiamo distinti saluti.

Ceglie Messapica, lì 16 Novembre 2026

Gli operatori del settore immobiliare di Ceglie Messapica

I firmatari

DOMENICO CONVERTINO (DOMAS IMMOBILIARE)

DONATELLA CONVERTINO (DOMAS IMMOBILIARE)

VALERIO VITALE (MECASA IMMOBILIARE)

SIMONE ELIA (ELIA IMMOBILIARE)

PANTALEONE ELIA (ELIA PANTALEONE IMMOBILIARE)

ISA CALIANDRO (WELCOME PUGLIA IMMOBILIARE)

ROCCO ANNESE (IMAN IMMOBILIARE)

GRAZIA URSO (CASA & STILE IMMOBILIARE)

TOMMASO PUTIGNANO (IMMOBILIARE REMAX PROPERTY)

STEFANO QUARTA (IMMOBILIARE TECNOCASA - STUDIO CEGLIE MESSAPICA SAS)

PALMA LIGORIO (IMMOBILIARE MESSAPICA SERVICE)

SALVATORE BELLANOVA (BELLANOVA SALVATORE IMMOBILIARE)

MICHELE TORRONI (TORRONI MICHELE IMMOBILIARE)