

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 04 maggio 2017, n. 648

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), di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Recepimento regionale. Integrazione alla Deliberazione della Giunta Regionale 11 aprile 2017, n. 55

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale - Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche abitative, arch. Anna Maria Curcuruto, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente Servizio, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica Regionale, riferisce quanto segue.

In data 11 aprile 2017, è stata deliberata con atto della giunta n. 554 avente ad oggetto **l'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), di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Recepimento regionale**, pubblicata sul BURP n.49 del 26.4.2017

La Deliberazione prevede quanto segue:

-omissis -

“Ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, come inserito dall'art.17- bis, comma 1, della legge 11 novembre 2014, n. 164, “Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno scherno di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.”.

In applicazione del citato art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. n.380/2001, in sede di Conferenza Unificata in data 20 ottobre 2016 è stata sottoscritta l'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernete l'approvazione dello schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) e i relativi due allegati recanti le “Definizioni uniformi” e la “Raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia”, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n.268 del 16 novembre 2016.

Ai sensi dell'art. 2, comma 1 dell'Intesa, entro il termine di centottanta giorni dall'adozione dell'Intesa medesima, le regioni ordinarie provvedono al recepimento dello schema di Regolamento Edilizio Tipo e delle definizioni uniformi nonché all'integrazione e modificazione, in conformità alla normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia. Con il medesimo atto di recepimento, le regioni, nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo approvato, possono specificare e/o semplificare l'indice. Le regioni, altresì, individuano, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria possono dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione. L'atto di recepimento regionale stabilisce altresì i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a centottanta giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, ivi comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere (permessi di costruire, Scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati).

Ai sensi del comma 3 del medesimo art. 2, entro il termine stabilito dalle regioni nell'atto di recepimento regionale e comunque non oltre centottanta giorni decorrenti dal medesimo atto di recepimento, i comuni adeguano i propri regolamenti edilizi per conformarli allo schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati, come eventualmente specificati e integrati a livello regionale. Decorso il termine di cui al primo periodo entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le dispo-

sizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. In caso di mancato recepimento regionale i comuni possono comunque provvedere all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati.

Considerato che ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 9 marzo 2009 n.3, recante "Norme in materia di regolamento edilizio", si dispone che "La Giunta regionale, previa concertazione con le rappresentanze dei comuni e delle parti sociali, può approvare uno schema-tipo di regolamento edilizio, al quale i comuni possono adeguare proprio regolamento locale."

Rilevata la necessità di provvedere al recepimento dell'Intesa da parte dell'Amministrazione regionale e considerato altresì che in ottemperanza all'art. 2 della L.R. n. 3/2009 l'Assessorato alla Pianificazione Urbanistica, con nota prot. n. 178 del 14 febbraio 2017, ha convocato un tavolo tecnico svoltosi in data 22 febbraio 2017 composto da rappresentanti dell'ANCI, degli Ordini professionali degli Ingegneri, degli Architetti, dal Collegio dei Geometri e altri, coordinato dall'Assessore regionale con il supporto della Sezione Urbanistica regionale.

Con nota prot. n.00333 del 30 marzo 2017 l'Assessore ha sollecitato la trasmissione di considerazioni/valutazioni /contributi da parte dei medesimi soggetti entro il termine del 5 aprile per procedere nei termini al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo con relativi allegati. Entro il suddetto termine non è pervenuto alcun contributo.

All'esito dell'esame dello schema di regolamento edilizio tipo con relativi allegati, adottato con l'Intesa del 20 ottobre 2016, in rapporto alla normativa regionale nonché agli atti di pianificazione territoriale vigenti, sono emerse le seguenti necessità di specificazione o integrazione:

- a) all'indice di cui all'Allegato 1) dell'Intesa, al Capo III "Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente", il n. 5 "sentieri" appare poco confacente alla natura e alle caratteristiche del territorio pugliese, e si rende pertanto opportuno sostituirlo con "tratturi", elementi viceversa caratteristici del paesaggio pugliese. Si rende inoltre necessario precisare che per tutte le definizioni contenute nel regolamento edilizio tipo, già statuite dal vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e da altra pianificazione sovraordinata o normativa di settore, i regolamenti edilizi comunali recepiscono obbligatoriamente ed interamente le definizioni recate da questi ultimi, quali strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale con apposita formula di rinvio (allegato 1, punto 4);
- b) Si rileva un errore materiale al primo riferimento normativo riportato al punto D.2 dell'allegato B dello Schema di RET dell'Intesa con riferimento alla seguente dicitura - omissis -"recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n.3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")" che va pertanto omesso;
- c) Si rileva un errore materiale al riferimento normativo riportato al punto D.12 dell'allegato B dello Schema di RET dell'intesa, in quanto trattasi di riferimento a norma regionale e non statale;
- d) La raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia deve essere integrata con le disposizioni regionali vigenti.

Ciò premesso e considerato, si ritiene di dover recepire lo schema di regolamento edilizio tipo con relativi allegati, adottato con l'Intesa del 20 ottobre 2016, nei seguenti termini, in conformità all'art. 2 dell'intesa medesima:

- All'indice di cui all'Allegato 1) dell'Intesa sono apportate le integrazioni e modifiche contenute nell'Allegato 1) al presente provvedimento;
- La raccolta delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (allegato B) viene aggiornata in relazione agli errori materiali prima rilevati;
- La raccolta delle disposizioni statali (allegato B) è integrata dall'elenco delle disposizioni regionali vigenti incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, Allegato C) del presente provvedimento;
- Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta complessivamente la modifica delle previsioni di-

mensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Pertanto le definizioni uniformi trovano immediata applicazione dalla pubblicazione del presente atto.

- *Attesa l'evidente complessità della materia e delle ricadute sull'attività amministrativa dei Comuni, si rende opportuno assegnare ai Comuni medesimi il termine massimo previsto dall'Intesa per l'adeguamento dei propri regolamenti edilizi, pari a 180 giorni che decorreranno dalla pubblicazione sul sito regionale della presente deliberazione.*
- *Resta fermo che gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace alla data di pubblicazione della presente deliberazione potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo.*
- *Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta Regionale di approvare il recepimento nel territorio della Regione Puglia dello schema di regolamento edilizio tipo adottato con Intesa sottoscritta in data 20 ottobre 2016 ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L. 131/2005, tra il Governo, le regioni e i Comuni, con le specificazioni, integrazioni e modifiche riportate in narrativa e meglio dettagliate negli allegati 1, A, B e C, che formano parte integrante del presente provvedimento e che qui si intendono integralmente richiamate.*

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 comma 4° lettera "c) della LR n.7/97, nonché ai sensi dell'art. 2 della LR n. 3/2009."

Per un refuso del testo, pur essendo stato riportato quasi integralmente in premessa il contenuto dell'Intesa, si è ommesso di specificare che il primo termine di validità delle definizioni uniformi dalla pubblicazione è **valido e vincolante per i soli provvedimenti statali e regionali, come specificato dall'art. 2, commi 2 e 3.**, come di seguito riportato.

"Art.2, comma 2- Il Governo, le regioni ordinarie e gli enti locali si impegnano ad utilizzare le definizioni uniformi nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari, che saranno adottati dopo la data di sottoscrizione della presente intesa, fermo restando quanto previsto dal comma 3."

"Art.2, comma 3. Entro il termine stabilito dalla regioni nell'atto di recepimento regionale e comunque non oltre centottanta giorni decorrenti dal medesimo atto di recepimento, i comuni adeguano i propri regolamenti edilizi per conformarli allo schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati, come eventualmente specificati e integrati a livello regionale. Decorso il termine di cui al primo periodo entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. In caso di mancato recepimento regionale i comuni possono comunque provvedere all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati."

Dunque il recepimento dell'Intesa è già efficace per i soli provvedimenti regionali ai sensi del comma 2, mentre il comma 3.differisce ulteriormente per i comuni la diretta applicazione delle definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate per un ulteriore termine massimo di 180 giorni, decorrente quest'ultimo, per la Puglia, dalla pubblicazione della DGR. n.554/2017, avvenuta in data 26 aprile 2017. Tale deliberazione stabilisce:

"Attesa l'evidente complessità della materia e delle ricadute sull'attività amministrativa dei Comuni, si rende opportuno assegnare ai Comuni medesimi il termine massimo previsto dall'Intesa per l'adeguamento dei propri regolamenti edilizi, pari a 180 giorni che decorreranno dalla pubblicazione sul sito regionale della presente deliberazione."

Il refuso ha determinato incertezze interpretative da parte degli uffici tecnici comunali, tanto che il Presidente di ANCI Puglia ha richiesto un incontro chiarificatore con nota del 20.04.2017, tempestivamente convocato dall'Assessorato per il 2 maggio, a cui è stato invitato ed ha partecipato l'intero partenariato: ANCI, Ordini professionali, InArch, INU, INARSIND, ANCE ed altri.

Dai partecipanti è emersa la necessità sia di esplicitare meglio i termini temporali di applicazione della

norma, sia di dettare, come previsto, ove necessario, **dall'art. 2 comma 1 -omissis -"indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione"** -omissis-, con particolare riguardo ad una lettura comparata delle definizioni nn.13, 14, 15, 19 afferenti al calcolo di superfici e volumi, in relazione al CU - Carico Urbanistico definito dalla voce 5.

Il partenariato ha pienamente condiviso il termine assegnato ai comuni per gli adempimenti di competenza, tratto dalla lettura integrale dell'Art.2.

Il termine dei centottanta giorni assegnato ai comuni per l'adeguamento dei Regolamenti coincide con la diretta applicazione delle definizioni uniformi e delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia, prevalendo sulle disposizioni comunali e sulla normativa tecnica con esse incompatibili.

Su richiesta dell'ANCI, a tutela della regolare attività istruttoria degli uffici tecnici comunali, in via transitoria, è consentito presentare pratiche edilizie conformi alle norme comunali vigenti entro il 25.luglio 2017.

Resta fermo che gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace alla data del 23 ottobre 2017 potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo.

Si ribadisce comunque che ai sensi **dell'art.2 comma 4."** **Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente intesa."**

Riguardo alla corretta interpretazione delle "definizioni uniformi"si osserva altresì che - come dalla premessa all'Intesa del 20 ottobre 2016 - le Regioni avevano evidenziato la raccomandazione per la sostituzione del punto 15 del quadro delle definizioni uniformi SA - *Superficie Accessoria*, che evidentemente presentava elementi critici:

-omissis -

Visti gli esiti dell'odierna seduta, nel corso della quale le regioni hanno espresso l'avviso favorevole allo schema di regolamento edilizio-tipo, con una raccomandazione volta a sostituire il punto 15 del quadro delle definizioni uniformi e la richiesta di sancire sul testo l'intesa ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge n. 131 del 2003, secondo quanto indicato nel documento, consegnato in seduta e che, allegato al presente atto ne costituisce parte integrante (all. 2) -omissis -;

Attraverso il confronto con i tecnici partecipanti, in particolare della stessa ANCI, sono state definite pertanto le seguenti indicazioni tecniche di dettaglio relative alla "Superficie Accessoria (SA)" definita alla voce 15, in merito alla misura del suo contributo al calcolo dei volumi, anche se posizionate ai piani interrati o seminterrati.

SA - Superficie Accessoria:

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- *i portici e le gallerie pedonali;*
- *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- *le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;*
- *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;*
- *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;*
- *spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costitui-*

scono attività imprenditoriale;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Trattandosi con evidenza di superfici accessorie, definite *spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione*, esse non comportano ulteriore carico urbanistico, determinato da nuove residenze o attività produttive o di servizio, secondo la definizione 5-Carico Urbanistico (CU: *Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso*), essendo le superfici accessorie esse stesse di servizio rispetto alla destinazione d'uso principale, in relazione alle destinazioni urbanistiche previste dai piani.

Pertanto, in assenza di ulteriore carico urbanistico, tali superfici accessorie elencate alla voce 15, qualora siano completamente interrato, non determinando secondo le "definizioni uniformi" né Superficie Lorda (definizione 13 - SL), né Superficie Utile (definizione 14 — SU), non sono computabili nel Volume totale (definizione 19).

Non sono inoltre da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 15, poste del tutto o in parte fuori terra, purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno, compresi gli *spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli*, . anche in applicazione dell' Art. 11 comma 1 Legge 24 marzo 1989, n. 122, che considera i parcheggi opere di urbanizzazione

Si fornisce pertanto in tal senso la seguente corretta interpretazione della definizione uniforme della voce **15-Superfici Accessorie:**

Le Superfici Accessorie, come definite alla voce 15, aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportanti ulteriore carico urbanistico, ove completamente interrato, non concorrono nel calcolo del Volume totale dell'edificio. Non sono da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 15, poste del tutto o in parte fuori terra, purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno o su due lati in caso di porticato di collegamento, compresi gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli.

Si condivide inoltre con il partenariato la opportunità, prospettata da parte dell'Ordine degli Ingegneri, di raccogliere le osservazioni e i contributi necessari a predisporre l'eventuale proposta di revisione delle "definizioni uniformi" in materia edilizia nella sede della Conferenza Unificata ai fini della possibile modifica dell'Intesa. Si auspica inoltre di fornire ulteriori contenuti alla bozza di regolamento allegata all'Intesa, a supporto dell'attività comunale.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR N.28/2001."

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale - Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche abitative, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone pertanto alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale - Urbanistica,

Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche abitative;

VISTA le dichiarazioni poste in calce al presente provvedimento;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge:

DELIBERA

- DI FARE PROPRIA la relazione dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale - Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche abitative, nella premessa riportata;
- DI INTEGRARE LA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 aprile 2017, n. 554. **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), di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Recepimento regionale come segue:**
- CONFERMARE la validità delle definizioni uniformi nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari regionali, già in atto a decorrere dalla pubblicazione della DGR 11 aprile 2017, n. 554 sul BURP n.49 del 26.4.2017
- DI STABILIRE che le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione nei comuni, prevalendo sulle disposizioni comunali e sulla normativa tecnica con esse incompatibili, a partire dalla data, già assegnata ai Comuni per adeguare i propri regolamenti edilizi, di centottanta giorni a decorrere dalla pubblicazione della DGR 11 aprile 2017, n. 554 sul BURP n.49 del 26.4.2017;
- DI STABILIRE in via transitoria che è consentito presentare pratiche edilizie conformi alle norme comunali vigenti entro il 25.luglio 2017.
- DI DARE ATTO che gli interventi muniti di titolo edilizio efficace entro centottanta giorni dalla data di pubblicazione della DGR 11 aprile 2017, n. 554 sul BURP n.49 del 26.4.2017 potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo;
- DETTARE ai sensi dell'art.2 comma 1 dell'Intesa del 20.10.2017 le seguenti indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi in fase di prima applicazione, che non costituiscono in alcun modo modifica alle stesse:
 - **Le Superfici Accessorie, come definite alla voce 15 , aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportanti ulteriore carico urbanistico, ove completamente interrato, non concorrono nel calcolo del Volume totale dell'edificio.**
 - **Non sono da computare nel Volume totale dell'edificio le superfici accessorie elencate alla voce 15, poste del tutto o in parte fuori terra purché aperte per almeno la metà del loro perimetro esterno o su due lati in caso di porticato di coolegamento, compresi gli spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli.**
- DARE MANDATO all'Assessorato di raccogliere unitamente al Partenariato le osservazioni e i contributi necessari a predisporre l'eventuale proposta di revisione delle "definizioni uniformi" in materia edilizia nella sede della Conferenza Unificata ai fini della possibile modifica dell'Intesa, verificando inoltre la possibilità di fornire ulteriori contenuti alla bozza di regolamento allegata all'Intesa, a supporto dell'attività comunale.
- DI PROVVEDERE alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il segretario della Giunta
dott.a Carmela Moretti

Il Presidente della Giunta
dott. Michele Emiliano