

1

Verbale del Consiglio n. 1420 del 23.10.2017 punto O.D.G. n. 3



RATIFICHE DI PAGAMENTO - ANNO 2017

N.	MANDATO	CAPITOLO DI SPESA	INTESTAZIONE	OGGETTO	DOCUMENTO	IMPORTO	DETERMINAZIONE DI APPROVAZIONE
1	363	Spese di gestione	Ing. E. Di Chio	Rimborso quota iscrizione corso "Visione e struttura della città in fotografia"	Copia bonifico iscrizione di € 180,00 eseguito in data 08.09.2017	€ 180,00	Atto di delega UILPA del 09.07.2015
2	364	Spese di gestione	UILPA	Trattenute sindacali settembre 2017	Distinta trattenute sindacali	€ 53,94	Contratto n. 426021 del 14.01.2015
3	367	Spese di gestione	Ifis Rental Services	Noleggio multifunzione stampante MPC306Z	Fatt. 183903/01	€ 230,29	Contratto del 11.04.2014 det. n. 4 del 07.04.2014
4	368	Spese di gestione	Fastweb	Telefonia	Fatt. PAE0027150	€ 499,56	Contratto 894672994 del 05.09.2005
5	369	Spese di gestione	Enel	Fornitura energia elettrica	Fatt. 720151050271422	€ 791,95	Contratto n. 463024 del 01.02.2017 verbale Consiglio n. 1399 del 23.01.2017
6	370	Spese di gestione	Ifis Rental Services	Noleggio multifunzione stampante MPC3004SP	Fatt. 189591/01	€ 204,38	
7	372	Imposte e tasse	Agenzia delle Entrate	Tari terza rata 2017	F 24 del 05.10.2017	€ 762,00	Circolare C.N.I. n. 122 del 29.09.2017
8	373	Funzionamento organi istituzionali	Trentitalia	Biglietti treno evento "Ingenio al femminile" - Roma 12.10.2017 (ing. A. Stoppelli)	Biglietti n. 721820783 e n. 721820784	€ 69,00	Circolare C.N.I. n. 95 del 18.07.2017
9	383	Funzionamento organi istituzionali	Ryanair	Biglietto aereo Incontro attività C.N.I. - Milano 16.10.2017 (ing. L. Tasselli) andata	Biglietto DWPIRV	€ 156,26	
10	384	Funzionamento organi istituzionali	Alitalia	Biglietto aereo Incontro attività C.N.I. - Milano 16.10.2017 (ing. R. Masciopinto, ing. P. Capezzuto e ing. G. Rotondo) andata e ritorno	Biglietto QHOPLS	€ 897,99	Circolare C.N.I. n. 95 del 18.07.2017
11	385	Varie	Hotel Oriente	Soggiorno ing. M. Lapenna per incontro c/ sede Ordine Commissione Parcelle - 07.10.2017	Fattura n. 39/ORI	€ 250,00	Verbale consiglio n. 1418 del 02.10.2017

12	386	Imposte e tasse	Agenzia delle Entrate	Irpef € 2.984,94 - Irpef lav. autonomi € 608,00 - Inps € 4.559,21 - Irap € 1412,85 - Addizionale Regionale € 97,38	F24 del 13.10.2017	€ 9.054,38		
TOTALE							€ 14.405,20	
<p>Si specifica che le ratifiche di pagamento consistono in una presa d'atto delle spese per attività già deliberate dal Consiglio.</p>								

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

PROPOSTA ORDINI PROFESSIONALI TECNICI DELLA PUGLIA

3

Con riferimento al REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (L.R. 11/2017 del 18 maggio 2017 e Delibere di Giunta Regionale 554/2017 dell'11 aprile 2017 e 648/2017 del 4 maggio 2017), facendo seguito a:

1. incontro c/o l'Assessorato della Regione Puglia alla presenza dell'Ass.re Dott. Pisicchio, nel corso del quale, oltre alla discussione nel merito, da parte di alcuni Ordini e Collegi sono stati consegnati alcuni documenti (che si richiamano);
2. incontro degli ordini professionali, che sottoscrivono il presente documento previa condivisione con i propri consigli territoriali, avvenuto c/o la sede OIBA il 18 u.s., nel corso del quale sono state discusse nel dettaglio le varie ipotesi tecnico/amm.ve/giuridiche possibili;

si riscontra quanto segue:

- le differenti voci dell'elenco sono state trattate in modo non uniforme: per alcune si è opportunamente entrati nel dettaglio (come ad esempio per le "superfici accessorie"), per altre le definizioni risultano troppo colpevolmente scarse e troppo poco chiare o esaurienti;
- molte definizioni esprimono concetti che in parte stravolgono le linee interpretative che nel corso degli anni si sono affermate e che in molti casi sono state confermate da sentenze del Tar o del Consiglio di Stato (pertanto, per tali importanti innovazioni, si ritiene più opportuno un percorso conforme a quelli di legislazione Statale - Leggi e Decreti da approvare in Parlamento);
- il Regolamento Edilizio interviene per governare la realizzazione di progetti esecutivi di costruzioni di vario tipo, esso opera spesso sull'attuazione di Piani Urbanistici Esecutivi già impostati nella loro configurazione spaziale, che siano già presentati, adottati, approvati o addirittura già convenzionati e parzialmente realizzati. Come esaminato prima, alcune definizioni rischiano di stravolgerne i contenuti plano-volumetrici con notevole danno con riguardo alle tempistiche ed ai costi realizzativi, per processi edilizi già avviati e programmati da tempo. Sarebbe il caso quindi di predisporre l'entrata in vigore non in base ad una data prefissata, che sarebbe distintiva di limitato senso pratico, ma piuttosto coordinandola con i diversi tempi dei processi edilizi non ancora operativi, imponendola fin d'ora, in una versione corretta e meglio condivisa, nel caso di Piani Esecutivi non ancora presentati e dei Piani Urbanistici Generali in corso di formazione. Per i Comuni già dotati di PUG redatto ai sensi delle più recenti Leggi Regionali e già conformi ai Piani Regionali del Paesaggio se ne dovrà valutare con le dovute attenzioni il recepimento, eseguendo una

accurata verifica che la introduzione del RET non modifichi le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, così come stabilito dall'art.2, comma 4 della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016.

E' stato da più parti paventato il rischio che diversi PUG recentemente approvati dopo un lungo periodo di gestazione, sia tecnica che politica, possano andare in crisi a causa dell'introduzione dei nuovi parametri di calcolo introdotti dalle 42 "definizioni uniformi", col rischio di condurre a sperequazioni di vario ordine (economica, sociale, fiscale) ed all'utilizzo, delle parti che si ritengono lese, dell'istituto del ricorso amministrativo. Tale rischio appare evidente in particolare per quei Piani le cui previsioni siano espresse in termini di volumetrie edificabili, e non di superfici edificabili.

In conclusione:

- considerato che il RET è l'approccio moderno alla pianificazione di nuova generazione che viene espressa in termini di superfici edificabili e non di volumetrie edificabili, come previsto dalla maggior parte dei Prg/Pug/Pdf dei comuni pugliesi;
- considerato che l'applicazione delle 42 definizioni uniformi (per le quali si ritiene necessario, in caso di applicazione nella vigente pianificazione, che abbiano bisogno di numerose interpretazioni autentiche) che incidono direttamente sui dati urbanistico/edilizi e generano sperequazioni di carattere economico e sociale, disattendendo quanto espresso all'articolo 2 comma 4 della L.R. n. 11 del 18 maggio 2017;
- ritenuto necessario che ai Comuni della Puglia sia data la possibilità di rinnovare con la necessaria cura i propri strumenti urbanistici;

SI CHIEDE

- a) di differire l'applicazione del Regolamento Edilizio Tipo all'Adozione dei nuovi Piani Urbanistici Generali (PUG) conformi alla L.R. n. 20/2001;
- b) di consentire anche ai Comuni già dotati di PUG attualmente conformi alla L.R. n. 20/2001, ed in particolare a tutti quelli che ancora esprimono i propri programmi di espansione in termini di Volumetria edificabile, di differire l'applicazione del Regolamento Edilizio Tipo, concedendo le necessarie proroghe al fine di poter rielaborare i propri programmi in termini adeguati allo stesso; tutto questo con l'obiettivo di rispettare l'articolo 2 comma 4 della L.R. n. 11 del 18 maggio 2017;
- c) di indicare espressamente nell'art.3 della L.R. n.11 che le norme previgenti resteranno in vigore, oltre che per i procedimenti presentati alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio Tipo, anche per tutti quei procedimenti edilizi ancora a presentarsi che siano collegati ai Piani Urbanistici Esecutivi che, alla stessa data, risultano presentati, adottati, approvati, convenzionati ed in corso di realizzazione.

Si allega relazione tecnica di commento generale.

24/10/2017

ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI TECNICI DELLA PUGLIA

COMMENTO AL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Con riferimento al REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (L.R. 11/2017 del 18 maggio 2017 e Delibere di Giunta Regionale 554/2017 dell'11 aprile 2017 e 648/2017 del 4 maggio 2017), la presente relazione rappresenta un documento di primo approccio critico focalizzato in particolare sul tema della 42 "definizioni uniformi" presenti nell'allegato A dell'Intesa fra Stato, Regione e Comuni.

Si premette che sulla base di detto primo esame è possibile fare alcune considerazioni di carattere generale:

- le differenti voci dell'elenco sono state trattate in modo estremamente non uniforme: per poche di esse si è opportunamente entrati nel dettaglio (come ad esempio per le "superfici accessorie"), per altre le definizioni risultano troppo colpevolmente scarse e troppo poco chiare o esaurienti;

- molte definizioni esprimono concetti che in parte stravolgono le linee interpretative che nel corso degli anni si sono affermate e che in molti casi sono state confermate da sentenze del Tar o del Consiglio di Stato. Per tali importanti nuove interpretazioni si ritiene più opportuno un percorso conforme a quelli di legislazione statale (Leggi e Decreti da approvare in Parlamento);

- in ultimo, ma non certo per minor importanza, va sottolineato un aspetto. Poiché il Regolamento Edilizio interviene per governare la realizzazione di progetti esecutivi di costruzioni di vario tipo, esso opera spesso sulla attuazione di Piani Urbanistici Esecutivi già impostati nella loro configurazione spaziale, che siano già presentati, adottati, approvati o addirittura già convenzionati e parzialmente realizzati. Alcune definizioni rischiano di stravolgerne i contenuti plano-volumetrici con notevole danno, in relazione alle tempistiche ed ai costi realizzativi, per i processi edilizi già avviati e programmati da tempo. Sarebbe il caso quindi di predisporre l'entrata in vigore non in base ad una data prefissata, che sarebbe distintiva di pessimo senso pratico, ma piuttosto coordinandola con i diversi tempi dei processi edilizi non ancora operativi, imponendola fin d'ora, in una versione corretta e meglio condivisa, nel caso di Piani Esecutivi non ancora presentati e dei Piani Urbanistici Generali in corso di formazione. Per i Comuni già dotati di PUG redatto ai sensi delle più recenti Leggi Regionali e già conformi ai Piani Regionali del Paesaggio se ne dovrà valutare con le dovute attenzioni il recepimento, eseguendo una accurata verifica che la introduzione del RET non modifichi le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, così come stabilito dall'art.2, comma 4 della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016.

A conforto di quest'ultima osservazione, si ribadisce l'art.2 comma 1 dell'Intesa del 20 ottobre 2016, che recita fra l'altro: *(...) 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 indicazione 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 180 gg., 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).*

Proprio in relazione all'ultimo capoverso, ed in particolare per la salvaguardia dei Piani Urbanistici esecutivi in itinere (presentati, adottati, approvati, convenzionati ed in corso di realizzazione), sarà opportuno garantire, in aggiunta all'art.3 della L.R. n.11, che le norme previgenti restino in vigore per tutti i procedimenti edilizi ancora a presentarsi, ma collegati ai predetti PUE. Si teme infatti che nel caso vengano proposti progetti esecutivi in variante,

coerenti con le specifiche delle relative NTA, gli uffici tecnici possano opporre parere negativo in base al nuovo RET, generando i problemi prima paventati.

Qui di seguito si espongono più in dettaglio le considerazioni che hanno condotto a tali conclusioni.

Il REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO, nella forma in cui è stato concepito durante la conferenza unificata fra Governo, Regioni e Comuni tenutasi il 20 ottobre 2016, e così come adottato con l'Intesa raggiunta ai sensi dell'art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003 n.131, si articola in due parti:

- Prima Parte "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia";
- Seconda Parte " Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia".

Nella prima parte è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale.

Nella seconda parte è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale, secondo quanto specificato in uno specifico paragrafo.

In particolare la Prima Parte dei regolamenti edilizi si deve limitare a richiamare la disciplina relativa ad alcune materie quali:

- a – le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b – le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c – il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d – la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e – i requisiti generali delle opere edilizie riguardo a:
 - limiti inderogabili di densità, altezze, distanze fra fabbricati e dai confini;
 - rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale....;
 - servitù militari;
 - accessi stradali;
 - stabilimenti a rischio di incedente rilevante;
 - siti contaminati;
- f – la disciplina relativa ad immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g – discipline settoriali varie.

Nell'allegato A dell'Intesa trova spazio il QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI (di cui al già citato punto a) e nell'allegato B la RICOGNIZIONE DELLA DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA VIGENTE (di cui alle lettere restanti).

In particolare la presente relazione intende esaminare i contenuti dell'allegato A relativi alle 42 "definizioni uniformi", che negli ultimi mesi hanno alimentato un crescente numero di osservazioni critiche da parte di professionisti e responsabili amministrativi.

Tali "definizioni" per alcune voci ricalcano testi desunti da norme e regolamenti a carattere nazionale già vigenti, per altre invece introducono nuove specificazioni.

Le "definizioni uniformi" riguardano le seguenti voci:

(1) superficie territoriale	ST;
(2) superficie fondiaria	SF;
(3) indice di edificabilità territoriale	IT;
(4) indice di edificabilità fondiaria	IF;
(5) carico urbanistico	CU;
(6) dotazioni territoriali	DT;
(7) sedime;	
(8) superficie coperta	SC (sigla uguale a quella della definizione 16);
(9) superficie permeabile	SP;
(10) indice di permeabilità	IPT/IPF;
(11) indice di copertura	IC;
(12) superficie totale	ST;
(13) superficie lorda	SL;
(14) superficie utile	SU;
(15) superficie accessoria	SA;
(16) superficie complessiva	SC = (SU + 60%SA) (sigla uguale a quella della 8);
(17) superficie calpestabile	(SU+SA);
(18) sagoma;	
(19) volume totale o volumetria complessiva;	
(20) piano fuori terra;	
(21) piano seminterrato;	
(22) piano interrato;	
(23) sottotetto;	
(24) soppalco;	
(25) numero di piani;	
(26) altezza lorda;	
(27) altezza del fronte;	
(28) altezza dell'edificio;	
(29) altezza utile;	
(30) distanze;	
(31) volume tecnico;	
(32) edificio;	
(33) edifici unifamiliare;	
(34) pertinenza;	
(35) balcone;	
(36) ballatoio;	
(37) loggia/loggiato;	
(38) pensilina;	
(39) portico/porticato;	
(40) terrazza;	
(41) tettoia;	
(42) veranda;	

Alcune delle predette definizioni sembrano non far rilevare particolari difficoltà interpretative o applicative, in quanto appaiono di carattere generale o interamente acquisite al lessico tecnico generale, senza generare fraintendimenti. In realtà ognuna di esse mostra la necessità di essere meglio chiarita sotto qualche aspetto.

Fra queste sono da annoverare le definizioni 1 e 2 relative alla superficie territoriale ed alla superficie fondiaria (il testo della loro definizione appare elementare, alquanto superficiale e poco ben dettagliato), la definizione 7 relativa al sedime (forse un po' troppo generica), la 14

(la superficie utile è già chiaramente definita da norme specifiche in tema di Edilizia Residenziale Pubblica), la 15 (superficie accessoria, come prima), la 16 (superficie complessiva, come prima), la 25 (numero dei piani, sempre che si stabilisca con certezza quali siano i piani che contribuiscono al computo della superficie lorda SL), la 31 (che così come definito sembra riferito a vani tecnici posti anche ai piani fuori terra ed interrati, e non solo limitato a volumi posti in copertura). Un adeguato approfondimento critico per queste potrà quindi essere attivato successivamente.

Si rileva fra l'altro che non risultano presenti nell'elenco altre definizioni che si ritengono altrettanto rilevanti nella nomenclatura tecnica, e che meriterebbero una specificazione adeguata, quali i "cortili", le "chiostrine", i "patii": e certamente altre Regioni avranno nel proprio bagaglio storico edilizio e culturale altrettanti elementi di cui sottolineare l'importanza. Anche il fatto di aver rilevato la necessità di sottolineare la differenza fra "sentieri" e "tratturi", non rappresenta solo una mera correzione nominale di un elemento, ma nasconde, e nello stesso tempo rimarca, una reale e profonda differenza culturale fra i territori italiani, che questo da Regolamento Tipo non emerge affatto.

Destano invece non pochi dubbi le definizioni di alcune particolari definizioni, ed in particolare quelle che riguardano la superficie coperta (8), la superficie totale (12), la superficie lorda (13), la sagoma (18), il volume totale o volumetria complessiva (19), il sottotetto (23), l'altezza lorda (26), l'altezza del fronte (27), l'altezza dell'edificio (28), le distanze (30). Su ognuna di queste voci si esamina qui di seguito il contenuto della definizione, sottolineando gli aspetti critici legati alla loro interpretazione ed applicazione.

1. Superficie coperta (8).

Non si comprende il criterio con cui sia stata scelta la dimensione pari a m 1,50 per discriminare aggetti e sporti entro la cui misura non si debba calcolare la superficie coperta. Si ritiene invece opportuno limitare la definizione al perimetro esterno reale, con totale esclusione degli sbalzi e con particolare riferimento al perimetro esterno dei piani interrati, al fine di avere un valore univoco per calcolare la "superficie permeabile" (9) e l'"indice di permeabilità" (10). Qualora la costruzione presenti corpi in elevazione che in proiezione verticale si estendano oltre il perimetro massimo dei piani interrati, si potrà valutare la possibilità di includere la parte eccedente nel computo della "superficie coperta", anche se sembra una prerogativa più coerente con la successiva definizione di "sagome (18).

Un altro aspetto particolarmente negativo della scelta di un valore prefissato per l'aggetto (1,50 m) e che questo, soprattutto per le latitudini meridionali, costituisce uno fra i più validi elementi di protezione dell'eccessivo soleggiamento estivo, oltre ad essere un altrettanto efficace riparo dalle piogge intense, per le finestrate. Per cui la limitazione della profondità di fatto riduce le capacità dell'edificio di raggiungere il massimo efficientamento energetico, peculiarità sicuramente in contrasto con le più recenti norme italiane ed europee tese al risparmio energetico.

2. Superficie totale (12)

Si tratta di una delle definizioni più dibattute e contestate: "somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio".

La definizione appare quanto mai generica, trattandosi di "definizione uniforme". Si ritiene opportuno che contempli all'interno della definizione stessa la coerenza con le normative regionali in tema di contenimento dei consumi energetici (L.R. Puglia 23 del 13 agosto 1998; L.R. Puglia n.13 del 10 giugno 2008), che consentono di definire il perimetro esterno di calcolo

urbanistico delle volumetrie con metodi che riducono in modo virtuale lo spessore reale delle murature perimetrali di tamponamento. Si ritiene assolutamente inopportuno designare questo valore come base del conteggio delle volumetrie di progetto ai fini urbanistici, e cioè con stretto riferimento alla densità abitativa calcolata secondo le leggi in vigore e nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti.

In alternativa si chiarisca che tale valore nulla ha a che fare con i conteggi relativi a volumetrie o superfici massime edificabili previste dai predetti strumenti.

In ultimo, ad esclusione di qualunque dubbio, sarebbe opportuno specificare chiaramente che tale superficie non include gli aggetti, di qualunque profondità, esterni al profilo perimetrale dell'edificio, pur se incassati, totalmente o parzialmente.

3. Superficie lorda (13)

Valgono le stesse considerazioni espresse alla voce precedente, con riferimento alla "superficie totale" (12)

4. Superfici accessorie (15)

Da come definite nella D.G.R. n. 648/2017 *"non determinando, secondo le definizioni uniformi, né superficie lorda né superficie utile, non sono computabili nel volume totale"*, le superfici accessorie non dovrebbero concorrere al computo della superficie complessiva e quindi non dovrebbero parimenti contribuire al conteggio del contributo di costruzione, risultando in contrasto con il conteggio delle superfici accessorie così come individuate dal DM n. 801 del 10.05.1977.

Nello stesso tempo sempre dallo stesso testo della D.G.R. n. 648/2017 non si esprime mai il termine di superficie totale di ciascun piano che di fatto dovrebbe essere quella che concorre alla determinazione del volume totale. Tale imprecisione rischia di generare errate interpretazioni applicative.

5. Sagoma (18)

Si ripropone per la definizione di "sagoma" lo stesso dubbio rilevato per la "superficie coperta" (8) in tema di sporti. Si ritiene doveroso, al fine di evitare confusioni ed errate interpretazioni, differenziare all'interno dalla voce le aree generate da superfici interne al perimetro delle pareti perimetrali e quelle degli aggetti che abbiano dignità di balconi, ballatoi, tettoie o verande, con esclusione di altri elementi con funzione di semplice ornamento o funzionalità architettonica (i cosiddetti "sporti"), non oggetto di utilizzo a carattere pertinenziale (pensiline, frangisole, fregi, cornicioni).

6. Volume totale o volumetria complessiva (19)

"Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda".

Sembra un semplice problema di geometria solida elementare, ma nasconde numerose insidie. C'è da sottolineare che almeno per questa definizione, a seguito di energica sollecitazione da parte degli organi interessati, la Regione Puglia ha emanato la Delibera di Giunta Regionale n.648 del 4 maggio 2017, nella quale è stato sottolineato che *"le superfici accessorie (15) definite spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione, non comportano ulteriore "carico urbanistico" ,... e qualora siano completamente interrato, non determinano secondo le "definizioni uniformi" né "superficie lorda" (13), né "superficie utile" (14), e non sono computabili nel Volume totale (19).*

Con tale modifica il calcolo del Volume totale (se con tale voce ci si deve riferire al volume urbanistico fino ad ora calcolato nei progetti urbanistici ed edilizi, da confrontare con la

volumetria massima edificabile prevista dagli strumenti vigenti) sembra in linea di massima riallineato alle metodologie di calcolo del volume totale di progetto adottato comunemente.

Restano da precisare due punti, che rivengono in realtà dall'elenco riportato per la definizione uniforme 15, relativa alle "superfici accessorie". In tale elenco infatti sono incluse fra le altre:

- *spazi e locali destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*

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

Della prima va chiarito quale sia il significato di "attività imprenditoriale" a cui si fa riferimento per le autorimesse: infatti se si tratta di attività per cui tali autorimesse sono oggetto ad esempio di parcheggio ad ore, con gestione che non riguarda le superfici legate con vincoli di pertinenzialità urbanistica con altre strutture, può avere un senso compiuto il fatto di non considerarle nel computo di superfici accessorie, ma piuttosto quasi ad aree a carattere commerciale (si passi il termine).

Qualora invece si tratti di superfici a parcheggio rivenienti da obblighi pertinenziali, quali la Legge 122/89 (legge Tonioli), Regolamento Regionale di cui alla Legge sul Commercio, o da spazi di cui al D.M. 1444/68, si ritiene improprio che le stesse possano essere estrapolate dal novero delle superfici accessorie al fine poi di essere computate fra le superfici utili che generano volume totale, anche ed in particolare per le diverse sentenze del Tar e del Consiglio di Stato emesse in tempi recenti in tema di determinazione degli oneri concessori. In ogni caso, qualora fossero considerate accessorie, queste stesse superfici rivenienti da obblighi pertinenziali contribuirebbero al conteggio di quelle che generano oneri di urbanizzazione, circostanza anch'essa in contrasto con le predette recenti sentenze.

Con riferimento alla seconda voce, si rileva che l'esclusione dal computo delle superfici accessorie ed utili degli spazi comuni occupati da collegamenti verticali ed androni condominiali, potrebbe lasciare intendere, anche se non molto chiaramente, che tali superfici non dovrebbero generare volumetria. Tali spazi, se ciò fosse acclarato, non dovrebbero contribuire a generare densità abitativa, per cui, secondo le vigenti norme in tema di determinazione della densità edilizia stessa e di calcolo degli standard della residenza e delle attività terziarie (Dm 1444/68), non dovrebbero generare gli spazi da cedere per "standard della residenza".

Sembra quindi chiaro che ulteriori chiarimenti vadano formulati al fine di non ingenerare dubbi sulla applicazione delle norme vigenti.

7. Sottotetto (23)

Definizione quanto mai equivoca. L'ultimo piano sarebbe per qualunque edificio comunque definito come "sottotetto".

8. Altezza lorda (26)

Nella definizione andrebbe specificato che si tratta di una altezza "di piano".

Inoltre, in analogia a quanto espresso alla voce "superficie totale", si ritiene opportuno che contempli all'interno della definizione stessa la coerenza con le normative regionali in tema di contenimento dei consumi energetici, che consentono di definire le altezze ai fini del calcolo urbanistico delle volumetrie con metodi che riducono in modo virtuale lo spessore reale degli impalcati, limitandoli alla sola parte strutturale. Si ritiene anche in questo caso assolutamente inopportuno designare questo valore come base del conteggio delle volumetrie di progetto ai fini urbanistici, e cioè con stretto riferimento alla densità abitativa calcolata secondo le leggi in vigore e nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti.

In alternativa si chiarisca che tale valore nulla ha a che fare con i conteggi relativi a volumetrie o altezze massime o ai fini del calcolo delle distanze previste dai predetti strumenti.

Il fatto di calcolare l'altezza lorda dell'ultimo piano fino all'intradosso del soffitto sembra il retaggio di qualche regolamento locale da qui si è preso spunto per la redazione dell'intero elenco, ma che risulta alquanto inappropriato al caso e privo di qualunque significato intrinseco ai fini urbanistici.

9. Altezza del fronte (27)

Per quanto riguarda l'individuazione del punto inferiore da cui misurare l'altezza del fronte, si fa riferimento ad una generica "quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto". Sarebbe stato opportuno dare indicazioni aggiuntive in relazione al caso di andamento non orizzontale del perimetro, anche facendo una dettagliata ricerca dai regolamenti edilizi già vigenti, ad esempio riferendosi a quote medie.

Per la quota di quello superiore è stato considerato un riferimento già generalmente noto e diffuso, anche se la dizione "sommità delle strutture perimetrali" appare troppo vaga, fino a lasciare spazio ad interpretazioni poco coerenti, ma purtroppo comunque possibili (parapetti, torrini...).

10. Altezza dell'edificio (28)

"Altezza massima fra quelle dei fronti".

Nel caso che la definizione precedente fosse maggiormente dettagliata con indicazioni particolari (ad esempio, riferendosi alle quote medie per la quota inferiore di ogni fronte), quella relativa all'altezza massima sarebbe assolutamente condivisibile. In mancanza invece di specifiche indicazioni al riguardo rischia di diventare particolarmente restrittiva.

11. Distanze (30)

La definizione che impone la misura delle distanze in senso radiale e non solo lineare, introdotta dalla voce "distanze", rappresenta una modifica sostanziale rispetto alla consolidata prassi finora adottata. Resta da verificare se sia corretto introdurre tale modifica con lo strumento dell'Intesa Stato-Regioni-Comuni o se sarebbe stato più opportuno procedere con altro strumento di legiferazione.

E' questa una definizione che fra l'altro rischia di generare particolari ostacoli procedurali nel caso di Piani Urbanistici Esecutivi attualmente approvati e convenzionati, ma non completamente realizzati, in cui una previsione plano-volumetrica conforme alla norma di distanze intese in senso lineare, costringerebbe ad una modifica della distribuzione di sagome e volumetria che in alcuni casi potrebbe risultare non realizzabile, e che rischierebbe comunque di generare tali modifiche da costringere ad una nuova adozione del Piano stesso.

In tale voce potrebbe infine essere riordinato il prolifico elenco di sentenze relative alla distanza fra pareti finestrate in presenza di pilastri, colonne, sbalzi, balconi, pensiline e terrazzi.

Si rileva infine una grave distonia di carattere procedurale nella lettura congiunta fra gli artt. 13 e 20 del DPR 380/2001. Al comma 1 dell'art. 20, infatti, si legge fra l'altro che "La domanda (di Permesso di Costruire) è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, ...". All'art.13, comma 1, si legge che "Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile ((dello sportello unico)) nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici."

Nel caso dei procedimenti in corso di esame e già presentati nel rispetto dei regolamenti previgenti al RET esisterebbe quindi, nel caso di entrata in efficacia del nuovo regolamento

edilizio tipo e di rilascio del PdC in data successiva al recepimento dello stesso, la condizione incoerente e fallace che il progetto possa essere conforme ad ambedue i regolamenti, quello previgente e quello tipo, condizione che si presume possa verificarsi non certo per tutti i casi. In tal caso ne conseguirebbe certamente il sicuro rischio di blocco di molte pratiche e di numerosi ricorsi amministrativi.

Sulla base di quanto esposto sopra, si ribadiscono le considerazioni già espresse in premessa, e cioè:

- le differenti voci dell'elenco sono state trattate in modo estremamente non uniforme: per alcune si è opportunamente entrati nel dettaglio (come ad esempio per le "superfici accessorie"), per altre le definizioni risultano troppo colpevolmente scarse e troppo poco chiare o esaurienti;

- molte definizioni esprimono concetti che in parte stravolgono le linee interpretative che nel corso degli anni si sono affermate e che in molti casi sono state confermate da sentenze del Tar o del Consiglio di Stato. Per tali importanti innovazioni si ritiene più opportuno un percorso conforme a quelli di legislazione statale (Leggi e Decreti da approvare in Parlamento);

- in ultimo, ma non certo per minor importanza, va sottolineato un aspetto. Poiché il Regolamento Edilizio interviene per governare la realizzazione di progetti esecutivi di costruzioni di vario tipo, esso opera spesso sull'attuazione di Piani Urbanistici Esecutivi già impostati nella loro configurazione spaziale, che siano già presentati, adottati, approvati o addirittura già convenzionati e parzialmente realizzati. Come esaminato prima, alcune definizioni rischiano di stravolgerne i contenuti planovolumetrici con notevole danno con riguardo alle tempistiche ed ai costi realizzativi, per processi edilizi già avviati e programmati da tempo. Sarebbe il caso quindi di predisporre l'entrata in vigore non in base ad una data prefissata, che sarebbe distintiva di pessimo senso pratico, ma piuttosto coordinandola con i diversi tempi dei processi edilizi non ancora operativi, imponendola fin d'ora, in una versione corretta e meglio condivisa, nel caso di Piani Esecutivi non ancora presentati e dei Piani Urbanistici Generali in corso di formazione. Per i Comuni già dotati di PUG redatto ai sensi delle più recenti Leggi Regionali e già conformi ai Piani Regionali del Paesaggio se ne dovrà valutare con le dovute attenzioni il recepimento, eseguendo una accurata verifica che la introduzione del RET non modifichi le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, così come stabilito dall'art.2, comma 4 della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016.

E' stato da più parti paventato il rischio che diversi PUG recentemente approvati dopo un lungo periodo di gestazione, sia tecnica che politica, possano andare in crisi a causa dell'introduzione dei nuovi parametri di calcolo introdotti dalle 42 "definizioni uniformi", col rischio di condurre a sperequazioni di qualunque ordine (economica, sociale, fiscale) ed all'utilizzo, da parte delle parti che si ritengono lese, dell'istituto del ricorso amministrativo, ed in particolare quelli le cui previsioni siano espresse in termini di volumetrie edificabili, e non di superfici edificabili.

Si chiede pertanto che l'art.3 della L.R. n.11, venga integrato con la prescrizione che le norme previgenti restino in vigore anche per tutti quei procedimenti edilizi ancora a presentarsi, che siano collegati ai Piani Urbanistici Esecutivi presentati, adottati, approvati, convenzionati ed in corso di realizzazione alla data del 15 novembre 2017.

In conclusione:

- premesso quindi che il regolamento edilizio tipo appare l'evidente conseguenza del moderno approccio alla pianificazione di nuova generazione che viene espressa in termini di superfici edificabili e non di volumetrie edificabili, come previsto dalla maggior parte dei Prg/Pug/Pdf dei comuni pugliesi;
- nelle more che tutti i comuni pugliesi possano rinnovare con la necessaria cura i propri strumenti urbanistici;
- in attesa che vengano espressi tutti i dubbi e tutte le problematiche emerse dall'analisi delle 42 definizioni uniformi che, come espressamente esaminato in precedenza, vanno irrimediabilmente ad incidere direttamente sui dimensionamenti urbanistici vigenti nei comuni e generano sperequazioni di carattere economico e sociale, disattendendo quanto espresso all'articolo 2 comma 4 della L.R. n. 11 del 18 maggio 2017;

si chiede a codesta spettabile Amministrazione

- di consentire ai comuni pugliesi di differire l'applicazione del Regolamento Edilizio Tipo all'Adozione dei nuovi Piani Urbanistici Generali (PUG) conformi alla L.R. n. 20/2001;
- di consentire anche ai Comuni già dotati di PUG attualmente conformi alla L.R. n. 20/2001, ed in particolare a tutti quelli che ancora esprimono i propri programmi di espansione in termini di Volumetria edificabile, di differire l'applicazione del Regolamento Edilizio Tipo, concedendo le necessarie proroghe al fine di poter rielaborare i propri programmi in termini adeguati allo stesso; tutto questo con l'obiettivo di rispettare l'articolo 2 comma 4 della L.R. n. 11 del 18 maggio 2017;
- di indicare espressamente nell'art.3 della L.R. n.11 che le norme previgenti resteranno in vigore, oltre che per i procedimenti presentati alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio Tipo, anche per tutti quei procedimenti edilizi ancora a presentarsi che siano collegati ai Piani Urbanistici Esecutivi che, alla stessa data, risultano presentati, adottati, approvati, convenzionati ed in corso di realizzazione.

24/10/2017

ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI TECNICI DELLA PUGLIA

