

**OIBA**  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di Bari

All'Assessore  
Prof. Alfonso Pisicchio  
Assessorato all'Urbanistica REGIONE Puglia  
Via Gentile, 52  
70121 Bari  
[dipartimento.mobilitaqualurboppbbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:dipartimento.mobilitaqualurboppbbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Oggetto: *Principali Considerazioni inerenti il Regolamento Edilizio tipo approvato dalla Regione Puglia con DGR 2250/2017*

Egregio Assessore,  
il Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, nella seduta del 29 aprile 2019, ha approvato il seguente documento inerente il Regolamento Edilizio Tipo, che contempla osservazioni e suggerimenti in ordine ad una prossima possibile modifica di alcune "definizioni uniformi" la cui applicazione ha fatto riscontrare diverse divergenze interpretative nel primo anno di applicazione.

Si trasmette qui di seguito il testo del documento approvato:

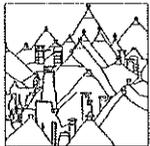
La Commissione Edilizia e Territorio dell'Ordine degli Ingegneri di Bari, a valle dell'incontro formativo del 25/3 u.s. con l'assessore regionale all'Assetto del Territorio ed Urbanistica prof. Alfonso Pisicchio e il dirigente del Servizio Strumentazione Urbanistica arch. Vincenzo Lasorella, intende fornire il proprio contributo tecnico-scientifico nell'ambito dell'argomento in oggetto, evidenziando le criticità riscontrate sia dai liberi professionisti operanti nel territorio provinciale, che dalle pubbliche Amministrazioni e dai relativi uffici tecnici.

Dall'indagine effettuata, a distanza di oltre 15 mesi dall'entrata in vigore del RET approvato con DGR 2250/2017, è emerso un dato che fa riflettere: ciascun comune della provincia osservato adopera delle definizioni dei parametri urbanistici diverse uno dall'altro; esattamente il contrario di ciò che ha disposto il legislatore, con l'intesa Governo-Regioni-Comuni del 20/10/2016.

Si evidenzia difatti che il suddetto accordo del 2016 ha attuato quanto disposto dall'art. 4, comma 1- sexies, introdotto dall'art. 17 bis del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164; tale norma disponeva che il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, dovessero concludere in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

Orbene, ad oggi vi è una situazione esattamente opposta; dall'analisi del testo della DGR 2250/2017, si ritiene che alla base di tale circostanza vi sia proprio la stesura di alcune definizioni uniformi, date dalla regione.





**OIBA**  
ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di Bari

In particolare, la discrezionalità che la regione lascia ai comuni, in special modo agli articoli 15 e 46 del citato RET, appare snaturare la funzione stessa del regolamento tipo, per ciò che concerne le definizioni uniformi, come stabilite nella Conferenza Stato-Regioni del 20/10/2016.

Difatti, prevedendo tra le specificazioni applicative,

- **al punto 15 (superfici accessorie):** “... Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio e di deposito, realizzabili in base alle unità immobiliari”, e

- **al punto 46 (volume edificabile):** “... I comuni, in base ai propri strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti, devono individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria.”,

si ritiene che la Regione abbia volutamente demandato ai comuni la valutazione sulla incidenza urbanistica di tali superfici accessorie, ignorando il disposto dell'articolo 2 punto 4 della intesa del 20/10/2016, che recita: “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.”; comuni che, secondo la specificazione applicativa di cui all'art. 46, in fase di recepimento del RET si trovano di fatto a non avere alternative a quella di dover riproporre una definizione di volumetria identica a quella del vigente PRG.

Si riscontra altresì che buona parte dei comuni, di riflesso alla specificazione applicativa dell'art. 46, al fine di non alterare il carico urbanistico previsto dallo strumento urbanistico provvedano a modificare anche le definizioni di altri parametri (es. altezza), pur non avendo la regione concesso agli stessi tale facoltà.

Appare pertanto necessario che la Regione provveda a chiarire (mediante apposita circolare o mediante linee guida interpretative, al pari di quelle emanate per la prima attuazione del PPTR, di cui alla DGR 2331/2017), oltre che eventualmente emendare la DGR 2250/2017, essenzialmente quanto segue:

- per le definizioni diverse dalle 15 e 46, che i comuni non possano derogare da quelle di cui al RET approvato con DGR 2250/2017, evidenziando che le parti delle delibere comunali aventi disposizioni contrarie in tal senso sono da ritenersi illegittime;

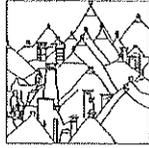
- per le definizioni 15 e 46, occorrerà modificare la specificazione applicativa, secondo la ratio della norma, ossia che le definizioni uniformi non costituiscono variante ai PRG, e di conseguenza i comuni non devono preoccuparsi di “calibrare” le definizioni uniformi in base ai propri strumenti urbanistici.

A giustificazione di tali proposte, si segnala che:

- la definizione di volume esclude lo spessore dell'ultimo solaio, per cui vi è già una differenza di carico urbanistico;

- l'esclusione delle scale e degli ascensori dal calcolo della volumetria appare in linea col DM 1444/68, nel quale sono di fatto esclusi dai conteggi degli standards; ne è conferma anche la circolare MM.LL.PP. n. 3210/67 che li estromette dal calcolo della cubatura per la determinazione delle aree a parcheggio, ex art. 41-sexies L. 1150/42; l'inclusione delle stesse nella gran parte delle previgenti definizioni di volumetria è di fatto un retaggio della definizione di superficie di piano “cautelativa” data dalla DGR 6320/89, nella quale venivano incluse tutte le superfici perimetralmente chiuse.





**OIBA**  
 ORDINE DEGLI INGEGNERI  
 della Provincia di Bari

- La volontà del legislatore era di armonizzare e semplificare le norme, mentre con gli adeguamenti dei comuni all'attuale versione del RET si sta andando in direzione opposta, con un approccio totalmente contrario a quello auspicato;
- Vi sono altre normative statali (es. D.Lgs. 28/2011: +5%) che danno premi di cubatura, senza necessità di reperire altri standards; orbene, l'eventualità premialità di cubatura che si avrebbe considerando le nuove definizioni uniformi rispetto quelle dei vigenti strumenti urbanistici (per detrazione di scale, ascensori; diversa modalità di calcolo dell'altezza; mancato inserimento dello spessore dell'ultimo solaio), che tra l'altro potrebbe essere anche prossima a zero in alcuni comuni che adottano definizioni di parametri urbanistici simili a quelli del RET, può essere parimenti intesa come "obolo" per avere l'armonizzazione e la semplificazione di norme e definizioni;
- Un "ingessamento" delle procedure legato a questioni di recepimento degli ulteriori standards appare, oltre che non previsto dall'intesa 2016 (vedasi il già citato articolo 2 punto 4 della intesa del 20/10/2016, circa la invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti), poco logico, atteso che trattasi di quantità in percentuale irrilevante.

Ribadendo, appare pertanto opportuno che vi debba essere un'azione chiarificatrice della regione Puglia, soprattutto volta ad allinearsi quanto più possibile al disposto delle definizioni uniche di cui al testo nazionale, eliminando la discrezionalità di cui alle specificazioni applicative in special modo relative ai punti 15 e 46, correggendo quindi le stesse nel senso innanzi esplicitato; ribadendo altresì la necessità, per i comuni che volessero adeguare il proprio regolamento edilizio, di attenersi in fase di redazione alle definizioni uniformi date dal RET.

Si auspica che tale chiarificazione regionale avvenga quanto prima, considerata la discrasia di applicazione delle definizioni urbanistiche da comune a comune e il caos che si è ingenerato sulle modalità di approvazione delle pratiche edilizie; confidando nella volontà dell'organo regionale di portare realmente a compimento quanto auspicato dal legislatore nell'accordo del 2016, circa la semplificazione e l'armonizzazione delle materie trattate:

**In particolare, riguardo gli aspetti di maggiore interesse, si richiede urgente riscontro circa la conferma delle seguenti interpretazioni:**

1. **Scale e ascensori non costituiscono cubatura, nei comuni che non hanno ancora recepito il RET;**
2. **Lo spessore dell'ultimo solaio non va computato nel calcolo della volumetria;**
3. **Il RET va applicato interamente per tutti i suoi allegati, nonché per la prima e la seconda parte, e non solo per le definizioni uniformi;**
4. **I comuni non possono modificare le definizioni uniformi, al di fuori della discrezionalità data dalle attuali specificazioni applicative.**

Con osservanza

Il Presidente  
 (Ing. Roberto Masciopinto)

