

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 2 agosto 2019, n. 1550

Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato con DGR n. 2250 del 21/12/17. Note esplicative in merito alle definizioni uniformi relative alle superfici accessorie e alle altezze.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Strumentazione Urbanistica, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

““ Con DGR n. 2250 del 21/12/2017 (pubblicata sul BURP n. 6 suppl. del 11/01/2018) è stato approvato lo “Schema di Regolamento Tipo” (RET), di cui all’Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20/10/2016.

In materia, l’art. 2 della LR n. 11 del 18/05/2017 (pubblicata sul BURP n. 58 del 19/05/2017), ai commi 4 e 5 stabilisce che:

“4. 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.

5. i Comuni possono procedere altresì all’adeguamento delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti alle definizioni uniformi, mantenendone invariate le previsioni dimensionali.(...)”.

La DGR n. 2250/2017, al punto 4 del deliberato dispone:

“4. di stabilire che le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia, di cui alla Parte Prima - Allegato A dello schema di Regolamento Edilizio Tipo dell’intesa, trovano diretta applicazione nei Comuni, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, a partire dal 01 gennaio 2018, così come disposto dalla LR. 27 novembre 2017 n. 46 “Legge regionale “Modifiche agli articoli 2 e 3 della lr. 18 maggio 2017. n. 11 (Regoiamento Edilizio -Tipo)”.

Dalle sopra riportate disposizioni risulta che:

- i Comuni, recependo le definizioni uniformi del RET, devono mantenere invariate le previsioni dimensionali della propria strumentazione urbanistica vigente;
- dette definizioni uniformi del RET prevalgono sulle disposizioni comunali solo quando risultino incompatibili con esse.

Segnatamente, nel caso specifico della definizione uniforme n. 15 della “*Superficie Accessoria - SA*”, in mancanza e/o nelle more delle determinazioni comunali previste dalla specificazione applicativa in calce alla definizione n. 46 del “*Volume Edificabile - Ve*” (che -si ripete- devono essere assunte dal Comune in base ai propri strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti) resta in ogni caso -a norma della LR 11/2017- l’obbligo per i Comuni stessi di mantenere invariate le previsioni dimensionali della propria strumentazione urbanistica generale ed esecutiva vigenti.

Ciò posto, pervengono agli uffici regionali numerose richieste di chiarimenti da parte di uffici comunali, di associazioni di categoria e di operatori e soggetti del settore o comunque interessati, circa le suddette disposizioni e l’applicazione delle definizioni uniformi del RET, in rapporto alle norme tecniche di attuazione rivenienti dalla strumentazione urbanistica generale comunale vigente.

Altro tema di interesse generale, oggetto di richieste di chiarimenti, riguarda l’applicazione delle definizioni delle altezze delle costruzioni (definizioni uniformi nn. 26, 27, 28 e 29), in relazione a talune tecniche costruttive e tipologie edilizie tradizionali e tipiche del territorio (quali ad esempio gli edifici realizzati con volte, trulli, lamie), e anche in relazione alla possibilità di realizzare edifici con arretramento dei piani superiori al piano terra o rialzato (cosiddetti edifici gradonati o terrazzati), allo scopo di conseguire ottimali condizioni di soleggiamento, aerazione e visuale degli ambienti di edifici frontistanti.

E' stata pertanto elaborata una Circolare, allegata al presente atto, articolata in due paragrafi, esplicativa delle definizioni uniformi del RET in precedenza richiamate.””

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta l'approvazione della Circolare in argomento.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definite dall'art. 4 - comma 4° - lettera "k)" della LR 7/97.

“COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR 28/2001 E S.M.I.”

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, sulla scorta 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;

VISTE 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, nelle premesse riportata;
- **DI APPROVARE**, per le considerazioni e motivazioni di cui alla relazione in premessa, la Circolare allegata che costituisce parte integrante del presente provvedimento, articolata in due paragrafi, che detta note esplicative in merito alle definizioni uniformi del RET in premessa richiamate;
- **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la comunicazione del presente atto a tutti i Comuni del territorio regionale;
- **DI DISPORRE** la pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia e sul sito ufficiale regionale.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

CIRCOLARE

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)

(approvato con DGR n. 2250 del 21/12/2017, pubblicata sul BURP n. 6 suppl. del 11/01/18)

- A. Definizioni uniformi n. 15 (Superficie accessoria - SA) e n. 46 (Volume edificabile - Ve);
- B. Definizioni uniformi nn. 26, 27, 28 e 29 (altezze).

NOTE ESPLICATIVE

-A-

Definizioni uniformi n. 15 (Superficie accessoria - SA) e n. 46 (Volume edificabile - Ve)

La Definizione uniforme n. 46 (Volume edificabile - Ve) del RET dispone quanto segue:

"46. Volume edificabile (Ve)

Il Volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione n. 19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre.

Specificazione applicativa:

Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff). I Comuni, in base ai propri strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti, devono individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria."

Le innanzi richiamate "superfici accessorie" sono puntualmente descritte nella Definizione uniforme n. 15 del RET, appresso riportata:

"15 - Superficie accessoria (SA)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici e le gallerie pedonali;*
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- e) 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;*
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;*
- e) 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;*
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;*
- g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
- h) 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 (vani scala e vani degli ascensori) e gli androni condominiali.*

Specificazione applicativa:

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m²).

Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari.

Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza del sottotetto, punto e), si intende l'altezza lorda di cui alla definizione n. 26.

La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono."

Rientra nell'ambito delle determinazioni comunali, in base alla specificazione applicativa n. 46, l'individuazione, conformemente ai criteri di dimensionamento dei carichi insediativi urbanistici fissati dalla propria pianificazione vigente, delle "superfici accessorie" ulteriori, non già comprese nell'elencazione puntuale sopra riportata, suscettibili di esclusione dal calcolo della volumetria ai fini edificabili in quanto non incidenti sul dimensionamento.

Peraltro occorre rilevare quanto segue:

- L'art. 2 della LR 11/2017, ai commi 4 e 5 stabilisce che:
"4. 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.
5. I Comuni possono procedere altresì all'adeguamento delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali vigenti alle definizioni uniformi, mantenendone invariate le previsioni dimensionali. (...)".



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

- La DGR 2250/2017, al punto 4 del deliberato dispone:
"4. di stabilire che le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia, di cui alla Parte Prima - Allegato A dello schema di Regolamento Edilizio Tipo dell'intesa, trovano diretta applicazione nei Comuni, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, a partire dal 01 gennaio 2018, così come disposto dalla L.R. 27 novembre 2017 n. 46 "Legge regionale "Modifiche agli articoli 2 e 3 della l.r. 18 maggio 2017. n. 11 (Regolamento Edilizio -Tipo)".

Dalle sopra riportate disposizioni risulta che:

- i Comuni, recependo le definizioni uniformi del RET, devono mantenere invariate le previsioni dimensionali della propria strumentazione urbanistica vigente;
- dette definizioni uniformi del RET prevalgono sulle disposizioni comunali solo quando risultino incompatibili con esse.

Nel caso specifico delle *"superfici accessorie"*, in mancanza e/o nelle more delle determinazioni comunali previste dalla specificazione applicativa in calce alla definizione n. 46 del RET (che -si ripete- devono essere assunte dal Comune in base ai propri strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti) resta salvo in ogni caso -a norma della LR 11/2017- l'obbligo per i Comuni stessi di mantenere invariate le previsioni dimensionali della propria strumentazione urbanistica vigente.

Per quanto sopra esposto, non si configura alcuna incompatibilità tra le definizioni uniformi del RET e le disposizioni comunali, considerato peraltro che dette *"superfici accessorie"* di per sé non determinano -né determinavano- in termini tecnico-architettonici e tipologici alcun carico urbanistico, segnatamente residenziale, e pertanto non hanno incidenza sul dimensionamento dei piani urbanistici comunali, in quanto non si caratterizzano come ambienti abitativi, coerentemente con i parametri del DM 1444/1968 e con la normativa statale e regionale in materia di igiene e sanità dell'edilizia.

-B-

Definizioni uniformi n. 26 (Altezza lorda - HL), n. 27 (Altezza del fronte - HF), n. 28 (Altezza dell'edificio - H) e n. 29 (Altezza utile - HU)

Le Definizioni uniformi del RET relative alle altezze dispongono quanto segue:

"26 -Altezza lorda (HL)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

all'intradosso del soffitto o della copertura.

Specificazione applicativa:

L'altezza lorda si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza lorda (HL)."

"27 - Altezza del fronte (HF)

Definizione avente rilevanza urbanistica

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- *all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;*
- *all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.*

Specificazione applicativa:

L'altezza del fronte, individuata come acronimo (HF), si misura in metri (m).

Nel caso di terreno in pendenza l'estremità inferiore dell'altezza del fronte coincide con la quota media del terreno o della sistemazione esterna posta in aderenza all'edificio esistente o previsto in progetto.

Ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali e esecutivi all'altezza del fronte come definita deve essere computato:

- *lo spessore del solaio di copertura dell'ultimo piano;*
- *le eventuali altezze determinate da coperture inclinate o a volta qualora gli strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti lo prevedano;*
- *l'altezza della corrispondente parete esterna dell'eventuale corpo arretrato all'ultimo piano."*

"28 - Altezza dell'edificio (H)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Specificazione applicativa:

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza dell'edificio (H).

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte.

Questa definizione si applica ai fini del rispetto delle altezze massime stabilite dai piani urbanistici generali o esecutivi."

"29 - Altezza utile (HU)

Definizione avente rilevanza urbanistica

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Specificazione applicativa:

L'altezza utile si misura in metri (m).

Si individua come acronimo dell'altezza utile (HU).

Segnatamente, a mente della definizione uniforme 27 - Altezza del fronte, al fine del rispetto delle altezze massime stabilite dai vigenti piani urbanistici comunali, devono essere computati gli eventuali corpi arretrati all'ultimo piano.

Sono evidentemente esclusi i "volumi tecnici", come strettamente indicati dalla definizione uniforme 31 del RET, quando collocati all'extradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano dell'edificio.

Circa l'altezza del "fronte" dell'edificio (quale proiezione ortogonale al piano della facciata), possono ritenersi compatibili con le predette disposizioni del RET le eventuali norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti che prevedono l'altezza del "fronte" in rapporto alla larghezza stradale, con possibilità di arretramento dei piani superiori al piano terra o rialzato (cosiddetti edifici gradonati o terrazzati), senza che detti arretramenti possano incidere sulla determinazione dell'altezza del fronte stradale (ma unicamente sull'altezza complessiva dell'edificio), in quanto elementi architettonici che non sono parte del fronte stradale stesso.

In generale le definizioni delle altezze possono ritenersi parimenti compatibili con le predette disposizioni del RET, le eventuali norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti che prevedono "altezze virtuali" finalizzate espressamente alla tutela, valorizzazione e incentivazione delle tecniche costruttive e delle tipologie edilizie tradizionali e tipiche del territorio (quali ad esempio gli edifici realizzati con volte, trulli, lamie).