



## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 del Reg. Gen.

Data 26-11-2019

**Redazione del nuovo Regolamento Edilizio e relativi allegati, ai sensi della D.G.R. n. 554/2017, 648/2017 e 2250/2017 – ADOZIONE DELLA BOZZA DI REGOLAMENTO EDILIZIO**

L'anno **Duemiladiciannove** il giorno **Ventisei**, del mese **Novembre**, alle ore 16:00, nella sala consiliare sita nell'ex Convento dei Domenicani.

Alla **prima** convocazione in sessione **straordinaria**, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano presenti:

Assenti			Assenti		
MAIORANO	COSIMO		BRUNO	PASQUA	X
ARGENTIERI	GABRIELE		BRUNO	GIOVANNI	
CALABRESE	ELVIRA		ERRICO	EMILIO	X
DE PUNZIO	SALVATORE		ANTONUCCI	FRANCESCO	
DI VIGGIANO	ADA		PIZZI	MARIA PAOLA	
CHIERA	ANDREA		CALCAGNO	GIOVANNI	
CARLUCCI	GIUSEPPE		DE GIORGI	ANTONIO	X
NACCI	DOMENICO		RUGGIERO	CLAUDIO	X
CANIGLIA	DAMIANO EDMONDO	X			

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il **Dott. GABRIELE ARGENTIERI** nella sua qualità di **PRESIDENTE**
- Partecipa il Segretario Generale **Dott.ssa CARMELA FLORE**
- La seduta è **pubblica**

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

<p><b>Si esprime parere favorevole sulla proposta</b> per la regolarità tecnica</p> <p><b>Il Responsabile del Servizio</b> f.to <b>MADAGHIELE SALVATORE</b></p>	<p><b>Si esprime parere favorevole sulla proposta</b> per la regolarità contabile</p> <p><b>Il Responsabile del Servizio Finanziario</b> f.to ===</p>
---	---

Il Presidente dà lettura dell'argomento all'ordine del giorno, quindi dichiara aperta la discussione.

Si sviluppa pertanto un dibattito nel corso del quale il cons. De Punzio propone:

- di inserire nelle premesse dell'atto il riferimento al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 02/03/2018;
- di inserire nella bozza di regolamento le seguenti tre osservazioni:

#### **1° Osservazione: Scomputo e realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione**

Il Comune può autorizzare il titolare del permesso di costruire a realizzare direttamente, a scomputo totale o parziale del contributo dei soli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione connesse con l'intervento edilizio, disciplinando con apposito atto convenzionale i rapporti e le modalità di esecuzione degli interventi, che dovranno essere realizzati in ottemperanza a quanto previsto dal Codice dei Contratti.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, può essere a carico del titolare del permesso di costruzione, secondo le modalità e le condizioni previste dal Codice dei Contratti Pubblici.

#### **2° Osservazione: Calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di scomputo**

L'importo dello scomputo, totale o parziale, del contributo è dato dal costo delle opere di urbanizzazione, per le quali è autorizzata la realizzazione diretta.

Nel caso in cui il costo delle opere realizzate direttamente superi l'ammontare degli oneri tabellari, non è dovuto alcun conguaglio da parte del Comune, a favore del titolare del permesso di costruzione. Nell'ipotesi in cui, invece, l'importo delle opere realizzate direttamente sia inferiore a quello degli oneri tabellari, il titolare del titolo edilizio abilitante dovrà corrispondere la differenza a favore del Comune. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione, per la quale è autorizzata l'esecuzione diretta a scomputo, nei termini previsti, determina l'obbligo di corrispondere al Comune l'importo pari al costo delle stesse, oltre interessi legali a decorrere dalla data prevista di ultimazione dei lavori.

Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti, comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione si applica lo schema di Convenzione Urbanistica vigente, approvato dal Consiglio Comunale, o dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 21/2011.

### **3° Osservazione: Garanzie per il pagamento degli oneri in caso di scomputo**

Il titolare del titolo edilizio abilitante, garantisce a favore del Comune l'importo delle opere da eseguire a scomputo del contributo con apposita polizza fidejussoria.

La fidejussione deve garantire una somma pari al costo delle opere da realizzare e, comunque, non inferiore all'importo degli oneri tabellari, maggiorato del 40% a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune, nel caso di inadempimento dell'obbligato.

Terminata la discussione, il Presidente pone ai voti la proposta avanzata dal cons. De Punzio di inserire nelle premesse dell'atto il riferimento al Decreto Ministero Infrastrutture e Trasporti del 02/03/2018:

- Voti favorevoli 10
- Voti contrari 0
- Astenuti 2 (Calcagno, Pizzi)

Proposta di approvazione della bozza di regolamento con l'integrazione delle suddette tre osservazioni:

- Voti favorevoli 10
- Voti contrari 0
- Astenuti 2 (Calcagno, Pizzi)

Pertanto,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso:**

- che con Deliberazione della Giunta Regionale, n.554 dell'11 aprile 2017 è stato disposto il recepimento nel territorio della Regione Puglia dello schema di regolamento edilizio tipo (RET), di cui all'art. 4, comma 1- sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, in esecuzione dell'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;
- che detta Deliberazione è stata integrata successivamente con altra D.G.R. n.ro 648 del 4 maggio 2017 con cui è stata fornita l'interpretazione della definizione uniforme della voce

15 – “**SUPERFICI ACCESSORIE**”, nei termini che seguono: “ *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 computate nel Volume Totale dell’edificio le autorimesse poste ai piani interrati o fuori terra, queste ultime purché interamente aperte sul perimetro esterno, anche in applicazione dell’art. 11 comma 1 Legge 24 marzo 1989, n.ro 122, che considera i parcheggi opere di urbanizzazione*”;

- che con la Legge Regionale n.11 del 18.05.2017, sono stati regolati i procedimenti ed i tempi di adeguamento dei Regolamenti Edilizi Comunali al regolamento edilizio tipo ed ai relativi allegati recanti le definizioni uniformi, così come recepiti con deliberazione dalla Giunta Regionale, contenuti nell’intesa della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016;
- che la suddetta legge è stata modificata con successiva L.R. n.ro 46 del 27 novembre 2017, n.ro 46 recante “Modifiche agli art. 2 e 3 della L.R. 18 maggio 2017 n.ro 11 (RET) che ha prorogato il termine ultimo di recepimento del RET per i comuni al 31/12/2017 e ha disposto che, trascorso infruttuosamente tale termine, il Regolamento Edilizio Comunale non adeguato cessa di avere effetti nelle parti incompatibili con lo schema di Regolamento Tipo;
- che l’art. 2 della L.R. n.ro 3 del 09 marzo 2009, recante “Norme in materia di regolamento edilizio”, 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 il proprio regolamento locale”;
- che a seguito dell’attività di concertazione con i rappresentanti dell’ANCI, degli Ordini Professionali degli Architetti, Ingegneri, nonché di collaborazione con le Sezioni del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio, ciascuna per le proprie competenze, è emersa la necessità di provvedere a modificare ed integrare le DGR n.ro 554/2017 e n.ro 648/2017 di recepimento dell’Intesa;
- che pertanto con DGR n.ro 2250 del 21/12/2017 si provvedeva a:
  - integrare i contenuti delle Deliberazioni della Giunta Regionale n.ro 554/2017 e n.ro 648/2017;  
ricepire lo “Schema di Regolamento Edilizio Tipo” allegato alla stessa DGR n.ro 2250/2017;
  - stabilire che le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia, di cui alla parte prima – Allegato A dello schema del RET trovano diretta

applicazione nei Comuni, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, a partire dal 1° gennaio 2018, così come disposto dalla L.R. 27/11/2017 n.ro 46 “Legge regionale “Modifiche agli articoli 2 e 3 della L.R. 18/05/2017 n.ro 11 RET - tipo);

- disporre che i Comuni, con Deliberazione di Consiglio Comunale, devono adeguare i propri regolamenti edilizi comunali allo Schema di regolamento edilizio tipo allegato alla presente Deliberazione entro il termine 31 dicembre 2017, e che, decorso infruttuosamente tale termine, il regolamento edilizio comunale che non sia stato medio tempore adeguato, cessa di avere effetto nelle parti incompatibili con lo Schema di regolamento tipo, così come disposto dalla L.R. 46/2017;
- che con Delibera n. 63 del 28.12.2017 nel prendere atto delle delibere di G.R. n. 554/2017, n. 648/2017 e della L.R. n.46/2017, il Consiglio Comunale forniva la corretta interpretazione della definizione uniforme della voce 15 – Superficie Accessoria - del Regolamento edilizio tipo di cui alla Delib. G.R n. 648/2017;
- che il Comune di LATIANO, con Delibera del Consiglio Comunale del 13/08/2018 n.ro 29 del Reg. Gen., aveva già recepito alcune definizioni riportate nell’Allegato “A Quadro delle definizioni”, precisamente l’approvazione di alcune norme stralcio del RET;
- che detto obbligo è espressamente demandato ai Comuni dalla stessa D.G.R. n.ro 2250/2017;
- che bisogna coordinare le norme del RET, che è stato redatto a livello generale, con le norme del vigente Regolamento Edilizio che invece è stato redatto specificamente per le esigenze e realtà cittadine;
- che bisogna coordinare il RET con le norme di carattere Regolamentate contenute nel Titolo I° delle Norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico (P. di F.);
- che l’art. 3 della L.R. n.ro 3 del 09/03/2009, pubblicata sul BURP n.ro 40 del 13 marzo 2009, avente per oggetto “Norme in materia di Regolamento Edilizio”, prevede il seguente iter procedurale:
  - il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale garantendo la massima partecipazione pubblica attraverso la pubblicazione della “**bozza**” ricevimento delle eventuali osservazioni e controdeduzioni con le modalità stabilite dal Consiglio Comunale;

- il Comune acquisisce il parere preventivo e vincolante dall'Azienda Sanitario Locale (ASL) in ordine ai contenuti igienico-sanitari del Regolamento Edilizio;
- la deliberazione di approvazione del Regolamento Edilizio viene trasmessa alla Regione Puglia unitamente al regolamento edilizio in formato cartaceo e digitale per essere inserito nel SIT Regione Puglia;
- dispone che i Comuni, con Deliberazione di Consiglio Comunale, devono adeguare i propri regolamenti edilizi comunali allo Schema di regolamento edilizio tipo allegato alla presente Deliberazione entro il termine 31 dicembre 2017, e che, decorso infruttuosamente tale termine, il regolamento edilizio comunale che non sia stato medio tempore adeguato, cessa di avere effetto nelle parti incompatibili con lo Schema di regolamento tipo, così come disposto dalla L.R. 46/2017;

**Considerato** che è opportuno precisare, ai fini di rendere più trasparente il lavoro dell'Amministrazione e di rendere più semplice e costruttiva la fase di pubblicazione e ricezione delle osservazioni da parte degli interessati, che le osservazioni possono essere proposte solo ed esclusivamente per le porzioni di **"bozza"** che non riguardino le diciture contemplate nell'allegato **"A Quadro delle definizioni"** che concorrano alla determinazione di un aumento del carico urbanistico;

**Vista** la bozza di Regolamento Edilizio, predisposto dal Responsabile Ufficio Tecnico e precisamente dall'Arch. Salvatore MADAGHIELE e il supporto dell'Arch. Angelo FEDELE;

**Dato atto** che si ritiene opportuno procedere secondo le seguenti modalità:

- adottare la "Bozza del Regolamento Edilizio" adeguato allo "Schema di Regolamento Edilizio Tipo" allegato alla DGR n.ro 2250/2017;
- pubblicare la bozza del Regolamento Edilizio Comunale all'Albo Pretorio informatico del Comune di LATIANO per **30 giorni naturali e consecutivi** al fine di consentire a chiunque ne abbia interesse di prenderne visione e proporre entro i **10 giorni successivi**, le proprie osservazioni;
- acquisire il parere preventivo e vincolante dell'Azienda Sanitaria Locale (ASL) in ordine ai contenuti igienico-sanitari del RET;
- approvare con Delibera di Consiglio Comunale il nuovo RET recependo o respingendo motivatamente le varie osservazioni;

- trasmettere alla Regione Puglia il nuovo RET unitamente alla delibera approvata dal Consiglio Comunale;

Tutto ciò premesso e per tutte le motivazioni espresse in narrativa;

**Visti** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.EE.LL. approvato con Decreto Legislativo n.ro 267/00;

**Dato atto** del parere di conformità espresso, ai sensi del comma 2 dell'art. 97 del D. Lgs 227/2000, dal Segretario Generale alle leggi, allo Statuto e ai regolamenti con la sottoscrizione del presente provvedimento;

**Visto** il Decreto 02/03/2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di approvazione del glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera;

**Visto** il Decreto Legislativo n.ro 267/2000;

**Con Voti Favorevoli 10, Contrari 2 (Calcagno, Pizzi), Astenuti 0**, resi palesemente dai 12 Consiglieri presenti;

## **DELIBERA**

1. **di adottare** la "Bozza Regolamento Edilizio" adeguato allo "Schema di Regolamento Edilizio Tipo" di cui alla DGR n.ro 2250/2017, così come testè emendata, redatta dal settore Urbanistica ed allegata alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
2. **di disporre** che la bozza del Regolamento Edilizio Comunale sia depositata presso **la Segreteria Comunale, per 30 giorni naturali e consecutivi, e venga pubblicata**, unitamente ad avviso di deposito, sul sito web istituzionale, al fine di consentire a chiunque ne abbia interesse di prenderne visione e proporre, entro i **10 giorni successivi**, le proprie osservazioni;
3. **di acquisire** sulla "**Bozza**" il parere preventivo e vincolante dell'Azienda Sanitaria Locale (ASL) in ordine ai contenuti igienico-sanitari del Regolamento Edilizio;

4. **di approvare** successivamente con Delibera di Consiglio Comunale il Nuovo Regolamento Edilizio recependo o respingendo motivatamente le varie osservazioni pervenute;
5. **di trasmettere** successivamente alla Regione Puglia il Nuovo Regolamento Edilizio unitamente alla delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to dott.ssa CARMELA FLORE

**IL PRESIDENTE**  
f.to dott. GABRIELE ARGENTIERI

---

**SI ATTESTA** la copertura finanziaria della spesa infrascritta a norma dell'art. 153 del D.Lgs. 267/2000 e l'eseguita registrazione dell'impegno sul bilancio comunale.

lì, \_\_\_\_\_

**IL DIRETTORE DI RAGIONERIA**  
f.to

---

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti di ufficio,

**ATTESTA**

-che la presente deliberazione:

Viene pubblicata all'Albo Pretorio Informatico del Comune di Latiano oggi **11-12-2019** e per 15 giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to dott.ssa CARMELA FLORE

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Lì \_\_\_\_\_

**Il Segretario Generale**

---