

Edilizia e Territorio

Regolamento edilizio «unico» verso l'accordo, con deroghe (e incognite)

18 ottobre 2016 - Massimo Frontera

Ogni Regione potrà modificare una definizione uniforme e "inderogabile". Attuazione comunale senza penali e senza vincoli



Regolamento edilizio unico, forse ci siamo. Il dubitativo è d'obbligo, anche se gli ostacoli che hanno finora impedito l'accordo con Regioni e Comuni sembrano superati, e lo schema di regolamento edilizio unico potrebbe ricevere il via libera nella conferenza unificata del 20 ottobre.

Anche tempo fa, l'accordo sembrava vicino, salvo poi il risveglio improvviso di alcune Regioni fino a quel momento silenti. In particolare gli enti territoriali hanno rimesso in discussione il punto fermo delle definizioni standard «uniformi e inderogabili». E hanno ottenuto una deroga all'inderogabilità, per così dire.

Il compromesso raggiunto è il seguente. Ciascun ente territoriale, nell'adottare le definizioni uniche, potrà modificarne una, per consentire la neutralità delle volumetrie dei Prg comunali. Il nodo - mai risolto fino in fondo - è sempre quello dell'impatto del regolamento edilizio sul dimensionamento dei piani. Cioè l'intreccio indistinguibile tra edilizia e urbanistica. Ci si è accorti che - nonostante il paziente lavoro condotto finora dal Mit sulle definizioni standard - non si è arrivati a un comune

denominatore sul quale tutte le regioni si rispecchiassero fino in fondo. La questione riguarda le definizioni di superficie. E, nel caso specifico, il modo di calcolare la superficie accessoria rispetto alla superficie netta e alla superficie totale.

Per evitare di far saltare l'accordo, alla fine è stata trovata una via d'uscita: ogni Regione potrà modificare una definizione standard, per consentire di "indossare" lo schema statale senza contraccolpi. Con l'impegno però - da parte del legislatore regionale - di adottare la versione standard originale statale alla prima occasione utile, cioè quando si torna a legiferare in materia edilizia o urbanistica.

Il compromesso raggiunto - oltre ad allungare ulteriormente i tempi di attuazione già non troppo stringenti - lascia comunque aperta una questione non secondaria. Nessuna Regione - neanche quelle a statuto ordinario - potrà mai essere obbligata ad adottare lo schema statale. La questione è insomma squisitamente politica, con delicati profili costituzionali. Se infatti una Regione decidesse di non adeguarsi entro i 180 giorni concessi per farlo, lo Stato, al di là della moral suasion, non avrebbe strumenti concreti per obbligare la Regione o gli enti locali di quel territorio.

Qualsiasi scenario diverso da un volontario, convinto e complessivo adempimento al nuovo schema significherebbe il caos.

Il testo dell'accordo prevede infatti che i Comuni adottano il regolamento unico (entro 180 giorni) anche se la Regione lascia passare inutilmente i 180 giorni per l'adeguamento normativo al nuovo schema.

Ma - realisticamente - come si fa imporre a centinaia di enti locali di buttare a mare le indicazioni della propria Regione, relativamente a una materia sulla quale la Regione ha competenza esclusiva, e gli stessi enti locali hanno autonomia regolamentare?

Nel migliore dei casi tutto resta com'è, nel peggiore di casi è - appunto - il caos.