ingenio
Sistema integrato di informazione per l'ingegnere
periodico di informazione per l'ingegnere • professione • mercato • innovazione tecnologica • cultura

Regolamento edilizio unico: la situazione aggiornata. Sette regioni ok e tre scadenze

Matteo Peppucci INGENIO - 15/12/2017

Dossier ANCE aggiornato al 7 dicembre: dopo Puglia, Emilia Romagna, Campania, Lazio e Liguria, anche Veneto e Piemonte (quest'ultima in attesa di pubblicazione) hanno recepito le indicazioni statali

Sono 7, su 20, le regioni che alla data del 7 dicembre 2017 hanno recepito il regolamento edilizio unico (o regolamento edilizio tipo) che si riferisce all'Intesa della Conferenza Unificata n. 125/CU del 20 ottobre 2016 ed è **finalizzato a uniformare e semplificare le norme e gli adempimenti in materia**. In merito, ricordiamo che il termine per il recepimento da parte delle Regioni ordinarie è scaduto lo scorso 18 aprile.
Dopo Campania (DGR del 23 maggio 2017 n. 287), Emilia Romagna (DGR 922/2017), Liguria (DGR del 14 aprile 2017 n. 316), Lazio (DGR del 19 maggio 2017 n.243), Puglia (DGR dell'aprile 2017, n. 554 – DGR 4 maggio 2017 n. 648 e successivamente la legge 11/2017), **anche Veneto e Piemonte hanno infatti recepito il Regolamento edilizio unico.**
In Veneto i Comuni hanno tempo fino al 21 maggio 2018 per procedere all'adeguamento. La Regione ha anche specificato che il recepimento delle definizioni uniformi **non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti**. A tal fine i comuni possono individuare le modalità con cui recepire le definizioni uniformi per assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali.
Segnaliamo, in merito, l'aggiornamento al 7 dicembre del Dossier ANCE dedicato, ricordando che **in alcune regioni che si erano già adeguate (Campania, Lazio e Liguria) i termini per l'adeguamento comunale sono scaduti**. In Liguria il regolamento edilizio redatto dal Comune della Spezia è stato utilizzato come modello per tutti i Comuni della Regione affinché fossero rispettati i termini imposti dalla delibera regionale.
Nuovo termine, invece, in Puglia: i **comuni hanno tempo sino al 31 dicembre 2017 (prima stabilito al 15/11/2017) per l'adeguamento**. Fornite, inoltre, **alcune indicazioni sul regime transitorio applicabile**.

Regolamento edilizio unico: cos'è

Ricordiamo che le 42 definizioni uniformi (contenute nell'Allegato A al regolamento), **trattano in pratica tutte quelle comuni, dalla "superficie netta" alla "superficie utile", dal "soppalco" alla "sagoma", oppure anche solo "l'altezza dell'edificio"**.
L'Allegato B elenca invece **118 norme statali che hanno un impatto sull'edilizi**a: nel nuovo regolamento comunale, in ogni caso, qualsiasi norma statale viene richiamata esclusivamente attraverso il rinvio all'Allegato B.
Il regolamento edilizio tipo si articola pertanto in due parti:

- **Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**;
- **Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**.

Tra i principi generali, sono compresi la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, la definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, le procedure da seguire per ottenere e depositare i titoli abilitativi, la modulistica unificata completa di elaborati da allegare, i requisiti generali delle opere edilizie, cioè limiti di altezza, densità e distanze tra edifici, le regole per gli immobili vincolati.
Le disposizioni regolamentari comunali contengono invece le procedure interne, le norme su qualità, sostenibilità e requisiti tecnici complementari. In ogni caso, gli da perseguire riguardano semplificazione, igiene pubblica, estetica, incremento della sostenibilità ambientale, superamento delle barriere architettoniche e riqualificazione urbana.

Tempistiche e recepimento

La Regioni avevano 180 giorni (termine massimo, scadenza 18 aprile 2017) per adeguarsi al regolamento: in caso di recepimento, il comune è a sua volta obbligato ad adottarlo entro i successivi 180 giorni. **In assenza di recepimento ufficiale, scaduti i 180 giorni, le definizioni uniformi e le norme sovraordinate (statali e regionali) "trovano diretta applicazione"**.
Se invece le regioni non si adeguano entro la scadenza - ma non sono previste sanzioni - **il comune può recepire il regolamento ma non è obbligato a farlo**. E, in ogni caso, Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente.

La situazione attuale

Tutte le Regioni hanno previsto il termine massimo di 180 giorni per il recepimento a livello comunale. Alcune, come previsto dall'Intesa, hanno individuato le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali e fornito alcune indicazioni tecniche ai fini di una corretta interpretazione (es. Liguria) oppure chiarito alcuni aspetti con i contenuti di determinati atti regionali (es. Lazio). Ognuna, inoltre, ha previsto uno specifico regime transitorio.