

Edilizia e Territorio

Regolamento edilizio/2. Sull'effettiva attuazione le Regioni e i Comuni restano determinanti

21 ottobre 2016 - Massimo Frontera

Un accordo fondato sulla buona volontà istituzionale (e sempre che il referendum non rimetta in tutto in gioco)

Lo strumento del regolamento edilizio tipo ora c'è. L'accordo siglato ieri in conferenza unificata promette di conseguire una potente semplificazione a livello municipale. Si tratta di un accordo storico soprattutto considerando che il legislatore statale ha un potere limitato in materia urbanistica ed edilizia, sulla quale invece sono le Regioni ad avere piena potestà normativa mentre, da parte loro gli Enti locali, hanno piena potestà regolamentare. Un potere, di cui gli enti locali hanno anche abusato, costruendo regolamenti edilizi che di fatto hanno definito dei piccoli feudi, ciascuno diverso dagli altri.

Lo spirito dell'accordo sottoscritto ieri in conferenza unificata prevede che entro massimo un anno si faccia "tabula rasa" di questa grande "biodiversità" municipale.

Occorre però che tutti facciano la loro parte. A cominciare dalle Regioni. E già qui si deve fare una distinzione. Le regioni a statuto ordinario sono le principali destinatarie dell'accordo. Le regioni a statuto speciale possono adeguarsi ma non sono obbligate. A rigore, neanche le regioni a statuto ordinario sono obbligate, nel senso che non sono previste multe o sanzioni o interventi sostitutivi nei confronti di eventuali inadempienze.

C'è poi da fare un'altra distinzione. Ci sono alcune regioni che hanno legiferato in materia edilizia - tra queste ci sono Toscana, Piemonte, Liguria, Umbria, Lombardia ed Emilia Romagna - e altre che hanno lasciato i comuni liberi di fare quello che volevano. L'adozione del nuovo regolamento si presenta più semplice nei territori dove le regioni non sono state presenti. Ma è molto meno scontata nelle regioni che hanno lavorato sulla materia, orientando i loro Enti locali e vigilando sul loro operato. Lo schema unico impatta dunque su questa situazione molto differenziata territorialmente. Anche per questo motivo, nelle ultime discussioni - in cui peraltro ha rischiato di saltare l'intero accordo - è stato necessario concedere alle regioni un ulteriore spazio di manovra sulle 42 definizioni uniformi. Il nodo è sempre quello dell'impatto del regolamento edilizio sul dimensionamento dei piani regolatori comunali. Le cinque definizioni uniformi di superficie (totale, lorda, utile, accessoria e complessiva) non riuscivano ancora ad adattarsi a tutte le situazioni. È stato pertanto concesso - attraverso una modifica approvata ieri in sede di approvazione dell'accordo in conferenza unificata - la possibilità di intervenire su alcune voci all'interno della definizione di «superficie accessoria», in modo da far quadrare i conti, in alcuni territori, sulle volumetrie di piano. Con l'impegno però di ripristinare la definizione originaria modificata in via transitoria in occasione di un qualsiasi intervento normativo regionale che torni a incidere sul dimensionamento dei piani regolatori.

Questo dunque il "patto" con le Regioni, con l'accordo raggiunto dopo quasi un anno e mezzo di discussioni.

L'accordo prevede inoltre una fase di monitoraggio e di aggiustamento. Il monitoraggio deve essere condotto almeno una volta l'anno, da parte di un gruppo composto da rappresentanti di governo, regioni e comuni. Tutti gli eventuali aggiustamenti su un qualsiasi elemento del regolamento - schema e definizioni - dovranno passare per una nuova intesa in conferenza unificata. Diverso il caso delle norme sovraordinate - statali e regionali - il cui aggiornamento sarà a cura di «ciascuna Amministrazione centrale, per la parte di propria competenza e di ciascuna Regione ordinaria per le rispettive parti». Gli elenchi aggiornati dovranno essere pubblicati sui siti di Regioni, ministero Infrastruttura e presidenza del Consiglio.

C'è poi un'ulteriore incognita che riguarda il più generale quadro di competenze definite dalla Costituzione. Se nel referendum costituzionale dovessero prevalere i "si", lo Stato si vedrebbe nuovamente attribuire poteri legislativi su competenze attualmente delegate alle regioni, inclusa l'edilizia. La novità potrebbe aprire la strada a un intervento più incisivo in materia da parte del legislatore nazionale.