

Lo prevede uno schema di accordo della conferenza unificata governo, regioni e comuni

L'edilizia parla una sola lingua

Via al regolamento tipo: interventi e definizioni standard

Pagina a cura
DI ANTONIO CICCIA
MESSINA

Regolamento tipo per l'edilizia. L'armonizzazione degli strumenti urbanistici riguarda sia le modalità di stesura del regolamento comunale sia la definizione degli istituti urbanistici (per esempio superficie, volume, distanze, verande ecc.).

È l'obiettivo dell'articolo 4 del Testo Unico per l'edilizia che sta facendo passi avanti con lo schema di decreto di accordo della conferenza unificata stato-regioni-enti locali (si veda *Italia Oggi* del 30 settembre 2016).

In generale va detto che i comuni devono avere un loro regolamento edilizio sulle modalità costruttive e di gestione del territorio. Il regolamento edilizio è citato anche nel codice civile in materia per esempio di distanze e fa parte degli strumenti urbanistici, che definiscono la regolarità dell'attività edificatoria.

Ora dalla babele dei linguaggi e dei regolamenti (l'autonomia regolamentare produce frammentazione) si vuole passare al modello uniforme in tutta Italia. Dappertutto si parlerà la stessa lingua edilizia e non si potrà avere significati diversi per medesimi lemmi.

L'armonizzazione dovrà servire anche a raggiungere obiettivi sostanziali, quali la semplificazione dei procedimenti, igiene pubblica, estetica, incremento della sostenibilità ambientale, superamento delle barriere architettoniche e riqualificazione urbana e recupero aree abbandonate.

Lo schema di accordo della conferenza unificata governo, regioni e comuni sul regolamento edilizio tipo si propone di dare seguito a quanto disposto dall'articolo 4, comma 1 sexies, del Testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001).

Questa norma è stata inserita dal decreto legge n. 133/2014 e ha aperto la strada all'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uni-

formare le norme e gli adempimenti.

L'accordo in sede di conferenza unificata avrà valenza in tutta Italia, in quanto è stato dichiarato livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

Il regolamento edilizio-tipo, che indica anche i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, dovrà essere adottato dai singoli comuni. La finalità del regolamento-tipo è l'armonizzazione delle definizioni dei tipi di intervento, come dei parametri edificatori.

L'uniformità del linguaggio e delle definizioni è importantissima per scongiurare una confusione semantica, che diventa incertezza delle posizioni giuridiche. Per verificare se un certo intervento edilizio sia ammesso o meno molto spesso, se non sempre, occorre, infatti, verificare il vocabolario interno dei piani regolatori e delle norme di attuazione dei singoli enti e magari le definizioni cambiano da comune a comune, anche se ubicati in contesti territoriali omogenei. Dalla definizione di pertinenza o di volume tecnico o di superficie o di altezza, per esempio, può dipendere il rilascio o meno di un titolo edilizio.

Il testo uniforme rende più semplice prevedere se un intervento sia realizzabile oppure no e a trarne beneficio saranno, in prima battuta, i professionisti chiamati ad asseverare Scia o a valutare la fattibilità di un permesso di costruire. Peraltro l'esigenza di uniformità riguarda anche l'interpretazione e l'attuazione della normativa edilizia, per le quali lo schema di accordo rinvia a linee guida di futura adozione.

Il testo unico. Nel testo unico per l'edilizia (Dpr 380/2001, articolo 4) si prevede che il regolamento deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli

immobili e delle pertinenze degli stessi. Un contenuto obbligatorio è quello fissato dal comma 1-ter dell'articolo 4 citato: i comuni devono adeguare il regolamento prevedendo, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione a uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso. Sempre nell'articolo 4, al comma 1-sexies, si trova la base del regolamento edilizio tipo: il governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, devono concludere in sede di conferenza unificata accordi per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Gli accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

Le tappe. Il regolamento tipo dovrà essere approvato dalla conferenza unificata stato-regioni, poi entro 180 giorni le regioni devono recepirlo nell'ordinamento regionale e le regioni dovranno individuare le modalità di attuazione da parte degli enti locali. Se la regione non dovesse intervenire, i comuni devono comunque adeguare i propri regolamenti edilizi al modello nazionale entro 180 giorni. In sostanza entro un anno ci dovrebbero essere regolamenti edilizi in tutta Italia con la medesima struttura e con il medesimo vocabolario.

Il regolamento tipo. Nello schema reso noto il regolamento edilizio tipo prevede



due parti: i principi generali e le disposizioni regolamentate comunali. Nei principi generali il comune non si dovrà dilungare sulla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi, definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso, procedimenti sui titoli abilitativi, la modulistica unificata completa di elaborati da allegare, i requisiti generali delle opere edilizie. Su questi aspetti come sulla disciplina dei vincoli paesaggistici, ambientali, culturali e territoriali basterà un rinvio alle discipline statali e regionali, che non richiedono un atto di recepimento nei regolamenti edilizi. Nella seconda parte i regolamenti dovranno disciplinare le procedure interne, le norme su qualità, sostenibilità delle opere, dei cantieri e dell'ambiente urbano e requisiti tecnici integrativi complementari.

—© Riproduzione riservata—

Un estratto del nuovo vocabolario

Pertinenza	Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà
Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni
Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto
Terrazza	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni
Veranda	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili
Tettoia	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali
Pensilina	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno

Invariate le previsioni dimensionali

L'applicazione del regolamento edilizio uniforme non deve spostare la cubatura edificabile. L'effetto di invarianza, per i profili dimensionali, è una scelta obbligata, anche per rispetto alle autonomie locali nella determinazione delle scelte di pianificazione urbanistica del territorio.

Nella bozza del provvedimento, l'articolo 2, comma 4, prevede che il recepimento delle definizioni uniformi inderogabili nel regolamento edilizio comunale non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano a essere regolate dal piano vigente oppure dal piano adottato alla data di entrata di sottoscrizione dell'accordo in sede di conferenza unificata.

La clausola neutralizza eventuali possibili effetti sostanziali derivanti dalla semplice adozione del vocabolario unico nazionale. Il solo recepimento delle definizioni edili-

zie non può portare effetto di incremento o decremento delle dimensioni edificabili. Peraltro le scelte sul se, quanto e cosa edificare non possono essere stabilite con un provvedimento sull'armonizzazione dei regolamenti, ma sono appannaggio della strumentazione urbanistica locale e non della normativa statale che stabilisce regole standard sulla produzione delle fonti regolamentari edilizie.

Altro discorso è quello degli obiettivi delle disposizioni regolamentari, una volta approvate. Lo schema indica ai comuni una serie di obiettivi, tra i quali spicca quello della semplificazione dei procedimenti, per il profilo burocratico, e quello della sostenibilità ambientale ed energetica, per i profili di tutela del territorio. Particolare enfasi è attribuita, poi, alla sicurezza pubblica e al recupero urbano delle aree dismesse e degli edifici abbandonati.