



Regolamento edilizio unico: il punto sul recepimento nelle regioni

del 27/10/2017

Speciale ANCE sul regolamento edilizio unico e il recepimento nelle regioni: ad oggi hanno formalmente dato attuazione Campania, Emilia Romagna, Liguria, Lazio, Puglia. Disponibile una tabella di raffronto e tutta la normativa aggiornata

Il regolamento edilizio tipo nazionale si riferisce all'[Intesa della Conferenza Unificata n. 125/CU del 20 ottobre 2016](#). In merito, ricordiamo che **il termine per il recepimento da parte delle Regioni ordinarie è scaduto lo scorso 18 aprile.**

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'edilizia**: 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

Ad oggi sono cinque le Regioni che hanno formalmente dato attuazione: **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).

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.

Tutti i contenuti relativi alle delibere regionali di recepimento del regolamento edilizio unico sono riportate nell'aggiornamento del [Dossier Ance “Regolamento edilizio unico”](#) che contiene anche una **tabella di raffronto tra le diverse Regioni**.