

Ance

REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

2016

Premessa

L'art. 17 bis della Legge 11 novembre 2014, n. 164, di conversione del decreto Legge 133/2014 cd. "sblocca cantieri", ha inserito all'articolo 4 del Dpr 380/2001 (TU edilizia) rubricato "Regolamenti edilizi comunali" il comma 1sexies con il quale era stato stabilito che il Governo, le Regioni e le autonomie locali concludono accordi, in sede di Conferenza Unificata, per l'adozione di uno schema di Regolamento Edilizio tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.

La predisposizione dello schema di Regolamento edilizio tipo **costituisce un' ulteriore tappa del percorso di uniformazione degli adempimenti edilizi** intrapreso dal Governo con la modulistica unificata ed è una specifica azione prevista nell'Agenda per la semplificazione 2015 - 2017 (la definitiva approvazione del Regolamento era stata prevista inizialmente per novembre 2015).

Il lavoro, durato quasi due anni, è frutto di un Tavolo di lavoro che ha visto la partecipazione del Ministero delle Infrastrutture, del Ministero per la semplificazione e la pubblica amministrazione, delle Regioni, condiviso con i contributi di ANCE e di altre associazioni imprenditoriali.

L'obiettivo che il Regolamento edilizio tipo si prefigge è quello di garantire livelli minimi essenziali nell'ambito della normativa edilizia-urbanistica ai fini di un bagaglio legislativo omogeneo attraverso:

- la semplificazione dell'impianto strutturale dei futuri regolamenti edilizi;
- l'uniformazione a livello nazionale di alcune definizioni dei parametri urbanistici-edilizi (che sono 42).

Con l'**Intesa del 20 ottobre 2016** il Governo, le Regioni e i Comuni hanno adottato il Regolamento edilizio tipo che risulta composto di tre parti:

- **Allegato 1:** lo schema di regolamento edilizio che descrive l'impianto strutturale del regolamento "tipo" e disciplina i principi e i criteri a cui dovranno attenersi i Comuni;
- **Allegato A:** l'elenco delle 42 definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi;
- **Allegato B:** la ricognizione della normativa nazionale che incide sull'attività edilizia in merito alla quale i regolamenti dovranno operare un semplice rinvio.

In relazione all'impatto del provvedimento ed, in particolare, delle 42 definizioni uniformi si sottolinea che queste non modificheranno le previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.

Di seguito un esame dettagliato dei contenuti dello schema di Regolamento edilizio tipo e dell'Intesa sancita il 20 ottobre 2016 che contiene le modalità e i tempi con i quali le Regioni e i Comuni dovranno procedere al relativo adeguamento.



Ambito di applicazione

Lo schema di regolamento edilizio tipo e i relativi allegati *“costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale”*.

A tale fine **le Regioni a Statuto ordinario** sono tenute ad adeguarsi nei tempi e secondo le modalità contenute nell’Intesa.

Le **Regioni a Statuto speciale**, invece, provvedono all’attuazione delle finalità contenute nell’Intesa nel rispetto dei relativi Statuti e delle relative norme di attuazione (non vi è, pertanto, un termine per il recepimento dell’Intesa).



Contenuti dello schema di regolamento edilizio tipo

I futuri regolamenti edilizi dovranno essere strutturati secondo quanto contenuto nell’Allegato I contenente lo “Schema di regolamento edilizio tipo”.

In particolare, lo schema di regolamento edilizio è strutturato in due parti:

- A.** Prima parte denominata **“Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia”**;
- B.** Parte seconda denominata **“Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”**.

A. Prima parte

Al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni regionali e statali, è stabilito che i Comuni nella prima parte dei propri regolamenti edilizi dovranno solo richiamare e non riprodurre **“la disciplina generale dell’attività edilizia”** (contenuta nell’allegato B e integrata con le relative normative regionali) la quale opererà in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale .

In particolare si specifica che in questa parte i regolamenti dovranno limitarsi a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina di alcune materie che opererà direttamente senza la necessità di un atto di recepimento, tra cui:

- le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- i requisiti generali delle opere edilizie attinenti ai limiti inderogabili di altezza, densità etc; le fasce di rispetto stradali/ ferroviarie etc; alle servitù militari; agli accessi stradali; alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante; ai siti contaminati;
- la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale;
- le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti ed impianti.

Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e l'elenco della disciplina generale dell'attività edilizia sono riportate negli allegati A e B. Nell'Intesa sono riportati i tempi e le modalità di adeguamento da parte delle Regioni e Comuni (*vedi dopo il commento termini e modalità di adeguamento*).

A. Seconda Parte

In questa parte sarà raccolta la disciplina regolamentare di competenza comunale la quale dovrà essere **“ordinata” nel rispetto di “una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale”**.

In particolare, in fondo allo schema, è riportato un **indice generale**, a cui le disposizioni regolamentari di competenza comunale si dovranno attenere per garantirne l'uniformità dell'impianto. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice potranno essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

L'indice sarà vincolante per i Comuni solo da un punto di vista strutturale e non contenutistico (come metodo di lavoro per semplificarne la consultazione).

In particolare, i Comuni nella definizione della disciplina regolamentare dovranno attenersi ad alcuni **“principi generali”** tra cui:

- semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
- ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
- incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
- armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;

Le norme regolamentari di competenza comunale riguardano:

- l'organizzazione e le procedure interne dell'ente;
- la qualità, la sicurezza, la sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri, dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione dei requisiti tecnici integrativi o complementari rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella prima parte.

I **requisiti tecnici integrativi** dovranno essere espressi attraverso norme prestazionali che fissino i risultati da perseguire nelle trasformazioni edilizie (in forma quantitativa attraverso l'indicazione numerica, oppure

enunciazioni di azioni e comportamenti progettuali). I Comuni avranno la possibilità di individuare i requisiti tecnici integrativi e complementari non disciplinati dalla normativa sovraordinata.



Termini e modalità di adeguamento delle Regioni e i Comuni

Lo schema di regolamento prevede che i Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi allo schema entro i termini e le modalità che saranno stabilite dalle Regioni in attuazione dell'Intesa con il quale è approvato lo schema.

Sulla tempistica e le modalità di recepimento contenute nell'Intesa si riporta il seguente schema dettagliato:

- **Regioni a Statuto ordinario:**

Entro il **18 aprile 2017** (180 giorni dall'adozione dell'Intesa) provvederanno a recepire lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo e le Definizioni Uniformi e potranno:

- integrare e modificare conformemente alla normativa regionale vigente la Raccolta delle Disposizioni Sovraordinate in materia edilizia (quindi la parte ricognitiva sulla disciplina generale edilizia – Allegato B);
- specificare e/o semplificare l'indice (previsto in fondo allo schema di regolamento edilizio – Allegato 1) rispettando la struttura generale uniforme dello schema di regolamento;
- individuare le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria, dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione.

Nell'atto di recepimento le Regioni stabiliscono i metodi, le procedure (comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere) e i tempi (non superiori a 180 gg) entro cui i Comuni si dovranno adeguare.

- **Comuni:**

Entro il **termine stabilito dalle Regioni** nell'atto di recepimento (**che non può essere superiore a 180 gg**):

- adegueranno i propri regolamenti edilizi per conformarli allo Schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai relativi allegati, come eventualmente specificati e integrati a livello regionale;

Se al momento della sottoscrizione dell'Intesa sono vigenti norme regionali che prevedono termini perentori entro i quali i comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai contenuti delle normative regionali, il recepimento comunale dello schema di regolamento

edilizio tipo e relativi allegati, avverrà entro il medesimo termine, secondo le modalità di gestione della fase transitoria definite dalle regioni.

Cosa succede se la Regione ha provveduto al recepimento e il Comune non si adegua nei termini?

L'Intesa stabilisce che se il Comune non si adegua a quanto previsto dalla Regione **le definizioni uniformi (Allegato A) e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia (Allegato B) trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.**

Cosa succede se la Regione non si adegua?

In caso di mancato recepimento da parte della Regione i Comuni **possono** comunque provvedere **all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati.**

Cosa succede se né la Regione né il Comune provvedono all'adeguamento?

L'Intesa prevede, in via generale, che il Governo, le regioni ordinarie e gli enti locali **si impegnano** ad utilizzare le definizioni uniformi nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari, che sono e saranno adottati dopo il 20 ottobre 2016 (data di sottoscrizione dell'Intesa).

L'Intesa non disciplina né poteri sostitutivi né sanzioni se la Regione e il Comune non si adeguano ai relativi contenuti.

Vi è unicamente un impegno a realizzare delle attività di monitoraggio sull'attuazione del regolamento edilizio con cadenza almeno annuale.

Come impattano le nuove definizioni uniformi sugli strumenti urbanistici vigenti?

Il recepimento delle definizioni uniformi non determina la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti (es. dimensionamento dell'intervento edilizio, del carico urbanistico e determinazione degli standard urbanistici e dotazioni territoriali).

Queste continueranno ad essere regolate dal piano vigente ovvero dal piano adottato alla data del 20 ottobre 2016.



Monitoraggio e aggiornamenti

L'Intesa prevede che con cadenza annuale Il Governo, le Regioni a Statuto ordinario e i comuni si impegnano a realizzare attività di monitoraggio sull'attuazione del regolamento edilizio tipo. Per tale attività sarà istituito un apposito gruppo di lavoro composto dal Governo, le Regioni e l'ANCI. Sulla base degli esiti del monitoraggio e, quindi, delle esperienze, previo accordo in Conferenza unificata, potranno essere aggiornati lo schema di regolamento e le definizioni.

Il Governo, le Regioni a Statuto ordinario e i comuni si impegnano altresì:

- all'aggiornamento della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia;

- a proseguire in modo condiviso attività di semplificazione delle norme statali e delle procedure in materia edilizia, alla luce degli obiettivi stabiliti nell'Agenda per la semplificazione, al fine di assicurare, anche attraverso accordi o linee guida, uniformità all'interpretazione e all'attuazione delle norme vigenti in materia edilizia.