

Regolamento Edilizio Unico: accordo raggiunto, 6 mesi per recepirllo

La Conferenza Unificata ha raggiunto l'accordo sullo schema di Regolamento edilizio Unico, che in realtà è "tipo", valido a livello nazionale. La discussione del ministero guidato da Graziano Delrio con i rappresentanti di Comuni e Regioni è partita a maggio, è stata lunga e non facile avviata a maggio del 2015 al tavolo presso.

ACCORDO ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

/

INTESA ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

LA CONFERENZA UNIFICATA



Nella seduta odierna del ...

VISTO l'articolo 117, secondo comma, lettere e) ed m), della Costituzione;

VISTO il decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e, in particolare, l'articolo 9, comma 2, lettera c), recante *“Definizione ed ampliamento delle attribuzioni della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano ed unificazione, per le materie e i compiti di interesse comune delle regioni, delle province e dei comuni, con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali”*, ai sensi del quale la Conferenza unificata: *“promuove e sancisce accordi tra Governo, regioni, province, comuni al fine di coordinare l'esercizio delle rispettive competenze e svolgere in collaborazione attività di interesse comune”*;

VISTA la legge 5 giugno 2003, n. 131, e, in particolare, l'articolo 8, comma 6, che prevede che *“il Governo può promuovere la stipula di intese in sede di conferenza stato-regioni o di conferenza unificata, dirette a favorire l'armonizzazione delle rispettive legislazioni o il raggiungimento di posizioni unitarie o il conseguimento di obiettivi comuni”*;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, e in particolare l'articolo 4, comma 1-sexies, ai sensi del quale: *“Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i*

1

[Clicca sull'immagine per consultare il documento integrale](#)

L'accordo sottoscritto riguarda sicuramente le Regioni a statuto ordinario, ma è opzionale per quelle a statuto speciale.

Regolamento edilizio Unico: tempistiche

Le Regioni hanno sei mesi di tempo per recepire lo schema di regolamento con una propria legge o delibera. Dopo il

recepimento regionale, gli enti locali avranno altri sei mesi per adottarlo.

In un anno il regolamento edilizio standard si trasformerà in realtà nei vari municipi d'Italia. Sarà quindi necessario un anno prima che il nuovo regolamento diventi operativo nelle municipalità modificando le procedure per cittadini, professionisti, tecnici della Pubblica Amministrazione e imprese.

Il termine di un anno rappresenta però un raggio di tempo minimo, poiché le Regioni hanno la facoltà, entro i sei mesi a disposizione, di intervenire per introdurre norme su materie di loro competenza (con impatto sull'attività edilizia comunale). E in questa occasione possono concedere ulteriore scadenza agli enti locali per adeguare i regolamenti edilizi.

Lo schema di regolamento edilizio tipo si compone di tre parti: lo schema guida per la redazione del regolamento più due allegati.

L'allegato A elenca le 42 definizioni standard "uniformi", o meglio "tipo", valide per tutti gli enti locali che adotteranno il Regolamento. È un vocabolario che definisce per esempio «superficie netta» e «superficie utile».

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 - Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).



[Clicca sull'immagine per consultare il documento integrale](#)

L'allegato B elenca 118 norme statali che hanno un impatto sull'edilizia: qualsiasi norma statale viene richiamata solo attraverso il rinvio a questo allegato. Finisce così la prassi che ha visto i Comuni accogliere nei loro regolamenti norme statali che magari venivano poi modificate dal legislatore statale.

**RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE
TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
	A.1 Edilizia residenziale
	A.2 Edilizia non residenziale
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
	DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
	DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle

1

[Clicca sull'immagine per consultare il documento integrale](#)

Poi c'è lo schema guida, che rappresenta una guida per la redazione, e ha la forma di un indice, che spetta al Comune riempire di contenuti.

Il regolamento in realtà non sarà unico, ma "tipo": ogni Regione può aggiungere proprie norme e potrà, in via transitoria, modificare "le definizioni (uniformi) aventi incidenza sulle previsioni dimensionali" dei piani regolatori. Regolamento edilizio Unico: non ci sono sanzioni

Se le Regioni recepiscono lo schema di regolamento, il comune è obbligato ad adottarlo. Se non lo fa, scaduti i sei mesi, le definizioni uniformi e le norme sovraordinate trovano applicazione diretta. Se invece le Regioni non si adeguano entro la loro scadenza, il comune può recepire il regolamento ma non è obbligato. Non sono previste sanzioni.

Regolamento edilizio Tipo e non Unico

In realtà, è più corretto chiamarlo Regolamento Edilizio Tipo e non Unico. Insomma, gli Enti locali dovranno attenersi al regolamento, ma ci sarà la possibilità di adattarlo alle proprie esigenze: per questo non viene più chiamato Regolamento edilizio unico ma Regolamento edilizio tipo.

In un primo momento per avere la massima semplificazione, il Governo aveva parlato di un Regolamento edilizio uguale in tutta Italia e con poche variazioni. Bisognerà perseguire gli obiettivi di semplificazione, igiene pubblica, estetica, incremento della sostenibilità ambientale, superamento delle barriere architettoniche e riqualificazione urbana.

[Link all'articolo](#)