Regolamento edilizio-tipo: scaduto il termine per il recepimento da parte delle Regioni

La prima Regione ad aver recepito il regolamento edilizio unico è stata la Puglia, mentre nelle altre il recepimento è ancora in fase di predisposizione.

È scaduto il 18 aprile il termine per il recepimento da parte delle Regioni ordinarie del regolamento edilizio tipo, di cui all'[Intesa del 20 ottobre 2016](#) tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, [pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n.268 del 16 novembre 2016](#).

La prima Regione ad aver recepito il regolamento edilizio unico è stata la Puglia, mentre nelle altre il recepimento è ancora in fase di predisposizione.

Lo scorso 13 aprile la Giunta regionale della Puglia ha approvato la delibera sul recepimento regionale del Regolamento Edilizio Tipo (RET), su proposta dell'assessore all'Urbanistica, Anna Maria Curcuruto. Dopo il confronto con il partenariato, la delibera prevede il recepimento con le integrazioni e modifiche previste dalla legge.

Si prevede anche il: recepimento nel territorio della Regione Puglia delle 42 "Definizioni uniformi" (valide per l'intero territorio nazionale) e la "Ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia"; la ricognizione delle disposizioni statali incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio

e sull'attività edilizia delle disposizioni regionali in materia edilizia; la ricognizione delle analoghe disposizioni regionali; l'adeguamento da parte dei Comuni dei propri regolamenti edilizi entro centottanta giorni a decorrere dalla pubblicazione della presente deliberazione sul sito internet regionale.

La delibera avrà immediato effetto dalla sua pubblicazione per la validità delle 42 definizioni, che non comportano modifiche delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. Pertanto, non sarà necessario per i Comuni redigere varianti urbanistiche in quanto le definizioni uniformi prevalgono sugli strumenti vigenti. L'assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia proseguirà l'azione concertata con il partenariato per coadiuvare l'attività dei Comuni.

Ricordiamo che l'obiettivo del [Regolamento edilizio-tipo](#) è semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, in particolar modo adottando una serie di definizioni comuni – da "superficie permeabile" a "sagoma", da "soppalco" a "edificio".

Il Regolamento edilizio unico si articola in due parti: 1) Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia; 2) Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.

La prima parte, richiama, ma non riproduce, la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, mentre la seconda raccoglie la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale che deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole in tutta Italia.

42 DEFINIZIONI UNIFORMI

Il Regolamento contiene 42 definizioni uniformi. Tra queste: "edificio", "dotazioni territoriali", "carico urbanistico",

"volume tecnico", "pertinenza", "altezza utile", "piano interrato". Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente degli Allegati A e B dell'Accordo.

MODALITÀ E TERMINI DI ATTUAZIONE

Entro il termine di centottanta giorni dall'adozione dell'intesa, le regioni ordinarie provvedono al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi nonché all'integrazione e modificazione, in conformità alla normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia. Con il medesimo atto di recepimento, le regioni, nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo approvato, possono specificare e/o semplificare l'indice. Le regioni, altresì, individuano, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria possono dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione. L'atto di recepimento regionale stabilisce altresì i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a centottanta giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, ivi comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere (permessi di costruire, Scia, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati).

Entro il termine stabilito dalla regioni nell'atto di recepimento regionale e comunque non oltre centottanta giorni decorrenti dal medesimo atto di recepimento, i comuni adeguano i propri regolamenti edilizi per conformarli allo schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati, come eventualmente specificati e integrati a livello regionale.

Decorso il termine di cui al primo periodo entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. In caso di mancato recepimento regionale i comuni possono comunque provvedere all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati.

PRIMA PARTE DEI REGOLAMENTI EDILIZI

La Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);

e.3. alle servitù militari;

e.4. agli accessi stradali;

e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

e.6. ai siti contaminati;

f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

g) 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 o impianti.

Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, i Comuni provvedono alla pubblicazione del link nel proprio sito web istituzionale.

SECONDA PARTE DEI REGOLAMENTI EDILIZI

La Seconda Parte dei Regolamenti Edilizi, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.

I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli

prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.

I Comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, osservano i seguenti principi generali:

a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;

b) perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;

c) incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;

d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;

e) applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;

f) incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;

g) incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i

principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;

h) garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

REQUISITI TECNICI INTEGRATIVI E COMPLEMENTARI

Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo l'indice generale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto. Le amministrazioni comunali, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. I requisiti tecnici integrativi e complementari sono espressi anche attraverso norme prestazionali che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere sono prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, o attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

[Link all'articolo](#)