

## EDILIZIA E AMBIENTE

Regolamento edilizio,  
il modello non è unico

Le Regioni non sembrano avere fretta di recepire il regolamento edilizio tipo. Per essere in regola con la tabella di marcia, stabilita dall'intesa raggiunta nella riunione della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016, avrebbero dovuto farlo entro lo scorso 18 aprile. Finora la scadenza è stata rispettata solo da tre Regioni che hanno recepito lo

schema e indicato agli enti gli standard da adottare: Puglia, Liguria e Lazio (quest'ultima ha approvato la delibera di recepimento).

► pagina 21

## EDILIZIA E AMBIENTE

**Semplificazione.** Lazio, Liguria e Puglia hanno indicato agli enti le definizioni standardizzate da adottare

# Regolamento, il modello non è unico

Finora tre Regioni hanno rispettato la scadenza e recepito lo schema-tipo

**Raffaele Lungarella**

Le Regioni non sembrano avere fretta di recepire il regolamento edilizio tipo. Per essere in regola con la tabella di marcia, stabilita dall'intesa raggiunta nella riunione della Conferenza unificata del 20 ottobre 2016, avrebbero dovuto farlo entro lo scorso 18 aprile. Quella scadenza è stata rispettata solo dalla Puglia e dalla Liguria; anche il Lazio ha approvato la delibera di recepimento (ma formalmente dopo quella data). In ogni caso la giunta regionale, già da novembre 2016, aveva approvato una delibera per avviare una consultazione con le Province e la Città metropolitana di Roma Capitale.

Tutte e tre le Regioni hanno varato l'allegato con l'elenco delle norme statali alle quali attenersi nello svolgimento dell'attività edilizia, aggiungendo la lista delle rispettive delibere, regolamenti e leggi regionali. Una preoccupazione comune è stata di rendere il più agevole possibile l'attività dei Comuni per adeguare i loro rego-

lamenti. Ad esempio, nel Lazio i 180 giorni concessi ai Comuni per rivedere i propri regolamenti non valgono per le aree terremotate: qui i sei mesi scatteranno solo quando verrà decretata la fine dell'emergenza. Le Province e la Città metropolitana di Roma potranno proporre modifiche e osservazioni alle proposte di regolamento adottate dai Comuni e sottoposte al loro vaglio; non è ben dettagliato, nella delibera, come i Comuni debbano comportarsi in caso di contenzioso.

La regione Liguria è intervenuta sulla tabella contenente le definizioni dei 42 parametri edilizi, per orientare i Comuni nell'individuazione di quelle immediatamente applicabili (soppalco, sottotetto, pertinenza, balcone) e di quelle la cui applicazione è demandata all'adeguamento dei piani regolatori (quasi tutte quelle che riguardano la superficie e il volume).

Le competenze dei Comuni sono state specificate in Puglia con una legge regionale, dopo che la

materia era già stata trattata con due delibere della giunta. Le amministrazioni comunali devono adeguare, con delibera del Consiglio, i loro regolamenti entro 150 giorni dall'entrata in vigore della legge regionale (cioè dal 19 maggio scorso). Se, però, questo non avviene, la palla passa al responsabile della struttura comunale che si occupa di edilizia. Decisioni che hanno una forte componente politica, vengono demandate a un tecnico non eletto e le cui scelte non sono sottoposte al giudizio dei cittadini. Deve assumerle anche in fretta: la legge gli concede solo 30 giorni. Ma che succede se il tecnico non lo fa? Passati i 180 giorni complessivi (150+30 per il tecnico), senza vedere traccia del nuovo regolamento, scatta una clausola di automatica disapplicazione di tutte le disposizioni del regolamento edilizio vigente incom-



Peso: 1-2%, 21-24%

patibili con lo schema regionale.

Non è facile ipotizzare quali potranno essere gli effetti di questa tipologia. Il regolamento tipo è sostanzialmente un libro che di scritto ha solo l'indice e le 42 definizioni dei parametri edilizi; il resto delle pagine devono essere riempite dai singoli Comuni.

Escluse le definizioni, per le altre disposizioni sembra problematico individuare i punti di

contrasto. In ogni caso, gli adeguamenti dei regolamenti vigenti non possono variare le previsioni quantitative previste dai piani regolatori vigenti. Le pratiche edilizie i cui procedimenti sono avviati prima dell'approvazione del nuovo regolamento seguono le vecchie regole.

## Le prime disposizioni

### LAZIO



#### Applicazione differita per le aree terremotate

Nelle aree colpite dai terremoti del 2016 e del 2017, i 180 giorni dall'approvazione dello schema tipo regionale concessi ai Comuni per adeguare i loro regolamenti edilizi decorrono dalla data di cessazione dello stato di emergenza. Gli schemi dei regolamenti edilizi adottati dai singoli Comuni devono essere trasmessi alla Provincia di appartenenza o alla Città metropolitana di Roma Capitale che, entro 60 giorni dalla data di ricevimento, potranno far pervenire ad ogni Comune eventuali osservazioni e proposte di modifiche. Decorso questo termine, senza avere ricevuto alcuna osservazione, i Comuni possono applicare i nuovi regolamenti edilizi  
*Dgr 30 dicembre 2016, n. 839;  
Dgr 19 maggio 2017, n. 243*

### LIGURIA



#### Entrata in vigore in due tempi

Per facilitare l'applicazione, per ognuna delle nuove 42 definizioni del regolamento tipo, sono state formulate specifiche indicazioni tecniche, distinguendo tra quelle la cui efficacia diventa immediata, al momento in cui il regolamento edilizio viene adeguato, e quelle per le quali viene differita al momento dell'approvazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica. Nella tabella regionale delle definizioni quelle che hanno importanza per la formulazione dei piani urbanistici comunali sono contrassegnate dalla dicitura «Definizione avente rilevanza urbanistica»  
*Dgr 14 aprile 2017 n. 316*

### PUGLIA



#### Recepimento con legge

La Regione ha disciplinato il recepimento del regolamento edilizio tipo con due delibere della giunta e con una legge. I Comuni entro 150 giorni dall'entrata in vigore della legge, scattata il 19 maggio, devono adeguare i loro regolamenti edilizi, adottandoli con una delibera dei propri consigli comunali. In caso di inutile decorrenza di questo termine, la responsabilità dell'adeguamento ricade sull'ufficio comunale competente in materia edilizia, che deve provvedervi entro 30 giorni. Scaduto anche questo secondo termine, continuano ad essere applicati i vecchi regolamenti, ma privati delle parti incompatibili con lo schema regionale  
*Dgr 11 aprile 2017, n. 55;  
Dgr 4 maggio 2017, n. 648;  
Lr 18 maggio 2017, n. 11*



Peso: 1-2%,21-24%