

Avv. Stefania Cavallo

Il regolamento Edilizio Tipo

DGRV 22 Novembre 2017 n. 1896

spunti di riflessione

Sala Civica «Eugenio Turri»

Corte Torcolo, Via Vittorio Veneto 1,

Cavaion Veronese - Verona

22 Marzo 2018



agenda



1 | **premessa**

2 | lo scenario normativo

3 | regolamento edilizio tipo

4 | definizioni Uniformi

5 | conclusioni



Domanda fondamentale...

**Attraverso le recenti
riforme,
LRV n. 14/2017 ed il RET,
l'autonomia comunale
viene minata ...**

**... O residua un margine
e se sì,
di quale entità?**

agenda



1 | premessa

2 | lo scenario normativo

3 | regolamento edilizio tipo

4 | definizioni Uniformi

5 | conclusioni



Orientamento del legislatore negli ultimi anni

L'orientamento degli ultimi anni è quello di comprimere indubbiamente tale autonomia, ad esempio Piano casa. Anche le riforme, al fine della semplificazione, ad esempio modelli unici, sembrerebbero limitare il ruolo dei Comuni. Ma se sino a prima del livello comunale, tali riforme di semplificazione si sostanziano in realtà in un lessico uniforme, un linguaggio comune, è solo in sede di attuazione comunale di tale lessico, di tali modelli che i termini e le definizioni diventano norme di disciplina concreta del territorio. E i principi di semplificazione devono coordinarsi ed andare di pari passo con quelli di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

agenda



1 | premessa

2 | lo scenario normativo

3 | regolamento edilizio tipo

4 | definizioni Uniformi

5 | conclusioni



La rilevanza del regolamento edilizio

- In passato la rilevanza del regolamento edilizio comunale risultava limitata perché risultava una sorta di compendio di disposizioni e procedure già contenute in disposizioni normative di rango superiore (il regolamento incorporava, acriticamente, testi normativi);
- Nel tempo, peraltro gran parte dei suoi contenuti sono stati trasfusi nelle norme tecniche dei piani regolatori, pur mantenendo il regolamento un ruolo distinto dalle stesse.



L'art. 33 della L. 1150/42 e le successive modificazioni

- L'art. 33 della L. 1150/42 disciplinava il contenuto del REC e invitava ad una necessità di coordinamento dello stesso con la pianificazione comunale;
- Originariamente, il REC, ai sensi della LRV 61/1985, era parte del PRG;
- Con la LRV n. 11/2004 cambia il rapporto tra regolamento edilizio e Pianificazione generale: L'art. 4 del DPR n. 380/2001 disciplina il Regolamento edilizio come regolamento indipendente espressione dell'autonomia normativa comunale di cui all'art 3 del D.lgs. n. 267/2000, come richiamato dall'art. 2 del DPR n. 380/2001.

Di cosa è espressione Il regolamento edilizio?



l'ambito

Il **Regolamento edilizio** è quindi **espressione** di **potestà normativa** (secondaria) dei Comuni in materia di governo del territorio.

Governo del territorio che i Comuni attuano non solo con la **regolamentazione**, ma anche e soprattutto con la **pianificazione urbanistica**.

La necessità di **coordinamento** tra **regolamento edilizio** ed **nto** è la sfida al fine di un **buon governo** del territorio ed è peraltro in tale **coordinamento** che il **REC** torna ad essere strumento **efficace** ed **efficiente**: in tale coordinamento che si esprime **l'autonomia comunale** anche all'interno della riforma operata con l'introduzione del **RET**.



- Su tale autonomia comunale, guardando alle fonti ed allo strumento utilizzato dal legislatore nazionale cade inizialmente un velo di pessimismo.

- Il legislatore nazionale con l'introduzione del comma 1- sexies dell'art. 4 DPR n. 380/2001 (decreto sblocca italia) ha attuato una riforma frettolosa, velleitaria normando anche oltre i limiti alla potestà urbanistica nazionale.

- In sintesi, la natura del RET sembrerebbe quella di voler essere un REU (regolamento edilizio unico) ma è una riforma inattuabile con l'art.117 della Cost. e la potestà concorrente in materia di governo del territorio attribuita alle regioni e a cascata ai Comuni. Il legislatore nazionale ha dunque agito a tutela espressa di materie a lui riservate (tutela della concorrenza e dei diritti civili e sociali) e tale operazione ha resistito al dubbio (forte) di incostituzionalità (sentenza 26 maggio 2017 n. 125 - Regione Puglia Provincia Autonoma di Trento).



Le esigenze

- Una giustificazione potrebbe esser trovata nel fatto che come insegna l'orientamento più recente del CdS (v.Sez. IV, 16.06.2017 n. 2958) l'urbanistica non è solo governo del territorio ma svolge una funzione economica e sociale: e questa nozione più ampia giustifica l'esigenza del RET di assicurare livelli essenziali di prestazioni che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.



Lo strumento

- Veniamo allo strumento che abbiamo il RET, il quale ha dunque la sua fonte normativa. Allo schema tipo-modello (non più unico) si è pervenuti con lo strumento dell'intesa (concertazione tra stato e regioni attraverso la conferenza), peraltro con il vestito dell'intesa e non dell'accordo, quest'ultimo meno suscettibile di modifiche ed aggiornamenti già previsti. Intesa del 20.10.2016 che sancisce che le regioni (senza termini perentori) RECEPISCONO, entro 180 giorni con possibilità espressa di integrazione e modificazione, diversamente, i Comuni ADEGUANO. MA, con riconoscimento espresso dell'autonomia comunale e della specificità territoriale.



La struttura

- Il RET che esce dall'Intesa è articolato in due parti, nella prima, vanno inseriti gli allegati A e B ovvero la disciplina generale dell'attività edilizia e le c.d. definizioni uniformi (parte più delicata ed in cui si può esprimere l'autonomia comunale al fine di raccordarsi con le nto). Una seconda parte che è un mero elenco da integrare ed ampliare non ridurre (fatto salvo l'adeguamento, es. commissione edilizia).

agenda



1 | premessa

2 | lo scenario normativo

3 | regolamento edilizio tipo

4 | **definizioni Uniformi**

5 | conclusioni



La sostanza

E' l'ambito di maggiore attenzione in quanto non si tratta di definizioni (42) solo a carattere edilizio ma anche decisamente a carattere urbanistico e con esse viene dunque in rilievo la necessità di coordinamento del RET con la pianificazione (peraltro non solo comunale, regionale e provinciale). La regione veneto poteva specificare in sede di recepimento, non lo ha fatto ma non per inerzia ma lasciando proprio l'autonomia comunale e la specificità territoriale: "specifici provvedimenti" finalizzati alla trasposizione dei nuovi parametri nella pianificazione.

Con autonome varianti alla pianificazione (magari in sede di attuazione delle disposizioni di consumo di suolo)



La comparazione

L'importante è il coordinamento che, a mio avviso, si attua, necessariamente attraverso una comparazione ovvero un prospetto comparativo/sinottico dei vecchi e nuovi parametri urbanistici al fine di individuare l'incidenza effettiva dei nuovi ed eventualmente un coefficiente correttivo o anche indici comparativi affinché non vengano variate le previsioni dimensionali dei piani.

Tale operazione (anche con tavoli tecnici allargati) è fondamentale perchè la Regione statuisce che i nuovi parametri non devono /ma possono, e come (!), modificare i limiti dimensionali di piano.



Elementi di novità

Solo in via esclusivamente esemplificativa...

- superficie utile;
- superficie permeabile;
- superficie totale (interrati);
- dotazioni territoriali;
- Sagoma;
- Distanze;
- pertinenza.

Vanno riprodotte tutte e 42 con specificazioni applicative (anche se tale ambito sarebbe riservato alle Regioni ma la regione veneto lascia margini) ma se ne possono e dovranno aggiungere molte altre...

ad esempio

- CAPACITA' EDIFICATORIA DEL CONSUMO DI SUOLO.



Il regime transitorio

Attenzione:

non si applicano ai procedimenti in corso alla data di approvazione comunale o alla scadenza per l'approvazione per i procedimenti in corso (già presentata domanda) attenzione abusi edilizi, non si applicano per quelli che alla data di approvazione sia stata presentata domanda di sanatoria.

agenda



1 | premessa

2 | lo scenario normativo

3 | regolamento edilizio tipo

4 | definizioni Uniformi

5 | conclusioni



lesson learned



- ✓ L'adeguamento dei regolamenti edilizi al RET è obbligatorio. Non va persa l'occasione di utilizzare questo strumento ed anche nella parte più compilativa non farne uno stralcio riproduttivo di altri testi normativi (ad esempio nelle sanzioni, la sfida è individuarle puntualmente e cercare di fare chiarezza). Con le definizioni uniformi non c'è occasione ma necessità al fine di attuare un definitivo raccordo con le nto.
- ✓ Il regolamento edilizio non faccia la fine di Don Abbondio nel seicento: Tutto questo ovviamente è un'operazione complessa ed i 180 giorni previsti, con scadenza il 21.05.2018 sono inadeguati. Tale impianto si inserisce in un quadro normativo alquanto confuso e dunque ben vengano tavoli tecnici ed approfondimenti affinché il regolamento edilizio non sia più un "vaso di terracotta costretto a viaggiare con altri vasi di ferro".