

PERMESSI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO: TUTTE LE SCELTE A LIVELLO LOCALE - REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO, LE REGIONI RICALCANO IL NAZIONALE

di **Lungarella Raffaele**

Permessi Regolamento edilizio tipo: tutte le scelte a livello locale Lungarella a pagina 26 L'APPROFONDIMENTO DEL LUNEDÌ Permessi e norme locali Regolamento edilizio tipo, le Regioni ricalcano il nazionale Solo in cinque hanno allungato la lista delle definizioni mentre Abruzzo, Calabria e Campania hanno recepito l'intesa senza alcuna variazione - In ritardo Molise e Umbria Piemonte, Toscana e Lombardia hanno rivisto l'elenco:

Pagina a cura di Raffaele Lungarella Delle 15 Regioni a statuto ordinario (quelle a statuto straordinario fanno storia a sé) solo Molise e Umbria non hanno ancora recepito lo schema di regolamento edilizio tipo approvato con l'intesa Governo- Regioni-Enti locali del 20 ottobre 2016; il ritardo è di 24 mesi rispetto al termine ultimo per il recepimento. La regione Molise dichiara che l'atto è già pronto e che è questione di qualche settimana per la sua approvazione. L'Umbria aveva invece già approvato un regolamento tipo prima dell'intesa e sta lavorando al passaggio dal vecchio al nuovo, con il coinvolgimento dei Comuni e delle categorie professionali, ma difficilmente i lavori finiranno prima della prossima estate.

Le scelte delle Regioni Il regolamento edilizio tipo (insieme alla modulistica standard dei titoli abilitativi, alle misure sullo sportello unico e alla semplificazione dell'autorizzazione paesaggistica) è un tassello in Puglia le voci sono diventate 53 in Emilia Romagna 59 42 PARAMETRI Sono le definizioni edilizie previste dall'intesa Governo-Regioni dell'agenda della semplificazione, cui il Governo Renzi aveva affidato l'unificazione delle procedure e della produzione degli atti amministrativi nel settore dell'edilizia. L'unica parte dello schema di regolamento tipo uguale per tutti i Comuni delle 15 Regioni a statuto ordinario è la normativa statale sulle disposizioni relative agli usi e alle trasformazioni del territorio e dell'attività edilizia riportato nel terzo capitolo: ogni Regione avrebbe dovuto completarlo con le proprie disposizioni in materia di edilizia In alcuni casi (per esempio Abruzzo, Calabria e Campania) quest'ultimo elenco non è stato compilato e i tecnici comunali, che materialmente sovrintendono alla redazione dei regolamenti edilizi comunali, opereranno senza una lista "ufficiale" delle leggi e delle delibere regionali che devono applicare. Tutte le Regioni hanno invece recepito l'impianto strutturale del regolamento proposto; si tratta, sostanzialmente, di un indice delle tematiche che i Comuni devono trattare, ma sui cui contenuti hanno la più ampia autonomia. Le Regioni che hanno deciso di farlo sono intervenute sull'unica parte più di sostanza dello schema:

-enti locali che le autonomie potevano modificare ma solo una minoranza l'ha fatto le 42 definizioni uniformi dei parametri edilizi. Alcune, come Basilicata e Marche, hanno individuato quali parametri hanno rilevanza sul piano urbanistico; altre (Lazio, Liguria, Marche, Veneto) si sono preoccupate di agevolare il lavoro dei tecnici comunali fornendo indicazioni sulla loro applicazione. Lombardia, Toscana e Piemonte ai 42 parametri ne hanno aggiunti altri; in Puglia sono diventati 53 e in Emilia-Romagna 59.

Ora tocca ai Comuni Nelle Regioni che hanno adottato il regolamento, la palla è passata ai Comuni, ma non tutti sembrano ansiosi di giocarla I consigli comunali hanno avuto 180 giorni dall'entrata in vigore del regolamento tipo regionale per *** adeguare i loro regolamenti edilizi. Ma, tranne che in Lombardia e in Toscana, i termini sono scaduti. In Lombardia, la scadenza è il 29 aprile, mentre la Toscana ha spostato al 23 marzo di quest'anno la data inizialmente prevista. Il termine per il recepimento non è scaduto neanche per i Comuni terremotati delle Marche, del Lazio e dell'Abruzzo, dove i 180 giorni iniziano a decorrere dalla dichiarazione della fine dello stato di emergenza per ognuno di essi.

II caso Campania A ormai quasi due anni dall'approvazione LE SCELTE DELLE REGIONI t Abruzzo La normativa statale non è stata integrata con quella regionale e questa mancata ricognizione priva i tecnici dei Comuni e i professionisti di un quadro normativo al quale riferirsi con certezza. Il termine entro cui i Comuni devono adeguare i regolamenti non è ancora definito, poiché la finanziaria regionale 2019 ha stabilito che la giunta entro il prossimo 31 dicembre detti i criteri per il recepimento. Delibera 28 dicembre 2017, n. 850 Delibera 9 agosto 2018, n. 552 2. Basilicata La regione ha recepito lo schema di regolamento tipo con l'indicazione delle norme regionali alle quali riferirsi. Le 42 definizioni dei parametri edilizi non sono state modificate, se non con l'indicazione di quelle rilevanti nella definizione degli strumenti urbanistici comunali. I procedimenti e gli strumenti urbanistici adottati o approvati prima della pubblicazione del regolamento tipo regionale seguono le vecchie norme. Delibera 31 maggio 2018, n. 471 zione dello schema tipo l'assessore campano all'urbanistica ha dovuto constatare che, mentre le definizioni uniformi dei parametri edili sono diffusamente applicate, sono ancora pochi i Comuni che hanno riorganizzato i loro regolamenti secondo l'indice delle materie proposto con lo schema approvato nell'ottobre 2016 e recepito dalla Regione.

Questa diversa disponibilità delle amministrazioni comunali non dovrebbe stupire, considerata la maggiore complessità di quest'ultima operazione e anche la difficoltà di adeguare a quella la struttura i regolamenti vigenti approvati 3. Calabria I comuni che al momento dell'approvazione della delibera regionale avevano in corso la redazione del piano strutturale devono recepirlo con il varo del regolamento edilizio urbanistico. La regione ha ricevuto lo schema di regolamento tipo senza modificare le 42 definizioni uniformi dei parametri edilizi. Né è stata integrata la normativa statale con quella regionale. Delibera 21 dicembre 2017, n. 642 4. Campania I procedimenti relativi a permessi di costruire, scia, sanatorie, piani attuativi e progetti unitari convenzionati in itinere al momento dell'adeguamento del regolamento edilizio da parte dei Comuni concludono il loro iter in base alla disciplina previgente. L'assessorato all'urbanistica ha avviato un'indagine per valutare lo stato di attuazione del regolamento regionale e per emanare un atto di indirizzo al fine di promuovere la sua applicazione uniforme. Delibera 23 maggio 2017, n. 287 quando i Comuni non avevano vincoli al riguardo. In una lettera ai sindaci della fine dello scorso gennaio, l'assessorato competente lamenta che i Comuni hanno continuato ad andare un po' in ordine sparso. È stata avviata una rilevazione con un questionario per individuare le criticità incontrate. Le informazioni raccolte dovrebbero costituire la base per un atto di indirizzo regionale per favorire una maggiore uniformità dei regolamenti comunali su tutto il territorio regionale.

5. Emilia Romagna La lista delle definizioni uniformi è di 59 voci anziché delle 42 previste dallo schema di regolamento tipo. Sono state definite voci quali: tetto verde, unità edilizia, indice di visuale libera, unità immobiliare. In alternativa alla riorganizzazione delle norme regolamentari di loro competenza in base allo schema regionale, ai Comuni è stata data la possibilità di procedere a integrazioni provvisorie. Delibera 28 giugno 2017, n. 922 6. Lazio La normativa statale è stata integrata con le norme regionali. Per una corretta interpretazione delle 42 definizioni dei parametri edilizi sono state elaborate norme tecniche di dettaglio il cui recepimento non deve però comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. I Comuni non possono aggiungere altre voci, se non giustificate da particolari esigenze locali. Delibera 30 dicembre 2016, n. 839 Delibera 19 maggio 2017, n. 243 7. Liguria L'aggiornamento dei riferimenti normativi e l'adeguamento alle disposizioni regionali spetta agli uffici regionali. Lo schema regionale di regolamento si compone anche di indicazioni tecniche per favorire l'applicazione corretta delle definizioni, con una specifica attenzione a quelle che incidono sul dimensionamento delle previsioni urbanistiche. Delibera 14 aprile 2017 n. 316 *** s. Lombardia L'elenco dei 42 parametri dello schema tipo è stato integrato di tre voci: superficie scolante Impermeabile dell'intervento, altezza urbanistica, volume urbanistico. Le definizioni uniformi che incidono sui valori dimensionali diventano efficaci dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli strumenti della pianificazione generale territoriale. La struttura regionale definirà le modalità di monitoraggio e verifica dell'applicazione. Delibera 24 ottobre 2016, n. XI/695 9. Marche La legge individua definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e fornisce ai Comuni indicazioni tecniche di dettaglio per l'interpretazione. I Comuni che nei loro regolamenti edilizi utilizzano come indici la superficie utile lorda o il volume devono sostituirli con la superficie totale o con il volume totale delle definizioni uniformi. I piani urbanistici attuativi adottati e i procedimenti avviati prima dell'adeguamento del regolamento seguono la normativa precedente. Lr3 maggio 2018, n. s 10. Piemonte Le difficoltà segnalate dai Comuni hanno indotto la regione a prorogare al 30 novembre il termine per adeguare i regolamenti allo schema tipo regionale. Ai Comuni è lasciata la possibilità di individuare requisiti tecnici integrativi. Sono state introdotte due nuove definizioni uniformi: indice di densità territoriale e indice di densità fondiaria. E 11 febbraio 2017, n. 824/745856 11. Puglia La delibera con lo schema di regolamento tipo è la quarta che la giunta approva in materia. I parametri edilizi dei 42 dello schema tipo sono diventati 53. Tra le altre definizioni, quelle di superficie di vendita di un esercizio commerciale, tetto verde, serra solare. Sono stati dettagliati gli spazi da escludere dalle superfici utili e accessorie e quelli che vanno considerati superfici non residenziali. Per alcuni parametri sono riportate le specificazioni applicative. Delibera 11 aprile 2017, n. 55 Delibera 4 maggio 2017, n. 648 Lr 15 maggio 2017, n. 11 Delibera 21 dicembre 2017, n. 2250 12. Toscana Il quadro delle definizioni uniformi è stato integrato con la definizione di altri quattro parametri edilizi: indice insediativo residenziale, superficie edificabile o edificata, volume edificabile o edificato, volume virtuale. L'elenco delle disposizioni in materia edilizia è pubblicato sul sito web regionale. Il regolamento tipo regionale è diventato efficace il 23 settembre 2018 con l'entrata in vigore del nuovo regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio. Delibera 21 maggio 2016, n. 524 13. Veneto I Comuni possono adottare provvedimenti per passare dai parametri previsti negli strumenti urbanistici vigenti alle nuove definizioni unificate in modo da assicurare l'invarianza delle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali. Gli uffici regionali devono integrare e modificare la raccolta delle disposizioni statali e regionali pubblicata sul sito web della regione e realizzare il monitoraggio dell'attuazione del regolamento edilizio regionale. Delibera 22 novembre 2017, n. 1896 Delibera 15 maggio 2018, n. 669