

Regolamento edilizio unico ai nastri di partenza

21 Ottobre 2016

Lo scorso 20 ottobre, al termine di un lavoro durato quasi due anni, in Conferenza Unificata è stata sancita l'Intesa sul "Regolamento edilizio unico" con la quale sono state definite le modalità e i tempi con i quali le Regioni e i Comuni devono recepire lo schema di regolamento e le definizioni uniformi.

Rinviando ad un commento più dettagliato ed approfondito, non appena sarà reso disponibile il testo dell'Intesa e i contenuti definitivi dello schema di regolamento, si riporta un breve riepilogo sul provvedimento e i successivi passaggi procedurali.

L'intero pacchetto del "regolamento unico" si struttura in tre parti:

- un schema che descrive l'impianto strutturale del regolamento "tipo" e disciplina i principi e i criteri a cui dovranno attenersi i Comuni;
- un elenco contenente le 42 definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
- la lista della normativa nazionale che incide sull'attività edilizia a cui i regolamenti dovranno operare un semplice rinvio.

L'iter successivo è così articolato:

- le Regioni entro 180 giorni (che decorrono dal 20 ottobre) recepiscono lo schema di regolamento e le definizioni uniformi; l'eventuale inadempienza da parte delle Regioni non fa scattare però alcun intervento sostitutivo;
- in fase di recepimento le Regioni possono, in via transitoria e di prima applicazione, specificare e integrare le definizioni uniformi che hanno incidenza sul dimensionamento dei piani vigenti (il riferimento è in particolare alla definizione di superficie);
- se le Regioni si attivano nel recepimento assegneranno ai Comuni un termine entro cui adeguarsi ai contenuti dello schema tipo e alle eventuali specificazioni/integrazioni apportate alle definizioni uniformi;
- decorsi i 180 giorni (dal 20 ottobre) senza che la Regione abbia recepito l'Intesa, i Comuni comunque adottano il regolamento unico entro i successivi 180 giorni. In particolare i Comuni (indipendentemente se la Regione abbia a sua volta operato il recepimento) potranno integrare l'indice generale "tipo" sia con tematiche ed elementi non espressamente indicati sia attraverso la previsione di requisiti tecnici integrativi che dovranno essere espressi attraverso norme prestazionali che fissino risultati da perseguire nelle trasformazioni edilizie (in forma quantitativa attraverso l'indicazione numerica, oppure enunciazioni di azioni e comportamenti progettuali);
- il recepimento delle definizioni uniformi nel regolamento edilizio comunale non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continuano ad essere regolate dal piano vigente ovvero dal piano adottato alla data di sottoscrizione dell'Intesa (20 ottobre).