

## PROFESSIONISTI

**Semplificazioni.** Ieri la firma fra Infrastrutture, governatori e sindaci - In arrivo 42 definizioni standard valide per tutti gli enti locali

# Intesa sul regolamento edilizio unico

Entro sei mesi il recepimento delle **Regioni**, poi altri sei mesi per l'adozione nei Comuni

**Massimo Frontera**  
ROMA

Accordo fatto sullo schema di regolamento edilizio nazionale, la principale riforma promessa dal governo Renzi in materia di semplificazione e vero "pezzo forte" dell'agenda sulle semplificazioni edilizie. Il traguardo - storico - è stato raggiunto ieri in conferenza unificata, dopo una lunga e non facile discussione avviata a maggio del 2015 al tavolo presso il ministero guidato da Graziano Delrio con i rappresentanti di Comuni e **Regioni**.

A partire da oggi le **Regioni** hanno sei mesi di tempo per recepire lo schema di regolamento con un proprio provvedimento (legge o delibera). A partire dal recepimento regionale, gli enti locali avranno altri sei mesi per adottarlo. In altre parole - se tutto fila liscio e al limite massimo dei tempi fissati - in un anno il regolamento edilizio standard si trasformerà in realtà nei vari municipi d'Italia. C'è comunque da ricordare che l'impegno sotto-

scritto ieri riguarda in prima battuta le **Regioni** a statuto ordinario, ed è opzionale per quelle a statuto speciale.

Lo schema di regolamento edilizio approvato ieri (accessibile sul quotidiano digitale «Edilizia e Territorio») si compone di tre parti: lo schema guida per la redazione del regolamento più due allegati.

Il cuore innovativo del regolamento sta negli allegati. L'allegato "a" elenca le 42 definizioni standard «uniformi» valide per tutti gli enti locali. È la prima volta che ci si mette d'accordo su un vocabolario unico per definire, per esempio, la «superficie netta», la «superficie utile» oppure anche solo l'«altezza dell'edificio».

Altrettanto rivoluzionario l'allegato "b" che elenca 118 norme statali che hanno un impatto sull'edilizia. L'aspetto innovativo sta nel fatto che, nel nuovo regolamento comunale, qualsiasi norma statale viene richiamata esclusivamente attraverso il rinvio all'allegato "b". In questo modo si mette fine alla prassi che ha finora visto i Comuni accogliere e fissare

nei loro regolamenti norme statali - o anche solo pezzi di norme nazionali - che magari venivano poi modificate dal legislatore statale.

In altre parole il regolamento unico spazza via l'attuale babele che si è creata negli anni a causa della "personalizzazione" municipale. Infine c'è lo schema unico, che rappresenta una guida per la redazione, e ha la forma di un indice, che spetta al Comune riempire di contenuti.

Fin qui lo schema generale. C'è da dire che il regolamento unico in realtà non sarà unico. Ciascuna regione può infatti aggiungere proprie norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, e di cui il comune dovrà tenere conto. Non solo. Le **regioni** potranno, in via transitoria, modificare «le definizioni (uniformi) aventi incidenza sulle previsioni dimensionali» dei piani regolatori. La formula, spiegano i tecnici, è stata concessa per consentire a un ristretto numero di **regioni** (e solo in via transitoria) di non impattare sulle volumetrie previste dagli strumenti urbanistici.

Questo obiettivo, spiegano sempre i tecnici, può essere conseguito con limitati interventi sulla definizione di «superficie accessoria». L'accordo impegna tuttavia le **Regioni** a ritornare alla versione originale della definizione «nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari, che saranno adottati» dopo l'accordo firmato ieri.

Poi ci sono gli Enti locali, che a loro volta potranno integrare lo schema con proprie misure che vanno oltre le regole comuni, per esempio in materia di performance energetiche o materiali "bio".

Se le **Regioni** recepiscono lo schema di regolamento, il comune è anch'esso obbligato ad adottarlo; e se non lo fa, scaduti i sei mesi, le definizioni uniformi e le norme sovraordinate (statali e regionali) «trovano diretta applicazione». Se invece le **Regioni** non si adeguano entro la loro scadenza - ovviamente non sono previste sanzioni - il comune può recepire il regolamento ma non è obbligato a farlo.

© FOTOCOPIAZIONE NERI RIVATA

## In sintesi

### 01 | TRAGUARDO STORICO

C'è voluto a un anno e mezzo di lavoro per arrivare all'accordo sullo schema di regolamento edilizio varato ieri in conferenza unificata

### 02 | IL REGOLAMENTO

Si compone dello schema di regolamento, da compilare a cura di ciascun Comune e due allegati che raccolgono le 42 definizioni uniformi e le 118 norme statali richiamate nel regolamento

### 03 | L'ATTUAZIONE

Le **Regioni** hanno 180 giorni per recepire l'accordo. I Comuni hanno altri 180 giorni per adottare lo schema. In via transitoria possono modificare le definizioni per evitare l'impatto sul dimensionamento dei Prg

### ADDIO DISCREZIONALITÀ

Il regolamento è una guida che punta a spazzare via la babele di disposizioni locali. Spazio a una disciplina transitoria su base regionale

