Semplificazione. Il mancato adeguamento all'intesa siglata nel 2016 non comporta sanzioni per le autonomie inadempienti

Regolamento unico in sette Regioni

Dove debuttano le definizioni uniformi dei lavori edilizi i Comuni devono adeguarsi

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella

Con la delibera approvata dal Consiglio regionale lo scorso 28 novembre, il Piemonte diventa la settima regione, dopo Emilia-Romagna, Campania, Liguria, Lazio, Puglia e Veneto a recepire il regolamento edilizio tipo adottato dalla Conferenza unificata il 20 aprile del 2016. Avrebbero dovuto farlo tutte entro il 18 aprile scorso. Nei termini l'hanno fatto solo Puglia e Liguria; le altre sono arrivate dopo. In ogni caso, anche le ritardatarie possono sempre decidere di attuare l'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali. Ma chi continua a disattendere l'impegno non incorre in alcuna sanzione né può essere attivato, nei suoi confronti, il potere sostitutivo dello Stato.

Nelle Regioni adempienti, tutti i Comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi allo schema regionale; nelle altre ogni Comune può continuare ad approvare e applicare un proprio regolamento, come è successo finora.

La sfera di azione

In base all'intesa le Regioni possono integrare lo schema tipo in tutte e tre le sue parti:

- ricognizione della normativa sull'attività edilizia alla quale deve rinviare il regolamento:
- indice degli argomenti disciplinati;
- elenco delle 42 definizioni dei parametri edilizi (cioè le varie declinazioni della superficie, del volume e delle altezze).

Le Regioni che finora hanno recepito il regolamento sono intervenute soprattutto su questa terza componente. La Campania ha recepito le 42 definizioni nella formulazione della Conferenza unificata; le altre hanno cambiato qualcosa. A scanso di equivoci si sono premurate di specificare che la loro applicazione non deve avere nessuna incidenza sulle previsioni quantitative formulate con gli strumenti urbanistici vigenti: con le nuove definizioni si devono costruire gli stessi metri cubi che si potevano realizzare con le vecchie.

I Comuni dell'Emilia-Romagna hanno tempo fino al prossimo 28 dicembre per approvare i coefficienti da applicare alle definizioni delle superfici e dei volumi per garantire che le capacità edificatorie ammesse dai piani regolatori siano le stesse prima e dopo l'adeguamento dei propri regolamenti edilizi. In Veneto il termine scade il 21 maggio 2018. In Piemonte ci sono 180 giorni dalla data della delibera.

LE CONSEGUENZE
Negli enti che non hanno ancora provveduto restano in vigore le vecchie disposizioni (differenze comprese)

Anche i Comuni del Lazio devono fare la stessa operazione: la Regione ne sottolinea la necessità soprattutto nei casi in cui le definizioni uniformi dei parametri edilizi privilegiano le diverse definizioni di superfici mentre le previsioni urbanistiche sono dimensionate in volume. Così in Puglia, dove il recepimento delle definizioni deve lasciare inalterate le previsioni dimensionali dei Prg. La Regione interviene, anche confortata dall'Anci, per dare una «interpretazione corretta» di qualche definizione. In particolare, si interpreta la definizione di superficie accessoria, con una dettagliata elencazione degli spazi che possono essere considerati tali.

La Liguria, per facilitare i Comuni, ha redatto per ogni definizione delle indicazioni tecniche, distinguendo anche tra definizioni ad efficacia immediata e quelle applicabili solo dopo la formulazione di un nuovo piano urbanistico.

Il mancato adeguamento

Tutti i Comuni di queste sei Regioni hanno avuto 180 giorni per adeguarsi allo schema regionale. Ma che succede nei Comuni delle altre Regioni, quelle che ancora non hanno recepito il regolamento tipo? Di fatto, niente; ogni Comune continuerà a disciplinare la costruzione di case, capannoni, scuole e degli altri immobili applicando le regole che si è già dato e le cambierà come avrebbe fatto anche senza lo schema di regolamento edilizio licenziato dalla Conferenza unificata. È evidente, però, che viene a mancare un importante tassello del mosaico della semplificazione e unificazione delle pratiche amministrative relative alle attività edilizie.

Con le eventuali integrazioni apportate con il recepimento da parte delle Regioni, i regolamenti tipo potrebbero essere al massimo 20; senza, potranno continuare ad essere migliaia, diversi l'uno dall'altro. Nelle Regioni che non hanno approvato un regolamento tipo, i Comuni sono liberi anche di non adottare le 42 definizioni uniformi dei parametri edilizi, che sono la parte meno formale, più concreta e anche più standardizzabile della proposta della Conferenza unificata.

Nell'intesa è scritto che i Comuni si impegnano ad adottarle comunque, quindi anche senza il recepimento regionale. Ma nulla si dice per il caso di mancata adozione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le tappe dell'unificazione

1 REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato in Conferenza unificata il **16 ottobre 2016** il regolamento edilizio tipo deve essere formato da **tre parti**: l'elenco delle norme relative all'attività edilizia da applicare, l'indice delle disposizioni e prescrizioni costruttive e, infine, le **42 definizioni uniformi** dell'attività edilizia. Entro il 18 marzo scorso le Regioni dovevano recepire, con eventuali modifiche, il regolamento tipo. Fino ad ora l'hanno fatto in **cinque**

2 PERMESSO DI COSTRUIRE

Il **modulo unificato** del permesso di costruire è stato approvato con l'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali, il **6 luglio 2017**. Il nuovo modulo sostituisce una precedente versione del 2014. Fino al 30 settembre scorso, le Regioni hanno avuto la **possibilità di adeguare** lo schema tipo alle proprie specifiche normative in materia di attività edilizia. Il 20 ottobre è scattato **l'obbligo per i Comuni** di pubblicare il modulo sui **siti internet**

3 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ

Approvata con l'intesa tra Stato, Regioni ed enti locali il **4 maggio scorso**, questa modulistica **sostituisce il certificato di agibilità**. Con la segnalazione certificata per l'agibilità il professionista abilitato, attesta che l'immobile rispetta tutte le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, previste dalle normative in vigore per i diversi settori, e dichiara i **lavori conformi al progetto depositato**

4 SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

Il modulo, che può essere utilizzato anche per la **Scia alternativa al permesso di costruire**, è organizzato in due parti. Nella prima parte sono riportati i dati del titolare della Scia. La seconda parte è formata dalla relazione di asseverazione del tecnico incaricato dei lavori. Tecnici e cittadini possono **compilare** solo le **opzioni di proprio interesse**. Il **30 giugno 2017** è scattato l'obbligo per i Comuni di pubblicare il modulo Scia **sui propri siti**

5 COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)

Questo modulo deve riportare i **dati** del titolare dell'intervento, il titolo in base al quale viene presentata la pratica edilizia, l'individuazione esatta dell'immobile. Occorre fornire informazioni relative al **tecnico** e all'**impresa** incaricati, indicare se l'intervento ricade nell'ambito delle norme su salute e sicurezza nei posti di lavoro. Il modulo Cila deve essere pubblicato, **sui siti dei Comuni** o sulle piattaforme internet da essi indicate, **dallo scorso 30 giugno**