

RELAZIONE DEL CONVEGNO SUL RET

Creazzo, 11 aprile 2019

“Il Regolamento edilizio tipo: come ci si adegua e cosa cambia”

organizzato dall'Ordine degli architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Vicenza

1. Una serie di scadenze per i Comuni.

Il 2019 sarà un anno molto denso per la produzione normativa dei Comuni.

Gli Enti Locali, infatti, devono fare i conti con diverse riforme di peso, di provenienza statale e regionale, quali:

- a) Il Regolamento Edilizio Tipo (RET);
- b) La l.r. Veneto 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo;
- c) La l.r. Veneto 14/2019, cd. Veneto 2050 o quarto Piano Casa.

d) Il Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 1, co. 2 d.lgs. 222/2016 (cd. SCIA 2), adottato con d.m. Infrastrutture e Trasporti 02 marzo 2018.

2. Evoluzione della normativa edilizia comunale.

In origine, le fonti comunali in materia urbanistico-edilizia erano sostanzialmente due: il Regolamento edilizio e il Piano di fabbricazione.

In seguito, il Piano di fabbricazione è stato sostituito dal PRG con annesse N.T.A., fermo restando il R.E.

Oggi, le fonti si sono moltiplicate: si parte dal PAT, il quale genera una serie di fonti collegate quali le N.T.A., le N.T.O., il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, con un ruolo privilegiato per il P.I. (ove adottato, altrimenti il PRG), facendo ancora salvo il R.E.

3. Genesi normativa del RET, tra impulso statale e ricezione regionale.

Nel tentativo di armonizzare la normativa comunale in materia edilizia, polverizzata negli oltre 8.000 Comuni italiani, la legge di conversione del cd. decreto Sblocca Italia inseriva il comma 1-sexies all'art. 4 T.U. edilizia (d.P.R. 380/2001), affinché lo Stato, le Regioni e gli Enti Locali provvedessero ad adottare un Regolamento Edilizio Tipo (RET).

L'obiettivo – forse, utopistico – è, per usare una metafora, che gli edifici vengano descritti con le stesse parole a Venezia come a Palermo.

La Conferenza Unificata raggiungeva un'intesa nella seduta del 20 ottobre 2016: in particolare, si veda l'**allegato 1** (schema di Regolamento edilizio tipo), l'**allegato A** (definizioni uniformi) e l'**allegato B** (raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia).

L'intesa assegnava alle Regioni un termine di centottanta giorni per recepire il RET.

Peccando di un certo ritardo, con d.G.R.V. 22 novembre 2017, n. 1896 la Regione del Veneto ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo, stabilendo il termine del 21 maggio 2018 entro cui i Comuni avrebbero dovuto adeguare i propri Regolamenti edilizi.

La delibera della Giunta regionale ha inoltre dato mandato al Tavolo Tecnico Permanente (TTP) ex d.G.R.V. 22 dicembre 2009, n. 4010, di avviare la collaborazione con ANCI Veneto al fine di procedere all'elaborazione di “Linee guida o suggerimenti operativi” su alcuni contenuti tipici del Regolamento edilizio.

Si noti che la Regione non ha sfruttato granché il potere, riconosciutole dall'intesa della Conferenza Unificata, di adeguare le norme poste dal RET alle peculiarità del territorio veneto.

I Comuni, insomma, dovrebbero calare le norme del RET dalla formulazione di cui all'intesa direttamente alla loro realtà locale.

L'elemento più significativo e, nello stesso tempo, più ostico per tale operazione è sicuramente il *principio di invarianza urbanistica* che connota il RET: le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali potranno esplicitare la loro capacità conformativa solo a seguito

dell'approvazione di apposita variante agli strumenti urbanistici in funzione di tali definizioni. Ciò perché le definizioni del RET in materia edilizia avrebbero potuto interferire con gli indici e le altre previsioni della pianificazione urbanistica comunale, aumentando la confusione invece di perseguire l'intento di semplificazione alla base del RET stesso.

L'*escamotage* elaborato dalla Regione è stato quello di coordinare la normativa per il recepimento del RET con quella concernente la variante urbanistica di cui alla legge sul consumo di suolo, grazie all'art. 48-ter l.r. Veneto 11/2004 ss.mm.ii., introdotto con l'art. 19 l.r. Veneto 15/2018.

Per aiutare i Comuni, la d.G.R.V. 15 maggio 2018, n. 669 ha approvato le Linee guida e i suggerimenti operativi (**allegato A**) e le Definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali (**allegato B**).

Attualmente, il termine per l'approvazione di detta variante è fissato al 31 dicembre 2019, ai sensi dell'ultima proroga disposta con l'art. 17, co. 7 l.r. Veneto 14/2019, cd. Veneto 2050.

4. Domande "scomode".

La complessa vicenda del RET, anche per il suo intreccio con le altre riforme che stanno interessando il diritto urbanistico ed edilizio regionale, suscita una serie di questioni.

A) Come faranno i Comuni a garantire l'invarianza urbanistica, nell'utilizzo delle Definizioni uniformi? Non esiste una formula matematica, sarà necessaria una vera e propria riforma normativa in sede di variante urbanistica. Alcuni suggeriscono di scindere la nozione di volume, prevedendo un Volume urbanistico (VU) a fini pianificatori e un Volume edilizio (VE) per l'aspetto più strettamente edilizio.

B) Cosa succede se i Comuni trascurano una Definizione uniforme? Il RET trova fonte in ultima istanza in una norma di legge statale, ovvero l'art. 4, co. 1-*sexies* T.U. edilizia: se un R.E. comunale si pone in contrasto con una Definizione uniforme, rischia l'illegittimità per violazione di legge.

C) È davvero saggio prevedere una variante che sincronizzi la ricezione sia del RET sia della legge sul consumo di suolo (senza contare la legge "Veneto 2050" e, *dulcis in fundo*, il Glossario dell'attività edilizia libera)? Il Regolamento edilizio e il PAT-P.I. hanno due diversi procedimenti di approvazione, peraltro con eventuale interferenza delle procedure di variante cd. semplificata.

D) Che senso ha uniformare le Definizioni se, ad esempio, un elemento apparentemente banale come le recinzioni sono disciplinate in modo molto diverso da zona a zona del territorio cittadino? Un'idea può essere quella di dare una definizione quanto più possibile "asciutta" ed essenziale dei concetti più importanti, che possa essere usata come base della disciplina di dettaglio inserita in apposite norme del P.I. o di altro strumento.

E) L'obiettivo della semplificazione giustifica davvero il fatto che nel Regolamento edilizio comunale siano inserite norme su argomenti a volte distanti dall'edilizia, come ad esempio il procedimento di autotutela? È vero che si deve guardare con favore all'accorpamento dei regolamenti comunali che contengono una disciplina micro-settoriale; tuttavia, non è bene che il R.E. diventi una fonte *omnibus* in cui normare qualsiasi argomento.

F) Tutte le riforme di edilizia-urbanistica sopra ricordate avvicinano davvero il cittadino alla P.A.? Posto che la Regione sta compiendo un grande sforzo per raggiungere obiettivi più che condivisibili – come il progressivo azzeramento del consumo di suolo, o lo sviluppo ordinato dell'assetto del territorio – forse il cittadino non è tanto interessato a normative armonizzate, quanto a risposte certe dalla P.A. I funzionari comunali in genere lavorano con lo "spettro" dell'annullamento al TAR e/o del processo innanzi alla Corte dei Conti: le norme dovrebbero invece suscitare, con il tempo, prassi costanti che portino a decidere le pratiche edilizie (in modo favorevole o meno) con celerità e autorevolezza.