

SEMBRA FACILE RECEPIRE IL RET

A un certo punto della storia italiana qualcuno si è accorto (tempestivamente, appena dopo quasi 80 anni) che ogni comune usa definizioni diverse di una stessa parola rilevante per l'edilizia e l'urbanistica (per esempio volume, superficie, altezza, distanza e così via) e ha pensato che sarebbe cosa buona e giusta uniformare le definizioni su tutto il territorio nazionale.

In base però al fondamentale principio italiano per il quale neanche quando si fanno cose buone e giuste bisogna esagerare con lo zelo, si è ritenuto ecumenico lasciare un certo margine di discrezionalità alle Regioni e ai Comuni, col risultato che l'unica cosa che è diventata uniforme su tutto il territorio nazionale è la confusione linguistica e concettuale.

La DGRV n. 1896 del 22 nov. 2017 (recepimento del RET) *"delibera (...) 6. di stabilire, al fine di limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere, che le definizioni uniformi non si applicano ai procedimenti in corso alla data di approvazione del provvedimento comunale, ovvero allo scadere del termine assegnato per provvedere all'adeguamento"*.

Il comma 2 dell'art. 48 ter della l.r.V. 11/04, invece, prevede che: *"(...) 2. Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di cui al comma 4."*

Il comma 4 dello stesso articolo stabilisce che: *"I Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica nei tempi e con le procedure previsti, rispettivamente, dall'articolo 13, comma 10 e dall'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11"*.

Dove sta il problema? sta nel fatto, per esempio, che in molti comuni non basta modificare il regolamento edilizio per realizzare il recepimento delle definizioni uniformi, ma bisogna modificare anche il piano degli interventi. Per modificare i due atti si seguono procedimenti e tempistiche differenti. Ora la DGRV 1869 fa salve le domande presentate prima della modifica del RET, ma per la variante al P.I. cosa succede? E' noto che, se la variante al P.I. introduce disposizioni più restrittive, una volta adottata, scattano le misure di salvaguardia, che comportano la sospensione della decisione sulle domande in contrasto con la previsione adottata, fino alla approvazione della variante. Allora nel caso del P.I. non sono fatte salve le domande presentate prima della adozione?

Oppure il comma 2 dell'art. 48 ter della LR 11/2004 voleva significare che alle varianti di adeguamento del PAT e, ove occorra, del PI non si applicherà la salvaguardia, perchè è espressamente scritto che le nuove disposizioni del RET trovano applicazione dall'efficacia della variante?

Una ipotesi pragmatica potrebbe essere quella di scrivere nella variante di adeguamento che, in applicazione del comma 2 dell'art. 48 ter della LR 11/2004, la variante non si applica alle domande presentate prima della sua adozione: se, poi, sia legittima o no, non lo sappiamo.

Altra confusione è in atto sull'interpretazione del punto 7 della DGRV 1896/2017: *"di dare mandato ai Comuni, nell'ambito della propria autonomia, al fine di assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali, di individuare specifici provvedimenti che individuino le modalità di trasposizione dei parametri edificatori previsti negli strumenti urbanistici vigenti conseguenti all'applicazione delle nuove definizioni unificate"*.

Da alcune parti viene sostenuto che il volume definito dal RET (per capirci, comprensivo dell'interrato), è il "volume edilizio".

Questo non sarebbe il volume previsto dalle NTO del PI, utilizzato sia per il dimensionamento del piano che per la verifica della compatibilità delle istanze di costruzione (rappresentato dal solo volume fuori terra) il quale è denominato invece "volume urbanistico".

Si tratta però di due definizioni che non trovano riscontro normativo.

Aderendo a questa corrente di pensiero, di fatto la definizione data dal RET di volume diventa inutile perchè si andrà a non considerare il volume interrato nella valutazione dei progetti edilizi: si andranno ad applicare gli indici delle NTO del PI che, appunto, prevederanno il solo computo del "volume urbanistico" fuori terra.

Non è forse più corretto per ciascuna ZTO con la variante di adeguamento prevedere degli indici di edificabilità "maggiorati" nel caso si costruisca l'interrato e computare quindi anche il volume interrato, nel rispetto delle definizioni del RET?

Una cosa è certa e cioè che l'obiettivo principale del legislatore consistente nell'applicazione uniforme delle definizioni del RET non è stato e non sarà raggiunto, perchè ogni Comune sta andando per la propria strada, secondo la propria interpretazione, a causa della poca chiarezza originaria delle definizioni del RET emanate dallo Stato.

I tempi stretti provocheranno le corse per adempiere, anche perchè il meccanismo di adeguamento dello strumento urbanistico generale è tale per cui in caso di inadempienza porta all'intervento sostitutivo da parte del Presidente della Giunta Regionale.

In verità è poco probabile che il giorno dopo la scadenza il Presidente della Giunta Regionale si affretti a esercitare il potere sostitutivo, ma insomma in teoria un problema da risolvere si pone.

Forse sarebbe utile una proroga, perchè saranno pochi i Comuni che riusciranno a rispettare i tempi e, tra quelli che ci riusciranno, il solo risultato che certamente non sarà conseguito sarà proprio l'uniformità applicativa.

Chi di voi sarà qui tra altri 80 anni, per favore, quando ci rivedremo, ci aggiorni sugli sviluppi.

Dario Meneguzzo - avvocato

Luigi Schiavo - geometra e funzionario comunale

Vicenza, 7 novembre 2019

Per www.italiaius.it