



Oggetto: Regolamento edilizio tipo – Conferenza Unificata: intesa 20.10.2016  
QUESTIONE “VENETA”

In Veneto si stanno susseguendo (a quanto pare con una certa frenesia) incontri generali di vario tipo (seminari, convegni, ecc.) ed altri ristretti (da parte di commissioni e/o gruppi di lavoro neo costituiti presso vari organismi istituzionali, associativi e professionali) dedicati al regolamento edilizio tipo e relativi allegati, a seguito del recepimento regionale dell'Intesa sancita in sede di Conferenza unificata del 20 ottobre 2016.

Per i Comuni, infatti, a seguito del recepimento da parte della Regione Veneto con DGR n. 1896 del 22.11.2017 (BUR n. 116 del 1.12.2017), scatta l'obbligo di adeguare i propri regolamenti edilizi entro i termini previsti (il 21 maggio 2018), pena la diretta applicazione delle definizioni uniformi di cui all'Allegato A dell'intesa, con conseguente prevalenza di queste sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

Una prima questione interpretativa, secondo alcuni pareri circolanti, riguarderebbe la mancanza di chiarezza su cosa si debba intendere per *adeguano i propri regolamenti edilizi per conformarli allo schema*, e cioè se l'adeguamento sia da intendere come una semplice presa d'atto, in considerazione dei ristretti tempi riservati per tale atto di conformazione, da un lato, dall'altro della particolarità dei contenuti da sviluppare (requisiti prestazionali), oppure se, invece, l'adeguamento debba consistere nella redazione/revisione completa dei "nuovi" contenuti nel tipo previsto (prestazionali) e, quindi, in ultima analisi, nella "produzione" di un nuovo regolamento edilizio comunale.

Tuttavia, la questione interpretativa principale riguarderebbe l'evidente incidenza delle definizioni uniformi sulle previsioni dimensionali degli strumenti

urbanistici, e più specificatamente sul fatto che dette definizioni uniformi, ridefinendo i parametri urbanistici ed edilizi, determinerebbero quantità edificatorie differenti e sconvolgenti (superfici e volumi) tra profilo edilizio (in sede di titoli abilitativi) e profilo urbanistico (espresso nelle NTO).

In altri termini, secondo questa linea interpretativa l'intento unificatore avrebbe ridefinito i parametri urbanistici ed edilizi da considerare in sede di attività edilizia (e forse, anche, in sede urbanistica), con il risultato che le quantità stereometriche edilizie risultano necessariamente differenti e non confrontabili con quelle urbanistiche stabilite dalle NTO, e ciò per la diversa parametrizzazione stereometrica che si sarebbe venuta a creare tra i due ambiti.

Il fulcro della questione sarebbe dato dal fatto che le definizioni uniformi prevederebbero, a fini urbanistici, la computazione del volume interrato (cfr. voce n. 19: volume totale o volumetria complessiva), riducendo, di conseguenza, il volume utile edificabile fuori terra, per cui se realizzati, gli interrati "consumerebbero" parte del volume massimo ammesso dagli strumenti urbanistici, il quale è, notoriamente, esclusivamente fuori terra.

Secondo questa interpretazione, dunque, le quantità urbanisticamente stabilite negli strumenti di pianificazione, che costituiscono, al contempo, le quantità edificatorie massime ammissibili e le quantità di dimensionamento degli standard, sono fondate su una parametrizzazione che, almeno terminologicamente, differisce da quella presente nel "*quadro delle definizioni uniformi*" di cui all'Allegato A dell'intesa, determinando, di conseguenza, un "grave" contrasto.

La presenza di tale "contrasto" tra profilo edilizio (introdotto dall'intesa) e quello urbanistico (espresso nelle NTO dei PRG) confermerebbe la questione accennata nell'intesa, concernente l'incidenza delle proprie definizioni sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici (cfr. art. 2, comma 1, terzo periodo), nonostante la stessa intesa dichiari *il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente intesa* (cfr. art. 2, comma 4).

A quanto è dato conoscere al momento, l'esigenza indispensabile di garantire congruità tra parametri edilizi e parametri urbanistici che devono essere confrontati tra loro, necessaria per non falsare/alterare (anche) i dimensionamenti urbanistici (stabiliti per il soddisfacimento delle domande edificatorie e degli standard), sarebbe palesemente compromessa dalle definizioni uniformi riportate nell'Allegato A dell'intesa.

Indiscrezioni asseriscono che i gruppi di lavoro sono alla ricerca di definire indici "compensativi" o altri espedienti in grado di portare, almeno provvisoriamente, un equilibrio tra quantità edilizie parametrizzate sulle definizioni uniformi e quantità urbanistiche parametrizzate negli strumenti di pianificazione urbanistica. Attività che richiederebbe un intervento di proroga e/o di congelamento da parte della Regione, se non un suo diretto coinvolgimento nel definire una volta per tutte lo squilibrio denunciato.

Nel Veneto, dunque, la situazione si profila alquanto ingarbugliata tanto da poter costituire "il caso Veneto" qualora la problematica non sussistesse nelle altre e poche (7 o 8) regioni che hanno provveduto al recepimento.

Ad ogni modo, si ritiene che quanto sommariamente sopra espresso non sia l'unica interpretazione spendibile in argomento.

Le argomentazioni interpretative, tuttavia, dovrebbero confrontarsi sulle proposizioni che vengono poste nelle premesse (maggiore e minore) del ragionamento, per cui, mancando quelle relative alla posizione sopra espressa, quanto si propone a confutazione si regge su una loro ricostruzione logica in base alle conclusioni che si sentono e leggono, ed in particolare sul fatto che alcuni parametri definiti nell'intesa siano quelli rilevanti urbanisticamente e gli unici da considerare in sede edilizia.

Romolo Balasso architetto

per Tecnojus e Accademia Tecnojus

© Riproduzione riservata