

Oggetto: Regolamento edilizio tipo – Conferenza Unificata: intesa 20.10.2016  
QUESTIONE NATURA DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

Il fatto che l'intesa asserisca che le definizioni uniformi dell'Allegato A riguardano *parametri urbanistici ed edilizi*, pone una serie di questioni, la prima delle quali sull'ambito di "efficacia". È necessario capire se dette definizioni interessano il solo profilo edilizio (regolazione dell'attività edilizia, e più precisamente la disciplina delle *modalità costruttive* come stabilisce l'art. 4 del TUE), oppure anche il profilo urbanistico, regolato negli strumenti urbanistici (norme tecniche di attuazione o norme tecniche operative).

Si tratta di due ambiti disciplinari diversi, sia sotto l'aspetto normativo sia sotto l'aspetto concettuale, ancorché intimamente connessi, perché diversi sono gli interessi in tutela e le relative limitazioni legali della proprietà, differenza che si riverbera anche nei procedimenti:

quelli urbanistici (es. i piani strutturali o piani di assetto territoriali) prevedono anche l'intervento di un'Amministrazione sovraordinata a quella comunale (Regione o Provincia), periodi di salvaguardia, osservazioni dei cittadini e via elencando,

mentre il regolamento edilizio è un atto normativo che si esaurisce nel solo ambito comunale.

L'intervento legislativo del 2014 (che ha inserito il comma 1-sexies all'art. 4, rubricato "contenuto necessario dei regolamenti edilizi", del testo unico edilizia) riguarda il regolamento edilizio, e cioè lo strumento normativo comunale deputato a disciplinare le "*modalità costruttive*", per cui dovrebbe ritenersi esclusa ogni "invasione" disciplinare nell'urbanistica, non soltanto per un mero rigore formale-

disciplinare, bensì anche amministrativo per le ricordate differenti procedurali di approvazione.

La suddetta interpretazione (che porta a tenere distinti gli aspetti edilizi da quelli urbanistici) troverebbe sostegno:

- nella disposizione dell'art. 2, comma 4, dell'intesa secondo la quale *il recepimento delle definizioni uniformi non comporta 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* (si tratta di una precisazione ribadita, ad esempio, nella Deliberazione del Consiglio regionale del Piemonte n. 247-45856 del 28/11/2017: cfr. punto 3), secondo punto elenco, della parte dispositiva), per cui si escludono interferenze con la disciplina urbanistica, in ragione che questa continua ad essere regolata da norme urbanistiche;
- nell'Allegato B dell'intesa, relativo alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia: si tratta, come si può notare, di due ambiti normativi, il primo riferito agli *usi e alle trasformazioni del territorio*, e dunque all'urbanistica, il secondo riferito all'*attività edilizia*. In effetti, il gruppo A degli atti normativi sovraordinati ed auto-applicativi, quindi prevalenti sulle disposizioni comunali, sono normative considerate dal TUE, mentre quelle del gruppo B riguardano normative della legislazione urbanistica, tra le quali il primo sottogruppo è riferito a limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini, e cioè il DM 1444/1968, la legge n. 1150/42, ecc., pertanto anche in questo caso si produce un distinguo tra le due materie disciplinari e normative.

Altra questione concernente le definizioni uniformi, riguarda l'eshaustività o meno delle stesse, e cioè stabilire se il quadro riportato, costituito da 42 voci:

- contiene le uniche e sole definizioni da considerare in sede edilizia, stante lo scopo uniformatore (forse il termine "quadro" induce a pensare al tentativo di portare ad unità una congerie di definizioni), pertanto, nella presunzione di

sufficienza regolativa della materia, non è possibile far ricorso ad altre definizioni “esterne” al quadro, siano esse regionali e/o comunali;

- oppure, invece, tra la congerie esistente, il quadro contiene una selezione di definizioni che, più di altre, necessita(va)no di essere uniformate, e cioè di essere ridotte ad unità, per cui non si esclude l’esistenza/permanenza di altre definizioni regionali e/o comunali, ovvero ulteriori livelli di uniformazione (in effetti la titolazione dell’Allegato A è “definizioni uniformi” e non “definizioni uniformate”, per cui l’uniformazione potrebbe essere relativa e non assoluta).

Difficile pensare che sia possibile governare la disciplina dell’attività edilizia con sole 42 voci, delle quali alcune sono prettamente urbanistiche e non edilizie; inoltre, la Regione Puglia (cfr. deliberazione della Giunta Regionale del 21 dicembre 2017, n. 2250 ad integrazione della D.G.R. n. 554/2017) non solo ha fornito interpretazioni delle definizioni (cfr. D.G.R. n. 648 del 4.5.2017), bensì ha inserito ulteriori definizioni (ben 11), tra le quali quella di *volume edificabile, profilo perimetrale esterno*, per cui il quadro delle definizioni uniformi di cui all’Allegato A dell’intesa non sembra esaustivo ed esclusivo della materia in cui si verte.

Del resto, sembra ragionevole ritenere che se la volontà legislativa fosse stata quella di avere un elenco esaustivo ed esclusivo di definizioni l’avrebbe detto *expressis verbis* nella legge (e cioè nel comma 1-sexies dell’art. 4 TUE) e/o nell’intesa.

Romolo Balasso architetto

per Tecnojus e Accademia Tecnojus

© Riproduzione riservata