

NUOVE DEFINIZIONI REGOLAMENTO EDILIZIO

Com'è noto, ai sensi dell'art. 8, comma 6 della Legge 131/2003, in data 20/10/2016 è stata raggiunta l'Intesa in sede di Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Autonomie Locali concernente l'Adozione del Regolamento Edilizio Tipo. Tale Intesa e i relativi allegati contengono lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo, le definizioni uniformi e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia.

La Legge Regionale n. 8 del 3/5/2018 ha recepito tale schema di Regolamento e nell'Allegato A ha fornito indicazioni tecniche di dettaglio per alcune definizioni introdotte dall'Intesa e ha indicato quali hanno incidenza sulle previsioni degli Strumenti Urbanistici.

La Regione ha altresì attivato un Tavolo Tecnico per il monitoraggio sull'utilizzo delle nuove definizioni e per la predisposizione di una bozza di Regolamento da fornire ai Comuni quale strumento di lavoro per la predisposizione dei propri Regolamenti. Nell'attesa che ogni Comune adegui il proprio Regolamento Edilizio, ai sensi del comma 3 dell'art. 3 della L.R. 8/2018 *“le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili”*.

L'art. 2 della L.R. 8/2018 al comma 2, conformemente a quanto stabilito dal punto 4 dell'art. 2 dell'Intesa, prevede che il recepimento delle definizioni uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti e a tal fine, al comma 3, fornisce indicazioni circa l'utilizzo delle nuove definizioni e adeguamenti alle possibilità edificatorie stabilite dagli strumenti urbanistici.

Si riporta per maggior chiarezza il comma 3 citato:

3. Ai fini di cui al comma 2, i Comuni che utilizzano come indici edilizi la superficie utile lorda (SUL) o il volume (V) così come definiti nel regolamento regionale 14 settembre 1989, n. 23 (Regolamento edilizio tipo), o nel regolamento edilizio comunale vigente, ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, devono utilizzare rispettivamente la superficie totale (ST) o il volume totale (VT), così come definiti nel “Quadro delle definizioni uniformi”. In tali Comuni:

a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuovi superfici o volumi per:

1) i piani interrati;

2) il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;

3) i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;

b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto, i sottotetti non utilizzabili, aventi cioè altezza netta interna massima inferiore o pari a metri 1,80, misurata all'intradosso del solaio, i vani scala emergenti dalla copertura piana, i fine corsa ascensori, i vani tecnici, i portici pubblici o d'uso pubblico, le logge ed i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento.

Pertanto tutti i progetti edilizi che saranno presentati al SUE o SUAP (CILA, SCIA, Permessi di costruire, Atto unico, ecc... o qualsiasi altro procedimento) dovranno verificare i parametri urbanistici ed edilizi utilizzando le definizioni ora in vigore (distanza, sagoma, ecc...). In particolare il calcolo della superficie e volume ai

fini dell'indice dovrà essere diviso separando il quantitativo derivante dalle nuove definizioni (ST, VT, ecc...) e il quantitativo derivante dai punti a) e b) del predetto comma 3 dell'art. 2 sopra riportato.

Si fa presente che l'art. 3 comma 5 della L.R. 8/2015 recita: *I piani urbanistici attuativi adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento di cui al comma 1 o prima della scadenza dei termini di cui al comma 3 sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.*

Conseguentemente, eventuali procedimenti edilizi presentati prima del 7/11/2018 saranno conclusi sulla base della disciplina vigente al momento della presentazione; tra questi procedimenti saranno inclusi anche le varianti a permessi di costruire ai sensi dell'art. 22 comma 2 del DPR 380/2001, cosiddette *varianti in corso d'opera*, mentre le varianti essenziali dovranno uniformarsi alle nuove definizioni. Parimenti eventuali nuove SCIA (o CILA) in sostituzioni di SCIA (o CILA) già depositate (*impropriamente* chiamate varianti a SCIA/CILA) dovranno attenersi alle nuove definizioni, trattandosi di nuovi procedimenti edilizi.

Ai fini della determinazione del "costo di costruzione", non essendo stati forniti dettagli da parte della Regione, si continuerà a far riferimento a quanto stabilito dal DM n. 801 del 10/5/1977 e pertanto alla pratica edilizia dovrà essere allegato il consueto prospetto riepilogativo già in uso, le cui definizioni di Su e Snr sono dettate dal citato Decreto.

Si allega uno schema fornito dall'ANCI utile per la ricognizione delle nuove definizioni uniformi in vigore dal 7/11/2018