

Alcune annotazioni sul nuovo schema di regolamento edilizio-tipo

Data di pubblicazione: 14/11/2016

Su questa rubrica, qualche tempo fa, è stato fatto un resoconto dell'attività tecnica in corso a Roma per mettere a punto lo schema di regolamento edilizio-tipo previsto dall'art. l'articolo 4, comma 1-sexies del Testo Unico Edilizia.

L'attività è stata condotta da un gruppo di lavoro interregionale composto dai rappresentanti designati dalle Regioni e dall'ANCI, coordinato dal Ministero delle infrastrutture e trasporti e dal Dipartimento funzione pubblica della Presidenza. Al tavolo ha partecipato anche la nostra Regione, accanto a Piemonte, Lombardia, Liguria, Emilia Romagna, Toscana, Lazio, Marche e Campania.

I lavori si sono prolungati per più di un anno, ma il 20 ottobre scorso si è giunti alla sottoscrizione dell'Intesa in sede di Conferenza Unificata. La conclusione di questa attività è stata preceduta dall'uscita di alcuni articoli di stampa che hanno stigmatizzato la difficoltà delle Regioni nel trovare un accordo su contenuti ritenuti quasi "banali" (che cos'è il volume, che cos'è l'altezza, come si misurano le distanze, ecc.).

Al di là di una qualche superficialità, la polemica ha avuto il merito – e forse questo ne era il vero scopo – di spingere il Governo a chiudere i lavori con un documento che, per quanto imperfetto e non esente da residue incertezze ed ambiguità, ha certamente il merito di aver avviato un percorso di unificazione e di semplificazione che, nel corso delle audizioni, è stato apprezzato da tutti i rappresentanti delle associazioni imprenditoriali e della rete delle professioni tecniche.

Il Tavolo è stata anche un'occasione di confronto, per le Regioni presenti, su temi e questioni sulle quali pesano l'assenza di una visione condivisa e, soprattutto, i ritardi di una riforma urbanistica attesa da almeno cinquant'anni, alla quale hanno sopperito – con declinazioni non sempre omogenee – le diverse leggi urbanistiche regionali ormai giunte alla seconda o alla terza generazione, introducendo istituti e contenuti innovativi sui quali oggi incombe, peraltro, la possibile revisione delle attribuzioni legislative in materia di governo del territorio prevista dalla riforma costituzionale.

Va precisato, per quanti si attendevano un regolamento edilizio-tipo vero e proprio (e non solo uno schema), che al Tavolo si è discusso molto sulla struttura e dei contenuti del documento. Vi era, a questo proposito, la disponibilità delle strutture ministeriali dotate di competenze specifiche in materia di sanità, sicurezza, igiene, barriere architettoniche, ecc., a contribuire alla messa a punto di un regolamento organico, dettagliato e completo.

Un lavoro di questo tipo sarebbe stato tuttavia suscettibile di giustificate critiche metodologiche, senza considerare il rischio concreto di ledere le (attuali) attribuzioni delle Regioni in materia edilizia. Per restare sul piano tecnico si pensi – ad esempio – alla difficoltà di individuare un repertorio completo di norme di tipo prestazionale, o di requisiti di eco-sostenibilità degli edifici, a fronte dell'estrema varietà di situazioni territoriali e di contesti ambientali e climatici della nostra Penisola.

Il secondo allegato contiene le definizioni uniformi dei parametri edilizi che diverranno obbligatorie in tutte le Regioni (l'obbligo è rivolto, come di consueto, solo a quelle a statuto ordinario). Questo è certamente l'elemento di maggiore impatto sulle discipline regionali e comunali ed è stato, come abbiamo già raccontato in questa rubrica, il punto in merito al quale il dibattito tecnico si è rivelato più animato, soprattutto da parte delle Regioni già dotate di definizioni unitarie e di regolamento edilizio-tipo. Sulla questione si è concentrata anche la maggior parte dei timori e dei rilievi mossi dall'Associazione dei Comuni e dai rappresentanti delle professioni.

Si tratta, d'altra parte, dell'elemento più qualificante dell'Intesa, tenuto conto che il superamento della “babele” di definizioni presenti nelle diverse Regioni era uno dei principali obiettivi di semplificazione posti dal Governo.

Va osservato che – se questa prima serie di definizioni unificate è stata frutto di una mediazione che certamente porrà qualche problema applicativo in ogni Regione (compresa la nostra) – un margine operativo per la disciplina attuativa e per quella transitoria è stato opportunamente previsto.

Così come è stato chiarito che l'adeguamento non dovrà comportare la variazione delle potenzialità edificatorie e delle capacità insediative dei piani vigenti: questo significa che l'introduzione delle definizioni unificate non dovrà comportare alcun effetto modificativo (né in aumento, né in diminuzione) dei parametri di edificazione ammessi. Il che, sino all'adeguamento degli indici stereometrici di piano, si tradurrà presumibilmente in un doppio conteggio o nella predisposizione di coefficienti di parametrizzazione che garantiscano l'invarianza. Dovranno essere le Regioni a stabilire le regole di questo delicato “passaggio”.

In ogni caso le definizioni non devono essere considerate immutabili, così come chiarito dai commi 1 e 2 dell'art. 3 dell'Intesa; d'altra parte, se si fosse dato seguito ai timori e alle riserve poste in prima battuta, ci si sarebbe incagliati nel consueto immobilismo e il processo di semplificazione non sarebbe mai stato avviato.