



DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZA DI SERVIZI

Oggetto: RET- Norme tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi: criteri per la fase di prima applicazione.

Nella seduta del 20 ottobre 2016 della Conferenza Unificata è stata sancita, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L. n. 131 del 2003, l'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione dello schema di Regolamento edilizio tipo (RET) ai sensi dell'art. 4, comma I sexies, del D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

L'art. 2 dell'Intesa, nel disciplinare modalità e termini di attuazione, consente alla Regione di individuare, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni contenute nel Quadro delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi (Allegato A) aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario e in via transitoria, dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni in fase di prima applicazione. Pertanto, non potendo la Regione modificare le richiamate definizioni né inserirne di nuove, con il presente documento si intende dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione e a chiarire taluni aspetti problematici rispetto ai precedenti atti regionali (in particolare Circolare 45/REC). Con il presente documento si intende, altresì, dare indicazioni circa la corretta modalità di formulazione dei futuri regolamenti edilizi comunali.

Appare opportuno, in primo luogo, sottolineare che l'art. 2, comma 4, dell'Intesa, esplicitamente prevede che il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione dell'Intesa stessa.

I Comuni devono predisporre il nuovo regolamento edilizio sulla base dei contenuti dello Schema di Regolamento Edilizio Tipo come integrato dalla Regione (Allegato I). Nel rispetto della struttura individuata e dei principi richiamati al punto 9 dello Schema di Regolamento Edilizio Tipo, ciascuna Amministrazione comunale dovrà inserire nella Parte II le disposizioni regolamentari relative alle voci indicate, in conformità con la normativa sovraordinata richiamata nella Parte I. Si precisa che le disposizioni che i Comuni pongono nella Parte II del regolamento edilizio, secondo lo Schema approvato dalla Regione, hanno natura integrativa e complementare. Pertanto, al fine di scongiurare fenomeni di ipertrofia normativa, i Comuni potranno non introdurre disposizioni in singole voci ove si ritenga che quella particolare fattispecie sia già sufficientemente disciplinata dalla normativa sovraordinata richiamata nella Parte I e non si ritenga necessaria una disciplina ulteriore e più puntuale alla luce della realtà locale.

Nell'ambito delle disposizioni transitorie, ciascun Comune dovrà individuare, ove risulti necessario, un criterio di conversione dei parametri contenuti nella strumentazione urbanistica

rispetto alle definizioni uniformi per garantire che il recepimento delle definizioni uniformi non incida sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, si segnala che il Quadro delle definizioni uniformi (Allegato A) privilegia la nozione di superficie, nelle sue varie declinazioni, rispetto a quella di volume; pertanto, ove il regolamento edilizio o la strumentazione urbanistica vigenti utilizzino il volume come base per il computo delle consistenza edilizie degli edifici, il Comune dovrà introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione.

Dalla consultazione avviata con gli Enti locali è emersa l'esigenza di chiarire il rapporto dei nuovi regolamenti edilizi comunali con le indicazioni contenute in pregressi atti regionali, già confluiti nella circolare dell'Assessorato Urbanistica e Casa prot. n. 45/REC del 3 dicembre 1999 (di seguito 45/REC). Appare opportuno evidenziare che la richiamata circolare risulta in larga parte già superata a causa del mutato quadro legislativo; tale circolare, pertanto, deve ritenersi non più applicabile fatto salvo quanto di seguito specificato. Al fine di agevolare le Amministrazioni comunali nella predisposizione dei nuovi regolamenti edilizi e le Province e la Città Metropolitana di Roma Capitale nell'attività di verifica di cui all'art. 71 della L.r. n. 38 del 1999, si dettano le indicazioni che seguono. Si premette che laddove sono fatte salve puntuali indicazioni dimensionali contenute nella 45/REC, queste dovranno essere recepite nei nuovi regolamenti edilizi comunali ma con carattere residuale e cedevole, potendo essere derogate con la pianificazione attuativa nel rispetto della pianificazione urbanistica generale comunale.

1) La prima parte della 45/REC individua la struttura del regolamento edilizio e la normativa di riferimento ed è superata dallo Schema (Allegato I) e dalla Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edili (Allegato B).

2) I punti da 1 a 3.6.3. della 45/REC relativi alla definizione degli interventi edilizi e dei titoli abilitativi sono superati dalla normativa posta dal D.p.r. n. 380 del 2001 e ss. mm.

3) In merito ai punti 3.7, 3.7.1, 3.7.2 della 45/REC relativi a Volumi accessori e tecnici va precisato che la definizione di Volume tecnico è quella dettata dalla voce 31 del Quadro delle definizioni uniformi. Il citato Quadro delle definizioni non comprende la voce Volume accessorio, che può essere tuttavia agevolmente ricavato utilizzando le definizioni di Superficie accessoria (voce 14) e di Volume totale (voce 19). Per quanto attiene alla definizione di Superficie accessoria, appare importante sottolineare che l'elencazione contenuta alla voce 15 è meramente esemplificativa avendo lo scopo di esplicitare quanto già contenuto nella definizione stessa per la quale è Superficie accessoria la "superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre". I Comuni potranno, quindi, integrare tale elencazione nel rispetto della citata definizione e dei criteri posti con il presente documento.

4) In merito al punto 3.8 della 45/REC relativo a Tettoie, pensiline e portici, si evidenzia che le definizioni di riferimento dovranno essere, rispettivamente, quelle delle voci 41, 38 e 39 del Quadro delle definizioni uniformi. In particolare, la definizione di portico/porticato di cui alla voce 39 non richiede che la struttura, per essere definita tale, sia aperta su almeno due lati e per almeno il 50%; ciò non toglie che i singoli Comuni possano intervenire porre una disciplina

specifica per tali strutture, come espressamente previsto nello Schema (Allegato I), Parte II, Titolo III, Capo II.

Il citato punto 3.8 della 45/REC prevede che “la superficie di portico non può essere superiore al 25% della superficie dell’unità immobiliare afferente”. Considerato che tale previsione ha costituito parametro per i regolamenti esistenti, appare necessario chiarire come dovrà essere utilizzata nei futuri regolamenti comunali. In ossequio alla definizione uniforme di portico/porticato (voce 39), dovranno essere considerati portici anche le strutture che superino tale percentuale; tuttavia, il regolamento comunale dovrà prevedere che tali strutture, per la parte eccedente il 25% della superficie dell’unità immobiliare afferente non siano considerate superfici accessorie e, pertanto, non siano escluse dal calcolo della superficie lorda (con conseguente rilevanze delle relative volumetrie nel computo delle consistenze edilizie). Tale previsione avrà carattere residuale e cedevole, potendo essere derogata dagli strumenti urbanistici attuativi nel rispetto della pianificazione urbanistica generale, costituendo, invece, un riferimento per gli interventi diretti. Inoltre, in continuità con quanto già previsto al punto 5.4, lett. d), della 45/REC, il regolamento comunale potrà prevedere che rientrino comunque nella superficie accessoria di cui alla voce 15 i portici e le gallerie costituenti, per atto registrato e trascritto a favore del Comune, spazi o percorsi pedonali aperti al pubblico transito.

5) Il punto 4.0 della 45/REC relativo agli indici edilizi deve intendersi interamente superato dalle voci 1, 2, 3 e 4 del Quadro delle definizioni uniformi.

6) In merito ai punti 5 e seguenti della 45/REC si evidenzia che le definizioni di cui ai punti 5.1, 5.2 e 5.3 sono superate e sostituite dalle voci 28 e 30 del Quadro delle definizioni uniformi. Per quanto attiene al punto 5.4 relativo ai Volumi si ribadisce che dovranno essere prese in considerazione le voci 19 Volume totale o volumetria complessiva, 31 Volume tecnico, 23 Sottotetto, 21 Piani seminterrato e 22 Piano interrato del Quadro delle definizioni uniformi. Le specifiche esclusioni dal computo del volume contenute al punto 5.4 vanno considerate come integrative dell’elencazione della Superficie accessoria (voce 15) salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali. In particolare, fermo restando quanto sopra:

a) costituisce superficie accessoria quella relativa ai piani interrati e ai piani seminterrati il cui soffitto si trova ad una quota non superiore a 70 cm rispetto al terreno posto in aderenza all’edificio, quest’ultimo definito secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato; resta ferma in ogni caso la possibilità di deroga a tale previsione da parte degli strumenti urbanistici attuativi nel rispetto della pianificazione urbanistica generale;

b) ferma la definizione di Sottotetto di cui alla voce 23, a modifica ed integrazione dell’elencazione contenuta alla voce 15, costituiscono superficie accessoria i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m 2.20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile. Restano ferme, in ogni caso, le previsioni della L.r. n. 13 del 2009 (Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti).

Infine, il regolamento comunale potrà disciplinare che l'illuminazione e/o l'areazione dei sottotetti in continuità con quanto già previsto al punto 5.4, lett. b), della 45/REC, prevedendo che sia effettuata mediante asole ricavate nelle falde del tetto; il regolamento edilizio dovrà altresì disciplinare gli abbaini e le superfici in facciata derivanti da intersezione di tetti a falde.