



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data **21 MAR. 2018** Protocollo N° **109636** 79.00.06.00.00 Class: Prat. Fasc. Allegati N°

Oggetto: **Recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (RET)** in base all' Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380. **Comunicazioni.**

A tutti i Comuni del Veneto

e, p.c. ANCI Veneto

Come noto, lo scorso 20 ottobre 2016 è stata sancita in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali l'Intesa di cui all'art. 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380 inerente il **Regolamento Edilizio Tipo (RET)**; questo risulta composto da uno "Schema di Regolamento Edilizio Tipo" (Allegato D), dal "Quadro delle definizioni uniformi" (allegato A) e dalla "Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" (Allegato B). L'iniziativa si colloca nell'ambito dell'*Agenda per la semplificazione 2015-2017*.

Le Regioni sono state chiamate dall'Intesa stessa a recepire il RET ed a dettare metodi, procedure e tempi per il relativo adeguamento comunale.

Investita della questione, la Corte Costituzionale ha osservato come la previsione del RET afferisca alla materia "governo del territorio" ed in particolare come questo sia finalizzato a "*semplificare la struttura dei regolamenti edilizi, anche attraverso la predisposizione di definizioni uniformi sull'intero territorio nazionale*" e come non abbia carattere innovativo della disciplina edilizia, limitandosi ad una "*funzione di raccordo e coordinamento meramente tecnico e redazionale*".

La Regione del Veneto ha ritenuto opportuno procedere a tale recepimento, sia alla luce della attesa semplificazione, che della considerazione che in caso di mancato recepimento regionale i singoli Comuni avrebbero potuto provvedere in autonomia al suddetto adeguamento, con il rischio di avere un recepimento disomogeneo ed a "macchia di leopardo", ma soprattutto perdendo l'occasione "storica" per omogeneizzare la disciplina edilizia nella nostra Regione. Tale decisione è stata assunta con il supporto dell'ANCI e del

1 Corte Costituzionale, 26 maggio 2017, n. 125.

Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Territoriale
Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia - tel. 0412792139 – fax 0412792383
pianificazioneterritoriale@regione.veneto.it
pianificazioneterritoriale@pec.regione.veneto.it



Tavolo Tecnico Permanente (TTP). Il recepimento è avvenuto con deliberazione della Giunta regionale n. 1896 del 22 novembre 2017.

Conformemente a quanto disposto dall'Intesa, la deliberazione ora citata ha fissato ai Comuni un termine di 180 giorni per l'adeguamento dei propri regolamenti edilizi, destinato a spirare il 21 maggio p.v.

Con la presente nota si vogliono fornire **alcune utili indicazioni ai Comuni** al fine di sostenerli ed aiutarli in questa delicata fase di adeguamento.

Innanzitutto, si premette che la Regione ha intenzione di approntare ogni ragionevole iniziativa affinché i Comuni veneti siano il più possibile sollevati dagli oneri amministrativi e procedurali derivanti da tale adempimento, ed anzi che questo possa rappresentare l'occasione per una semplificazione concreta a vantaggio di cittadini, professionisti, imprese ed amministrazioni.

La Regione con la preziosa collaborazione di ANCI e del Tavolo Tecnico Permanente sta studiando le modalità per meglio cogliere e valorizzare il recepimento in parola. Frutto di tale confronto saranno apposite **Linee Guida** che la Regione approverà con delibera di Giunta e metterà a disposizione dei Comuni; esse conterranno una proposta di contenuti del Regolamento Edilizio comunale, ovviamente adeguato al RET, che i Comuni potranno utilizzare per l'adeguamento del proprio regolamento edilizio, in misura totale o parziale, od eventualmente modificare ed integrare. Le Linee Guida potranno quindi essere considerate da parte dei Comuni quale una bozza di Regolamento Edilizio dalla quale si riterranno liberi di attingere i contenuti ritenuti più opportuni, facendo naturalmente salvi gli elementi cogenti dell'Intesa, ovvero lo Schema (indice), le Definizioni Uniformi e l'elenco delle disposizioni nazionali e regionali incidenti in materia. Si intende così coniugare il processo di semplificazione in atto con il tradizionale rispetto per l'autonomia dei nostri Enti Locali.

Sono poi giunte dai Comuni numerose segnalazioni di criticità, in particolare riguardo all'**invarianza delle previsioni urbanistiche** che deve seguire il recepimento in parola. L'art. 2, comma 4, dell'Intesa dispone infatti che *"Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti"*. Si tratta di una delle questioni più delicate poste dal recepimento del RET. È certamente noto come la **definizione dei parametri urbanistici abbia una diretta connessione con gli effettivi dimensionamenti stabiliti dagli strumenti urbanistici**: a parità di densità

*Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Territoriale
Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia - tel 0412792139 – fax 0412792383
pianificazioneterritoriale@regione.veneto.it
pianificazioneterritoriale@pec.regione.veneto.it*



edilizie stabilite da questi, differenti definizioni determinerebbero differenti concrete capacità edificatorie². È quindi di tutta evidenza come una modifica delle definizioni urbanistico-edilizie aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, che fosse immediatamente applicativa, a strumento urbanistico invariato, andrebbe a modificare le previsioni urbanistiche potendo alterare ora in aumento, ora in diminuzione, le effettive capacità costruttive³.

Ad un primo esame della tematica, si potrebbe pensare che l'invarianza urbanistica chiesta dal citato art. 2, comma 4, possa essere garantita affiancando all'adeguamento da parte dei Comuni dei Regolamenti Edilizi alle Definizioni Uniformi, un'apposita modifica degli strumenti urbanistici modificando gli indici previsti dal piano tramite un ipotetico fattore di conversione. In realtà un attento esame della problematica, accompagnato da simulazioni pratiche, mostra come non sia assolutamente possibile individuare alcun fattore di conversione, o trasposizione, che garantisca una totale invarianza urbanistica. Militano in tal senso opinioni dottrinali⁴ e studi specifici⁵. Si ritiene pertanto che l'unica interpretazione possibile del già citato art. 2, comma 4, sia nel senso che le **Definizioni Tecniche aventi incidenza sulle previsioni dimensionali eventualmente recepite, potranno esplicare i loro effetti solo dal momento in cui sia stato approvato un nuovo strumento urbanistico, od una sua variante sostanziale, che abbia espressamente tenuto conto di tali nuove definizioni**; sino a quel momento non potranno che essere giuridicamente efficaci, ovvero conformative dei suoli, le precedenti definizioni, vale a dire quelle in base alle quali fu redatto il vigente strumento urbanistico⁶. Sussisterà pertanto un inevitabile **periodo transitorio** che inizierà il giorno dell'adeguamento del RET da parte dei Comuni oppure dallo spirare del termine del 21 maggio p.v. (o termine successivo in caso di eventuale proroga), e che si concluderà il giorno dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico; nel corso di detto periodo conviveranno le nuove (vale a dire le Definizioni Uniformi)

- 2 Si tratta in particolare delle definizioni "aventi incidenza sulle previsioni dimensionali" di cui all'art. 2, comma 1 dell'Intesa; le redigende Linee Guida hanno individuato in tal senso 20 Definizioni Uniformi, le nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 25, 26, 28, 29, 30.
- 3 Come osservato sin dalla prima dottrina che si sia occupata dell'argomento BELLOMIA, *Il regolamento edilizio tra autonomia comunale e regolamento tipo*, in *Rivista giuridica edilizia*, 2014, 6, 7; LUCHES, *Il dimensionamento dei Piani comunali, inevitabile l'impatto urbanistico. I casi di Milano, Roma, Napoli e Torino*, in *Edilizia e territorio. Dossier Regolamento edilizio*, 2016, 12, 10; RUGGERI, *Il regolamento unico-edilizio. I precedenti "piani" edilizi ed urbanistici del Comune e le necessarie modifiche. Problemi sostanziali e di diritto transitorio*, in *ITALIA, Regolamento edilizio unico*, Milano, 2017, 59; TUCCILLO, *Il regolamento edilizio tipo tra esigenze di uniformità e salvaguardia delle identità territoriali*, in *Rivista giuridica edilizia*, 2017, 3, II, 142.
- 4 BIGOLARO, *Come recepire il regolamento edilizio tipo?*, in *www.italius.it*.
- 5 SCHIAVO, *Regolamento edilizio tipo – Invarianza previsioni dimensionali*, relazione tenuta al convegno organizzato da Confartigianato a Vicenza il 9 febbraio 2018, in *www.confartigianatovicenza.it*.
- 6 Si sottolinea come le Definizioni Uniformi NON aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, saranno invece immediatamente applicabili a tutti i titoli abilitativi presentati a depositati successivamente all'adeguamento del regolamento edilizio.

Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Territoriale
Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia - tel. 0412792139 – fax 0412792383
pianificazioneterritoriale@regione.veneto.it
pianificazioneterritoriale@pec.regione.veneto.it



e le vecchie definizioni di parametri urbanistici, ma solo le seconde saranno efficaci per la predisposizione ed istruttoria della pratiche edilizie; in tale periodo transitorio si potrà “familiarizzare” con le nuove definizioni⁷.

Si rende quindi necessario programmare una **variante dello strumento urbanistico** che tenga debito delle nuove Definizioni Uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali che saranno recepite con il RET, poiché solo da quel momento potrà dirsi compiutamente adeguata la disciplina urbanistica ed edilizia locale.

Al riguardo si segnala come tutti i Comuni veneti dovranno certamente variare il proprio strumento urbanistico per recepire la delibera regionale di cui all’art. 4, comma 1, lett. a), L.R. 14/2017, sulla quantità massimo di consumo di suolo ammesso, entro un periodo di 18 mesi dalla pubblicazione di questa; è stata appositamente prevista una **procedura semplificata** (cfr. combinato disposto art. 13, comma 10, ed art. 14 L.R. 14/2017). Tale procedura di variante può però essere utilizzata esclusivamente per il recepimento della suddetta delibera sul consumo di suolo e non per altre finalità. Si sta quindi predisponendo un apposito emendamento alla legislazione regionale, inserito nel PDL 260 “Legge di semplificazione”, attualmente all’esame della competente commissione consiliare, per permettere ai Comuni veneti di redigere un’unica variante al proprio strumento urbanistico: a) sia per le finalità di cui all’art. 13, comma 10, L.R. 14/2017, b) che per adeguarlo alle nuove Definizioni Uniformi.

Alla luce di tale iniziativa regionale, parrebbe uno sforzo superfluo l’obbligatorio adeguamento del regolamento edilizio al RET da parte dei Comuni entro il termine del 21 maggio p.v., come vorrebbe l’Intesa del 20 ottobre 2014 (che ha fissato un termine di 180 gg. dal recepimento regionale), senza poi considerare gli inevitabili disagi che deriverebbero da un periodo transitorio della durata di oltre un anno e mezzo (restando naturalmente salva la possibilità, per quei Comuni che lo volessero, di adeguare il proprio regolamento edilizio sin dal primo momento in cui siano disponibili le Linee Guida). Si ritiene quindi opportuno intervenire in proposito stabilendo che **il regolamento edilizio sia da adeguarsi al RET entro la prima variante sostanziale allo strumento urbanistica**, considerato che al più tardi ve ne sarà una tra circa 18 mesi⁸. Potrà essere quella l’occasione per recepire al meglio anche le redigende Linee Guida di cui sopra⁹.

7 Nel corso di tale periodo i Comuni potrebbero richiedere l’effettuazione di un doppio conteggio dei parametri urbanistico-edilizi: il primo efficace ai fini dell’istruttoria e del rilascio del titolo abilitativo, effettuato sulla base delle definizioni precedenti e quindi conformative del territorio, il secondo sulla base delle Definizioni Uniformi, finalizzato ad indicare a chi redigerà il futuro strumento urbanistico utili indicazioni sui futuri indici urbanistici.

8 Si evidenzia come abbiano disciplinato in maniera analoga il recepimento del RET anche altre Regioni, quali Liguria (DGR, 14/4/2017, n. 316) ed il Piemonte (DCR, 28/11/2017, n. 247).

*Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Territoriale*

Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia - tel 0412792139 – fax 0412792383

pianificazioneterritoriale@regione.veneto.it

pianificazioneterritoriale@pec.regione.veneto.it



Naturalmente resta inteso che i Comuni che lo ritenessero, potranno anche prima di tale scadenza: 1) adeguare il proprio Regolamento Edilizio alle redigende Linee Guida, od a parte di queste; 2) dare pieno recepimento alle Definizioni Uniformi, anche a quelle aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, approvando un nuovo strumento urbanistico, od una sua variante sostanziale (in tal caso utilizzando una procedura ordinaria di variazione dei propri strumenti urbanistici).

Da ultimo si richiama l'attenzione sul fatto che, per le considerazioni già svolte sopra, le Definizioni Uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali non potranno incidere sui Piani degli Interventi e sugli strumenti urbanistici di dettaglio che siano stati approvati anteriormente all'adeguamento del regolamento edilizio al RET. Si invitano i Comuni a tenerne conto nel momento in cui programmino l'approvazione nei prossimi mesi degli strumenti urbanistici ora richiamati.

Ogni altra iniziativa in tal senso sarà divulgata ai Comuni affinché possano programmare al meglio la propria attività, anche avvalendosi dell'aiuto di ANCI e del Tavolo Tecnico Permanente.

Nello spirito dell'ampia e fattiva collaborazione avviata e instaurata con Comuni veneti mi è gradita l'occasione per inviare i migliori saluti

Assessore al territorio, cultura e sicurezza

Avv. Cristiano Corazzari

9 Ai Comuni si presentano così varie opzioni, come ad esempio adeguare già nei prossimi mesi il regolamento edilizio appena siano approvate le Linee Guida, studiare l'eventuale incidenza delle nuove Definizioni Uniformi e successivamente, in base all'esperienza così maturata, adottare la variante allo strumento urbanistico, oppure adottare una variante redatta sulla base delle nuove Definizioni Uniformi, senza alcuna fase di studio dell'incidenza di queste, ed adeguare il regolamento edilizio contemporaneamente all'approvazione della variante in parola.

*Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Pianificazione Territoriale
Calle Priuli, Cannaregio 99 – 30121 Venezia - tel. 0412792139 – fax 0412792383
pianificazioneterritoriale@regione.veneto.it
pianificazioneterritoriale@pec.regione.veneto.it*