



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

**Oggetto: RET- Controdeduzioni alle osservazioni presentate dalle Province e dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, ai sensi dell'art. 70 L.r. n. 38 del 1999.**

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.

Con deliberazione n. 839 del 30 dicembre 2016 la Giunta regionale ha preso atto della citata Intesa ed ha, contestualmente, dato mandato alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità ad avviare le procedure di consultazione di cui all'art. 70, L.r. n. 38 del 1999 sullo schema di RET e sui relativi allegati, avviando in tal modo il percorso di recepimento che dovrà condurre all'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali ai contenuti del RET, conformemente alle disposizioni dell'art. 2 dell'Intesa.

Con nota prot. 0029267 del 20.01.2017 la Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità ha trasmesso alle Province e alla Città Metropolitana di Roma Capitale la citata deliberazione di Giunta regionale unitamente all'Intesa ed ai suoi tre allegati (Allegato I - Schema di regolamento edilizio tipo; Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi; Allegato B - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia) invitando codesti Enti ad avviare tempestivamente la consultazione degli Enti locali ai sensi dell'art. 70 della L.r. n. 38 del 1999.

Conclusa la fase delle consultazioni, decorsi il termine previsto dall'art. 70 della L.r. n. 38 del 1999, sono pervenuti i seguenti documenti:

1. Provincia di Frosinone, prot. 0145690 del 21.3.2017;
2. Provincia di Viterbo, prot. 0149846 del 23.3.2017;
3. Città Metropolitana di Roma Capitale, prot. 0153140 del 24.3.2017;
4. Provincia di Rieti, prot. n. 0199306 del 18.4.2017.

La Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità, anche a seguito di incontri con le Province e la Città Metropolitana di Roma Capitale e con l'Amministrazione di Roma, ha esaminato i documenti pervenuti. Nel merito delle osservazioni si rappresenta quanto segue.

In linea generale va ribadito che l'Intesa consente alla Regione di specificare e/o semplificare l'indice del RET e di individuare, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici, posto che, come esplicitato dall'art. 2, comma 4, dell'Intesa, 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. Inoltre, la Regione può, ove necessario e in via transitoria dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione. Le osservazioni sono state di conseguenza esaminate tenendo conto di tali ristretti margini di intervento attribuiti dall'Intesa alla Regione.

Le osservazioni relative allo **Schema di regolamento edilizio tipo** (Allegato I) sono state valutate al fine della specificazione o della semplificazione dell'Indice. In un'ottica di semplificazione, si è provveduto all'introduzione di nuove voci o sotto-voci dell'Indice solo ove si sia ritenuto che le specificazioni richieste con le osservazioni rivestano interesse per l'intero territorio regionale e non siano riconducibili a voci già presenti. Pertanto, per la verifica dell'accoglimento o meno delle singole proposte di integrazione si rinvia al confronto con Schema di Regolamento Edilizio Tipo come integrato dalla Regione (Allegato I).

Non potendo la Regione modificare le definizioni contenute nel **Quadro delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi** (Allegato A) né inserirne di nuove, le relative osservazioni non sono state accolte, ma sono state tenute in considerazione ai fini della redazione del documento "Norme tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi: criteri per la fase di prima applicazione" (Allegato C). Tale documento è finalizzato a 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).

Le osservazioni relative alla **Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia** (Allegato B) sono state tenute in considerazione per l'implementazione della normativa regionale. L'eventuale normativa statale evidenziata sarà segnalata agli uffici cui compete l'aggiornamento per tale parte della ricognizione ai sensi dell'art. 3, comma 3, dell'Intesa. Non sono state accolte le osservazioni aventi ad oggetto disposizioni di livello comunale.

Ciò premesso, nel merito delle singole osservazioni si rappresenta quanto segue.

#### **I. Provincia di Frosinone, prot. 0145690 del 21.3.2017**

Per quanto attiene alle osservazioni relative al Quadro delle definizioni uniformi, premesso quanto sopra, si rinvia al documento "Norme tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi: criteri per la fase di prima applicazione".

Nel rispetto dello Schema di RET, della normativa sovraordinata e delle definizioni uniformi i Comuni potranno inserire nel regolamento edilizio comunale disposizioni di dettaglio e opportune specificazioni all'interno dei contenuti che costituiscono l'impianto regolamentare in base all'indice approvato, anche a completamento dei casi non esaustivamente previsti.

In riferimento alla richiesta di introdurre nel RET delle indicazioni/prescrizioni, anche di tipo dimensionale, per tutte quelle strutture che non sono state ancora disciplinate dalla normativa vigente in materia (es. porticati, tettoie, ecc.), si evidenzia che l'Intesa sul RET, che si inserisce nel quadro più ampio dell'Agenda della semplificazione, ha come obiettivi la semplificazione e la chiarezza del quadro normativo fornito ad utenti ed operatori. Tali obiettivi sono stati perseguiti,

in primo luogo, attraverso l'individuazione di definizioni uniformi ed inderogabili le quali, dovendo trovare applicazione nell'intero territorio nazionale, volutamente evitano di porre requisiti dimensionali. Tale *modus operandi* corrisponde, inoltre, alla volontà, esplicitata anche in sede di Conferenza Unificata, di rispettare l'autonomia dei Comuni nella disciplina dei propri territori; i Comuni potranno inserire dei parametri dimensionali nel proprio regolamento nel limite dell'ambito che compete allo stesso, ad integrazione delle NTA che più adeguatamente contengono la quantificazione della potenzialità edificatoria del PRG. Per quanto attiene ai parametri dimensionali già trattati nelle linee guida che la Regione aveva fornito con la circolare 45/REC del 1999 si rinvia a quanto più puntualmente specificato nell'Allegato C.

Per quanto riguarda la richiesta di recepimento nel RET di quanto stabilito dalla normativa vigente in materia di inquinamento luminoso e di architettura sostenibile e bioedilizia, si rileva che la normativa nazionale e regionale deve essere richiamata, e non riprodotta, nella Parte I del regolamento edilizio, come previsto nell'Indice; la relativa disciplina è contenuta nella Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (in particolare ai punti D.12, A.1, A.2, A.3 e D.8). Il regolamento edilizio comunale potrà prevedere indicazioni di dettaglio all'interno dei contenuti che costituiscono l'impianto regolamentare in base all'indice approvato.

Per quanto attiene all'osservazione presentata dal Comune di Pescosolido che chiede la precisazione della definizione di piano interrato e seminterrato di cui al Quadro delle definizioni uniformi, si richiama quanto già detto in merito all'impossibilità di modificare tali definizioni e si rinvia ai criteri individuati nell'Allegato C.

## **2. Provincia di Viterbo, prot. 0149846 del 23.3.2017**

La Provincia di Viterbo, nel trasmettere le osservazioni pervenute (da parte del Comune di Piansano) non solleva proprie osservazioni, limitandosi a richiamare il proprio Piano di indirizzo urbanistico contenente lo schema per la redazione dei nuovi REC, approvato con DCP n.11 del 20.5.2009, che dovrà essere adeguato in recepimento dello Schema di RET. Per quanto attiene alle osservazioni sollevate dal Comune di Piansano si rinvia a quanto esplicitato nell'Allegato C, con particolare riferimento alla definizione di superficie accessoria.

## **3. Città Metropolitana di Roma Capitale, prot. 0153140 del 24.3.2017**

Per quanto attiene alle osservazioni relative al Quadro delle definizioni uniformi e alla Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia si rinvia a quanto già chiarito in premessa. Sulle osservazioni presentate dalle singole Amministrazioni comunali si evidenzia, inoltre, quanto segue:

- **Roma Capitale:** in merito al Quadro delle definizioni uniformi, per quanto attiene alla richiesta di introdurre il riferimento al parametro calcolato in base al PRG per quanto riguarda gli Indici di edificabilità territoriale e fondiaria, si osserva che la S.U.L. (Superficie Utile Lorda), parametro di riferimento degli Indici suddetti, è direttamente assimilabile alla "Superficie Lorda" del Quadro delle definizioni. In riferimento al Carico Urbanistico si ribadisce che la definizione di carattere generale contenuta nel Quadro delle definizioni non può essere modificata e che la specifica riferita ai parcheggi contenuta nelle NTA del PRG è da considerarsi attribuita ad una sola delle dotazioni territoriali costituenti il fabbisogno totale.



- Per quanto attiene alle osservazioni presentate dal Comune di Colferro e del Comune di Nemi aventi ad oggetto le Definizioni uniformi, si rinvia a quanto chiarito nell'Allegato C.
- Per quanto attiene alle osservazioni relative allo Schema di RET presentate dal Comune di Civitavecchia e dal Comune di Colferro, si rinvia all'Allegato I.

#### **4. Provincia di Rieti, prot. n. 0199306 del 18.4.2017**

La Provincia ha trasmesso l'osservazione del Comune di Collevocchio: il documento trasmesso non solleva osservazioni alla D.g.r. n. 839/2016 ed ai documenti ad essa allegati, ponendo piuttosto un quesito in merito ai rapporti tra le previsioni del RET e le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici. In merito si richiama a quanto previsto all'art. 2, comma 4, dell'Intesa, ossia 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. Eventuali contrasti tra la disciplina introdotta e la strumentazione urbanistica vigente dovranno essere risolti in modo da non variare i dimensionamenti previsti dalla strumentazione urbanistica. Quanto ai futuri regolamenti edilizi adottati dai Comuni in recepimento del RET, si evidenzia che il regolamento edilizio comunale e la normativa tecnica attuativa dello strumento urbanistico hanno ambiti di competenza distinti e sono tra loro complementari; il regolamento edilizio comunale, infatti, è tradizionalmente destinato a dettagliare specifici, per quanto complessi, aspetti procedurali, di dettaglio costruttivo, di igiene, di decoro urbano, di sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico.