



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

Alla Città Metropolitana di Roma Capitale  
 protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

Alla Provincia di Frosinone  
 protocollo@pec.provincia.fr.it

Alla Provincia di Latina  
 ufficio.protocollo@pec.provincia.latina.it

Alla Provincia di Rieti  
 urp.provinciarieti@pec.it

Alla Provincia di Viterbo  
 provinciavt@legalmail.it

**Oggetto: Atti necessari al recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (RET). D.G.R. n. 839 del 31 dicembre 2016 – presa d'atto dell'Intesa sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016.**

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 1 *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 e 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.

L'Intesa del 20 ottobre 2016 è stata raggiunta all'esito di un percorso durato circa due anni che ha visto l'istituzione di un gruppo ristretto costituito da rappresentanti delle Regioni, del Governo e dell'ANCI, gruppo al quale ha partecipato anche la Regione Lazio. Con l'Intesa sono stati approvati tre distinti documenti, che si allegano:

- Allegato I - **Schema di regolamento edilizio tipo**, che descrive l'impianto strutturale del regolamento "tipo" e disciplina i principi e i criteri a cui dovranno attenersi i Comuni. Lo schema indica la struttura con la quale devono essere redatti i futuri regolamenti edilizi comunali: a) una *Prima parte* nella quale non sono contenute disposizioni ma ci si limita a



richiamare la normativa nazionale e regionale relativa ai principi generali ed alla disciplina dell'attività edilizia (Allegati A e B), che opera senza necessità di un atto di recepimento; b) una *Seconda parte* che ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima parte. In questa sede i Comuni potranno, nell'esercizio della propria autonomia, individuare requisiti tecnici integrativi e complementari - non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata - da esprimere anche attraverso norme prestazionali, indicazioni numeriche, azioni e comportamenti progettuali.

- **Allegato A - Quadro delle definizioni uniformi relative ai parametri urbanistici ed edilizi.** Si tratta di quarantadue definizioni standardizzate finalizzate alla creazione di un glossario di riferimento unico ed omogeneo su tutto il territorio nazionale. Il recepimento delle definizioni all'interno dei regolamenti edilizi comunali non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti o adottati alla data di approvazione dell'Intesa.
- **Allegato B - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.** Si tratta di una ricognizione puntuale delle norme che devono essere richiamate nella prima parte dello schema di regolamento edilizio, e che dovrà essere completata con i riferimenti alla normativa regionale.

Lo Schema di RET e i relativi allegati costituiscono, ai sensi del medesimo art. 4, comma 1 *sexies*, del D.p.r. n. 380 del 2001, livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

**L'art. 2 dell'Intesa disciplina le modalità e i termini di attuazione della stessa,** prevedendo il recepimento regionale entro centottanta giorni, al quale dovrà seguire l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali entro il termine, comunque non superiore ai centottanta giorni, stabilito dalla Regione con proprio atto. Va evidenziato che decorso inutilmente il termine per l'adeguamento comunale, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

Pertanto, con la D.G.R. n. 839 del 31 dicembre 2016, come detto, la Regione ha avviato il procedimento di recepimento dando 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 ed i relativi allegati. In tale fase di recepimento sono coinvolte anche le Province e la Città Metropolitana di Roma Capitale proprio in virtù del disposto degli artt. 70 e 71 della L.r. n. 38 del 1999.

L'art. 70 della L.r. n. 38 del 1999, infatti, rimette la determinazione dei criteri generali per la formazione dei regolamenti edilizi ad una deliberazione della Giunta regionale; a tal fine la Giunta regionale invia alle province uno schema di deliberazione ai fini della consultazione degli enti locali. Entro i sessanta giorni successivi, le Province e la Città Metropolitana di Roma Capitale dovranno



trasmettere alla Regione una relazione contenente le osservazioni presentate dagli enti locali. Questa fase di consultazione, come detto prevista dalla L.r. n. 38 del 1999, consentirà di raccogliere indicazioni per il successivo atto di recepimento regionale. In particolare, 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 e, ove necessario, in via transitoria dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione. Pertanto, la consultazione con gli enti locali dovrà focalizzarsi su questi due aspetti e, in particolare, sulle possibili specificazioni o semplificazioni dello schema di cui all'Allegato I.

Le Province e la Città Metropolitana saranno coinvolte anche nella successiva fase di approvazione dei nuovi regolamenti edilizi comunali; ai sensi del secondo comma dell'art. 71 della L.r. n. 38 del 1999 (e dell'art. 14, comma 1, lett. a), L.r. n. 14 del 1999), infatti, tali enti sono chiamati a verificare la loro rispondenza dei regolamenti edilizi adottati e trasmessi dai Comuni ai criteri generali stabiliti con D.g.r. ai sensi del citato art. 70 L.r. n. 38 del 1999.

**Si invitano, pertanto, le Province in indirizzo e la Città Metropolitana di Roma Capitale ad avviare tempestivamente la consultazione degli enti locali sul testo del Regolamento Edilizio Tipo e dei relativi allegati – che si allegano alla presente unitamente al testo della dell'Intesa e della D.G.R. n. 839 del 2016 – al fine di trasmettere alla scrivente una relazione contenente le osservazioni presentate.**

Infatti, decorso il termine di sessanta giorni dalla presente, la Giunta regionale adotterà, con propria deliberazione contenente le controdeduzioni alle osservazioni presentate, i criteri per l'adozione dei regolamenti edilizi, nonché i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a centottanta giorni, per l'adeguamento comunale all'Intesa.

Come già evidenziato, l'allegato B al RET reca la Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia; tale documento ricomprende attualmente solo la disciplina nazionale e necessita di essere completato con la ricognizione della corrispondente normativa regionale. Nelle more della consultazione degli enti locali, pertanto, la Regione provvederà, per la parte di propria competenza, all'implementazione di tale Ricognizione, ed a rendere la stessa disponibile sul sito web istituzionale.

Al fine di esaminare eventuali problematiche applicative, questa Direzione si rende disponibile sin d'ora a calendarizzare degli incontri con le Amministrazioni in indirizzo.

Il funzionario

(avv. D. Carrarelli)

Il Dirigente dell'Area  
(dott.ssa Marina Ajello)

Marina Ajello

Il Direttore

(arch. Mandela Manetti)

Mandela Manetti

