



REGOLAMENTO EDILIZIO: UNA CONTRADDIZIONE NORMATIVA

Il Regolamento edilizio visto come un perfetto esempio di “contraddizione formale” del legislatore che si prefigge di conseguire la semplificazione attraverso uno strumento “gerarchicamente sottordinato” alle leggi di livello nazionale e regionale.

Uno strumento reso anacronistico dalla estesa produzione normativa e dalle caratteristiche della stessa che “disciplina sufficientemente la materia”.

E’ alto il rischio che, nella ricerca di requisiti tecnici complementari e integrativi in un contesto di 185 disposizioni di dettaglio e norme tecniche di attuazione, si possa incorrere in contrasti interpretativi, provocando l’effetto opposto a quello ricercato di semplificazione e snellimento.

L’attività edilizia, settore di rilievo per il Paese, caduta in profonda crisi da anni, ha bisogno di qualcosa in più della “panacea” del Regolamento edilizio tipo, ed è certo che nessuno possa pensare che la crisi dipenda dalla mancanza di “uniformità di interpretazione” dal sud al nord del Paese.

L’inserto narra, con dovizia di particolari, il racconto della evoluzione normativa del Regolamento Edilizio, dal Medioevo ai nostri giorni, ed analizza con approfondimenti e confronti molto interessanti i passaggi normativi che, nel corso degli anni, hanno profondamente depauperato questo strumento tecnico.



L'INSOSTENIBILE INADEGUATEZZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Forti dubbi sorgono sulla idoneità del Regolamento edilizio, per la sua natura di fonte normativa secondaria, a conseguire obiettivi di rilievo essendo subordinato alle fonti primarie come legislazione nazionale e regionale.

L'attività edilizia, caduta in profonda crisi da anni, ha bisogno di qualcosa in più della "panacea" del Regolamento edilizio tipo, e non è pensabile che la crisi dipenda dalla mancanza di "uniformità di interpretazione" dal sud al nord del Paese.

Senza una riforma organica urbanistico-edilizia legata ad azioni straordinarie, quali l'individuazione di un indirizzo culturale per la rigenerazione urbana, per la qualità architettonica, per l'efficienza energetica e la sicurezza sismica, il RET resta una sorta di esercitazione fine a se stessa.

VITTORIO MEDDI

Il Regolamento Edilizio ha profonde radici storiche e costituisce il più antico istituto giuridico in materia di edilizia. Nato per governare il nuovo fenomeno dell'urbanesimo sin dalla prima fase coincidente con il periodo medioevale, perde efficacia alla fine del '900 con la domanda di semplificazione e snellimento dei processi di costruzione, a causa della crisi economica che ha investito con particolare incisività il settore edilizio.

Per dare risposte adeguate a questo profondo mutamento e a queste nuove esigenze, il legislatore nazionale realizza una sorta di accentramento della materia, attraverso leggi orientate verso il consolidamento del *permesso di costruire in deroga*, la *concertazione urbanistica*, la *rigenerazione urbana*, tutte disposizioni che mettono in discussione le ragioni della pianificazione generale (**PRG**) e di quella attuativa (**PP**), determinando così la scompar-

sa dai procedimenti del Regolamento edilizio che, nella scala delle gerarchie, occupa l'ultimo livello per importanza.

Leggendo queste note, oggi, quando pensiamo al Regolamento edilizio presentato come strumento di semplificazione e snellimento dei procedimenti edilizi, salta subito all'occhio la "contraddizione formale" dovuta all'antagonismo che emerge tra obiettivo (snellire semplificare) e mezzo (norme di dettaglio).

EVOLUZIONE NORMATIVA DEL REGOLAMENTO

È nella seconda fase dell'urbanesimo, coincidente con la "rivoluzione industriale", che il Regolamento inizia a prendere forma; la concentrazione "antropica" determina una densità edilizia in spazi ristretti, causando numerosi e seri problemi di sicurezza degli abitati per la frequenza di incendi delle costruzioni in legno e per il degrado igienico sanitario dovuto alla mancanza di servizi.

Nel nostro Paese sono molte le città, da nord a sud, che nella prima metà dell'800 soffrono di gravissimi problemi di sanità a causa dell'indiscriminata edificazione e mancanza di servizi igienici, circostanze che portano i governanti ad avviare ingenti opere di risanamento, consistenti soprattutto in demolizioni negli agglomerati esistenti, allo scopo di creare spazi di salvaguardia e aerazione tra edifici e con l'avvio delle prime opere di urbanizzazione. Insieme agli interventi di risanamento dell'esistente, all'epoca emerge con forza l'esigenza di un governo urbanistico ordinato e controllato della nuova edificazione, sia interna all'esistente che in espansione. Vengono così dettate le prime timide norme edilizie correlate ai fenomeni di incendio.

Dalla seconda metà del '700 la città di Trieste, ancora asburgica, avvia un percorso con la emanazione di prescrizioni a valenza edilizia come: la sostit-

uzione dei pavimenti in tavolato con pietre o malta; l'obbligo di elevazione dei camini di almeno due metri oltre il tetto; il divieto agli operai di intervenire senza il progetto e la supervisione dei lavori da parte di un architetto o di un mastro muratore.

Stabilite le regole segue la necessità di controllarne l'applicazione, compito che viene affidato a una prima forma di "commissione edilizia". Nel 1825 le prescrizioni vengono raccolte nel "Regolamento edilizio" con la funzione di controllare tutte le nuove edificazioni per le quali vigeva l'"obbligo" di presentazione del progetto alla "Imperiale Regia Direzione delle Fabbriche", pena la demolizione del fabbricato considerato abusivo.

Da rilevare l'importanza dell'istituzione di un elenco dei progettisti autorizzati con la motivazione di tutela della pubblica sicurezza, chiaro preludio agli Ordini e Collegi.

Di fronte a questi fatti che dimostrano l'attenzione e la correttezza che storicamente, ed anche ai nostri giorni, Trieste dedica alle costruzioni, nasce spontanea una domanda cui abbiamo dato anche la risposta: come mai ancora oggi permane nel nostro Paese un quadro desolante e, soprattutto eterogeneo, nel campo dell'abusivismo edilizio? Basta pensare a queste percentuali: Nord 6,7% - Centro 18,9% - Sud 47,3% (Fonte ISTAT anno 2015).

Prima ancora dell'unità d'Italia, il Regno di Sardegna con il decreto 8 ottobre 1859 n. 3702,

configura il "Regolamento di ornato e polizia locale" recepito, ad unità d'Italia avvenuta, dalla legge 20 marzo 1865 n. 2248 allegato A, articolo 146 e il R.D. 8 giugno 1865, n. 2321 ha individuato come contenuto fondamentale del Regolamento edilizio comunale "i piani regolatori dell'ingrandimento e di livellazione, o di nuovi allineamenti delle vie, piazze o passeggiate". Nello stesso anno viene emanata la legge 25 giugno 1865, n. 2359 sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità; il titolo II, Capo VI artt. 86 - 92 ha disciplinato i Piani regolatori edilizi mentre con il Capo VII artt. 93 - 95 vengono disciplinati i Piani di ampliamento.

Inizia una fase storica di regole e pianificazione che coinvolge tutte le grandi città, da Milano a Torino da Firenze a Napoli da Palermo a Roma, gli strumenti sono organizzati in Regolamento edilizio e Piano Regolatore che arriva all'agosto del 1942.

Dall'analisi di questo primo lungo periodo di formazione del nostro Paese emerge l'importanza del Regolamento edilizio per la sua unicità di strumento, sotteso al governo urbanistico ordinato e di controllo delle fabbriche, anche se le leggi non recano in modo cogente caratteristiche e scopi. Questa funzione, con la legge 2359/1865, inizia ad essere ripartita con il piano regolatore, con la distinzione d'incidenza che destina il piano regolatore alla nuova edificazione, mentre al Regolamento edilizio viene assegnata la discipli-

na degli interventi sull'esistente. Inizia secondo me una fase di depauperamento della sua importanza proprio nel momento in cui vengono giuridicamente declinati scopo e caratteri del Regolamento edilizio.

La prima legge urbanistica organica, n. 1150 del 17 agosto 1942, all'articolo 33 declina i contenuti del Regolamento edilizio, in armonia con le disposizioni contenute nella presente legge e nel testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, con facoltà di dettare norme sulle materie indicate di seguito, e di mantenere distinti gli effetti sul nucleo edilizio esistente da quelli riguardanti il nucleo di ampliamento e il restante territorio comunale.

In particolare:

1. *la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione edilizia comunale;*
2. *la presentazione delle domande di licenza di costruzione o trasformazione di fabbricati e la richiesta obbligatoria dei punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni;*
3. *la compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzione in armonia con le leggi in vigore;*
4. *l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone;*
5. *gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo stradale;*

6. *l'ampiezza e la formazione dei cortili e degli spazi interni;*
 7. *le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;*
 8. *l'aspetto dei fabbricati e il decoro dei servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana (tabelle stradali, mostre e affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, ecc.);*
 9. *le norme igieniche di particolare interesse edilizio;*
 10. *le particolari prescrizioni costruttive da osservare in determinati quartieri o lungo determinate vie e piazze;*
 11. *la recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di parchi e giardini privati e interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;*
 12. *l'apposizione e la conservazione dei numeri civici;*
 13. *le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.;*
 14. *la vigilanza dell'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.*
- Nei Comuni provvisti del piano regolatore il Regolamento edilizio deve altresì disciplinare:*
- *la lottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;*
 - *l'osservanza di determinati*

caratteri architettonici e la formazione di complessi edilizi a carattere unitario, nei casi in cui ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al piano regolatore;

- *la costruzione e la manutenzione di strade private non previste nel piano regolatore.*

Il successivo articolo 34, inerente i Comuni sprovvisti di piano regolatore, attribuisce una ulteriore funzione al Regolamento edilizio: includere il programma di fabbricazione, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona. Potranno anche indicare le eventuali direttrici di espansione.

Gli articoli 35 e 36 dispongono rispettivamente i termini per l'adeguamento dei Regolamenti esistenti, nonché i termini per l'approvazione dei nuovi Regolamenti. Il combinato disposto di questi due articoli determina le sanzioni per gli inadempimenti consistenti nell'intervento del Prefetto per la redazione in surroga del Regolamento a spese del bilancio Comunale.

Il rilievo che la legge 1150/1942 attribuisce alla pianificazione generale (PRG) e particolareggiata (PP), a causa dei contenuti di questi provvedimenti che vanno a sovrapporsi al Regolamento edilizio, ne diminuisce notevolmente la funzione. Le stesse caratteristiche della legislazione in materia edilizia che entrano maggiormente nel

dettaglio dei procedimenti sostituiscono i compiti assegnati al Regolamento.

Il quadro sinottico sotto riportato dimostra quanto detto sopra.

Dal confronto esce uno strumento (Regolamento) svuotato dagli effetti di norme di rango superiore, ulteriormente aggredito dalla concertazione urbanistica nell'ambito della quale, è noto, a prevalere non è l'ordinato sviluppo del territorio ma gli interessi socio-economici in un contesto di forte crisi. In risposta alle necessità dello

sviluppo urbano sono nati una serie di nuovi strumenti che conducono ai programmi complessi che sembrano in grado di stare al passo con le nuove esigenze di rigenerazione della città:

- Programma di recupero urbano (1993);
 - Programma di riqualificazione urbana (1994);
 - Contratti di quartiere (1996);
 - Società di trasformazione urbana (1997);
 - Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (1998).
- Le caratteristiche comuni sono in genere la possibilità di ope-

rare in variante al PRG attraverso un accordo di programma. Tema che si ripropone con l'adozione di provvedimenti come piano casa, rigenerazione urbana, permesso di costruire in deroga, tutti caratterizzati da profonde trasformazioni innovative rispetto alle quali scompaiono i contenuti e gli effetti del Regolamento edilizio senza, però, scoraggiare il legislatore. Infatti il DPR 380/01, combinato disposto articolo 2 comma 4 stabilisce che: *I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto le-*

Contenuto Regolamento edilizio art. 33 legge 1150/1942	Norma di dettaglio equivalente livello gerarchico superiore
La formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione edilizia comunale	Decreto legislativo 267/2000 articolo 96 (Riduzione organismi collegiali)
La presentazione delle domande di licenza di costruzione o trasformazione di fabbricati	DPR 380/01 articolo 20 (Procedimento per il rilascio del permesso di costruire)
La compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzione	Legge 1150/1942 articolo 13 (contenuto piani particolareggiati) – DPR 380/01 articolo 23 (segnalazione certificata inizio attività)
L'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone	Legge 1150/1942 articolo 7 (contenuto PRG) p. 6 norme di attuazione – articolo 13 (contenuto piani particolareggiati) – DM 1444/1968 articolo 8 (limiti altezza edifici)
Gli eventuali distacchi dai fabbricati vicini e dal filo stradale	Legge 1150/1942 articolo 7 (contenuto PRG) p. 6 norme di attuazione – articolo 13 (contenuto piani particolareggiati) – DM 1444/1968 articolo 9 (limiti di distanza tra fabbricati)
L'ampiezza e la formazione dei cortili e degli spazi interni	Legge 1150/1942 articolo 13 (contenuto piani particolareggiati)
Le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche	Legge 1150/1942 articolo 13 (contenuto piani particolareggiati)
L'aspetto dei fabbricati e il decoro dei servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana	Legge 1150/1942 articolo 13 (contenuto piani particolareggiati)
Le norme igieniche di particolare interesse edilizio	Decreto Ministero Sanità 5 luglio 1975
Le particolari prescrizioni costruttive da osservare	Legge 1150/1942 articolo 13 (contenuto piani particolareggiati)
La recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di parchi e giardini privati e interposte tra fabbricati	
L'apposizione e la conservazione dei numeri civici	
Le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.	Decreto legislativo 9 aprile 2008 n. 81 (tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
La vigilanza dell'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti	Legge regionale Lazio 11 agosto 2008 n. 15 (vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

gislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia. Articolo 4 comma 1: Il Regolamento che i Comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

E, ancora, si pensi all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni (Repertorio 125/CU del 20 ottobre 2016), che sancisce l'adozione del Regolamento edilizio-tipo con i seguenti termini di attuazione:

- entro centottanta giorni dall'adozione dell'intesa le Regioni ordinarie provvedono al recepimento dello schema;
- entro il termine stabilito dalle Regioni nell'atto di recepimento regionale e, comunque, non oltre centottanta giorni decorrenti dal medesimo atto di recepimento, i Comuni adeguano i propri regolamenti edilizi per conformarli allo schema di Regolamento tipo.

Gli scopi del Regolamento sono racchiusi all'articolo 3 punto 4 dell'intesa:

Il Governo, le regioni ordinarie e i comuni, si impegnano altresì a proseguire in modo condiviso attività sistematiche di semplificazione delle norme statali e delle procedure in materia edilizia, alla luce degli obiettivi stabiliti nell'Agenda per la semplificazione, al fine di assicurare,

anche attraverso accordi o linee guida, uniformità all'interpretazione e all'attuazione delle norme vigenti in materia edilizia.

Forti dubbi sorgono sulla idoneità del Regolamento edilizio, per la sua natura di fonte normativa secondaria e, quindi, subordinato alle fonti primarie come legislazione nazionale e regionale, a conseguire gli obiettivi di rilievo sopra annunciati. Dubbi confermati dai richiami riportati nell'Allegato C: normativa sovraordinata; mutato quadro normativo; deroga da strumenti urbanistici; previsione da legge regionale.

La Regione Lazio con Deliberazione della Giunta in data 19 maggio 2017 n. 243 ha recepito, anche se di poco oltre i termini stabiliti, l'intesa ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all'articolo 4 comma 1 sexies del DPR 6 giugno 2001 n. 380, sottoscritta in sede di conferenza unificata il 20 ottobre 2016.

Il provvedimento fissa in centottanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione della DGR Lazio 243/2017 (BURL n. 43 del 30 maggio 2017) il termine (superato) entro il quale i Comuni devono adeguare il proprio Regolamento edilizio. Stabilisce il procedimento al quale attenersi, con l'invio alla Provincia di appartenenza o alla Città Metropolitana di Roma Capitale prima della definitiva appro-

vazione. Evidenzia che ove si riscontrino inadempimenti dei Comuni (già avvenuta), le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Prescrizione superflua in quanto sancita dalla legge (codice preleggi articolo 1 indicazioni delle fonti) peraltro prevista al punto 4 ALLEGATO 1.

Con la DGR 243/2017 vengono approvati i seguenti documenti che costituiscono il RET:

- ALLEGATO 1 - Schema di Regolamento edilizio tipo;
- ALLEGATO A - Quadro delle definizioni uniformi;
- ALLEGATO B - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia;
- ALLEGATO C - RET. Norme tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi: criteri per la fase di prima applicazione;
- ALLEGATO D - RET Controdeduzioni.

L'attenzione viene concentrata sugli ALLEGATI 1 - A - B - C.

ALLEGATO 1 - Schema di Regolamento edilizio tipo. Il documento è articolato in due parti:

- a) Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia;
- b) Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.

La prima parte, come detto sopra, è espressamente riportata al punto 4 - ALLEGATO 1, è im-

posta ope-*legis* “*senza la necessità di un atto di recepimento*” ed è composta dall’ALLEGATO A - *Quadro delle definizioni uniformi* e ALLEGATO B - *Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia*.

Anche se il contenuto non è concertabile, di seguito vengono riportati alcuni spunti critici.

La seconda parte dello schema di Regolamento edilizio attiene alle norme regolamentari comunali per le quali viene prospettata per i Comuni una autonomia (apparente e circoscritta), nell’ambito degli intervalli “*non disciplinati dalla normativa sovraordinata operante nel territorio nazionale e regionale di competenza*”.

L’illusione in questo senso è documentata dall’ALLEGATO B, contenente un elenco di 185 disposizioni di livello nazionale e regionale. E’ del tutto evidente che individuare requisiti tecnici integrativi e complementari all’interno della fitta rete di disposizioni è un’impresa che, indirettamente, innesca i dubbi di attualità e utilità del Regolamento edilizio. Uno strumento che storicamente ha trovato le ragioni dell’esistenza nell’assenza di normativa edilizio-urbanistica e delle modalità di pianificazione oggi in campo. Nella ricerca di requisiti tecnici complementari e integrativi in un contesto di 185 disposizioni di dettaglio e norme tecniche di attuazione, è alto il rischio di incorrere in contrasti interpretativi, provocando l’effetto op-

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI	DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE VIGENTI
composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l’edilizia	DPR 380/01 articolo 5
Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente	Decreto legislativo 267/2000 articolo 96 (Riduzione organismi collegiali)
Commissione locale per il paesaggio	Legge regionale 8/2012 articolo 2
Commissione agraria di cui all’articolo 57 L.r. n. 38 del 1999	Legge regionale 38/1999 articolo 57 comma 6
modalità di coordinamento con lo SUAP	DPR 380/01 articolo 5 comma 1 - bis
autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati	DPR 380/01 articolo 11 articolo 15
certificato di destinazione urbanistica	DPR 380/01 articolo 30
proroga e rinnovo dei titoli abilitativi	DPR 380/01 articolo 15
segnalazione certificata di agibilità, sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità	DPR 380/01 articolo 22 articolo 23
contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni; criteri per la monetizzazione standard urbanistici	DPR 380/01 articolo 16 e articolo 17
pareri preventivi	Legge 241/1990 articolo 16
ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia	DPR 380/01 articolo 31 articolo 32 articolo 33 – Legge regionale 15/2008
modalità e strumenti per l’informazione e la trasparenza del procedimento edilizio	Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33
coinvolgimento e partecipazione degli abitanti	DPR 380/01 articolo 10 - Decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33
concorsi di urbanistica e di architettura	Decreto legislativo 50/2016
atti di vincolo, atti di cessione gratuita ai fini edilizi, atti d’obbligo unilaterali	Legge 106/2011 – CC articolo 2643 comma 2bis
permesso di costruire convenzionato	DPR 380/01 Articolo 28-bis

posto a quello ricercato di semplificazione e snellimento.

Un’impostazione caratterizzata da eccesso di norme, male si concilia con l’orientamento del dibattito prevalente sulla riforma urbanistica, che tende alla riduzione delle prescrizioni anche nella pianificazione, adeguandosi alla corrente dell’accordo di programma fondato sull’incontro tra interesse privato e pubblico.

Il confronto tra le disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia e le disposizioni sovraordinate vigenti, dimostra la “ultroneità” del documento.

Per evitare di annoiare va detto che, sinteticamente, lo stesso discorso vale per i successivi titoli dello schema di Regolamento edilizio tipo, nell’ambito dei quali gli interventi sono disciplinati da norme sovraordinate tra le quali si citano:

- per il paesaggio, ambiente e parchi - decreto legislativo 42/2004; sicurezza dei cantieri - decreto legislativo 81/2008; consumo energetico - legge regionale 6/2008; opere di urbanizzazione legge 1150/1942 articolo 13; norme antincendio decreto legislativo n. 97/2017 – DPR 151/2011.

Proseguendo nell'analisi, pur essendo consapevole di quanto riportato al punto 4 dell'ALLEGATO 1, seguono nel quadro accanto alcuni spunti di riflessione derivati dall'ALLEGATO A. Nell'ALLEGATO B si evidenzia con riferimento alla L.R. 21/2009 il refuso agli articoli 1-6 a valenza temporale attualmente decaduti.

Nell'ALLEGATO C si sottolineano i punti in cui richiama i Comuni al rispetto della normativa sovraordinata (pagina 1), nello specifico riporta la legge regionale 13/2009 (pagina 3), la capacità di deroga delle norme del RET degli strumenti urbanistici attuativi (PP) (pagina 3).

CONCLUSIONI

A conclusione dell'analisi svolta, sono sempre di più convinto dell'affermazione fatta all'inizio dell'articolo che indicava il Regolamento edilizio come un perfetto esempio di *“contraddizione formale”* del legislatore che si prefigge di conseguire gli obiettivi stabiliti nell'Agenda per la semplificazione attraverso uno strumento *“gerarchicamente sottordinato”* alle leggi di livello nazionale e regionale. In più, in un contesto reso inflessibile da 185 disposizioni rico-

N.	VOCI	ACRONIMO	Descrizione	Nota
3	Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale comprensiva dell'edificato esistente	Il dubbio riguarda la considerazione dell'edificato esistente “a prescindere”. L'inclusione o meno dell'esistente dipende dall'epoca di edificazione e dal calcolo per il dimensionamento da parte del pianificatore
6	Dotazioni territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano	Non si comprende il collegamento tra infrastrutture e sostenibilità ambientale paesaggistica
	Superficie totale		Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio	La lettura contemporanea dei due punti determina il dubbio se volume totale o volumetria-complessiva corrispondano al volume urbanistico realizzabile sull'area, nel qual caso si verifica l'anomalia di considerare nel volume urbanistico le porzioni seminterrate e interrate
	Volume totale o volumetria-complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda	

nosciute dallo stesso legislatore, dichiarate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.

Uno strumento reso anacronistico dalla estesa produzione normativa e dalle caratteristiche della stessa che *“disciplina sufficientemente la materia”* a tal punto da non consentire ai Comuni di introdurre disposizioni replicanti quelle elencate all'ALLEGATO B.

L'attività edilizia, settore di rilievo per il Paese, caduta in profonda crisi da anni, ha bisogno di qualcosa in più della *“panacea”* del Regolamento edilizio tipo, e sono certo che nessuno possa pensare che la crisi di-

penda dalla mancanza di *“uniformità di interpretazione”* dal sud al nord del Paese.

Sono convinto che gli effetti concreti per il rilancio dell'attività edilizia risiedano in azioni straordinarie: di rafforzamento della strategia del sismabonus con un ulteriore supporto finanziario e di individuazione di un indirizzo culturale sulla rigenerazione urbana sottesa al miglioramento della qualità architettonica, della sicurezza sismica, e di efficienza energetica, rispetto alla quale il RET, fuori da una riforma organica urbanistico-edilizia, compare come una sorta di esercitazione fine a se stessa.