



**ASSESSORATO TERRITORIO E AMBIENTE**  
**DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE**  
*Direzione pianificazione territoriale*

**PREMESSE**  
**al nuovo regolamento edilizio tipo regionale**

## **PREMESSA**

Il primo regolamento edilizio tipo regionale (RE tipo) coerente con la legge regionale 6 aprile 1998, n. 6 era stato approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 1943/XI del 4 aprile 2001 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 28 del 3 luglio 2001.

A circa undici anni dalla sua approvazione, in considerazione dell'evoluzione normativa e dell'esperienza maturata dagli uffici, ed in particolare delle modifiche apportate alla legge regionale urbanistica n. 11/1998 con la l.r. 17/2012, si è reso necessario provvedere ad una sua revisione sia nei contenuti sia per gli aspetti procedurali, con l'obiettivo di semplificare le procedure di approvazione e di facilitare l'applicazione delle norme ivi contenute. Di seguito sono presentate le principali novità introdotte dalle norme.

### **NUOVO ITER DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.**

Con il nuovo testo della l.r. 11/1998 sono stati modificati gli articoli 53, relativo ai contenuti dei regolamenti edilizi, e 54, concernente le procedure di approvazione del regolamento edilizio tipo regionale e delle modifiche (parziali o integrali) ai regolamenti edilizi comunali.

La maggior parte dei Comuni che ha già provveduto ad adeguare i propri strumenti urbanistici al PTP ed alla l.r. 11/1998 ha scelto di dotarsi di un nuovo regolamento edilizio contestualmente alle procedure di approvazione della variante generale di adeguamento del PRG. L'articolo 54, comma 10, della l.r. 11/1998, introduce l'obbligo di tale adeguamento entro dodici mesi dall'approvazione della variante al PRG.

Fino ad oggi, i Comuni hanno cercato di predisporre un RE conforme a quello tipo approvato dalla Regione; di fatto, in quasi tutti i casi, i contenuti prestabiliti sono stati integrati oltre quanto ammesso dalla legge per considerare il testo comunale conforme al testo tipo. Ciò ha comportato il ricorso ad un iter procedurale più impegnativo e lungo, lo stesso previsto per i Comuni che si dotano di un regolamento edilizio autonomo.

Oggi, la l.r. 11/1998 modificata dalla l.r. 17/2012 prevede una riduzione dei tempi di approvazione e la semplificazione dell'iter procedurale, senza il ricorso all'approvazione da parte della Giunta regionale e disciplinando le seguenti casistiche:

1. nel caso di regolamento edilizio comunale conforme al regolamento edilizio tipo, il Comune lo approva e lo pubblica sul BUR;
2. nel caso di regolamento edilizio comunale conforme al regolamento edilizio tipo con sole integrazioni di commi o di articoli, il testo è adottato dal Consiglio comunale e trasmesso alla struttura regionale competente in materia di urbanistica per l'espressione del parere relativo alla coerenza con le leggi di settore e la disciplina urbanistica, da rilasciare entro sessanta giorni;
3. nel caso di regolamento edilizio tipo predisposto autonomamente rispetto al testo tipo, il Comune lo adotta con deliberazione del Consiglio comunale e lo trasmette alla struttura regionale competente in materia di urbanistica per l'espressione del parere, da rilasciare entro novanta giorni.

Negli ultimi due casi, il Comune, dopo aver recepito le eventuali modificazioni richieste dalla struttura regionale competente in materia di urbanistica, approva il regolamento edilizio e provvede alla pubblicazione sul BUR della deliberazione di approvazione. Tale pubblicazione determina l'entrata in vigore del nuovo testo del regolamento edilizio, sostituendo il testo previgente. Si precisa in proposito che, a differenza delle procedure di variante ai piani regolatori, le procedure di approvazione delle modificazioni ai regolamenti edilizi non prevedono misure di salvaguardia.

Con parere negativo della struttura regionale competente in materia di urbanistica, il regolamento è invece restituito al Comune, che provvede alle modificazioni o alla rielaborazione richiesta nonché alla trasmissione del regolamento corretto alla medesima struttura regionale, la quale si esprime nei successivi trenta giorni.

Per le modifiche parziali, che riguardano solo alcuni articoli dei regolamenti edilizi, le procedure da seguire sono le stesse declinate ai precedenti punti.

#### **I CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.**

L'articolo 53 della l.r. 11/1998, come modificato dalla l.r. 17/2012 e dalla l.r. 6/2013, riduce i contenuti obbligatori dei regolamenti edilizi comunali, limitandoli a:

- a) la composizione, la durata, la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della commissione edilizia;
- b) gli adempimenti inerenti ai titoli abilitativi edilizi e comunque alla legittimazione delle trasformazioni edilizie o urbanistiche del territorio;
- c) i parametri e gli indici edilizi, i tipi di intervento edilizio o urbanistico;
- cbis) le caratteristiche del prodotto edilizio.

Sono escluse dal regolamento tipo le prescrizioni derivanti dalla normativa di settore. Le esigenze di continuo aggiornamento delle procedure e delle verifiche dei requisiti hanno infatti suggerito di distinguere nettamente la parte riguardante la materia urbanistica e edilizia, che si presenta come consolidata o che comunque si basa sulla l.r. 11/1998 ed è strettamente connessa con le norme tecniche di attuazione dei piani regolatori, dal *corpus* normativo afferente a settori tecnici integrabili sotto il più generale cappello della qualità e della sostenibilità del "prodotto edilizio", che fanno riferimento spesso a norme e regolamenti di livello sovraregionale. Si tratta di materie tecniche, disciplinate da norme di settore in continua evoluzione: si è quindi deciso di non esplicitarle nel testo tipo, suggerendo unicamente gli argomenti che potrebbero essere inseriti come appendici al regolamento edilizio comunale, cosicché l'aggiornamento alle norme di riferimento possa avvenire in modo dinamico, senza richiedere ai Comuni particolari procedure di modifica del regolamento stesso.

#### **LA COMMISSIONE EDILIZIA.**

Particolare attenzione va posta al *Titolo II – Commissione edilizia*. La nomina della Commissione edilizia comunale è disciplinata dall'articolo 55 della l.r. 11/1998. La nuova disciplina stabilisce che la Commissione edilizia non è più obbligatoria per ogni comune, bensì facoltativa e può essere istituita anche in forma associata da più comuni.

Il regolamento edilizio tipo fa riferimento alla commissione edilizia nominata dal singolo comune e non alla forma associata. Il Comune che intende avvalersi di una propria esclusiva Commissione

edilizia deve recepire il testo del titolo II come proposto dal presente documento, per considerare il proprio regolamento conforme a quello tipo.

Nel caso il Comune aderisca alla forma associata, il testo del titolo II del regolamento edilizio comunale deve coordinarsi con quanto stabilito dalla convenzione tra i comuni associati (ai sensi dell'articolo 104 della l.r. 54/1998), seguendo la procedura di approvazione di cui all'articolo 54, comma 3, della l.r. 11/1998.

Qualora, invece, il Comune decida di non avvalersi della Commissione edilizia, il Titolo II è stralciato dal testo del regolamento edilizio. In fase di adeguamento dell'intero regolamento alla l.r. 11/1998, l'esclusione del titolo II non è motivo di scostamento dal regolamento edilizio tipo come per i contenuti non obbligatori. Se i Comuni intendono non avvalersi della Commissione edilizia, sia che abbiano i regolamenti edilizi già adeguati sia che siano ancora da adeguare, dovranno eliminare gli articoli relativi approvando la modificazione con la procedura di cui all'articolo 54, comma 3, della l.r. 11/1998.

#### **IL NUOVO TESTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO REGIONALE.**

Il nuovo testo del regolamento edilizio tipo aggiorna il testo previgente relativamente alle innovazioni legislative e normative, in una sua modificazione finalizzata a facilitarne l'utilizzo da parte dei Comuni e, al tempo stesso, a proporre uno strumento più dinamico, in grado di rispondere alle necessità di rapido adeguamento alle normative di settore in continua evoluzione.

Pur avendo mantenuto la struttura del testo, è stato ridotto il numero degli articoli e sono stati esclusi argomenti derivanti da specifiche norme di settore che disciplinano già compiutamente la materia non necessitando pertanto di integrazione da parte del regolamento edilizio. Tale approccio recepisce quanto già avviene con le norme dei PRG, che esplicitamente non richiedono la riproposizione delle norme già presenti in altra disciplina.

Il testo si compone quindi di 48 articoli organizzati in sei titoli, di cui uno facoltativo (il Titolo II). E' inoltre proposta una lista di possibili appendici tecniche.

Sempre ai fini della semplificazione e per coerenza con i principi dell'articolo 95bis della l.r. 11/1998, è necessario che il testo sia trasmesso alla Struttura regionale competente in materia di urbanistica, oltre che in forma cartacea, anche in formato elettronico (non modificabile), in modo da aggiornare l'archivio informatico regionale.

#### **NOTE ESPLICATIVE E AVVERTENZE**

1. In appositi riquadri, così rappresentati , sono evidenziati gli spazi vuoti da compilare e le parti di testo che possono essere integrate o modificate o omesse dal Comune senza che questo infici la conformità del proprio regolamento edilizio con il testo tipo.

2. Il testo in corsivo è stato utilizzato per evidenziare il titolo II che ha carattere facoltativo nei limiti descritti ai paragrafi precedenti.

3. Le note a piè di pagina riportano le norme a cui fare riferimento. La scelta di esplicitare di volta in volta in nota i riferimenti normativi e di non riportare dettagli tecnici nel testo è stata operata con l'intento di dare massima facilità di aggiornamento al testo del RE. L'aggiornamento delle note a piè di pagina non richiede, infatti, l'avvio di alcun procedimento di modifica del RE.