



**A tutte le Anci Regionali**

Prot. 125/VSG/SD

**Oggetto: Nota informativa su attuazione dell'Intesa nazionale sul Regolamento edilizio tipo (RET)**

Al fine di condividere il lavoro che Anci Nazionale sta svolgendo all'interno del Comitato di Monitoraggio e di fornire prime analisi e indirizzi, si invia la presente nota.

Con l'Intesa Nazionale sottoscritta in Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016, le Regioni hanno assunto l'impegno di dare attuazione al RET, recependo e perfezionando lo schema-tipo di indice (che i Comuni dovranno poi utilizzare per la stesura dei propri regolamenti edilizi), recependo (ed eventualmente sopscificando e integrando) le 42 definizioni uniformi, e redigendo infine un repertorio completo delle disposizioni sovraordinate, statali e regionali, in materia edilizia.

Ad oggi sono sette le Regioni che - con tempistiche e metodologie diverse - hanno dato attuazione all'Intesa (Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Piemonte, Puglia e Veneto): a seguito di tali atti regionali **3.531** Comuni italiani sono già oggi tenuti ad adeguare, entro 180 giorni dal rispettivo atto regionale, il proprio Regolamento Edilizio.

A tale riguardo il gruppo di lavoro del monitoraggio, il cui compito (così come previsto dall'art. 3 dell'Intesa) è quello di sviluppare un'attività di osservazione sull'attuazione del RET per evidenziare, in sede di Conferenza unificata, eventuali aggiornamenti dello schema e/o delle definizioni uniformi, ha registrato diverse criticità, come prevedibile.

Le principali criticità sono riferite: a) ai ristretti termini temporali previsti per l'attuazione dell'Intesa; b) alle ricadute delle definizioni uniformi sugli strumenti della pianificazione urbanistica; c) alla definizione della fase transitoria.

Il periodo massimo di **180 giorni per ciascuna delle due fasi di attuazione** (il 18 aprile 2017 scadevano i primi 180 gg, termine entro il quale le Regioni dovevano dare attuazione all'Intesa del 20 ottobre 2016 con apposito atto, dal quale sarebbero decorsi i successivi 180 gg per il recepimento da parte dei Comuni) è una condizione espressamente stabilita dell'Intesa - a sua volta imposta dall'art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, introdotto dalla legge di conversione del c.d. Decreto 'Sblocca-Italia' - e pertanto non modificabile.

Tali ristrettissimi termini temporali hanno determinato una inevitabile criticità della fase operativa dell'Intesa, non solo per le Regioni (molte di esse non hanno ancora adottato gli atti di competenza) ma in particolare per la fase riservata ai Comuni. Molte amministrazioni delle 7

regioni 'adempienti' hanno infatti già manifestato la difficoltà oggettiva - per non dire la concreta impossibilità - di assolvere ai compiti loro attribuiti in soli 180 gg.

**Pur ritenendo il rispetto dei termini importante, si evidenzia che l'Intesa non stabilisce né sanzioni, né poteri sostitutivi se le Regioni e i Comuni non riescono ad adeguare la propria normativa ed i relativi regolamenti ai contenuti della stessa, nei termini previsti di 180 gg, in quanto tali termini temporali hanno una natura meramente ordinatoria e non perentoria.**

Nello specifico si fa presente che le 42 "definizioni uniformi" (Allegato A) sono una parte rilevante dell'Intesa, in quanto rappresentano la condivisione di un "vocabolario comune" capace di omogeneizzare su scala nazionale aspetti importanti della disciplina urbanistico-edilizia. Tali definizioni, allo stesso tempo, assumono particolare delicatezza, in quanto possono concretamente incidere sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici, innescando così processi di revisione e/o modifiche dei piani e progetti urbanistici, che spesso possono rivelarsi indesiderati e/o problematici. **Per questo motivo, così come evidenziato nel recente documento prodotto dal gruppo di monitoraggio sull'attuazione del RET, spetta alle Regioni, e non ai Comuni, selezionare le definizioni che possono avere un'incidenza sulle previsioni dimensionali dei piani urbanistici per apportare eventuali specificazioni tecniche affinché non incidano sulle scelte della pianificazione comunale**. Le Regioni possono ad esempio modificare la definizione n. 15 (superficie accessoria) e introdurre **ulteriori definizioni**, rese necessarie dalla legislazione regionale in materia, e fermo restando che non vengano duplicate le definizioni nazionali unificate e che non siano in contrasto con le medesime.

**Spetta altresì alle Regioni**, nell'atto di recepimento, stabilire i metodi, le procedure (comprese le eventuali specificazioni tecniche alle definizioni uniformi) e, soprattutto le **norme transitorie** volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti in itinere. Le Regioni devono pertanto definire le modalità necessarie ad assicurare ai Comuni che il passaggio dalla fase transitoria (o di prima applicazione) a quella di entrata in regime del RET, garantisca sia la tenuta delle previsioni urbanistiche in essere e/o in fase di approvazione, sia i procedimenti urbanistici ed edilizi in itinere (Piani attuativi, permessi di costruire, sanatorie etc.). Le Regioni, nel recepire l'Intesa, possono altresì valutare, per le sole definizioni uniformi che hanno incidenza urbanistica, di far coincidere l'applicazione di tali definizioni con la fase di redazione dei nuovi Piani urbanistici comunali (o delle loro varianti parziali o generali) eventualmente già prevista dalla normativa regionale di governo del territorio. Le Regioni potranno infine valutare se dare specifiche indicazioni anche per i piani urbanistici con procedimenti di approvazione non ancora conclusi alla data di adozione della delibera regionale di recepimento dell'Intesa.

**Va comunque ricordato che nelle Regioni che hanno già recepito l'Intesa i Comuni devono adeguarsi a quanto previsto dalle delibere regionali:**

- a) **eliminando dai propri Regolamenti Edilizi i contenuti contrastanti con le definizioni uniformi recepite dalla Regione (eventualmente specificate e integrate a livello regionale), che prevarranno comunque sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. Le definizioni uniformi recepite dalla Regione non dovranno essere trascritte nel Regolamento Edilizio Comunale;**
- b) **riorganizzando i contenuti del Regolamento Edilizio Comunale secondo l'indice-tipo definito dalla deliberazione regionale.**

**Nel caso in cui ci fosse la necessità di una proroga dei termini previsto dall'atto di recepimento regionale, la richiesta di eventuali proroghe va richiesta da parte delle Anci Regionali competenti alle Regioni interessate, motivandola con le oggettive criticità e necessità di assistenza tecnica che potrà e dovrà essere ricercata a livello locale, con il necessario apporto**

delle Regioni stesse, supportando i Comuni con attività di preventiva informazione e formazione.

**Anche in caso di mancato atto di recepimento da parte della Regione, i Comuni possono comunque provvedere spontaneamente all'adozione dello schema di RET e relativi allegati, così come contenuti nell'Intesa del 20 ottobre 2016.**

In conclusione, preso atto di questo quadro attuativo abbastanza disomogeneo e complesso, **Anci ha espresso in sede di gruppo di monitoraggio nazionale, la necessità di fornire ulteriore supporto e assistenza tecnica ai Comuni in sede locale**, attraverso azioni da concordare con il Governo e le Regioni e **chiedendo risorse** per assicurare le competenze necessarie a tradurre alle diverse scale locali gli obiettivi di standardizzazione e semplificazione previsti dal RET, in particolare per le fasi di stretta competenza dei Comuni.

Roma, 22 dicembre 2017