

Gli e-book di **Edil** **Tecnico**.it

Mario Petrulli

IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Analisi dettagliata del Regolamento
(comma 1-*sexies*, art. 4 del T.U. edilizia)

Aggiornato con il recepimento delle regioni



Mario Petrulli

IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

Analisi dettagliata del Regolamento
(comma 1-*sexies*, art. 4 del T.U. edilizia)

Aggiornato con il recepimento delle regioni

Mario Petrulli

Dottore in giurisprudenza, abilitato alla professione di avvocato, esperto in edilizia, urbanistica e diritto degli enti locali; è coautore, insieme ad Antonella Mafrica, di pubblicazioni per Maggioli Editore.



Codice 978.88.916.2955.5

© Copyright 2019 by Maggioli S.p.A.

Maggioli Editore è un marchio di Maggioli S.p.A.
Azienda con sistema qualità certificato ISO 9001:2008

47822 Santarcangelo di Romagna (RN) • Via del Carpino, 8

Tel. 0541/628111 • Fax 0541/622595

www.maggiolieditore.it

[e-mail: clienti.editore@maggioli.it](mailto:clienti.editore@maggioli.it)

Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

L'Autore e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relativi alla elaborazione dei testi normativi e per l'eventuale modifica e/o variazione degli schemi e della modulistica allegata.

L'Autore, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non risponde di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenuti.

L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.

Indice

Prefazione	» 5
1. Il regolamento edilizio secondo il Testo Unico Edilizia	» 6
1.1. Premessa	» 6
1.2. Il contenuto del regolamento edilizio secondo il Testo Unico Edilizia	» 7
1.3. Paragone con l'art. 33 della Legge Urbanistica	» 8
1.4. Differenza fra regolamento edilizio e NTA.....	» 10
1.5. La natura del regolamento edilizio e rapporti con la legge	» 10
1.6. Il procedimento di formazione	» 11
2. Il recepimento da parte delle regioni	» 13
2.1. Premessa	» 13
2.2. Abruzzo	» 13
2.3. Basilicata.....	» 13
2.4. Calabria.....	» 14
2.5. Campania.....	» 14
2.6. Emilia-Romagna.....	» 14
2.7. Lazio.....	» 15
2.8. Liguria	» 16
2.9. Lombardia	» 16
2.10. Marche	» 16
2.11. Piemonte	» 17
2.12. Puglia	» 17
2.13. Toscana.....	» 18
2.14. Veneto	» 18
2.15. Prospetto riepilogativo.....	» 19
3. L'Intesa	» 20
3.1. Premessa	» 20
3.2. Le finalità dell'Intesa.....	» 20
3.3. Il ruolo delle regioni	» 21
3.4. Il ruolo dei comuni	» 21
3.5. Il monitoraggio, gli aggiornamenti e le ulteriori semplificazioni	» 22

4. Le 42 definizioni standard	» 24
4.1. Tabella riepilogativa	» 24
5. Lo schema del regolamento edilizio tipo	» 28
5.1. Premessa	» 28
5.2. La prima parte dello schema di regolamento edilizio tipo	» 28
5.3. La seconda parte dello schema di regolamento edilizio tipo.....	» 29
5.3.1. L'indice: schema sintetico.....	» 30
5.3.2. Il Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali	» 30
5.3.3. Il Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori	» 31
5.3.4. Il Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali.....	» 32
5.3.5. Il Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo	» 34
5.3.6. Il Titolo V – Norme transitorie	» 34
Appendice – Adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1- <i>sexies</i> del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380	» 35

Prefazione

Il 20 ottobre 2016 è stata firmata, al termine di circa un biennio di lavori, l'Intesa per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio tipo, pubblicata a fine novembre sulla G.U.

Si tratta di un documento importante, sul quale ci soffermeremo nelle prossime pagine, indispensabile nell'opera di semplificazione della P.A. che il Legislatore ha avviato tramite la c.d. Riforma Madia.

In questa seconda edizione sono stati aggiunti i commenti alle leggi e alle delibere con cui le regioni italiane hanno recepito il regolamento.

Il presente e-book fornisce una prima chiave di lettura, analizzando il contenuto dell'Intesa ed evidenziando alcuni aspetti di interesse e di possibili criticità.

L'opera, dallo stile agile e veloce, si articola in quattro capitoli: il primo riguarda le disposizioni contenute nel Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001) in materia di regolamento edilizio comunale; il secondo analizza e commenta le leggi e/o le delibere con le quali le regioni italiane hanno recepito il regolamento; il terzo si concentra sull'Intesa sottoscritta; il quarto evidenzia le 42 definizioni standard adottate a livello nazionale; il quinto analizza lo schema del regolamento tipo.

In appendice vengono riportati i documenti pubblicati sulla G.U.

L'Autore

1. Il regolamento edilizio secondo il Testo Unico Edilizia

1.1. Premessa

Il comma 4 dell'art. 2 del Testo Unico Edilizia¹ prevede che *"I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia"*. Espressione di tale autonomia² è (anche) il regolamento edilizio, istituito richiamato in diverse norme del T.U.³ e che, dal punto di vista costituzionale, trova copertura nell'art. 114 Cost (che sancisce l'autonomia amministrativa e normativa comunale)⁴ e nell'art. 118 comma 2 Cost. (che sancisce il principio di sussidiarietà verticale)⁵.

Come è noto, il decreto Sblocca Italia ha previsto uno schema di regolamento edilizio unico per tutti i comuni, attraverso il comma 1-sexies⁶ dell'art. 4 del Testo Unico Edilizia, secondo cui: *"Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e*

1. d.P.R. n. 380/2001.

2. Consiglio di Stato, sez. IV, sent. n. 8280 del 17 dicembre 2003, secondo cui il regolamento edilizio esprime l'autonomia normativa riconosciuta ai comuni dall'ordinamento.

3. Art. 12, comma 1, secondo cui *"Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente"*; art. 22 comma 1, secondo cui *"Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: [...]"*; art. 27 comma 1, secondo cui *"Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi"*; art. 39, comma 1, secondo cui *"Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione"*; art. 44, comma 1 lett. a), secondo cui *"Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica: a) l'ammenda fino a 20.658 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire."*

4. Secondo cui *"I comuni, le province, le città metropolitane e le regioni sono enti autonomi con propri statuti, poteri e funzioni secondo i principi fissati dalla Costituzione"*.

5. Secondo cui *"I comuni, le province e le città metropolitane sono titolari di funzioni amministrative proprie e di quelle conferite con legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze"*.

6. Comma introdotto dall'art. 17-bis della legge n. 164/2014, di conversione del decreto legge n. 133/2014.

i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni."

Inizialmente il suddetto regolamento doveva essere pronto per la fine del 2015⁷, una previsione rivelatasi eccessivamente ottimistica: infatti, solo l'8 febbraio 2016 è stata raggiunta un'intesa su quarantadue definizioni standard e lo schema del nuovo regolamento tipo è stato pubblicato sulla G.U. n. 268 del 16 novembre 2016.

1.2. Il contenuto del regolamento edilizio secondo il Testo Unico Edilizia

L'art. 4 del Testo Unico Edilizia si occupa del regolamento edilizio comunale, disponendo che debba prevedere:

- 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;
- l'obbligo di adeguamento del regolamento, entro 1° giugno 2014 e con pari decorrenza, tale che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso⁸;
- gli interventi sottoposti al preventivo parere della Commissione edilizia, ove tale organo consultivo sia stato istituito.

L'art. 4 citato indica il contenuto necessario del regolamento edilizio, ma è pacificamente ammesso dalla dottrina⁹ che vi possa essere un contenuto eventuale, rimesso alla discrezionalità del Comune, circa gli ulteriori interessi pubblici da disciplinare e tutelare nell'assetto ed utilizzo del territorio.

Sempre la dottrina¹⁰ tende a dividere in tre macro-aree le materie rimesse alla regolamentazione comunale:

- norme per la disciplina della commissione edilizia e per gli adempimenti e le procedure per il rilascio dei titoli edilizi;
- norme sul vicinato e sulla distanza fra i fabbricati, integrative¹¹ del codice civile, non derogabili convenzionalmente e tutelabili dinanzi all'autorità giudiziaria ordinaria tramite richiesta di riduzioni *in pristino* e risarcimento del danno;
- norme in materia di altezza massima degli edifici in relazione alla larghezza delle strade, all'estetica, all'aspetto, all'ornato delle costruzioni, ai rapporti fra area fabbricabile e area da

7. Secondo quanto previsto dalla recente Agenda per la semplificazione per la pubblica amministrazione per il triennio 2015-2017.

8. Comma introdotto dall'art. 17-*quinquies*, comma 1, legge n. 134/2012.

9. G. ANGOTTI, *I regolamenti edilizi*, in *Sanzioni amministrative in materia di edilizia*, 2014, Giappichelli, pag. 122.

10. D. VAIANO, *Commento all'art. 4*, in R. GAROFOLI – G. FERRARI, *Codice dell'edilizia*, 2011, Nel diritto Editore, pagg. 43 ss.; G. ANGOTTI, *I regolamenti edilizi*, in *Sanzioni amministrative in materia di edilizia*, 2014, Giappichelli, pag. 123.

11. Il giudice, perciò, ha il potere-dovere di procurarsene la conoscenza, anche d'ufficio.

coprire, all'ampiezza dei cortili e all'igiene in generale: tali disposizioni non sono integrative del codice civile e sono tutelabili dinanzi al giudice amministrativo, a cui si potrà richiedere l'annullamento dell'atto emesso in violazione di dette norme¹².

In realtà, come vedremo a breve, lo schema del regolamento edilizio tipo predisposto dal legislatore prevede due parti ed un indice di argomenti che dovranno essere inseriti e disciplinati.

1.3. Paragone con l'art. 33 della Legge Urbanistica

L'art. 4 citato ha preso il posto dell'ormai abrogato art. 33 della Legge Urbanistica¹³ che si occupava proprio del contenuto del regolamento edilizio¹⁴. Per una comparazione, riportiamo entrambe le disposizioni nella tabella sottostante:

Art. 4 Testo Unico Edilizia	Art. 33 Legge Urbanistica
<p>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.</p> <p>1-bis. (Comma abrogato dall'art. 11, comma 5, d.lgs. n. 28 del 2011)</p>	<p>I comuni debbono con regolamento edilizio provvedere, in armonia, con le disposizioni contenute nella presente legge e nel testo unico delle leggi sanitarie approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, a dettare norme precipuamente sulle seguenti materie, tenendo, se ne sia il caso, distinte quelle riguardanti nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti la zona di ampliamento e il restante territorio comunale:</p>

▶▶▶

12. Cfr. Cass., 12 maggio 2011, n. 10459: "La giurisprudenza di questa Corte è attestata nel senso che gli artt. 871 e 872 cod. civ. distinguono, nell'ambito delle leggi speciali e dei regolamenti edilizi, le norme integrative delle disposizioni del codice civile sui rapporti di vicinato dalle norme che, prive di portata integrativa o modificativa e se pure dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono principalmente a soddisfare interessi di ordine generale, come quelli inerenti alle esigenze igieniche, al godimento della proprietà ed alla tutela dell'estetica edilizia. A tale distinzione corrisponde, in caso di violazione della norma, una diversa tutela del privato, assicurata, per le norme del secondo tipo, soltanto dall'azione di risarcimento del danno, a parte il potere della P.A. di imporre l'osservanza coattiva, e, per quelle del primo tipo, anche dall'azione reale per l'eliminazione dello stato di fatto creato dalla violazione edilizia (cfr. Cass. nn. 16094/05, 5508/94, 12918/91, 4737/87); e che le norme degli strumenti urbanistici che prescrivono le distanze nelle costruzioni, o come spazio tra le medesime, o come distacco dal confine, o in rapporto con l'altezza delle stesse, ancorché inserite in un contesto normativo volto a tutelare il paesaggio o a regolare l'assetto del territorio, conservano il carattere integrativo delle norme del codice civile perché tendono a disciplinare i rapporti di vicinato e ad assicurare in modo equo l'utilizzazione edilizia dei suoli privati, e pertanto la loro violazione consente al privato di ottenere la riduzione in pristino (Cass. nn. 7483/01 e 6209/96).

Non di meno, il fatto che in materia di distanze il distacco delle costruzioni tra loro e di ciascuna costruzione dal confine si collochi tendenzialmente – salvo, cioè, l'interpretazione dello specifico strumento urbanistico non deponga altrimenti – nel medesimo ambito delle norme integrative del codice civile, non toglie che rientra nel potere dispositivo della parte che si assuma danneggiata dall'altrui attività edilizia dolersi dell'una e/o dell'altra violazione, e che sia compito del giudice di merito interpretare la domanda fornendo adeguata e logica motivazione delle conclusioni cui perviene".

13. Legge n. 1150/1942.

14. Storicamente i primi esempi di regolamenti edilizi comunali risalgono alla seconda metà dell'Ottocento, con i regolamenti di ornato e polizia locale.

Art. 4 Testo Unico Edilizia	Art. 33 Legge Urbanistica
<p>1-ter. Entro il 1° giugno 2014, i comuni adeguano il regolamento di cui al comma 1 prevedendo, con decorrenza dalla medesima data, che ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio sia obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso*.</p> <p>1-quater. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1-ter del presente articolo, le regioni applicano, in relazione ai titoli abilitativi edilizi difformi da quanto ivi previsto, i poteri inibitori e di annullamento stabiliti nelle rispettive leggi regionali o, in difetto di queste ultime, provvedono ai sensi dell'articolo 39**.</p> <p>1-quinquies. Le disposizioni di cui ai commi 1-ter e 1-quater non si applicano agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche***.</p> <p>1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni****.</p> <p>2. Nel caso in cui il comune intenda istituire la Commissione edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo.</p>	<p>1) la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione edilizia comunale;</p> <p>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;</p> <p>3) la compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzione in armonia con le leggi in vigore;</p> <p>4) l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone;</p> <p>5) gli eventuali distacchi da fabbricati vicini e dal filo stradale;</p> <p>6) l'ampiezza e la formazione dei cortili e degli spazi interni;</p> <p>7) le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;</p> <p>8) l'aspetto dei fabbricati e il decorso dei servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana, tabelle stradali, mostre e affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, ecc.;</p> <p>9) le norme igieniche di particolare interesse edilizio;</p> <p>10) le particolari prescrizioni costruttive da osservare in determinati quartieri cittadini o lungo determinate vie o piazze;</p> <p>11) la recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di parchi e giardini privati e di zone private interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;</p> <p>12) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici;</p> <p>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.;</p> <p>14) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.</p> <p>Nei comuni provvisti del piano regolatore edilizio deve altresì disciplinare:</p> <p>la lottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;</p> <p>l'osservanza di determinati caratteri architettonici, e la formazione di complessi edilizi di carattere unitario, nei casi in cui ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al piano regolatore;</p> <p>la costruzione e la manutenzione di strade private non previste nel piano regolatore.</p>

* Comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134/2012.

** Comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134/2012.

*** Comma introdotto dall'art. 17-quinquies, comma 1, legge n. 134/2012.

**** Comma introdotto dall'art. 17-bis, legge n. 164/2014.

Come può facilmente evincersi, il contenuto¹⁵ dell'art. 33 era notevolmente ampio, con presenza di norme aventi contenuto edilizio, altre riguardanti la pianificazione urbanistica ed ulteriori disposizioni di natura procedimentale.

Tale situazione è nettamente cambiata, visto che attualmente il regolamento edilizio disciplina principalmente gli aspetti inerenti alla modalità costruttiva degli interventi edilizi mentre le dispo-

15. Secondo la dottrina, trattavasi di contenuto esemplificativo e non tassativo: cfr. G. ANGOTTI, *op. cit.*, pag. 119.

sizioni aventi rilievo urbanistico sono solitamente trasfuse nelle NTA dello strumento urbanistico generale: proprio il ruolo delle NTA e le normative statali¹⁶ e regionali hanno determinato, nel tempo, un ridimensionamento del contenuto del regolamento edilizio, parzialmente compensato, negli ultimi anni, da alcune previsioni in materia di risparmio energetico inserite nel 2012 dal legislatore (commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies).

1.4. Differenza fra regolamento edilizio e NTA

Le NTA del piano regolatore generale fanno parte dei contenuti obbligatori del piano¹⁷ e riguardano i criteri di attuazione delle previsioni del piano nelle singole zone considerate (tipologia edilizia, indici di edificazione, rapporti fra edificazione e standard): sono, perciò, atti a contenuto generale¹⁸ disciplinanti le modalità di edificazione e le relative prescrizioni onde assicurare agli edifici caratteristiche costruttive che li rendano idonei all'uso a cui sono destinati.

Mentre il regolamento edilizio presenta un taglio prevalentemente giuridico-amministrativo, le NTA svolgono una funzione più schiettamente strumentale-esecutiva rispetto ai contenuti del piano, avendo una vocazione prevalentemente tecnica¹⁹.

1.5. La natura del regolamento edilizio e rapporti con la legge

Secondo la giurisprudenza, il regolamento edilizio, esprimendo l'autonomia normativa riconosciuta ai comuni dall'ordinamento, ha natura giuridica di fonte normativa secondaria²⁰, come tale subordinata al criterio ermeneutico della coerenza con le fonti primarie ed applicabile *ex officio* dal giudice in base al principio *iura novit curia*.

Coerentemente, in caso di conflitto fra fonti del diritto, dovranno valere i normali criteri di risoluzione sanciti dalle norme e dai principi ritraibili dalle disposizioni preliminari al codice civile. In particolare verranno in rilievo il principio gerarchico²¹ per cui *lex superior derogat inferiori* e quello cronologico²², secondo cui *lex posterior derogat anteriori*.

Da qui l'orientamento ammissivo della disapplicazione (o meglio non applicazione, non potendosi ravvisare in senso proprio un vizio di legittimità dell'atto) dei regolamenti, anche non impugnati, in contrasto con norme di rango legislativo, nel rispetto del principio gerarchico e di successione delle norme nel tempo²³ (si pensi, ad esempio, ad una norma del regolamento che dilata da uno a tre anni il termine decadenziale entro cui richiedere la proroga della data di inizio

16. Si pensi, ad esempio, al d.m. n. 1444/1968 in materia di distanze.

17. Art. 7 della Legge Urbanistica.

18. "Le N.T.A., infatti, sono atti a contenuto generale, recanti prescrizioni a carattere normativo e programmatico, destinate a regolare la futura attività edilizia": Consiglio di Stato, sez. IV, sent. n. 3929/2002.

19. R. FERRARA - G.F. FERRARI, *Commentario breve alle leggi in materia di urbanistica ed edilizia*, Cedam, 2012, pag. 173.

20. Consiglio di Stato, sez. IV, sent. n. 8280 del 17 dicembre 2003, richiamando Cass. 16 novembre 1983, n. 6817.

21. Ex artt. 3 e 4, disp. prel. c.c.

22. Ex art. 15 disp. prel. c.c.

23. Cfr. *ex plurimis* Consiglio di Stato, sez. V, 20 maggio 2003, n. 2750; sez. V, 10 gennaio 2003, n. 35; sez. IV, 19 settembre 1995, n. 1332.

dei lavori: trattandosi di disposizione in contrasto con l'art. 15, comma 2 del Testo Unico Edilizia, in tale ipotesi, la norma regolamentare sarà semplicemente disapplicata e varrà la normativa di cui al T.U.²⁴).

1.6. Il procedimento di formazione

Come ricordato dalla giurisprudenza, *“la competenza dei comuni ad emanare disposizioni regolamentari con valenza urbanistico-edilizia, quale espressione dell'autonomia normativa ad essi riconosciuta dall'ordinamento, è ripartita tra la giunta comunale, che le predispone, ed il consiglio comunale, che le adotta (artt. 32, comma 2, lett. a e 35 della legge n. 142/90; artt. 33 e 36 della legge n. 1150/42), mentre spetta alla regione la loro approvazione (art. 36 della legge n. 1150 cit.): nessuna attribuzione ha, invece, in proposito il sindaco, che, dunque, non può modificare o integrare il regolamento edilizio comunale”*²⁵.

24. Cfr. TAR Campania, sez. VIII, Napoli, sent. n. 17301 del 3 settembre 2010 che, occupandosi proprio di tale ipotesi, ha affermato che *“Una simile disposizione, dettata in via regolamentare dall'ente locale, si rivela incompatibile col tenore di quella dettata dalla fonte di rango superiore nell'art. 15, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001, la quale, oltre a fissare – al pari della prima – un termine annuale per l'inizio dei lavori, stabilisce – a differenza della prima – che la proroga di esso debba essere richiesta necessariamente prima del suo scadere.*

L'invocato art. 17 del regolamento edilizio del comune di [...], laddove dilata da uno a tre anni il termine decadenza entro cui richiedere la proroga della data di inizio dei lavori, finisce, infatti, per vanificare il contenuto pre-cettivo inderogabile della norma primaria di cui al citato art. 15, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001; norma – quest'ultima – da considerarsi di stretta interpretazione, nella parte in cui prevede detta proroga, in quanto prefigura una deroga alla disciplina generale del termine di inizio dei lavori assentiti, volta ad assicurare la regolarità urbanistica dell'attività di trasformazione del territorio, in modo da evitare che una edificazione autorizzata nel vigore di un determinato regime urbanistico venga realizzata quando il mutato regime non la consenta più (Cass. pen., sez. III, 19 marzo 2008, n. 19101).

Ciò posto, e in conformità ad un consolidato orientamento giurisprudenziale (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 26 gennaio 1992, n. 154; sez. VI, 29 aprile 2005, n. 2034; 2 marzo 2009, n. 1169; TAR Campania, Napoli, sez. VIII, 19 febbraio 2010, n. 1033), nonché in omaggio al principio di gerarchia delle fonti, va disapplicata dall'adito giudice amministrativo la disposizione di cui all'art. 17 del regolamento edilizio del comune di [...], in quanto contrastante con la previsione di rango legislativo di cui all'art. 15, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001”.

25. TAR Veneto, sez. II, sent. n. 1969/2008.

Cfr. art. 36 Legge Urbanistica:

“I regolamenti edilizi dei comuni sono approvati con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche sentita la sezione urbanistica regionale e la competente Soprintendenza entro il termine di centottanta giorni dalla presentazione.

Il Ministro dei lavori pubblici di concerto con il Ministro dell'interno e della pubblica istruzione può disporre l'approvazione del regolamento edilizio di determinati comuni con proprio decreto, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici e il Ministero della pubblica istruzione.

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel regolamento edilizio e nel programma di fabbricazione le modifiche che siano ritenute indispensabili ai fini di cui al secondo comma, lettere b), c) e d), dell'art. 10.

Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro della pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del Provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro dei lavori pubblici.

Le modifiche di cui al precedente comma sono comunicate al comune interessato, il quale entro 60 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni.

Il Ministro dei lavori pubblici o il Provveditore regionale alle opere pubbliche adottano i provvedimenti di loro competenza entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione”.

Il regolamento acquista efficacia con la pubblicazione nell'albo pretorio comunale²⁶; non è prevista la possibilità di presentare osservazioni.

La regione può apportare le modifiche ritenute necessarie per la razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse dello Stato, per la tutela del paesaggio e di complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici e per l'osservanza dei limiti di cui agli artt. 41-*quinquies*, sesto²⁷ e ottavo²⁸ comma e 41-*sexies*²⁹ della Legge Urbanistica. Anche in questo caso serviranno una delibera formale di recepimento da parte del consiglio comunale e la conseguente pubblicazione nell'albo pretorio comunale³⁰.

26. Cass., 29 luglio 2009, n. 17692: *"i piani regolatori generali ed i regolamenti edilizi con annessi programmi di fabbricazione, per diventare esecutivi ed acquistare efficacia normativa, devono, dopo l'approvazione, essere portati a conoscenza dei destinatari nei modi di legge, ossia mediante pubblicazione da eseguirsi con affissione all'albo pretorio, essendo tale pubblicazione condizione necessaria per l'efficacia e l'obbligatorietà dello strumento urbanistico (cfr Cass. 10561/01; 14279/99; 188/99)"*.

27. Secondo cui *"Nei comuni dotati di piano regolatore o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi all'intera zona contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa"*.

28. Secondo cui *"In tutti i comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi"*.

29. Secondo cui *"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione"*.

30. Cass., 14 aprile 2000, n. 4823: *"nell'ipotesi in cui il regolamento edilizio abbia subito modifiche da parte dell'organo regionale di controllo, anche le modifiche, una volta recepite dal consiglio comunale, debbono essere portate a conoscenza dei destinatari mediante apposita affissione nell'albo pretorio del comune. In tal caso, il regolamento nella sua interezza, e cioè sia per la parte non modificata che per la parte modificata, acquista efficacia normativa dalla data di compimento del termine di affissione delle modifiche. Il regolamento edilizio, infatti, costituendo un unicum, non può entrare in vigore per parti separate (così Cass. 255/71). Pertanto, per stabilire da quale data debba considerarsi operante il regolamento edilizio al quale l'organo regionale di controllo abbia apportato modifiche, occorre far riferimento alla pubblicazione nell'albo pretorio delle modifiche stesse"*.

2. Il recepimento da parte delle regioni

2.1. Premessa

Nel 2017 e nel corso del 2018 le seguenti Regioni hanno recepito il nuovo regolamento edilizio tipo: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Piemonte, Puglia, Toscana e Veneto.

2.2. Abruzzo

Il recepimento è avvenuto con delibera della giunta regionale 28 dicembre 2017, n. 850, avente ad oggetto “*Recepimento Intesa, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016*” e pubblicata sul *B.U.R. Abruzzo spec. 23 febbraio 2018, n. 26*. Dalla suddetta data di pubblicazione è decorso il termine di 180 giorni per il successivo adeguamento da parte dei Comuni (termine scaduto il 27 agosto 2018).

Successivamente, con la deliberazione di giunta regionale 1° agosto 2018, n. 552, è stata disposta la proroga del termine al 31 dicembre 2018.

In sintesi, in Abruzzo:

- si è previsto che per i comuni oggetto degli ultimi eventi sismici il termine per l’adeguamento decorre dalla cessazione dello stato di emergenza;
- per le pratiche in corso presentate prima dell’adozione dei nuovi regolamenti comunali (e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2018) si applica la disciplina previgente;
- si è avuta la ricezione integrale dell’elenco delle definizioni uniformi.

2.3. Basilicata

Il recepimento è avvenuto con delibera della giunta regionale 31 maggio 2018, n. 471, avente ad oggetto “*Adozione dell’Intesa, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016 (G.U. n. 268 del 16/11/16)*” e pubblicata sul *B.U.R. Basilicata, p. I, del 16 giugno 2018, n. 24*, data dalla quale decorre il termine di 180 giorni per l’adeguamento da parte dei comuni.

È stata prevista una disciplina transitoria:

- i procedimenti edilizi in essere al 16 giugno 2018 potranno essere conclusi sulla base della disciplina vigente;
- i regolamenti urbanistici approvati al 16 giugno 2018 trovano applicazione nella disciplina vigente al momento della loro approvazione;
- i regolamenti urbanistici adottati prima del 16 giugno 2018 trovano applicazione nella disciplina vigente al momento della loro adozione;
- i regolamenti urbanistici in corso di formazione trovano applicazione nella disciplina regolamentata dal regolamento edilizio tipo.

2.4. Calabria

Il recepimento è avvenuto con la delibera della giunta regionale 21 dicembre 2017, n. 642, avente ad oggetto “*Intesa, ai sensi dell’art.8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l’approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET), di cui all’art. 4, comma 1-sexies, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Recepimento regionale*”. Il provvedimento è stato pubblicato sul *B.U.R. Calabria*, p. I-II, 19 febbraio 2018, n. 23 e, quindi, il 18 agosto è scaduto il termine previsto per l’adeguamento da parte dei comuni.

La regione ha recepito integralmente l’Intesa senza integrazioni ed ha previsto che il regolamento edilizio dovrà essere recepito dai comuni in occasione della formazione dei piani urbanistici previsti dalla c.d. Legge Urbanistica regionale n. 19/2002 (ossia, piano strutturale comunale e piano strutturale in forma associata); se tali piani erano stati già approvati, dal 19 febbraio 2018 ha iniziato a decorrere il termine di 180 giorni per l’adeguamento da parte dei comuni.

2.5. Campania

Il recepimento si è avuto con la delibera della giunta regionale 9 giugno 2017, n. 287, avente ad oggetto “*Recepimento Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato in Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016*”, pubblicata sul *B.U.R. Campania* ord. del 9 giugno 2017, n. 46. Il termine per l’adeguamento da parte dei comuni è scaduto, quindi, il 6 dicembre 2017.

In sintesi, la Campania:

- ha integrato la parte relativa alla ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell’attività edilizia;
- ha recepito integralmente l’elenco delle definizioni uniformi;
- ha previsto che gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace ed i piani urbanistici attuativi approvati alla data del 9 giugno 2017 potranno comunque essere realizzati in conformità al titolo medesimo e che i procedimenti pendenti saranno completati secondo la vecchia disciplina.

2.6. Emilia-Romagna

Il recepimento è avvenuto con la delibera della giunta regionale 28 giugno 2017, n. 922, avente ad oggetto “*Approvazione dell’atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l’uniformazione in materia edilizia, ai sensi degli articoli 2-bis e 12 della legge regionale n. 15/2013*”, pubblicata sul *B.U.R. Emilia-Romagna*, p. II, del 29 giugno 2017, n. 186.

Il provvedimento è composto da quattro allegati:

- lo schema tipo dei regolamenti edilizi, da recepire entro il 28 dicembre 2017;
- le definizioni tecniche uniformi;
- l'elenco aggiornato delle disposizioni statali e regionali di rilevanza edilizia, operativo dal 1° luglio 2017;
- la modulistica edilizia (7 moduli), da utilizzare dal 1° luglio 2017.

Più precisamente, entro il 28 dicembre 2017 i comuni avrebbero dovuto recepire le definizioni modificate dall'Intesa del 20 ottobre 2016, rispetto a quelle approvate con la DAL n. 279/2010 (15 definizioni contrassegnate con asterisco nell'All. III dell'Atto regionale di coordinamento tecnico), attraverso l'eventuale assunzione di coefficienti e altri parametri idonei ad assicurare l'equivalenza tra la capacità edificatoria stabilita dalla pianificazione urbanistica prima dell'adeguamento e quella derivante dalle nuove definizioni. Continuano a trovare applicazioni le restanti definizioni (44) già approvate dalla DAL n. 279/2010 (e rese obbligatorie a decorrere dal 27 gennaio 2015, dall'art. 57, comma 4, della l.r. n. 15/2013), in quanto equivalenti a quelle contenute nella medesima DAL.

2.7. Lazio

Il recepimento si è avuto con la delibera della giunta regionale 19 maggio 2017, n. 243, avente ad oggetto *“Recepimento Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in sede di Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016”* e pubblicata sul B.U.R. Lazio, p. I-II, 30 maggio 2017, n. 43.

La Delibera contiene cinque allegati:

- lo schema di regolamento edilizio tipo integrato a seguito delle osservazioni degli Enti locali (Allegato 1);
- il quadro delle definizioni uniformi (Allegato A);
- la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, integrata con la normativa regionale (Allegato B);
- le norme tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi ed i criteri per la fase di prima applicazione (Allegato C);
- il documento di controdeduzione alle osservazioni (Allegato D).

Dal 30 maggio 2017 è decorso il termine dei 180 giorni entro i comuni avrebbero dovuto adeguare i propri regolamenti edilizi, da inviare nei 60 giorni successivi alla provincia di appartenenza o alla Città Metropolitana di Roma Capitale. Nei successivi 60 giorni dall'invio, la provincia o la Città Metropolitana avrebbero potuto inviare osservazioni e proporre eventuali modifiche. Decorso tale termine i comuni adottano i regolamenti edilizi pronunciandosi motivatamente sulle eventuali osservazioni.

È stato, altresì, previsto che:

- per i comuni ricompresi nel cratere sismico, i termini per l'adeguamento decorreranno dalla cessazione dello stato di emergenza;
- alle domande di titolo abilitativo edilizio, anche in sanatoria, e a tutti i procedimenti in corso, presentati fino alla data di adozione dei nuovi regolamenti edilizi comunali, e comunque non oltre 180 giorni dalla pubblicazione della delibera 243/2017, si applica la disciplina previgente.

2.8. Liguria

Il recepimento è avvenuto con la delibera della giunta regionale 14 aprile 2017, n. 316, avente ad oggetto *“Attuazione dell’Intesa tra il Governo, le regioni e i comuni del 20.10 2016 ai sensi dell’art. 8, comma 6, della l. 5 giugno 2003, n. 131, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all’art. 4, comma 1-sexies del d.P.R. 380/2001”*, pubblicata sul *B.U.R.* Liguria, p. II, del 17 maggio 2017, n. 20: da tale data è scattato il termine dei 180 giorni per l’adeguamento da parte dei Comuni.

È previsto che i procedimenti edilizi avviati prima dell’approvazione dell’adeguamento del regolamento edilizio comunale alle definizioni uniformi saranno conclusi sulla base della normativa vigente al momento di presentazione delle istanze.

2.9. Lombardia

Il recepimento è avvenuto con la delibera di giunta regionale 24 ottobre 2018, n. XI/695, avente ad oggetto *“Recepimento dell’Intesa tra il Governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all’articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”* e pubblicata sul *B.U.R.* del 31 ottobre 2018, n. 44; da tale data decorre il termine di 180 giorni per l’adeguamento da parte dei comuni.

La delibera contiene 4 allegati:

- schema di regolamento edilizio-tipo (Allegato A);
- definizioni tecniche uniformi (Allegato B);
- ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale (Allegato C);
- indicazioni ai comuni per l’adozione dello schema di Regolamento edilizio tipo regionale (Allegato D).

In sintesi, è stato previsto che:

- le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;
- le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche avranno comunque efficacia a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del PGT;
- sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi avviati al momento dell’efficacia della delibera.

2.10. Marche

Il recepimento è avvenuto con la legge regionale 3 maggio 2018, n. 8, avente ad oggetto *“Recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo (RET) in attuazione dell’intesa di cui all’articolo 4, comma 1-sexies, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”. Modifiche alle leggi regionali 20 aprile 2015, n. 17 “Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia”, 8 ottobre 2009, n. 22 e 23 novembre 2011, n. 22”*, pubblicata sul *B.U.R.* 10 maggio 2018, n. 41. Dal giorno successivo alla pubblicazione è iniziato a decorrere il termine dei 180 giorni previsto per l’adeguamento da parte dei comuni; tuttavia, per i comuni colpiti da eventi sismici, il termine per gli adempimenti è fissato in 5 anni (e, quindi, scadrà l’11 maggio 2023).

La legge contiene un allegato recante le *Definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e relative indicazioni tecniche di dettaglio*, corredato da alcuni *Schemi esemplificativi*.

I piani urbanistici attuativi adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento o prima della relativa scadenza dei termini (180 gg o 5 anni) sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.

2.11. Piemonte

Il recepimento è avvenuto con la delibera del consiglio regionale 28 novembre 2017, n. 247, avente ad oggetto "*Recepimento dell'intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e approvazione del nuovo regolamento edilizio tipo regionale*", pubblicata sul *B.U.R.* n. 1, s.o. n. 2 del 4 gennaio 2018.

Il nuovo regolamento edilizio tipo regionale (che sostituisce integralmente il regolamento edilizio approvato con d.c.r. n. 548-9691 del 29 luglio 1999 s.m.i.) si compone di due parti:

- la parte prima, che contiene le definizioni uniformi dei parametri urbanistici e edilizi e le disposizioni nazionali e regionali in materia edilizia da applicare su tutto il territorio regionale;
- la parte seconda, che riporta l'articolazione delle disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia, in base alla quale i comuni sono tenuti, nell'esercizio della propria autonomia regolamentare, ad ordinare le norme che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'ente garantendo qualità, sicurezza e sostenibilità delle opere edilizie, dei cantieri e dell'ambiente urbano.

Con la delibera del consiglio regionale n. 289-25906 del 21 giugno 2018, la Regione ha prorogato il termine per l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali al nuovo regolamento edilizio tipo regionale di ulteriori 150 giorni, a decorrere dal 3 luglio 2018. I comuni pertanto, avrebbero dovuto, entro il 30 novembre 2018, adeguare i propri regolamenti edilizi al regolamento edilizio tipo regionale secondo le procedure di cui all'articolo 3 della l.r. n. 19/1999 e dotarsi di norme transitorie.

L'adeguamento comunale al regolamento edilizio tipo regionale non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano regolatore, vigente o adottato alla data del 20 ottobre 2016, fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali, delle loro revisioni o delle varianti generali di cui all'art. 12 della l.r. n. 19/1999.

2.12. Puglia

Il recepimento è avvenuto con la delibera della giunta regionale dell'11 aprile 2017, n. 554, recante "*Intesa, ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni del 20 ottobre 2016, recante l'approvazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET). Recepimento regionale. Integrazioni e modificazioni alle deliberazioni della Giunta Regionale n. 554/2017 e 648/2017. Approvazione dello Schema di Regolamento Edilizio Tipo*", pubblicata sul *B.U.R.* 26 aprile 2017, n. 49.

La Regione ha previsto 53 definizioni uniformi, in luogo delle 42 individuate a livello nazionale.

Fino al 25 luglio 2017 era possibile presentare pratiche edilizie conformi alle norme comunali previgenti; gli interventi edilizi muniti di titolo edilizio efficace alla data del 23 ottobre 2017 potevano comunque essere realizzati in conformità al titolo rilasciato (e non alle nuove regole).

Il termine per l'adeguamento è stato successivamente prorogato al 31 dicembre 2017.

2.13. Toscana

Il recepimento è avvenuto con la delibera della giunta regionale del 21 maggio 2018, n. 524, avente ad oggetto *“Recepimento dell’Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l’adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all’art. 4, comma 1-sexies del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e attuazione dell’articolo 106, comma 3, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio)”*, pubblicato sul *B.U.R.*, p. II, del 6 giugno 2018, n. 23.

Successivamente, con decreto del Presidente della giunta regionale del 24 luglio 2018, n. 39/R, è stato approvato il nuovo regolamento in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi. Dal 25 luglio è iniziato il decorso del termine dei 180 giorni per l'adeguamento da parte dei comuni.

È stata introdotta una specifica disciplina transitoria prevedendo che il nuovo regolamento non si applica:

- alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del regolamento, diverse da quelle generali;
- ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al regolamento;
- alle istanze di permesso di costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera, e alle comunicazioni di inizio lavori che siano già state presentate al momento dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al regolamento.

La Regione ha anche introdotto alcune nuove definizioni uniformi, portando il totale a 46 (rispetto alle 42 già previste nell'Intesa del 2016).

2.14. Veneto

Il recepimento si è avuto con la delibera della giunta regionale del 22 novembre 2017, n. 1896, avente ad oggetto *“Recepimento del Regolamento Edilizio Tipo in base all’Intesa tra il Governo, le regioni e i comuni concernente l’adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all’articolo 4, comma 1-sexies del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”*, pubblicata sul *B.U.R.* n. 116 del 1° dicembre 2017; dal 22 novembre è inizio il decorso del termine dei 180 giorni previsto per l'adeguamento da parte dei comuni.

Le definizioni uniformi non si applicano ai procedimenti in corso alla data di approvazione del provvedimento comunale o alla scadenza del termine per l'approvazione dello stesso nei seguenti casi:

- titoli abilitativi edilizi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione allo sportello unico della domanda di permesso di costruire ovvero delle comunicazioni o segnalazioni, comunque denominate, corredate dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa;

- piani urbanistici attuativi, i cui procedimenti siano stati avviati con la presentazione al Comune della proposta corredata dagli elaborati necessari ai sensi dell'art. 19, comma 2, della l.r. 23 aprile 2004, n. 11;
- nel caso opere abusive, i cui procedimenti siano già stati avviati con la con la presentazione allo sportello unico della domanda di sanatoria, corredata dagli eventuali elaborati richiesti dalla vigente normativa.

Il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, come previsto all'art. 2, comma 4 dell'Intesa; conseguentemente i Comuni possono adottare specifici provvedimenti che individuano le modalità di trasposizione dei parametri edificatori previsti negli strumenti urbanistici vigenti conseguenti l'applicazione delle nuove definizioni unificate di cui all'Intesa al fine di assicurare l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici comunali.

Inoltre, con la l.r. 20 aprile 2018, n. 15 (che ha introdotto il nuovo art. 48-ter nella l.r. n. 11/2004) è stato specificato che le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante con cui i Comuni adegueranno gli strumenti urbanistici comunali – nei tempi e con le procedure previsti dalla normativa regionale sul consumo di suolo (l.r. n. 14/2017) – alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica. I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante.

2.15. Prospetto riepilogativo

Regione	Riferimenti normativi	Termine per l'adeguamento da parte dei Comuni
Abruzzo	delibera della giunta regionale 28 dicembre 2017, n. 850	31 dicembre 2018
Basilicata	delibera della giunta regionale 31 maggio 2018, n. 471	13 dicembre 2018
Calabria	delibera della giunta regionale 21 dicembre 2017, n. 642	<ul style="list-style-type: none"> • 18 agosto 2018 per i Comuni che abbiano già approvato il PSC/PSA; • in occasione dei PSC/PSA di cui alla l.r. 19/2002 per gli altri
Campania	delibera della giunta regionale 9 giugno 2017, n. 287	6 dicembre 2017
Emilia-Romagna	delibera della giunta regionale 28 giugno 2017, n. 922	28 dicembre 2017
Lazio	delibera della giunta regionale 19 maggio 2017, n. 243	<ul style="list-style-type: none"> • 26 novembre 2017; • per i Comuni terremotati, il termine di 180 giorni per l'adeguamento decorrerà dalla cessazione dello stato di emergenza
Liguria	delibera della giunta regionale 14 aprile 2017, n. 316	13 novembre 2017
Lombardia	Delibera di giunta regionale 24 ottobre 2018, n. XI/695	29 aprile 2019
Marche	Legge regionale 3 maggio 2018, n. 8	<ul style="list-style-type: none"> • 7 novembre 2018; • 11 maggio 2023 per i Comuni terremotati
Piemonte	Delibera del consiglio regionale 28 novembre 2017, n. 247	29 novembre 2018
Puglia	delibera della giunta regionale dell'11 aprile 2017, n. 554	31 dicembre 2017
Toscana	delibera della giunta regionale del 21 maggio 2018, n. 524	22 marzo 2019
Veneto	delibera della giunta regionale del 22 novembre 2017, n. 1896	21 maggio 2018

3. L'Intesa

3.1. Premessa

Come anticipato, sulla *G.U.* 16 novembre 2016, n. 268 sono stati pubblicati:

- 1) l'intesa raggiunta fra Governo, regioni e comuni;
- 2) lo schema del regolamento edilizio tipo (all. 1);
- 3) il quadro delle 42 definizioni uniformi (all. A);
- 4) la ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e sulle trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia (all. B);
- 5) una raccomandazione della Conferenza unificata in materia di definizione di superficie accessoria (all. 2).

3.2. Le finalità dell'Intesa

Gli scopi perseguiti sono due: uniformare¹ e semplificare i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati dalla disciplina vigente.

Per raggiungere tali obiettivi, sono stati previsti diversi strumenti:

- l'introduzione di quarantadue definizioni standard in materia edilizia²;
- il divieto per i regolamenti di riprodurre le disposizioni statali e regionali cogenti e autoapplicative che incidono sull'attività edilizia;
- la predisposizione del contenuto dei regolamenti, anche nelle tematiche riservate all'autonomia comunale, secondo un elenco ordinato delle varie parti valevole su tutto il territorio nazionale;
- la rilevanza delle specificità e delle caratteristiche dei territori, nel rispetto della piena autonomia locale.

1. L'uniformità è un fine perseguito anche nel recente decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222 (pubblicato sulla *G.U.* 26 novembre 2016, n. 267) – *Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio-assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124.* Infatti, l'art. 1, comma 2 del c.d. Decreto SCIA 2 espressamente prevede che “*Con riferimento alla materia edilizia, al fine di garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, è adottato un glossario unico, che contiene l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte, ai sensi della tabella A di cui all'articolo 2 del presente decreto.*”

2. All. A dell'Intesa.

3.3. Il ruolo delle regioni

Entro 180 giorni dall'adozione dell'Intesa (decorrenti, quindi, dallo scorso 20 ottobre 2016), le regioni a statuto ordinario provvedono con proprio atto:

- al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo;
- al recepimento delle definizioni uniformi³;
- all'integrazione e modificazione, in conformità alla normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia (nel silenzio dell'Intesa sul punto, sembra ragionevole ritenere che il riferimento sia alla disciplina statale in materia paesaggistica, anti-sismica, acustica, risparmio energetico e sicurezza);
- nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo approvato, a specificare e/o semplificare l'indice;
- ad individuare, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria a dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione.

L'atto di recepimento regionale dovrà inoltre stabilire altresì i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a 180 giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, ivi comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti *in itinere*⁴.

In ragione del loro *status*, nelle regioni a statuto speciale e nelle Province autonome di Trento e Bolzano, invece, l'intesa ed il relativo contenuto troveranno applicazione compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.

3.4. Il ruolo dei comuni

Entro il termine stabilito dalle regioni nell'atto di recepimento regionale e comunque non oltre 180 giorni decorrenti dal medesimo atto di recepimento⁵, i comuni dovranno adeguare i propri regolamenti edilizi per conformarli allo schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati, come eventualmente specificati e integrati a livello regionale.

Decorso detto termine, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. In caso di mancato recepimento regionale i comuni possono comunque provvedere all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati.

In concreto, perciò, avremo due ipotesi:

- 1) la regione recepisce, con proprio atto, l'intesa nel termine previsto: scatta l'obbligo per i comuni di adeguare il vigente regolamento edilizio comunale, alla luce di quanto previsto dallo

3. Su tale aspetto, ricordiamo che secondo l'Intesa "Il Governo, le regioni ordinarie e gli enti locali si impegnano ad utilizzare le definizioni uniformi nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari, che saranno adottati dopo la data di sottoscrizione della presente intesa [...]".

4. Permessi di costruire, SCIA, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati.

5. Secondo l'Intesa, "Laddove al momento della sottoscrizione dell'intesa siano vigenti norme regionali che prevedono termini perentori entro i quali i comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai contenuti delle normative regionali, il recepimento comunale dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati, avvienne entro il medesimo termine, secondo le modalità di gestione della fase transitoria definite dalle regioni stesse."

schema di regolamento edilizio tipo e dai relativi allegati e tenuto conto di eventuali prescrizioni indicate dalla regione;

- 2) la regione non recepisce l'intesa entro il termine: le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili; i comuni potranno (ma non dovranno) comunque provvedere all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati.

Come può notarsi, vi sono indubbi elementi di riflessione:

- 1) in primo luogo, l'intervento regionale è fondamentale per la corretta applicazione delle novità e la sua mancanza potrà determinare problematiche applicative;
- 2) in secondo luogo, manca la previsione di sanzioni in capo alle regioni nel caso di inerzia, la cui presenza, al contrario, avrebbe sicuramente rappresentato uno stimolo ulteriore al recepimento; evidentemente, l'Intesa pone grande fiducia nella solerzia e nello spirito collaborativo delle regioni;
- 3) manca l'obbligo per i comuni di adottare le novità in caso di inerzia della regione, visto che l'Intesa ne riconosce solo la facoltà in tal senso;
- 4) la previsione che, in ogni caso, scaduto il termine assegnato, le disposizioni sovraordinate in materia edilizia troveranno diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, sembra ultronea e non necessaria: dette norme, infatti, proprio perché già esistenti e contenute in fonti legislative di rango superiore, sono già applicate ed applicabili e non possono essere contraddette da norme locali;
- 5) invece, e questo aspetto è positivo, scaduto il termine previsto per il recepimento, comunque le definizioni uniformi (che, ricordiamo, sono contenute nell'all. A) trovano immediata e diretta applicazione.

Infine, e tale aspetto è sicuramente rilevante, il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali⁶ degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data del 20 ottobre 2016. Si tratta di una previsione che serve a neutralizzare eventuali possibili effetti sostanziali derivanti dalla semplice adozione del glossario unico nazionale: in sintesi, il mero recepimento delle definizioni edilizie non può portare l'effetto di incremento o decremento delle dimensioni edificabili.

3.5. Il monitoraggio, gli aggiornamenti e le ulteriori semplificazioni

Secondo l'Intesa, Governo, regioni a statuto ordinario e comuni si impegnano:

- a realizzare attività di monitoraggio sull'attuazione del regolamento edilizio tipo con cadenza almeno annuale; per la realizzazione di tali attività è istituito un apposito gruppo di lavoro composto dal Governo, dalle regioni e dall'ANCI; si tratta di un'attività propedeutica ad eventuali aggiornamenti, sempre da concordare in sede di Conferenza unificata, dello schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi;
- ad aggiornare la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia: l'aggiornamento è effettuato a cura di ciascuna amministrazione centrale, per la parte di propria competenza e di ciascuna regione a statuto ordinario per le rispettive parti, ed è pubblicato sul sito web della regione e sul sito della Presidenza del Consiglio dei Ministri e del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

6. Si pensi, ad esempio, al carico urbanistico e alle prescrizioni in materia di volumi e dimensioni.

- 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.

4. Le 42 definizioni standard

4.1. Tabella riepilogativa

Come accennato nel precedente capitolo, l'all. A dell'Intesa contiene le 42 definizioni standard che saranno valide su tutto il territorio nazionale¹, con l'indicazione del relativo acronimo per alcune, riportate nella seguente tabella:

Voci	Acronimo	Descrizione
1 – Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti
2 – Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti
3 – Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente
4 – Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente
5 – Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso
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
7 – Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza
8 – Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 – Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera
10 – Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)
11 – Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria
12 – Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio
13 – Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie



1. Salvi eventuali limiti nel caso delle regioni a statuto speciale.

Voci	Acronimo	Descrizione
14 – Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre
15 – Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile
16 – Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$)
17 – Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento
18 – Sagoma*		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m
19 – Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda
20 – Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio
21 – Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio
22 – Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio
23 – Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante
24 – Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso
25 – Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)

▶▶▶

Voci	Acronimo	Descrizione
26 – Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura
27 – Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane
28 – Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti
29 – Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata
30 – Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta
31 – Volume tecnico**		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)
32 – Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo
33 – Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare
34 – Pertinenza***		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà
35 – Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni
36 – Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto
37 – Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni
38 – Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno
39 – Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio
40 – Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni



Voci	Acronimo	Descrizione
41 – Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali
42 – Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili

* Viene ripresa e leggermente integrata la definizione fornita dalla giurisprudenza, secondo cui la sagoma è "la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sport": in tal senso, cfr. TAR Toscana, sez. III, sent. 21 gennaio 2014, n. 156; Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 15 marzo 2013, n. 1564.

** Secondo la giurisprudenza, "Si definisce volume tecnico, infatti, il volume non impiegabile né adattabile ad uso abitativo e comunque privo di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché strettamente necessario per contenere, senza possibili alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, gli impianti tecnologici serventi una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali della medesima e non collocabili, per qualsiasi ragione, all'interno dell'edificio (come – e sempre in difetto dell'alternativa – quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore e simili, i quali si risolvono in semplici interventi di trasformazione senza generare aumento alcuno di carico territoriale o di impatto visivo). Un tale volume – che deve porsi in rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione, nonché in rapporto di proporzionalità con le esigenze effettive da soddisfare, non è di norma computato nella volumetria massima assentibile. Tale natura è stata ritenuta appunto ravvisabile per cabine contenenti impianti idrici, termici, motori dell'ascensore e simili, nonché per i sottotetti termici, intesi come ambienti situati sotto il solaio di copertura di un edificio, con esclusive funzioni di isolamento dagli agenti esterni dell'ultimo piano dell'edificio stesso, purché non utilizzabile per attività connesse all'uso abitativo, come nel caso di soffitte, stenditoi chiusi o locali di sgombero (cfr. in tal senso, fra le tante, Cons. Stato, sez. VI, 31 marzo 2014, n. 1512; sez. V, 19 gennaio 2009, n. 236 e 19 settembre 2005, n. 4744; sez. IV, 28 gennaio 2011, n. 678; Cass. civ., sez. II, 17 dicembre 2013, n. 28141 e 10 settembre 2014, n. 19094)": Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 21 gennaio 2015, n. 175.

Ricordiamo, inoltre, che, secondo la circolare del Ministero dei lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973, "Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche" (ad esempio, sono da considerare volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda; non sono invece da intendere come volumi tecnici gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili).

*** Per incontrovertibile giurisprudenza penale (cfr. Cass. pen., sez. III, 9 dicembre 2004, n. 5465; id., 15 marzo 1994), "in materia di reati edilizi, la nozione di pertinenza urbanistica, sottratta al regime della concessione edilizia e assoggettata a quello dell'autorizzazione gratuita, ha peculiarità proprie e distinte dalla nozione civilistica, giacché deve avere una propria identità fisica ed una propria conformazione strutturale ed essere preordinata ad un'esigenza effettiva dell'edificio principale, al cui servizio deve essere posta in via funzionale ed oggettiva, mentre non deve possedere un autonomo valore di mercato, nel senso che il suo volume non deve consentire una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede. Pertanto è priva di un oggettivo nesso di 'strumentalità funzionale' la costruzione di una parte di edificio in ampliamento e adiacente a quello principale, benché destinato ad autorimessa, in quanto è evidente che tale vano può mutare la sua destinazione o comunque è utilizzabile economicamente in altro modo".

Inoltre, si è detto che "perché un'opera edilizia possa essere annoverata tra le pertinenze, è necessario che la sua strumentalità rispetto all'immobile principale sia oggettiva, cioè connaturale alla sua struttura, e non soggettiva, desunta cioè dalla destinazione data dal possessore. Ne deriva che la destinazione di una modesta costruzione (box) a garage (o autorimessa) non integra una pertinenza, poiché tale utilizzazione esorbita dal rapporto di servizio funzionale nei confronti dell'edificio stesso" (Cass. pen., sez. III, 6 dicembre 1989, Cameran, in C.E.D. Cass., n. 183106): in tal senso, Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 2 novembre 2016, n. 4577.

5. Lo schema del regolamento edilizio tipo

5.1. Premessa

Come accennato in precedenza, l'all. 1 dell'Intesa contiene lo schema del regolamento edilizio tipo, con cui vengono stabiliti i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati. Ricordiamo che i comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi comunali allo schema, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dalle regioni, ed i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale¹.

È interessante notare che il Legislatore non individua un regolamento edilizio unico per tutti i comuni ma uno schema da utilizzare: la scelta si è resa necessaria perché la materia dell'edilizia è disciplinata, come è noto, sia dalla legge statale che dalle disposizioni regionali. Di conseguenza, in questo modo, sarà possibile quella flessibilità necessaria che tenga conto delle peculiarità dei singoli territori. Ovviamente, ciò potrà incidere negativamente in termini di uniformità normativa, garantita solo limitatamente all'adozione delle 42 definizioni standard.

5.2. La prima parte dello schema di regolamento edilizio tipo

Lo schema è stato suddiviso in due parti, la prima delle quali, denominata "*Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*", dovrà richiamare (e non riprodurre) la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale. In particolare, tale prima parte, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle seguenti materie, operante direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:

- a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi²;
- b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
- c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
- d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
- e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;

1. Ex art. 117 Cost., comma 2, lett. e) e lett. m).

2. Contenute, come visto in precedenza, nell'all. A. La ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente è contenuta nell'all. B.

- e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
- f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico, culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.

Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, i comuni provvedono alla pubblicazione del *link* nel proprio sito *web* istituzionale.

5.3. La seconda parte dello schema di regolamento edilizio tipo

La seconda parte dello schema, dal titolo *Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*, 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 del regolamento edilizio.

I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.

I comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla seconda parte del regolamento edilizio, osserveranno i seguenti principi generali:

- a) semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa;
- b) perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo alla funzionalità, all'estetica, e all'igiene pubblica;
- c) incrementare la sostenibilità ambientale ed energetica;
- d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale³;
- f) incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quali valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
- g) incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;

3. Di cui alla convenzione ONU ratificata con legge n. 18 del 3 marzo 2009.

h) garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus⁴, Danimarca, 25 giugno 1998, per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo un indice generale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto. Le amministrazioni comunali, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. I requisiti tecnici integrativi e complementari sono espressi anche attraverso norme prestazionali che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere sono prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, o attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

5.3.1. L'indice: schema sintetico

L'indice è stato così previsto:

Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali	Capo I – SUE, SUAP e organismi consultivi Capo II – Altre procedure e adempimenti edilizi
Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori	Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori
Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali	Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente Capo IV – Infrastrutture e reti tecnologiche Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico Capo VI – Elementi costruttivi
Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo	
Titolo V – Norme transitorie	

5.3.2. Il Titolo I – Disposizioni organizzative e procedurali

Il Titolo I prevede due Capi.

Il Capo I, rubricato *SUE, SUAP e organismi consultivi*, dovrà contenere disposizioni regolamentari riguardanti:

1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia,

4. La Convenzione sull'accesso alle informazioni, sulla partecipazione del pubblico ai processi decisionali e sull'accesso alla giustizia in materia ambientale, nota come Convenzione di Århus (città danese dove è stata firmata il 25 giugno 1998), è un trattato internazionale volto a garantire all'opinione pubblica e ai cittadini il diritto alla trasparenza e alla partecipazione in materia ai processi decisionali di governo locale, nazionale e transfrontaliero concernenti l'ambiente. In Italia è stata ratificata con la legge n. 108 del 16 marzo 2001.

della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;

2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale⁵;
3. le modalità di coordinamento con il SUAP.

Il Capo II, rubricato *Altre procedure e adempimenti edilizi*, conterrà disposizioni regolamentari riguardanti le seguenti materie:

1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;
2. certificato di destinazione urbanistica;
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;
6. pareri preventivi;
7. ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.

5.3.3. Il Titolo II – Disciplina della esecuzione dei lavori

Anche il Titolo II è diviso in due Capi.

Il Capo I, rubricato *Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori*, dovrà contenere disposizioni regolamentari riguardanti le seguenti materie:

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza, ecc.;
2. comunicazioni di fine lavori;
3. occupazione di suolo pubblico;
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici, ecc.

Il Capo II, rubricato *Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori*, conterrà disposizioni regolamentari riguardanti le seguenti materie:

1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;
2. punti fissi di linea e di livello;
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;
4. cartelli di cantiere;
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;
6. misure di cantiere ed eventuali tolleranze;
7. sicurezza e controllo nei cantieri delle misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;

5. È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico (ove possibile in forma di allegato allo stesso regolamento edilizio).

8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

5.3.4. Il Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali

Si tratta del più “corposo” dei titoli previsti, suddiviso in 6 Capi.

Il Capo I, rubricato *Disciplina dell’oggetto edilizio*, dovrà contenere disposizioni regolamentari riguardanti:

1. caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici;
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all’efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all’utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima-alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all’innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;
5. prescrizioni costruttive per l’adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;
6. specificazioni sulle dotazioni igienico-sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”);
8. prescrizioni per le sale da gioco, l’installazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

Il Capo II, rubricato *Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico*, conterrà disposizioni regolamentari riguardanti:

1. strade;
2. portici;
3. piste ciclabili;
4. aree per parcheggio;
5. piazze e aree pedonalizzate;
6. passaggi pedonali e marciapiedi;
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;
10. recinzioni;
11. numerazione civica.

Il Capo III, rubricato *Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente*⁶, dovrà contenere disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

6. È prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore (ove possibile in forma di allegato allo stesso regolamento edilizio).

1. aree verdi;
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;
3. orti urbani;
4. parchi e percorsi in territorio rurale;
5. sentieri;
6. tutela del suolo e del sottosuolo.

Il Capo IV, rubricato *Infrastrutture e reti tecnologiche*, conterrà disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:

1. approvvigionamento idrico;
2. depurazione e smaltimento delle acque;
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;
4. distribuzione dell'energia elettrica;
5. distribuzione del gas;
6. ricarica dei veicoli elettrici;
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;
8. telecomunicazioni.

Il Capo V, rubricato *Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico*, dovrà contenere ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;
4. allineamenti;
5. piano del colore;
6. coperture degli edifici;
7. illuminazione pubblica;
8. griglie ed intercapedini;
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;
10. serramenti esterni degli edifici;
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;
12. cartelloni pubblicitari;
13. muri di cinta;
14. beni culturali ed edifici storici;
15. cimiteri monumentali e storici;
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

Infine, il Capo VI, rubricato *Elementi costruttivi*, conterrà le disposizioni regolamentari riguardanti:

1. superamento delle barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;
2. serre bioclimatiche;
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;
4. coperture, canali di gronda e pluviali;
5. strade e passaggi privati e cortili;
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;
7. intercapedini e griglie di aerazione;

8. recinzioni;
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici;
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;
11. piscine;
12. altre opere di corredo agli edifici.

5.3.5. Il Titolo IV – Vigilanza e sistemi di controllo

Dovrà contenere disposizioni riguardanti:

1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

5.3.6. Il Titolo V – Norme transitorie

L'ultimo titolo dovrà disciplinare l'aggiornamento del regolamento edilizio e conterrà le disposizioni transitorie.

Appendice

Adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

(G.U. serie generale n. 268 del 16 novembre 2016)

Art. 1 – Adozione del regolamento edilizio tipo

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 è approvato lo schema di regolamento edilizio tipo (allegato 1) e i relativi allegati recanti le definizioni uniformi (allegato A) e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia (allegato B), che formano parte integrante della presente intesa.
2. Ai sensi del medesimo art. 4, comma 1-sexies, del medesimo decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, lo schema di regolamento edilizio tipo e i relativi allegati costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.
3. In conformità all'art. 2, comma 2, del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, le regioni a statuto speciale e le Province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alle finalità della presente intesa, compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.

Art. 2 – Modalità e termini di attuazione

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'adozione della presente intesa, le regioni ordinarie provvedono al recepimento dello schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi nonché all'integrazione e modificazione, in conformità alla normativa regionale vigente, della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia. Con il medesimo atto di recepimento, le regioni, nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema di regolamento edilizio tipo approvato, possono specificare e/o semplificare l'indice. Le regioni, altresì, individuano, alla luce della normativa regionale vigente, le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e, ove necessario, in via transitoria possono dettare indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione di tali definizioni uniformi in fase di prima applicazione. L'atto di recepimento regionale stabilisce altresì i metodi, le procedure e i tempi, comunque non superiori a centottanta giorni, da seguire per l'adeguamento comunale, ivi comprese specifiche norme transitorie volte a limitare i possibili effetti dell'adeguamento sui procedimenti *in itinere* (permessi di costruire, SCIA, sanazione, piani attuativi, progetti unitari convenzionati).
2. Il Governo, le regioni ordinarie e gli enti locali si impegnano ad utilizzare le definizioni uniformi nei propri provvedimenti legislativi e regolamentari, che saranno adottati dopo la data di sottoscrizione della presente intesa, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

3. Entro il termine stabilito dalla regione 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 edilizio tipo e relativi allegati, come eventualmente specificati e integrati a livello regionale. Decorso il termine di cui al primo periodo entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare i propri regolamenti edilizi, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili. In caso di mancato recepimento regionale i comuni possono comunque provvedere all'adozione dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati.

4. Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione della presente intesa.

5. Laddove al momento della sottoscrizione dell'intesa siano vigenti norme regionali che prevedono termini perentori entro i quali i comuni sono tenuti ad adeguare i propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai contenuti delle normative regionali, il recepimento comunale dello schema di regolamento edilizio tipo e relativi allegati avviene entro il medesimo termine, secondo le modalità di gestione della fase transitoria definite dalle regioni stesse.

Art. 3 – Monitoraggio, aggiornamenti e ulteriori semplificazioni

1. Il Governo, le regioni ordinarie e i comuni si impegnano a realizzare attività di monitoraggio sull'attuazione del regolamento edilizio tipo con cadenza almeno annuale. Per la realizzazione di tali attività è istituito un apposito gruppo di lavoro composto dal Governo, le regioni e l'ANCI.

2. Sulla base degli esiti dell'attività di monitoraggio, si procede, ove necessario all'aggiornamento, previo accordo tra i soggetti di cui al comma 1 in Conferenza unificata, dello schema di regolamento edilizio tipo e delle definizioni uniformi.

3. Il Governo, le regioni ordinarie e i comuni si impegnano altresì all'aggiornamento della raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia. L'aggiornamento è effettuato a cura di ciascuna amministrazione centrale, per la parte di propria competenza e di ciascuna regione ordinaria per le rispettive parti ed è pubblicato sul sito web della regione e sul sito della Presidenza del Consiglio dei ministri e del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

4. 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.

SCHEMA DI REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

1. Il presente schema, in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies, del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, stabilisce i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati.
2. I Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi comunali al presente Schema, entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dalle Regioni in attuazione dell'Accordo con il quale è approvato il presente Schema, i cui contenuti costituiscono un livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, di cui all'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione.
3. Il regolamento edilizio si articola, in particolare, in due Parti:
 - a) nella Prima Parte, denominata **“Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia”** è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
 - b) nella Seconda Parte, denominata **“Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”** è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale, secondo quanto specificato al successivo paragrafo 10;
4. In particolare, la Prima Parte dei regolamenti edilizi, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi:
 - a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - e.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - e.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - e.3. alle servitù militari;
 - e.4. agli accessi stradali;
 - e.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - e.6. ai siti contaminati;
 - f) la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;

- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
5. Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, di cui al punto 4, lettera a), e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, di cui alle restanti lettere del punto 4, sono contenute rispettivamente degli Allegati A e B dell'Accordo con il quale è approvato il presente Schema e saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 del medesimo Accordo.
6. Per favorire la conoscibilità della disciplina generale dell'attività edilizia avente diretta e uniforme applicazione, i Comuni provvedono alla pubblicazione del link nel proprio sito web istituzionale.
7. La Seconda Parte dei Regolamenti Edilizi, 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 del regolamento edilizio.
8. I requisiti tecnici integrativi devono essere espressi attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere potranno essere prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, oppure essere espresse attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime.
9. I Comuni, nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, osservano i seguenti principi generali:
- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
 - b) perseguire un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
 - c) incrementare la sostenibilità ambientale e energetica;
 - d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
 - e) applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con L. 18 del 3 marzo 2009;
 - f) incrementare la sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
 - g) incentivare lo sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;

- h) garantire il diritto di accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.
10. Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo il seguente indice generale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto. Le amministrazioni comunali, nella propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, non disciplinati dalla normativa uniforme sovraordinata operante sul territorio nazionale e regionale di competenza, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata. I requisiti tecnici integrativi e complementari sono espressi anche attraverso norme prestazionali che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie. Le prestazioni da raggiungere sono prescritte in forma quantitativa, ossia attraverso l'indicazione numerica di livelli prestazionali da assolvere, o attraverso l'enunciazione di azioni e comportamenti progettuali da praticarsi affinché l'intervento persegua l'esito atteso che l'obiettivo prestazionale esprime. Eventuali tematiche ed elementi non espressamente indicati nell'indice possono essere inseriti nelle parti che presentano la maggiore analogia.

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. la composizione, i compiti e le modalità di funzionamento, dello Sportello unico per l'edilizia, della Commissione edilizia se prevista, comunque denominata, e di ogni altro organo, consultivo o di amministrazione attiva, costituito secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale;
2. le modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie, con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale;
3. Le modalità di coordinamento con il SUAP.
E' prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia telematica in modo specifico. (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).

Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati;
2. certificato di destinazione urbanistica;
3. proroga e rinnovo dei titoli abilitativi;
4. sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità;
5. contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni;
6. Pareri preventivi;

7. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia;
8. modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio;
9. coinvolgimento e partecipazione degli abitanti;
10. concorsi di urbanistica e di architettura, ove possibili.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. comunicazioni di inizio e di differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza ecc.;
2. comunicazioni di fine lavori;
3. occupazione di suolo pubblico;
4. comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici ecc.

Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. principi generali dell'esecuzione dei lavori;
2. punti fissi di linea e di livello;
3. conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie;
4. cartelli di cantiere;
5. criteri da osservare per scavi e demolizioni;
6. misure di cantiere e eventuali tolleranze;
7. sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera;
8. ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici;
9. ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici;
2. requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti e del consumo di suolo;
3. requisiti e parametri prestazionali integrativi degli edifici soggetti a flessibilità progettuale;
4. incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti;
5. prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon;

6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale;
7. dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”);
8. prescrizioni per le sale da gioco l’istallazione di apparecchiature del gioco d’azzardo lecito e la raccolta della scommessa.

Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. strade;
2. portici;
3. piste ciclabili;
4. aree per parcheggio;
5. piazze e aree pedonalizzate;
6. passaggi pedonali e marciapiedi;
7. passi carrai ed uscite per autorimesse;
8. chioschi/dehors su suolo pubblico;
9. servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato;
10. recinzioni;
11. numerazione civica.

Capo III Tutela degli spazi verdi e dell’ambiente

contenente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di:

1. aree verdi;
2. parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale;
3. orti urbani;
4. parchi e percorsi in territorio rurale;
5. sentieri;
6. tutela del suolo e del sottosuolo;

E’ prevista la possibilità di rimandare ad apposito regolamento comunale che tratti la materia del verde pubblico e privato, in modo specifico e coordinato con tutte le altre norme vigenti di settore, (ove possibile in forma di allegato allo stesso Regolamento Edilizio).

Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche

contenente disposizioni regolamentari relative alle reti e impianti di:

1. approvvigionamento idrico;
2. depurazione e smaltimento delle acque;
3. raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati;
4. distribuzione dell’energia elettrica;
5. distribuzione del gas;
6. ricarica dei veicoli elettrici;
7. produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento;
8. telecomunicazioni.

Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

contenente ulteriori indicazioni operative per il recupero e la riqualificazione dei luoghi e per la promozione e la salvaguardia del decoro urbano e la sicurezza pubblica, da coordinare con le particolari disposizioni di settore e norme di piano:

1. pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi;
2. facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio;
3. elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali;
4. allineamenti;
5. piano del colore;
6. coperture degli edifici;
7. illuminazione pubblica;
8. griglie ed intercapedini;
9. antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici;
10. serramenti esterni degli edifici;
11. insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe;
12. cartelloni pubblicitari;
13. muri di cinta;
14. beni culturali e edifici storici;
15. cimiteri monumentali e storici;
16. progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani.

Capo VI Elementi costruttivi

contenente disposizioni regolamentari riguardanti :

1. superamento barriere architettoniche e rampe e altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche;
2. serre bioclimatiche;
3. impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici;
4. coperture, canali di gronda e pluviali;
5. strade e passaggi privati e cortili;
6. cavedi, pozzi luce e chiostrine;
7. intercapedini e griglie di aerazione;
8. recinzioni;
9. materiali, tecniche costruttive degli edifici ,
10. disposizioni relative alle aree di pertinenza;
11. piscine;
12. altre opere di corredo agli edifici.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio;
2. vigilanza durante l'esecuzione dei lavori;
3. sanzioni per violazioni delle norme regolamentari.

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

contenente disposizioni regolamentari riguardanti:

1. aggiornamento del regolamento edilizio;
2. disposizioni transitorie.

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE
1 - Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 - Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
4 - Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5 - Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
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.
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8 - Superficie coperta	SC	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
9 - Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 - Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 - Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 - Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
14 - Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 - Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
16 - Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17 - Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli oggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 - Volume totale o volumetria-complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
28 - Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

**RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI
E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

A.	DISCIPLINA DEI TITOLI ABILITATIVI, DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
	A.1 Edilizia residenziale
	A.2 Edilizia non residenziale
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 13 marzo 2013, n. 59 (Regolamento recante la disciplina dell'autorizzazione unica ambientale e la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle piccole e medie imprese e sugli impianti non soggetti ad autorizzazione integrata ambientale, a norma dell'articolo 23 del decreto-legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 aprile 2012, n. 35)
	A.3 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
	DECRETO LEGISLATIVO 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 10 settembre 2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE)
	A.4 Condizioni di efficacia dei titoli edilizi e altri adempimenti generali
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 90, comma 9, lettere a), b) e c) e 99
	DECRETO LEGISLATIVO 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400) in particolare l'articolo 7 (circa l'obbligo di fornire dati statistici sui permessi di costruire, DIA, SCIA, e dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (art. 7 DPR n. 380/2001), il cui rilevamento è stato stabilito, da ultimo, dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 31 marzo 2011 – “Approvazione del Programma Statistico Nazionale 2011-2013 Edilizia Pubblica)

B.	REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
	B.1 I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967).
	CODICE CIVILE, in particolare articoli 873, 905, 906 e 907
	D.M. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), in particolare paragrafo 8.4.1.
	LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), in particolare articolo 41-sexies
	LEGGE 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), in particolare articolo 9
	DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)
	B.2 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)
	B.2.1 Fasce di rispetto stradali
	DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articoli 16, 17 e 18
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 26, 27 e 28
	DECRETO INTERMINISTERIALE 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967)
	DECRETO INTERMINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967), in particolare articolo 9 per distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare.
	B.2.2 Rispetti ferroviari (tramvie, ferrovie metropolitane e funicolari terrestri su rotaia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 11 luglio 1980, n. 753 (Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto) in particolare Titolo III, articoli da 49 a 60

	B.2.3 Fasce di rispetto degli aeroporti e aerodromi
	REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articoli 714 e 715
	B.2.4 Rispetto cimiteriale
	REGIO DECRETO 27.07.1934 n. 1265 (testo unico leggi sanitarie), in particolare art. 338, come modificato dall'articolo 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166
	DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 10 agosto 1990, n. 285 (Approvazione del Nuovo Regolamento di Polizia Mortuaria), in particolare articolo 57
	B.2.5 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (e altre acque pubbliche)
	REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie) In particolare articolo 96, comma primo, lettera f)
	B.2.6 Fascia di rispetto acquedotti (aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano)
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 94, 134 e 163
	B.2.7. Fascia di rispetto dei depuratori
	DELIBERA DEL COMITATO DEI MINISTRI PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO 4 febbraio 1977 (Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento), in particolare punto 1.2 dell'Allegato 4
	B.2.8 Distanze dalle sorgenti dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
	LEGGE 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI dell'8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE 10 settembre 1998, n.381 (Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana) (si vedano anche le LINEE GUIDA applicative del DM 381/98 redatte dal Ministero dell'Ambiente)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 29 maggio 2008 (Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti)

		DECRETO LEGISLATIVO 19 novembre 2007 n. 257 (Attuazione della direttiva 2004/40/CE sulle prescrizioni minime di sicurezza e di salute relative all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici - campi elettromagnetici)
		B.2.9 Fascia di rispetto dei metanodotti
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 24 novembre 1984 (Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8) (A decorrere dalla data di entrata in vigore (cioè 4.11.2008) dei DD.M.Svil.Econ. del 16/04/2008 e del 17/04/2008 sono abrogate le seguenti parti:- le prescrizioni di cui alla parte prima e quarta, per quanto inerente agli impianti di trasporto, ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 17/04/2008,- la Sezione 1 (Disposizioni generali), la Sezione 3 (Condotte con pressione massima di esercizio non superiore a 5 bar), la Sezione 4 (Impianti di riduzione della pressione), la Sezione 5 (installazioni interne alle utenze industriali) e le Appendici: «Attraversamento in tubo di protezione» e «Cunicolo di protezione» ai sensi del D.M.Svil.Econ. del 16/04/2008).
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 16 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e dei sistemi di distribuzione e di linee dirette del gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 17 aprile 2008 (Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8)
		B.2.10 Fascia di rispetto del demanio marittimo
		REGIO DECRETO 30 marzo 1942, n. 327 (codice della navigazione), in particolare articolo 55
		B.3 Servitù militari
		DECRETO LEGISLATIVO 15 marzo 2010, n. 66 (Codice dell'ordinamento militare), in particolare il Libro II, Titolo VI , articolo 320 e ss. (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 15 marzo 2010, n. 90 (Testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246) in particolare il Titolo VI (<i>Limitazioni a beni e attività altrui nell'interesse della difesa</i>)
		DECRETO MINISTERIALE 20 aprile 2006 (Applicazione della parte aeronautica del Codice di navigazione, di cui al D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96, e successive modificazioni.)
		B.4 Accessi stradali
		DECRETO LEGISLATIVO 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) in particolare articolo 22
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), in particolare articoli 44, 45 e 46

	DECRETO DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade)
B.5 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante	
	DECRETO LEGISLATIVO 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 9 maggio 2001 (Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante)
B.6 Siti contaminati	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte Quarta Titolo V “Bonifica di siti contaminati”
	DECRETO DEL MINISTERO DELL’AMBIENTE 25 ottobre 1999, n.471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalita' per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni)
C.	VINCOLI E TUTELE
C.1 Beni culturali (immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico)	
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte II, Titolo I, Capo I
C.2 Beni paesaggistici	
	DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) in particolare Parte III
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 9 luglio 2010, n. 139 (Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità, a norma dell'articolo 146, comma 9, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 12 dicembre 2005 (Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del DLgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. - Codice dei beni culturali e del paesaggio)
	DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 9 febbraio 2011 (Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008)
C.3 Vincolo idrogeologico	
	REGIO DECRETO LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani)

		REGIO DECRETO 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del RDL 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani.)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 61, comma 1, lettera g), e comma 5
C.4 Vincolo idraulico		
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articolo 115
		REGIO DECRETO 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche) in particolare articolo 98
		REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368 (Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi) in particolare TITOLO VI, Capo I (Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze)
		DECRETO LEGISLATIVO 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59), in particolare articolo 89 (Funzioni conferite alle Regioni e agli Enti locali)
C.5 Aree naturali protette		
		LEGGE 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette)
C.6 Siti della Rete Natura 2000		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO 3 settembre 2002 (Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000)
C.7 Interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale		
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) in particolare Parti Prima e Seconda
D. NORMATIVA TECNICA		
D.1 Requisiti igienico-sanitari (dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro)		
		DECRETO DEL MINISTERO DELLA SANITÀ 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), come modificato dal Decreto del Ministero della Sanità 9 giugno 1999 (Modificazioni in materia dell'altezza minima e dei requisiti igienicosanitari principali dei locali di abitazione)

		REGIO DECRETO 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), in particolare articoli 218 e 344
		DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), in particolare articoli 63, 65, Allegato IV e Allegato XIII
D.2 Sicurezza statica e normativa antisismica		
		ORDINANZA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 20.03.2003 n. 3274 (Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica) in particolare Allegato 1 (<i>Criteri per l'individuazione delle zone sismiche individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone</i>) Allegato A (<i>classificazione sismica dei comuni italiani</i>) recepito con DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE 21 luglio 2003, n. 1435 (Prime disposizioni di attuazione dell'ordinanza del PCM n. 3274/2003 recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica")
		DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO PER LE INFRASTRUTTURE 2 febbraio 2009, n. 617 (Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)
		DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, comma 4, Legge 28 febbraio 1985 n. 47), come modificato dal Decreto del M. LL. PP. 20 settembre 1985
D.3 Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare articoli 53, 58, 59, 60, e Parte II, Capo II (articoli da 64 a 76)
D.4 Eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati pubblici e privati aperti al pubblico		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) in particolare Parte II, Capo III
		LEGGE 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) in particolare articolo 24
		LEGGE 28 febbraio 1986, n. 41 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 1986), in particolare articolo 32, comma 20, secondo periodo

		DECRETO DEL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 24 luglio 1996, n. 503 (Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici)
		CIRCOLARE DEL MINISTERO DELL'INTERNO 1 marzo 2002, n. 4 (Linee guida per la valutazione della sicurezza antincendio nei luoghi di lavoro ove siano presenti persone disabili)
D.5 Sicurezza degli impianti		
		DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 22 gennaio 2008, n. 37 (Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici)
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 30 aprile 1999, n. 162 (Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio)
		DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte quinta (Norme in materia di tutela dell'aria e di riduzione delle emissioni in atmosfera), Titolo I (Prevenzione e limitazione delle emissioni in atmosfera di impianti e attività) e Titolo II (Impianti termici civili)
D.6 Prevenzione degli incendi e degli infortuni		
		DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 1 agosto 2011, n. 151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 7 agosto 2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151)
		DECRETO LEGISLATIVO 8 marzo 2006, n. 139 (Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 maggio 1987 (Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione)
		DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 10 marzo 1998 (Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro)

	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 22 febbraio 2006 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio di edifici e/o locali destinati ad uffici).
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 settembre 2002 (Regola Tecnica prevenzione incendi strutture sanitarie)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 15 settembre 2005 (Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per i vani degli impianti di sollevamento ubicati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi)
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro)
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 16 marzo 2012 (Piano straordinario biennale adottato ai sensi dell'articolo 15, commi 7 e 8, del decreto-legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14, concernente l'adeguamento alle disposizioni di prevenzione incendi delle strutture ricettive turistico-alberghiere con oltre venticinque posti letto, esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro dell'interno 9 aprile 1994, che non abbiano completato l'adeguamento alle suddette disposizioni di prevenzione incendi)
D.7 Demolizione o rimozione dell'amianto	
	DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) in particolare articolo 256
	DECRETO LEGISLATIVO 25 luglio 2006, n. 257 (Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro)
D.8 Contenimento del consumo energetico degli edifici	
	DECRETO LEGISLATIVO 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia)
	DECRETO DEL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 agosto 1993, n. 412 (Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10), in quanto compatibile con la DAL n. 156/2008 (vedi punto 3.2. della medesima DAL)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 aprile 2013, n. 74 (Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192)

D.9 Isolamento acustico (attivo e passivo) degli edifici	
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 1 marzo 1991 (Limiti di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)
	LEGGE 26 ottobre 1995, n. 447 (Legge quadro sull'inquinamento acustico)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 14 novembre 1997 (Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 19 ottobre 2011, n. 227 (Regolamento per la semplificazione di adempimenti amministrativi in materia ambientale gravanti sulle imprese, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.) in particolare l'art. 4
D.10 Produzione di materiali da scavo	
	DECRETO-LEGGE 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98., in particolare articoli art. 41 e 41-bis
	DECRETO LEGISLATIVO 3 APRILE 2006 N. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare articoli 184-bis, comma 2-bis, 185, comma 1, lettera c), 186 e 266, comma 7.
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE 10 agosto 2012, n. 161 (Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo)
D.11 Tutela delle acque dall'inquinamento (scarichi idrici domestici)	
	DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), in particolare Parte terza, Sezione II (Tutela delle acque dall'inquinamento)
D.12 Prevenzione inquinamento luminoso	
	LEGGE REGIONALE 29 settembre 2003, n. 19 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico)
E. REQUISITI TECNICI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER ALCUNI INSEDIAMENTI O IMPIANTI	
E.1 Strutture commerciali	
E.2 Strutture ricettive	
E.3 Strutture per l'agriturismo	
	LEGGE 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo), in particolare articolo 5
E.4 Impianti di distribuzione del carburante	
E.5 Sale cinematografiche	
E.6 Scuole e servizi educativi	
	DECRETO DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità

	didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica)
	CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 22 maggio 1967, n. 3150 (Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici)
E.7 Associazioni di promozione sociale	
E.8 Locali per la produzione o la vendita di sostanze alimentari e bevande	
	DECRETO LEGISLATIVO 6 novembre 2007, n. 193 (Attuazione della direttiva 2004/41/CE relativa ai controlli in materia di sicurezza alimentare e applicazione dei regolamenti comunitari nel medesimo settore)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 marzo 1980, n. 327 (Regolamento di esecuzione della legge 30 aprile 1962, n. 283, e successive modificazioni, in materia di disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande), in particolare articoli 28 e 30.
	REGOLAMENTO (CE) N. 852/2004 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 29/04/2004 (sull'igiene dei prodotti alimentari), e successiva rettifica pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea 226/3 del 25 giugno 2004
	ATTO DELLA CONFERENZA PERMANENTE PER I RAPPORTI TRA LO STATO, LE REGIONI E LE PROVINCE AUTONOME DI TRENTO E BOLZANO 29 aprile 2010 n. 59 (Accordo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tra il Governo, le Regioni e le Province autonome relativo a "Linee guida applicative del Regolamento n. 852/2004/CE del Parlamento europeo e del Consiglio sull'igiene dei prodotti alimentari")
E.9 Impianti sportivi	
	DECRETO DEL MINISTERO DELL'INTERNO 18 marzo 1996 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di impianti sportivi) come modificato e integrato dal Decreto ministeriale 6 giugno 2005
	DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO NAZIONALE DEL CONI 25 giugno 2008, n. 1379 (Norme CONI per l'impiantistica sportiva)
	DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA STATO REGIONI 16 GENNAIO 2003 N. 1605 (Accordo tra il Ministro della salute, le Regioni e le Province Autonome di Trento e di Bolzano relativo agli aspetti igienico-sanitari per la costruzione, la manutenzione e la vigilanza delle piscine a uso natatorio)
E.10 Strutture Termali	
E.11 Strutture Sanitarie	
	DECRETO LEGISLATIVO 30 dicembre 1992, n. 502 (Riordino della disciplina in materia sanitaria, a norma dell'articolo 1 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in particolare l'articolo 8-bis (Autorizzazione, accreditamento e accordi contrattuali) e l'Articolo 8-ter (Autorizzazioni alla realizzazione di strutture e all'esercizio di attività sanitarie e socio-sanitarie)
	DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 14 gennaio 1997 (Approvazione dell'atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, in materia di requisiti strutturali, tecnici ed organizzativi minimi per l'esercizio delle attività sanitarie da parte delle strutture pubbliche e private)
E.12 Strutture veterinarie	



**ACCORDO CONCERNENTE L'ADOZIONE DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO-TIPO DI CUI ALL'ARTICOLO 4, COMMA 1
SEXIES DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
6 GIUGNO 2001, N. 380**

Punto 1) O.d.g. Conferenza Unificata

La Conferenza esprime avviso favorevole sull'ultima stesura del provvedimento con la seguente raccomandazione:

Nella definizione 15 del QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI sostituire le parole “La superficie accessoria ricomprende” con le parole “**La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio**”.

La Conferenza chiede inoltre che possa essere sancita l'intesa ai sensi dell'articolo 8 comma 6, della Legge 131/2003 in luogo dell'accordo.

Roma, 20 ottobre 2016

16A08003