

RIFERIMENTI ALLA NORMATIVA REGIONALE

Il presente REGOLAMENTO EDILIZIO è stato redatto secondo lo schema approvato Conferenza Unificata Stato – Regioni – Comuni del 20 ottobre 2016, recepito con Deliberazione della Giunta Regionale n. 850 del 28/12/2017 recante “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” - con il quale si è stabilito i principi e i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati - si è provveduto, tra l'altro, a:

- recepire l'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 nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n. 268 del 16 novembre 2016;
- approvare i seguenti documenti:
 - A. Schema di regolamento edilizio tipo integrato a seguito delle osservazioni degli Enti locali;
 - B. Quadro delle definizioni uniformi;
 - C. Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, integrata con la normativa regionale;
 - D. Attività edilizie e titoli abilitativi;
- stabilire l'obbligo per i Comuni, entro centottanta giorni dalla pubblicazione della predetta deliberazione, di adeguare i propri regolamenti edilizi allo Schema di regolamento tipo ed ai relativi allegati, in quanto prescrittivi;
- dare atto che ai sensi dell'articolo 2, comma 3, dell'Intesa, ove i Comuni non provvedano 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.

Con successiva Deliberazione di Giunta Regionale n. 552 del 01/08/2018 recante “Proroga dei termini per l'adeguamento comunale alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 850 del 28/12/2017 recante “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”, si è provveduto:

- a prorogare al 31/12/2018 il termine per l'adeguamento dei regolamenti edilizi comunali al regolamento edilizio tipo previsto al punto 2, del dispositivo della deliberazione della Giunta Regionale 28 dicembre 2017, n. 850;
- a prendere atto che, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, dell'Intesa, ove i Comuni non provvedano entro il termine ultimo del 31/12/2018 le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;

Con la successiva **Legge Regionale n. 1 del 29/01/2019**, pubblicata sul B.U.R.A. Speciale 05/02/2019 n. 19, il comma 8 dell'art. 16 ha disposto quanto segue: “La Regione Abruzzo recepisce lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'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 di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”; la Giunta regionale, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente comma, approva specifici criteri per il recepimento del RET da parte dei Comuni, acquisito il parere del Consiglio delle Autonomie Locali (CAL)”.

Infine con la **Legge Regionale n. 25 del 23/08/2019** “Modifiche alla legge regionale 29 gennaio 2019, n. 1 (Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio di previsione finanziario 2019/2021 della Regione Abruzzo (Legge di Stabilità regionale 2019)), pubblicata sul B.U.R.A. Speciale 04/09/2019 n. 133, il Consiglio Regionale nell'abrogare il comma 8 dell'art. 16 della ha aggiunto, dopo l'articolo 16 della L.R. n. 1/2019 l'articolo seguente:

“Art. 16 bis – (Disposizioni relative al RET)

1. La Regione Abruzzo recepisce lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'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.
2. I Comuni adeguano i propri Regolamenti Edilizi entro 6 mesi dalla vigenza del presente articolo.
3. Il recepimento del “Quadro delle definizioni uniformi” (Allegato A dell'Intesa di cui al comma 1) non deve comportare la modifica dimensionale della vigente strumentazione urbanistica come specificato dall'articolo 2 dell'Intesa di cui al comma 1; pertanto continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri contenute negli strumenti urbanistici vigenti fino all'approvazione dei nuovi Piani Regolatori Generali o delle varianti generali di cui alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18 (Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo) nel testo in vigore, che dovranno necessariamente recepire integralmente il “Quadro delle definizioni uniformi” (Allegato A dell'Intesa di cui al comma 1).

4. I Comuni, nel recepire il Regolamento Edilizio Tipo, hanno la facoltà di individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata.
I piani urbanistici adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento di cui ai precedenti commi sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.
5. In conformità a quanto previsto dagli articoli 2 e 4 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ai procedimenti di approvazione dei regolamenti tipo (RET) non trova applicazione l'articolo 16, commi 5, 6 e 7 della l.r.18/1983.
6. Restano in capo alla Regione Abruzzo le competenze in materia di vigilanza urbanistico-edilizia trasferite con l'articolo 3, comma 1, lettera e) della legge regionale 20 ottobre 2015, n. 32 (Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative delle Province in attuazione della Legge 56/2014).".

Pertanto tale norma aggiorna ed indica principi e procedure a cui i Comuni della Regione Abruzzo, dovranno sottostare per adeguare i propri regolamenti edilizi alle disposizioni contenute nell'Intesa Stato-Regioni-Enti Locali (GU n.268 del 16/11/2016). Tale articolo al comma 2 impone ai Comuni di adeguare all'Intesa, i propri regolamenti edilizi **entro 6 mesi** dalla pubblicazione sul BURA (e perciò entro il 03/03/2020). Con il comma viene stabilito che: **“Il recepimento del “Quadro delle definizioni uniformi (Allegato A) non deve comportare la modifica dimensionale della vigente strumentazione urbanistica...”** e **“..... continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri contenute negli strumenti urbanistici vigenti fino all'approvazione** I Comuni sono tenuti a conformare i regolamenti edilizi comunali allo suddetto Schema, entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dalle Regioni in attuazione dell'Accordo con il quale è approvato lo 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.

Il regolamento edilizio, tenuto conto delle sopra citate deliberazioni e disposizioni legislative della Regione Abruzzo, si articola, in particolare, in tre 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 11;
- c) nella Terza Parte, denominata **“Attività edilizia, titoli abilitativi e interventi sostitutivi”**.

(*) Nel presente Regolamento viene riportata nella Parte Prima, Titolo I – Attività Edilizie e Titoli Abilitativi, Capo I – l'Allegato C Della D.G.R. n. 850 del 28/12/2017.

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:
 - a.1. ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - a.2. ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - a.3. alle servitù militari;
 - a.4. agli accessi stradali;
 - a.5. alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - a.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.
- h) 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 lo Schema e saranno specificati e aggiornati entro i termini e con le modalità previste dagli articoli 2 e 3 del medesimo Accordo.

- i) 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.

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.

- a) 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.
- b) La Terza Parte dei Regolamenti Edilizi, in attuazione del D.L. 12/09/2013 n. 133, convertito con modifiche dalla Legge 11/12/2014 n. 164, in attuazione dell'art. 23/ter DPR 380/2001, che ha modificato il regime della variazione di destinazione d'uso, regola detta attività in coerenza con le disposizioni Regionali al fine di renderla omogenea per l'intero territorio regionale anche con riferimento alla tipologia dei titoli abilitativi.
- c) 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 Legge 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.
- d) Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo l'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.