

Pierluigi Mantini

LUCI E OMBRE DELLA SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA
NELLA LEGGE SBLOCCA ITALIA

In Rivista Giuridica dell'Edilizia, supp. al n.6/2014, pp.77-102

OMISSIS

6. *Verso il superamento dei regolamenti edilizi comunali.*

I regolamenti edilizi comunali, storico strumento di governo delle città e delle trasformazioni edilizie, hanno fatto il loro tempo e possono essere “rottamato”. Abbiamo da tempo sostenuto che la più efficace azione di semplificazione normativa è, a nostro avviso, rappresentata dal necessario superamento dei regolamenti edilizi comunali. I regolamenti edilizi comunali, previsti da una norma della legge urbanistica del 1942, hanno infatti perso la loro funzione originaria (25) e devono essere superati perché costituiscono una duplicazione delle norme ed anche una fonte di inutili complessità burocratiche (e sovente di abusi).

A ben vedere, le norme procedurali (permesso di costruire, s.c.i.a., C.I.L.) sono direttamente disciplinate dalla legge, quelle di sicurezza e igiene anche, gli immobili soggetti a vincolo hanno tutele speciali, l'antisismica pure, le norme tecniche di attuazione dei piani si occupano di molte materie edilizie, e si potrebbe continuare.

Che bisogno c'è di oltre ottomila regolamenti edilizi, spesso differenti tra loro?

Una seria azione di semplificazione è costituita dalla determinazione dei livelli essenziali di prestazione degli edifici attraverso una normativa tecnica nazionale, uguale per tutti: una non 8000!

Come già affermava Montesquieu “le leggi inutili uccidono quelle necessarie”.

Dovrebbe oggi prevalere l'approccio esigenziale-prestazionale, in specie su sicurezza e risparmio energetico, relativo al risultato del “del” processo costruttivo anzi che quello del prescrittivismismo normativo “sul” processo costruttivo.

Occorre al riguardo non sottovalutare che vi sono anche le norme UNI che disciplinano il settore. Naturalmente questa azione è mirata alla semplificazione normativa garantendo livelli essenziali della proprietà e delle prestazioni degli edifici e non deve considerarsi in conflitto con il riconoscimento della potestà amministrativa dei comuni in materia edilizia, ai sensi dell'art. 117, comma 3, Cost. e dello stesso art 4 T.U. dell'edilizia, potestà che resta salvaguardata. Anche sulla base di questi presupposti l'art. 17-bis, inserito nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati, ha previsto la conclusione, in sede di Conferenza unificata, di accordi o intese per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo al fine di semplificare ed uniformare le norme e gli adempimenti (nuovo comma 1-*sexies* dell'art. 4 del testo unico edilizia di cui al d.P.R. 380/2001).

Il regolamento-tipo, che deve indicare le esigenze prestazionali degli edifici con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, è adottato dai comuni entro i termini fissati negli accordi succitati e, comunque, entro i termini stabiliti dall'art. 2 della I. 241/1990.

Viene ben precisato che 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.

La riforma va nella direzione giusta ma poteva essere più coraggiosa anche per la relativa indeterminatezza dell'*incipit* del percorso di riforma nel quale potranno riemergere i freni del localismo.

(25) Per un'ampia ricostruzione dell'intera problematica e dei suoi più recenti sviluppi v. ASSINI N. e MANTINI P., *Il regolamento edilizio comunale. Profili giuridici e amministrativi*, Rimini, 1991; FINUCCI G., *I Regolamenti edilizi comunali, alla luce della normativa statale e della regione*

Marche, in *Nuovo dir.*, 1992, 895; LAZZARO D., *La commissione edilizia comunale nella normativa statale e regionale* in *Ammin. it.*, 1992, 228; v., inoltre, MANTINI P., *Le norme edilizie del Comune di Milano*, in *Sole 24 Ore*, Milano, 1995; BONETTI T., *Dal regolamento edilizio al regolamento urbanistico edilizio*, in *Riv. giur. urb.*, 2006, 1/2, p. 14 ss.; CARLIN M., *Il nuovo regolamento edilizio: dopo il Titolo V della Costituzione e le modifiche al Testo Unico sull'edilizia; contenuto, efficacia, impugnazione disapplicazione: problemi e casi pratici*, Milano, 2003; BONETTI B., VIVIANI R. *Il regolamento edilizio: dai regolamenti d'igiene ai testi unici; l'innovazione del regolamento edilizio nella legislazione nazionale, nelle leggi regionali, nei più recenti regolamenti regionali e comunali*, Rimini, 2002; ITALIA V., *Appunti sul regolamento edilizio comunale*, in www.giustamm.it; BONETTI T., *Dal regolamento edilizio al regolamento urbanistico edilizio*, In *Riv. Giur. urb.*, 2006, 1/2, p. 74 ss.