

REGIONE MARCHE  
Assemblea legislativa

**proposta di legge n. 178**

a iniziativa della Giunta regionale

*presentata in data 22 dicembre 2017*

-----

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", E MODIFICHE  
ALLA LEGGE REGIONALE 20 APRILE 2015, N. 17 "RIORDINO E  
SEMPLIFICAZIONE DELLA NORMATIVA REGIONALE IN MATERIA DI EDILIZIA"

-----

**Art. 1**  
*(Oggetto e finalità)*

1. Questa legge recepisce lo schema di regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'allegato 1 all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni, raggiunta in sede di Conferenza unificata in data 20 ottobre 2016 ai sensi del comma 1 sexies dell'articolo 4 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), con i relativi allegati, recanti le definizioni uniformi e la raccolta delle disposizioni sovraordinate in materia edilizia.

2. In base a quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 2 dell'intesa richiamata al comma 1 di questo articolo, questa legge individua le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali contenute negli strumenti urbanistici e fornisce ai Comuni in fase di prima applicazione, fino all'approvazione dei nuovi piani regolatori generali (PRG) o loro varianti generali, le indicazioni tecniche di dettaglio ai fini della corretta interpretazione delle definizioni medesime, stabilendo altresì le norme transitorie da applicare ai procedimenti in itinere alla data di entrata in vigore dei regolamenti comunali di recepimento dell'intesa.

3. Questa legge modifica, inoltre, alcuni articoli della legge regionale 20 aprile 2015, n. 17 (Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia), al fine di renderli coerenti con le modificazioni da ultimo intervenute nella normativa statale in materia riguardo all'individuazione dei regimi amministrativi applicabili agli interventi edilizi.

**CAPO I**  
**Recepimento dello schema di RET**

**Art. 2**  
*(Disposizioni per la prima applicazione dell'intesa)*

1. Le indicazioni tecniche di dettaglio, di cui al comma 2 dell'articolo 1, sono individuate nell'allegato A di questa legge e possono essere modificate o aggiornate dalla Giunta regionale qualora ciò si renda necessario per specificarle o adeguarle in relazione a modificazioni normative intervenute nel corso dell'attuazione di questa legge.

2. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 dell'intesa, il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali

degli strumenti urbanistici vigenti. Le modalità edificatorie continuano a essere regolate dal PRG vigente o già adottato alla data di sottoscrizione dell'intesa medesima.

**3.** Ai fini di cui al comma 2, i Comuni che utilizzano come indici edilizi la superficie utile lorda (SUL) o il volume (V) così come definiti nel regolamento regionale 14 settembre 1989, n. 23 (Regolamento edilizio tipo), o nel regolamento edilizio comunale vigente, ferme restando tutte le altre disposizioni dello strumento urbanistico generale, devono utilizzare rispettivamente la superficie totale (ST) o il volume totale (VT), così come definiti nel "Quadro delle definizioni uniformi". In tali Comuni:

- a) nel caso di nuove costruzioni, possono essere realizzati, in aggiunta rispetto agli indici di piano, nuovi superfici o volumi per:
  - 1) i piani interrati;
  - 2) il 50 per cento del volume o della superficie dei piani seminterrati, qualora gli stessi presentino una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra;
  - 3) i piani fuori terra, relativamente a sottotetti non utilizzabili, vani scala emergenti dalla copertura piana, fine corsa ascensori, vani tecnici, portici pubblici o d'uso pubblico e logge;
- b) nelle ristrutturazioni edilizie e nelle trasformazioni di edifici esistenti, non sono considerati come volumetria esistente, ai fini del calcolo delle volumetrie fuori terra di progetto, i volumi dei piani interrati, mentre i piani seminterrati che presentano una quota superiore al 50 per cento della superficie delle pareti perimetrali poste al di sotto del livello di terra vanno computati nella percentuale del 50 per cento.

**4.** Ai medesimi fini richiamati al comma 3, i Comuni che non utilizzano come indici di fabbricabilità o di utilizzazione la SUL o il V, come definiti nel r.r. 23/1989 o che abbiano strumenti urbanistici contenenti previsioni dimensionali che risultino modificate per effetto dell'entrata in vigore di questa legge o che ritengono comunque più rispondenti alle loro esigenze altre soluzioni, possono adottare varianti ai piani urbanistici ai sensi del comma 5 dell'articolo 15 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), con tempi di pubblicazione ridotti a venti giorni, individuando indici di conversione dei parametri e degli indici urbanistici utilizzati dal PRG vigente in applicazione delle definizioni uniformi dello schema di RET e di questa legge.

**5.** Ai fini della dimostrazione della loro conformità alle disposizioni di cui al decreto ministeriale

2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra 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'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), le varianti adottate ai sensi del comma 4 sono corredate dalla documentazione analitica, asseverata dall'organo tecnico comunale, che dimostri la sostanziale invarianza delle previsioni edificatorie e del carico urbanistico a seguito dell'adozione dei nuovi indici di conversione.

### **Art. 3**

*(Disposizioni transitorie e finali)*

1. I Comuni adeguano i propri regolamenti edilizi allo schema di RET e relativi allegati entro il termine di centottanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore di questa legge.

2. Nei Comuni di cui al comma 1 dell'articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, il termine di cui al comma 1 è di cinque anni.

3. Decorso il termine di cui ai commi 1 e 2, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

4. La Giunta regionale, sentiti i Comuni e le Province, effettua attività di monitoraggio sul recepimento da parte dei Comuni dello schema di RET, nonché sull'attuazione dell'articolo 2 di questa legge.

5. I piani urbanistici attuativi adottati e i procedimenti edilizi avviati prima dell'approvazione dell'adeguamento di cui al comma 1 sono conclusi sulla base della disciplina vigente, rispettivamente, al momento dell'adozione dei piani e della presentazione delle istanze.

## **CAPO II**

### **Modifiche alla l.r. 17/2015**

#### **Art. 4**

*(Modifica all'articolo 2 della l.r. 17/2015)*

1. Al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 20 aprile 2015, n. 17 (Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia edilizia)

la parola: "(CIL)" è sostituita dalle parole: "asseverata (CILA)".

### **Art. 5**

*(Sostituzione dell'articolo 5 della l.r. 17/2015)*

1. L'articolo 5 della l.r. 17/2015 è sostituito dal seguente:

"Art. 5 (Disciplina della CILA)

1. La CILA indica il nominativo del direttore dei lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni decorrenti dal suo inoltro o dalla comunicazione dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso preventivi.

2. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori allo sportello unico per l'edilizia (SUE), previsto all'articolo 5 del d.p.r. 380/2001.

3. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a una nuova CILA.

4. Nei trenta giorni successivi alla presentazione, il SUE svolge un'attività istruttoria relativa:

a) al controllo e alla verifica dei presupposti di legge, eseguiti sulla base delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni, dichiarazioni di conformità ed elaborati grafico-progettuali allegati e della completezza della documentazione presentata in relazione alla tipologia di intervento, con particolare riguardo:

1) al tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno tra quelli assoggettati a CILA;

2) alla conformità dell'intervento con la disciplina urbanistica di riferimento;

3) alla trasmissione, agli organi e alle amministrazioni competenti, delle dichiarazioni, attestazioni, asseverazioni e dichiarazioni di conformità, al fine di espletare le necessarie verifiche;

b) alla verifica, attraverso sopralluoghi presso gli immobili oggetto dell'intervento, della tipologia delle opere in corso di esecuzione e della rispondenza delle stesse a quelle segnalate.

5. In presenza di un elevato numero di CILA presentate, se le risorse organizzative non ne consentono il controllo sistematico, l'attività di cui al comma 4 è svolta su un campione scelto mediante sorteggio quindicinale e comunque non inferiore al 20 per cento, con arrotondamento all'unità superiore.

6. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della CILA, il SUE ordina la sospensione dei lavori se le opere previste non risultano conformi alla normativa vigente, invitando contestualmente gli interessati a conformare l'attività e i suoi effetti alla normativa o a produrre l'eventuale documentazione che integri o completi la documentazione

presentata. In tal caso il termine indicato al comma 4 decorre nuovamente dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Detta comunicazione viene inviata una sola volta e indica il termine per la regolarizzazione, il quale non può in ogni caso superare i novanta giorni dalla ricezione della richiesta.

7. Se la documentazione indicata al comma 6 non è presentata entro i termini indicati, si applica quanto previsto dall'articolo 6 bis, comma 5, del d.p.r. 380/2001.

8. Il SUE, entro trenta giorni dalla data di presentazione della CILA, ove accerti l'inammissibilità della CILA stessa, vieta la prosecuzione dell'attività e dispone la rimozione degli effetti dannosi prodotti in conseguenza dell'esecuzione dei lavori.

9. E' comunque salva la facoltà di presentare una nuova CILA con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa.".

#### **Art. 6**

*(Modifiche all'articolo 6 della l.r. 17/2015)*

1. Alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 17/2015 sono aggiunte in fine le parole: "leggera, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001".

2. Alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 17/2015 le parole: "comma 2" sono sostituite dalle parole: "commi 2 e 2 bis".

3. Le lettere a), b) e i) del comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 17/2015 sono abrogate.

### **CAPO III Disposizioni finali**

#### **Art. 7**

*(Invarianza finanziaria)*

1. Dall'applicazione di questa legge non derivano nuovi o maggiori oneri finanziari diretti a carico del bilancio della Regione e alla sua attuazione si provvede con le risorse umane, strumentali e finanziarie previste a legislazione vigente.

#### **Art. 8**

*(Dichiarazione d'urgenza)*

1. Questa legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

**Allegato A****Definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e relative indicazioni tecniche di dettaglio**

Voci	Acronimo	Incidenza sui piani urbanistici	Indicazioni tecniche di dettaglio
1 - Superficie Territoriale	ST	SI	
2 - Superficie Fondiaria	SF	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale	IT	SI	
4 - Indice di Edificabilità Fondiaria	IF	SI	
5 - Carico Urbanistico	CU	SI	
6 - Dotazioni Territoriali	DT	SI	
7 - Sedime			
8 - Superficie Coperta	SC	SI	Si precisa che aggetti e sporti superiori a 1,50 m vanno calcolati nella loro interezza. Per “ <u>profilo esterno perimetrale</u> ” si intende la linea ottenuta dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo di ciascun piano dell'edificio fuori terra, seminterrato o interrato, delimitato dagli elementi verticali esterni, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti, ad esclusione di terrazze, balconi, pensiline, scanafossi, bocche di lupo e cavedi di areazione laterali. Questa precisazione vale anche per tutte le altre definizioni in cui compare il “profilo esterno perimetrale”.
9 - Superficie permeabile	SP		

10 - Indice di permeabilità	IPT/IPF		
11 - Indice di copertura	IC	SI	
12 - Superficie Totale	ST		
13 - Superficie Lorda	SL		
14 - Superficie Utile	SU		
15 - Superficie Accessoria	SA		Si precisa che i sottotetti, per la parte che non supera m.1,80, non costituiscono né superficie accessoria, né superficie utile. Dopo la parola cantine occorre aggiungere le parole “e similari”. Dopo la parola terrazze occorre aggiungere “verande che non abbiano caratteristiche di abitabilità”.
16 - Superficie Complessiva	SC		L’acronimo va modificato da SC a SCC (Superficie Complessiva Convenzionale), in quanto altrimenti uguale a quello di superficie coperta (definizione 8).
17 - Superficie Calpestabile			
18 - Sagoma			Nella definizione di sagoma così come formulata sono esclusi gli impianti tecnologici, quali: canne fumarie, condizionatori, etc.
19 - Volume Totale o Volumetria complessiva			
20 - Piano fuori terra			Per “terreno posto in aderenza all’edificio” si intende quello a sistemazione definitiva e la quota di quest’ultimo non tiene conto di eventuali rampe e scale realizzate in trincea per l’accesso ai piani interrati e seminterrati, scannafossi, bocche di lupo, cavedi. A tal fine si precisa che le rampe e gli accessi carrabili in trincea dovranno avere la seguente larghezza massima: 3,5 metri, in caso di unico senso di marcia e 6 metri, in caso di doppio senso di marcia. Tali precisazioni valgono anche per tutte le altre definizioni che fanno riferimento al “terreno posto in aderenza all’edificio”.
21 - Piano seminterrato			Vedere gli Schemi esemplificativi.

			<p>Per “soffitto” si intende l'intradosso della parte strutturale del solaio.</p> <p>Ai fini dell'individuazione del Piano Seminterrato non sono considerati gli eventuali accessi in trincea.</p>
22 - Piano interrato			<p>Vedere gli Schemi esemplificativi.</p> <p>Come per il piano seminterrato anche per quello interrato, gli eventuali accessi in trincea non lo trasformano in piano fuori terra o seminterrato.</p>
23 - Sottotetto			
24 - Soppalco			
25 - Numero dei piani		SI	
26 - Altezza Lorda		SI	Per l'ultimo piano dell'edificio l'altezza lorda corrisponde a quella utile di cui alla definizione n. 29.
27 - Altezza del fronte		SI	Per quanto riguarda il concetto di “terreno posto in aderenza all'edificio” valgono le considerazioni di cui alla definizione n. 20.
28 - Altezza dell'edificio		SI	<p>Al fine di non modificare le attuali previsioni dei PRG riguardo l'altezza massima, nel periodo transitorio di cui all'art. 1, comma 2, le altezze massime previste dai PRG vigenti sono incrementate, per i vani scala, ascensori, attrezzature, vani tecnici emergenti dalla copertura, canne fumarie, di quanto necessario per la loro realizzazione.</p> <p>Nel caso di coperture a falde, tale misura è incrementata dell'altezza che intercorre tra l'intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura e la linea di colmo, qualora la stessa non superi 1,80 metri (2,40 metri per le “zone montane”) ovvero, per gli edifici aventi dimensioni in pianta superiori a 10 metri, la pendenza dalle coperture a falde non superi il 35% (45% per le “zone montane”).</p>
29 - Altezza Utile		SI	Al secondo periodo della definizione, relativamente ai “locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata”, si specifica che

			ciò viene effettuato senza tener conto degli elementi strutturali emergenti.
30 - Distanze		SI	
31 -Volume Tecnico			
32 - Edificio			
33 - Edificio unifamiliare			
34 - Pertinenza			
35 - Balcone			
36 - Ballatoio			
37 - Loggia/Loggiato			
38 - Pensilina			
39 - Portico/Porticato			
40 - Terrazza			
41 - Tettoia			
42 - Veranda			

### Schemi esemplificativi

