

Il REC è inquadrabile come strumento urbanistico attuativo?

Alfonsina Capone

Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) rappresenta un fondamentale strumento normativo per la regolamentazione delle attività edilizie a livello locale, mirato alla tutela del territorio e alla salvaguardia del decoro urbano. La sentenza del TAR per la Sicilia, evidenzia la distinzione tra REC e strumenti urbanistici attuativi, chiarendo che il REC, sebbene parte integrante del piano urbanistico, non può sostituirsi ad esso per autorizzare interventi edilizi come la costruzione di piscine private ad uso pubblico, la cui ammissibilità è subordinata a esigenze di pubblica utilità.

Il regolamento edilizio comunale: riferimento per la tutela del territorio

Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) è uno strumento normativo adottato dai comuni per disciplinare le attività edilizie sul proprio territorio. La necessità e la consapevolezza di tutelare il territorio in realtà è un sentimento già presente dal Medioevo, infatti molti comuni avevano stabilito delle regolamentazioni per tutelare il decoro, l'igiene e la salubrità, nonché le distanze tra i fronti su spazi pubblici delle città.

Il REC deve essere redatto in conformità alla normativa edilizia vigente, in particolare:

- al **Testo Unico per l'Edilizia**, dove gli art. 2 comma 4 e l'art. 4 rimettono ai comuni la disciplina regolamentazione edilizia;
- alle **normative regionali**, che possono stabilire requisiti specifici;
- al Piano Urbanistico Comunale (PUC) o Piano di Governo del Territorio (PGT), che definiscono la pianificazione territoriale.

Il REC varia da comune a comune, ma in genere include sempre i seguenti elementi:

- la distanza da altri fabbricati, dai confini e dal ciglio stradale;
- il lotto edificabile minimo;
- la regolamentazione degli standard edilizi (altezza massima degli edifici, numero di piani, rapporto di copertura, l'indice di fabbricabilità, etc.);
- il glossario dei parametri edilizi dimensionali;
- la dimensione minima dell'unità immobiliare;
- la dimensione minima dei vani abitabili.

Affinché si potesse avere una regolamentazione edilizia omogenea per tutti i Comuni del territorio italiano, il 20 ottobre 2016, Stato, Regioni e Anci hanno sancito l'adozione del RET - Regolamento Edilizio Tipo, ossia un'iniziativa volta a uniformare e semplificare le normative edilizie a livello nazionale in Italia.

Questo strumento normativo fornisce un quadro comune per disciplinare le modalità costruttive, garantendo il rispetto delle normative. Esso si articola in due parti:

- i **principi generali**, che disciplinano in modo trasversale l'attività edilizia, elaborata dalle Regioni, stabilendo le linee guida fondamentali per l'attività edilizia;
- le **disposizioni regolamentari comunali** in materia edilizia, con cui i Comuni sviluppano specifiche disposizioni regolamentari, adattandole alle peculiarità del proprio territorio.

Il Regolamento Edilizio non è, quindi, una mera raccomandazione comunale a cui dare la giusta importanza all'occorrenza, ma un atto normativo che va applicato rigorosamente e con attenzione sempre.

In merito a ciò diventa illuminante la sentenza del Tar della Sicilia n.3737/204, in quanto chiarisce che il **REC non funge da strumento urbanistico attuativo**, essendo parte integrante e sostanziale del piano urbanistico comunale, **ma è considerato come un testo normativo autonomo** subordinato alla pianificazione.

Il REC e il PTP a confronto

Il Tar per la Sicilia con la sentenza n. 3737/2024 ha emesso una importante riflessione in merito alla corretta applicazione del Regolamento Edilizio Comunale (REC).

Il ricorrente del caso, aveva presentato un progetto per la realizzazione di una piscina di 20 mq, ritenendo che il nuovo REC lo autorizzasse. Tuttavia, la Soprintendenza di Messina aveva negato la realizzazione della piscina in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesaggistico (PTP) delle Isole Eolie, che subordina tale intervento alla presenza di "chiare esigenze di pubblica utilità e di emergenza sociale".

Il caso a questo punto riguarda l'interpretazione del il PTP e del REC, infatti l'art. 38, lett. v) del PTP stabilisce che le piscine private sono ammissibili solo se previste da strumenti urbanistici attuativi, invece il ricorrente sosteneva che l'art. 94 del REC di Malfa conteneva una specifica per le piscine, che poteva applicarsi al suo caso.

Tuttavia, il TAR ha chiarito che *"l'art. 29 della L.R. 19/2020 stabilisce, al comma 1, che "Il regolamento edilizio comunale (REC) è uno strumento normativo obbligatorio di carattere tecnico operativo che, sulla base delle indicazioni contenute nel PUG o nei Piani particolareggiati attuativi di cui all'articolo 30, contiene la disciplina per la realizzazione degli interventi edilizi ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepito con modifiche dall'articolo 2 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16". Al successivo comma 5 la norma regionale prevede che Il REC è approvato separatamente dal piano urbanistico comunale del quale costituisce comunque parte integrante e sostanziale. (...)"*.
Dal combinato disposto dell'art. 38 del Piano territoriale paesistico dell'arcipelago delle Isole Eolie e dell'art. 29 della L.R. 19/2020 si ricava che:

- (i) **il regolamento edilizio comunale (REC) costituisce uno strumento normativo obbligatorio a sé stante**, che è adottato sulla base delle indicazioni contenute nel PUG o nei Piani particolareggiati attuativi;
- (ii) **tale regolamento è approvato separatamente dal piano urbanistico comunale, costituendone parte integrante senza, tuttavia, poter surrogarsi ad esso;**
- (iii) in assenza di uno "strumento urbanistico attuativo" adottato dal Comune di Malfa, quale non può definirsi il REC dello stesso Ente comunale, devono trovare attuazione le disposizioni contenute nell'art. 38 del P.T.P. dell'arcipelago delle Isole Eolie, il quale, con specifico riguardo alle piscine, stabilisce che esse devono rispondere a "chiare esigenze di pubblica utilità e di emergenza sociale".

Quindi, riassumendo, il REC, pur essendo parte integrante del piano urbanistico, non può essere inquadrato come uno strumento urbanistico attuativo, avendo natura meramente normativa e non pianificatoria. Ciò comporta che, **in assenza di un piano attuativo comunale venga applicato il divieto del PTP**, il quale nel caso di specie delle isole Eolie non consente la realizzazione di piscine qualora esse non fossero funzionali ad esigenze di pubblica utilità.

Inoltre, il Tar sottolinea anche che “ (...) *il Regolamento edilizio e lo strumento urbanistico attuativo divergono per procedimento di adozione e funzione*”, **il REC** è approvato separatamente dal piano urbanistico e **non può modificare i vincoli paesaggistici stabiliti dal PTP**.

Quindi il REC non equivale a uno strumento urbanistico attuativo e non può sostituirsi a uno strumento di pianificazione richiesto invece dal PTP per autorizzare specifiche opere private.