

di
ROBERTO GALLIA,
 Architetto, ha lavorato nella PA
 (dal 1978 al 2010)
 occupandosi, prevalentemente,
 di politiche territoriali e di
 finanziamenti pubblici (per le
 infrastrutture e alle imprese);
 ha insegnato presso il
 Dipartimento di Architettura di
 Roma Tre (dal 2012 al 2016) e
 presso la Facoltà di Architettura
 "L. Quaroni" di Sapienza Roma
 (dal 2006 al 2011).

VERSIONE ARTICOLO ONLINE
 FAST FIND AR1335

ARTICOLI COLLEGATI

- Standard urbanistici, dotazioni territoriali, regolamento edilizio unico nazionale, QLT n. 1/2016 (Fast Find AR1214)
- Modelli unici e modifiche ai procedimenti in edilizia: è vera semplificazione?, QLT n. 3/2015 (Fast Find AR1121)
- Il necessario riordino della disciplina edilizia, QLT n.4 /2014 (Fast Find AR1030)



IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE È UNO STRUMENTO ANCORA ATTUALE?

Il 20 ottobre 2016 è stata sottoscritta in sede di Conferenza Unificata l'Intesa concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo, previsto dal D.L. 133/2014 (il c.d. "sblocca Italia") con l'obiettivo di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti in materia edilizia. Dopo aver a lungo annunciato la redazione di un Regolamento edilizio "unico" per tutti i Comuni italiani, è stato adottato un testo che individua un indice di argomenti che definiscono il Regolamento-tipo. L'esame dei contenuti di questi argomenti, e la storia della regolamentazione edilizia comunale, induce ad interrogarsi sull'attualità di questo strumento.

PREMESSA

Sulla G.U. n. 268 del 16 novembre 2016 è stata pubblicata l'intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-tipo, con i relativi allegati contenenti lo schema di regolamento edilizio-tipo (allegato 1), le definizioni uniformi (allegato A), la raccolta delle disposizioni nazionali in materia edilizia (allegato B), il parere reso dalla Conferenza delle Regioni e delle Province autonome (allegato 2).

L'intesa ha la finalità di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali anche con l'ausilio di principi generali e di definizioni uniformi (vedi Riquadro 1).

Lo schema di Regolamento Edilizio-tipo è diviso in due parti. La Parte Prima, denominata «*Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia*» si limita a proporre il solo titolo, i cui contenuti dovranno essere costruiti tramite il richiamo alle norme nazionali (e regionali) sovraordinate. La Parte Seconda, denominata «*Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia*» andrà compilata seguendo l'indice proposto, suddiviso in cinque Titoli.

Preliminarmente appare opportuno evidenziare come la Conferenza Unificata avesse approvato un testo sottoscrivibile sia quale «accordo» (ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del D. Leg.vo 281/1997) da sottoscrivere «*al fine di coordinare l'esercizio delle rispettive competenze e svolgere in collaborazione attività di interesse comune*», sia quale «intesa» (ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della Legge 131/2003) da sottoscrivere per «*favorire l'armonizzazione delle rispettive legislazioni o il raggiungimento di posizioni unitarie o il conseguimento di obiettivi comuni*». Aver scelto la formula dell'intesa deriva sicuramente (anche se non dichiarato) dalla constatazione che l'edilizia fa parte del «*governo del territorio*», materia ancora di competenza concorrente.

L'intesa attua la disposizione del Testo Unico Edilizia (comma 1-sexies dell'articolo 4 D.P.R. 380/2001, introdotto dall'articolo 17-bis del D.L. 133/2014, c.d. «*sblocca Italia*») che prevede l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo che, «*al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti*», indichi «*i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico*»; con previsioni diverse, quindi, dalla condivisibile scelta operata in sede d'intesa di evitare che i regolamenti edilizi comunali riproducano «*le disposizioni statali e regionali cogenti e auto-applicative che incidono sull'attività edilizia*».

ADEMPIMENTI REGIONALI

Le Regioni ordinarie entro 180 giorni dalla sottoscrizione dell'Intesa devono recepire lo schema del regio-

CONSTATATO l'obiettivo comune di uniformare e semplificare i regolamenti edilizi comunali, comunque denominati dalla disciplina vigente, prevedendo che essi non debbano riprodurre le disposizioni statali e regionali cogenti e auto-applicative che incidono sull'attività edilizia e debbano essere predisposti, anche nelle tematiche riservate all'autonomia comunale, secondo un elenco ordinato delle varie parti valevole su tutto il territorio nazionale;

VALUTATA quindi l'opportunità che la disciplina contenuta nei regolamenti edilizi sia guidata da principi generali, fondata su un insieme di definizioni uniformi e che sia altresì sviluppata secondo le specificità e le caratteristiche dei territori e nel rispetto della piena autonomia locale;

Estratto da: Intesa 20 ottobre 2016 (NB: evidenziazioni redazionali).

Riquadro 1.

Articolo 2 - Modalità e termini di attuazione

1. (Omissis) 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, sanatorie, piani attuativi, progetti unitari convenzionati).

(Omissis).

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.

Riquadro 2.

lamento-tipo e integrare l'elenco della normativa sovraordinata con le disposizioni presenti nell'ordinamento regionale. Le Regioni, con l'atto di recepimento, possono «**specificare e/o semplificare l'indice ... 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**». Non difficile prevedere (sulla base dell'esperienza dei moduli unici per i procedimenti edilizi) che, in assenza di un adeguato coordinamento, si possa tornare alla «*babele*» delle definizioni (peraltro, già

particolarmente complesse così come definite nell'allegato A).

Due riferimenti alla normativa urbanistica, presenti nell'articolo 2 dell'Intesa (vedi Riquadro 2), risultano di difficile interpretazione ai fini degli effetti pratici, ricordando che la natura regolamentare, sia dell'intesa sia dell'atto di recepimento, non può costituire modifica alle norme urbanistiche di natura legislativa; come già ricordato in precedenza con l'articolo «*Standard urbanistici, dotazioni territoriali, regolamento edilizio unico nazionale*», QLT n. 1/2016 (**Fast Find AR1214**).

ADEMPIMENTI COMUNALI

I Comuni devono adeguare i propri regolamenti edilizi entro il termine previsto nell'atto di recepimento regionale, e comunque non oltre 180 giorni dall'adozione del medesimo. Decorso inutilmente detto termine, trovano diretta applicazione le definizioni uniformi e le norme sovraordinate (queste ultime, ovviamente, già prevalgono sulle disposizioni comunali). I Comuni possono provvedere autonomamente in caso di mancato recepimento regionale.

Lo schema del regolamento edilizio-tipo è diviso, come già detto, in due parti (da compilare secondo l'indice ivi definito).

Nella prima si devono richiamare le norme sovraordinate che disciplinano l'attività edilizia nell'intero territorio nazionale e nella propria Regione (rispetto alle quali è bene ricordare come la giurisprudenza costituzionale sia consolidata nel dichiarare che, sia l'edilizia sia l'urbanistica fanno entrambe parte della materia concorrente «*governo del territorio*»).

La seconda parte deve raccogliere «*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*».

Si tralascia in questa sede, per mera economia di spazio, l'esame della normativa statale (elencata nell'Allegato B) che disciplina l'attività edilizia, che meriterebbe un discorso ampio (per il quale, in via esemplificativa, si rimanda alle note che accompagnano il volume «*Lasseverazione dei progetti edilizi*», Legislazione Tecnica 2015). Occorre tuttavia rilevare la presenza di due refusi nell'Allegato B, che fra le norme statali inserisce due provvedimenti della Regione Emilia Romagna (precisamente al punto D.2 «*Sicurezza statica e normativa antisismica*» e al punto D.12 «*Prevenzione inquinamento luminoso*»). Cerchiamo quindi di concentrarci sulla parte seconda, con l'obiettivo di accertare e comprendere quale sia la disciplina regolamentare di competenza comunale.

Le norme regolamentari di competenza comunale, indicate ai punti 7 e 8 dello schema, riguardano:

- l'organizzazione e le procedure interne dell'ente;
- la qualità, la sicurezza e la sostenibilità delle opere edilizie realizzate (NB: non «*da realizzare*»), dei cantieri e dell'ambiente urbano;
- l'eventuale individuazione di requisiti tecnici, integrativi o complementari rispetto alla normativa uniforme sovraordinata (richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio), da esprimere «*attraverso norme prestazionali, che fissino risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie*».

Il successivo punto 9, (la cui comprensione obbliga ad un riordino del testo dalla discutibile sintassi), dispone che, la definizione della disciplina regolamentare comunale rispetti i seguenti **principi generali**, tesi a perseguire:

- a) la semplificazione, l'efficienza e l'efficacia dell'azione amministrativa;
- b) un ordinato sviluppo edilizio, con riferimento alla funzionalità, all'estetica e all'igiene pubblica;
- c) la sostenibilità ambientale e energetica;
- d) l'armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
- e) una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, favorendo il superamento delle barriere architettoniche (come previsto alla convenzione ONU ratificata dalla Legge 18/2009);
- f) la qualità urbana, il decoro e l'incolumità pubblica, tramite iniziative di recupero urbano e la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi;
- g) lo sviluppo sostenibile (quale rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente) e il rispetto del paesaggio (secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio, Firenze 20 ottobre 2000);
- h) il diritto di accesso alle informazioni e la partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale (secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Aarhus, Danimarca, 25 giugno 1998).

Il punto 10 prescrive, infine, che «*Le disposizioni regolamentari di competenza comunale devono essere ordinate secondo il seguente indice generale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità di impianto*».

LA REGOLAMENTAZIONE EDILIZIA DI COMPETENZA COMUNALE

Le competenze comunali, individuate al punto 7 ed esplicitate nella Parte Seconda dell'indice, come illustrato in precedenza riguardano tre materie.

La prima (*organizzazione e procedure*) risulta chiara nella formulazione del *Titolo I «Disposizioni organizzative e procedurali»*; anche se è opportuno ricordare che la regolamentazione comunale non può porre ostacoli, sia all'attività edilizia sia all'esercizio della professione, imponendo obblighi non previsti da norme nazionali. Ad esempio, il Comune di Roma, nell'organizzare la presentazione telematica delle dichiarazioni e delle istanze, impone che i professionisti (abilitati a sottoscrivere i documenti inerenti l'attività edilizia) siano registrati al portale comunale; registrazione che avviene non in automatico ma solo a seguito di controlli (dei quali non si dichiara né la natura né i tempi di esecuzione), che risultano di fatto illegittimi, in quanto anticoncorrenziali nel porre un ostacolo all'esercizio della libera professione, e in quanto si sovrappongono alla competenza dell'Ordine professionale nel procedere all'accertamento e alla vigilanza sul possesso dei requisiti per esercitare la libera professione.

Della seconda materia, una parte (*vigilanza sul costruito e sui cantieri*) risulta chiara, anche se suddivisa fra il *Capo II «Altre procedure ed adempimenti edilizi»* del Titolo I, il Titolo II *«Disciplina dell'esecuzione dei lavori»* e il *Titolo IV «Vigilanza e sistemi di controllo»*. È invece più difficile individuare quali possano essere le norme (riferite all'attività edilizia) per il controllo dell'ambiente urbano, che, insieme a quanto previsto nella terza materia (requisiti tecnici prestazionali), sono inserite nel complesso *Titolo III «Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali»*, che merita un approfondimento.

Il Titolo III *«Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali»* è suddiviso in sei Capi:

- I. **Disciplina dell'oggetto edilizio**, che accanto ai requisiti costruttivi e prestazionali degli edifici, inserisce indicazioni di natura urbanistica (incentivi per migliorare la qualità del costruito) e di natura gestionale (condizioni per autorizzare le sale da gioco);
- II. **Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico**, nel quale non risulta immediatamente percepibile il confine fra la disciplina dell'attività edilizia, la norma urbanistica (ad esempio, le norme riferibili alle «piazze e aree edificabili»), la regola tecnica di una infrastruttura (ad esempio le norme in merito alle «piste ciclabili», già disciplinate dal D.M. 557/1999 [Fast Find NN4889]);
- III. **Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**, difficilmente inquadrabili in una regolamentazione edilizia in quanto *«concernente disposizioni regolamentari riguardanti le regole tecniche e i requisiti qualitativi per la realizzazione e la salvaguardia di»* aree verdi, parchi e orti urbani,

giardini storici, parchi rurali, sentieri, suolo e sottosuolo; per i quali è data facoltà di provvedere tramite uno specifico regolamento comunale (non previsto esplicitamente da alcuna norma sovraordinata, compresa la Legge 10/2013 sugli spazi verdi urbani [Fast Find NN10991]) da allegare al regolamento edilizio;

- IV. **Infrastrutture e reti tecnologiche**, anche queste difficilmente inquadrabili in una regolamentazione edilizia in quanto riferite a reti e impianti già disciplinati da norme sovraordinate;
- V. **Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**, che, a dispetto dell'ambiguità della denominazione prescelta, possono rappresentare il cuore della competenza comunale a regolamentare l'attività edilizia, in quanto deve 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»*;
- VI. **Elementi costruttivi**, indica una serie eterogenea di elementi, alcuni dei quali già disciplinati da norme sovraordinate, nazionali (superamento delle barriere architettoniche) e regionali (piscine).

ALCUNE OSSERVAZIONI PRELIMINARI

Nel rispetto delle tempistiche previste dall'intesa, entro un anno dalla sua adozione tutti gli oltre ottomila comuni italiani dovrebbero essere dotati di un proprio regolamento edilizio, costruito rispettando il prescritto *«indice generale, per semplificarne la consultazione e garantirne l'uniformità d'impianto»*.

Come evidenziato nell'esposizione precedente, l'indice proposto individua una pluralità di materie, a loro volta suddivise in argomenti eterogenei, alcuni dei quali fanno riferimento alle norme urbanistiche o alle norme di settore, con le quali il regolamento edilizio comunale dovrebbe armonizzare le proprie scelte di indirizzo e di controllo dell'attività edilizia.

Un'ulteriore perplessità (e/o difficoltà nel costruire il regolamento edilizio) è rappresentata dall'obbligo di rispettare gli otto principi generali indicato dall'intesa, alcuni dei quali esulano dalle competenze comunali (lettera d) *«armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato»*) o si riferiscono a programmi urbani di iniziativa pubblica e/o privata (lettera f) *«iniziative di recupero urbano e la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi»*).

A questo punto è opportuno interrogarsi su quali debbano essere le finalità di un regolamento edilizio comunale, a partire dalla disposizione del vigente Codice civile, il quale dispone che «*Le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali*» (articolo 871). In particolare occorre interrogarsi se le «*regole da osservarsi nelle costruzioni*», stabilite dai regolamenti edilizi comunali, riguardino solo le norme edilizie o anche le norme urbanistiche.

UN PO' DI STORIA

Tramite l'esame dei testi storici delle norme che hanno disciplinato la formazione e il contenuto del regolamento edilizio comunale (riprodotti nell'allegato *on line*), se ne possono ricostruire obiettivi e finalità nella loro evoluzione temporale.

Il *Regolamento Edilizio Comunale* è il più antico istituto giuridico di governo della città e del territorio comunale, che risale al periodo dell'autonomia comunale (XI secolo) e costituisce una delle espressioni fondamentali del diritto comunale, regolato dapprima dalle consuetudini locali e quindi dalla redazione di norme scritte (statuti e regolamenti). Negli Stati italiani preunitari è stato utilizzato anche per governare l'espansione dell'abitato (ad esempio, gli Statuti Murattiani della città di Bari). L'unificazione amministrativa seguita alla promulgazione del Regno d'Italia (1861) ha imposto il controllo degli atti comunali da parte del Governo centrale, producendo così il venir meno dell'autonoma potestà regolamentare dei Comuni, chiamati a coordinare le scelte operate in sede locale con le regole generali valide sull'intero territorio nazionale.

La legge sulle amministrazioni comunali e provinciali (allegato A alla legge 2248/1865 per l'unificazione amministrativa) attribuisce ai Comuni la redazione dei «*regolamenti di igiene, edilità e polizia locale*» (articolo 87), deliberati dal Consiglio comunale e soggetti all'approvazione della Deputazione provinciale, che il Prefetto deve trasmettere al Ministero competente il quale «*udito il Consiglio di Stato, può annullarli in tutto o in parte, in quanto siano contrari alle leggi e ai regolamenti generali*». Contestualmente la legge sulla sanità pubblica (allegato C alla legge per l'unificazione amministrativa) attribuisce al Sindaco la vigilanza in «*materia igienica ... alle abitazioni e ai siti destinati soltanto ad uso dei privati ... al fine di rimuovere le cause di insalubrità al vicinato*».

Il regolamento di esecuzione della legge comunale e provinciale (R.D. 2321/1865) individua le materie oggetto dei regolamenti edilizi (articolo 70), fra le quali sono compresi anche «*i piani regolatori dell'ingrandimento e di livellazione*». Circa un ventennio dopo, nell'ambito

del processo di riforma della pubblica amministrazione, il nuovo regolamento (R.D. 6107/1889) aggiorna le modalità di attuazione della legge comunale e provinciale, mantenendo tuttavia sostanzialmente inalterato il precedente impianto del regolamento edilizio (articolo 83). Contemporaneamente, per la compilazione dei regolamenti di igiene che sovrintendono anche alla salubrità delle abitazioni e dei luoghi abitati, il Ministero dell'Interno emana le *Istruzioni Ministeriali 20 giugno 1896 n. 20900* (formalmente ancora vigente; alla quale l'ultima modifica è stata apportata con il D.M. 5 luglio 1975 [Fast Find NN516] che definisce nuovi requisiti dei locali di abitazione).

I «*piani regolatori dell'ingrandimento e di livellazione*» disciplinati dal regolamento edilizio hanno il fine di garantire un ordinato sviluppo edilizio e regolare (prevalentemente) l'ornato cittadino, la viabilità e le condizioni di igiene urbana; distinguendosi dai più complessi piani regolatori definiti nel provvedimento sulle espropriazioni per pubblica utilità (Legge 25 giugno 1865 n. 2359 [Fast Find NN52]), che perseguono l'obiettivo prevalente di regolare i rapporti fra proprietà privata ed usi pubblici nel perseguire finalità di risanamento dell'abitato (con il piano regolatore edilizio) o di una corretta espansione urbana (con il piano regolatore di ampliamento), e che trovano applicazione nei Comuni con popolazione superiore a diecimila abitanti (riferendosi, quindi, ai principali comuni capoluogo di Provincia).

Il quadro normativo rimane sostanzialmente immutato fino alla promulgazione della legge urbanistica nazionale (Legge 1150/1942) che disciplina i contenuti del regolamento edilizio comunale (articolo 33) sia per gli aspetti edilizi (comma 1) sia per particolari aspetti urbanistici nei comuni sprovvisti di piano regolatore (comma 2), per i quali al regolamento edilizio deve essere allegato un programma di fabbricazione (articolo 3).

La situazione rimane imm modificata per un lungo periodo, fino alla promulgazione del Testo unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001) che abroga l'articolo 33 della legge urbanistica e definisce il «contenuto necessario» del regolamento edilizio comunale (articolo 4, comma 1), che «*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*». Contestualmente viene reso obbligatorio il piano regolatore generale per tutti i Comuni con popolazione superiore ai 1.000 abitanti, inserendo la mancata adozione dello strumento urbanistico fra le cause di scioglimento dei Consigli comunali (commi 7 e 8 dell'articolo 32 del D.L. 269/2003 [Fast Find NN11045] in materia di sviluppo e correzione dei conti pubblici, convertito dalla Legge 326/2009, che modifica il D. Leg.vo 267/2000 TU enti locali).

Senza addentrarci nella normativa regionale che, nel-

L'attuale sistema delle competenze condivise, non dovrebbe definire una disciplina di dettaglio in contrasto con le norme nazionali, risulta che, precedentemente alla promulgazione del Testo Unico Edilizia, le «*regole da osservarsi nelle costruzioni*» stabilite dal regolamento edilizio comunale dovevano provvedere a disciplinare anche aspetti urbanistici dell'attività costruttiva, mentre attualmente la competenza è riferita solo alla «*disciplina delle modalità costruttive*».

CONSIDERAZIONI NON CONCLUSIVE

Il regolamento edilizio, che i Comuni sono chiamati a redigere, sulla base dello schema-tipo approvato in Conferenza Unificata e sancito con l'intesa del 20 ottobre 2016, deve riportare le scelte dell'Amministrazione comunale in merito all'indirizzo e al controllo dell'attività edilizia.

Per una sua corretta redazione va tenuto conto anche del possibile conflitto di attribuzioni, nel disciplinare gli aspetti igienico-sanitari delle costruzioni e dell'abitato, tra il regolamento edilizio e il regolamento di igiene, obbligatorio in base al vigente (anche se obsoleto) Testo unico delle leggi sanitarie (articolo 218 R.D. 1265/1934 [Fast Find NN88]), nonché con le disposizioni rinvenibili in ulteriori regolamenti comunali (adottati ai sensi dell'articolo 7 del D. Leg.vo 267/2000 TU Enti locali [Fast Find NN4918]), quali i regolamenti di polizia urbana, che normalmente disciplinano attività riconducibili al decoro urbano, o i regolamenti di polizia rurale, che possono disciplinare attività riconducibili alla prevenzione del rischio idrogeologico (come prevede, ad esempio, la Legge 22/2016 della Regione Piemonte [Fast Find NR36624] in materia di manutenzione del territorio). Con uno sforzo interpretativo le «*modalità costruttive*», prescritte dal TU edilizia quale oggetto del regolamento edilizio, possono essere riferite anche all'inserimento urbano del costruito e alla disciplina degli spazi pubblici; senza tuttavia nascondere le difficoltà di definirne specifici contenuti, che non ripropongano adempimenti comunque prescritti da norme urbanistiche ovvero dovuti per la progettazione e la realizzazione delle infrastrutture. L'argomento è sicuramente complesso e richiederà che le scelte che le Amministrazioni comunali effettueranno, siano oggetto di un successivo confronto ed approfondimento per verificare e migliorare quanto prodotto (evitando, se possibile, il silenzio e l'indifferenza subentrata dopo l'introduzione dei modelli unici per l'edilizia, che in luogo di uniformare e semplificare i procedimenti, ne hanno riproposto la frammentazione con un aggravio di complicazioni).

Per fornire un contributo, a mo' di esempio, si offre una riflessione su una limitata area urbana del centro di

Roma, costituita dall'incrocio fra via Ottaviano, piazza del Risorgimento e via Cola di Rienzo, la cui prossimità con la Città del Vaticano sta inducendo un'accentuata trasformazione delle funzioni urbane in chiave turistica (alloggi riadattati a strutture ricettive extralberghiere, negozi di quartiere riconvertiti a negozi per turisti e/o ad attività di somministrazione di alimenti e bevande), dopo che l'area negli anni precedenti aveva già subito una trasformazione da residenziale a terziario indotta dalla vicinanza dei tribunali.

Gli edifici che delimitano piazza del Risorgimento non offrono un buon esempio di **decoro urbano** (Figure 1, 2, 3, 4). Non solo le tinteggiature dei prospetti non risultano coordinate in una scelta omogenea, ma il singolo edificio offre prospetti caratterizzati da una vistosa pluralità cromatica, i cui confini rispecchiano le proprietà senza alcun rispetto per i caratteri della specifica architettura. Impianti e vani, più o meno abusivi, emergono al di sopra della linea di gronda. Il rinnovo degli infissi esterni ha dato luogo ad un vasto campionario.

Per quello che riguarda l'**arredo urbano** (Figure 5, 6, 7, 8), gli elementi che lo costituiscono (lampioni, panchine, fioriere, pali pubblicitari, ecc.), insieme alla concessione di suolo pubblico per attività commerciali, non solo evidenziano il risultato di scelte non coordinate, ma appaiono casualmente collocati (con effetti estetici discutibili e funzionali inesistenti) e/o localizzate, riducendo oggettivamente le condizioni di sicurezza per il transito dei flussi turistici, che in certe occasioni (udienza del mercoledì, benedizione della domenica) risultano particolarmente consistenti.

Lo **spazio pubblico** di piazza del Risorgimento (Figure 9, 10, 11) non risulta né funzionale né accogliente. Negli anni addietro, il giardino ottocentesco è stato eliminato e le aree di sosta sono state ridotte, sostituite da un poco razionale capolinea di autobus e tram e da una piazza mercatale, utilizzata pochi giorni l'anno per mercati occasionali in coincidenza di feste e ricorrenze, senza curare alberature e arredo, con la conseguenza di non risultare né funzionale per la mobilità né accogliente come luogo di sosta e riposo. Parimenti non efficiente risulta il mercato comunale di piazza dell'Unità (Figura 12), che potrebbe funzionare non solo per l'offerta gastronomica a residenti e turisti, ma anche per offrire servizi per l'accoglienza e la ristorazione; mentre vivacchia semiabbandonata nonostante la localizzazione centrale nella via Cola di Rienzo e la discreta qualità architettonica.

Il regolamento edilizio comunale può essere lo strumento in grado di governare queste problematiche?

Proviamo a rifletterci insieme. 

DECORO URBANO



1. Lato nord di piazza del Risorgimento.



2. Edificio lato nord piazza del Risorgimento
(fra via Ottaviano e via Cola di Rienzo).



3. Edificio lato nord piazza del Risorgimento
(fra via Vespasiano e via Ottaviano).



4. Edificio lato sud piazza del Risorgimento.

ARREDO URBANO



5. Panchine, fioriere e tabelle pubblicitarie in via Ottaviano.



6. La postazione stabile dell'ambulante riduce il passaggio (innesto di via Cola di Rienzo in piazza del Risorgimento).



7. La postazione del "caldarrostaio" riduce il passaggio (innesto di via Ottaviano in piazza del Risorgimento).



8. La concessione di spazio pubblico al bar restringe il passaggio (lato nord di piazza del Risorgimento).

SPAZIO PUBBLICO



9. Il punto ristoro funge da spartitraffico fra il TP su gomma e il TP su rotaia.



10. Un cippo sovradimensionato ostacola l'accesso al marciapiede del tram.



11. Lo spazio mercatale.



12. Il mercato comunale dell'Unità.