



**COMUNE DI PISA**

## **DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 32 del 13/07/2021

Presiede Il Presidente del Consiglio Gennai Alessandro

È PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

Sono inoltre presenti gli Assessori: BEDINI FILIPPO, BONANNO GIOVANNA, GAMBACCINI GIANNA, LATROFA RAFFAELE, MAGNANI PIERPAOLO, MUNNO SANDRA, PESCIATINI PAOLO

Assiste Il Segretario Generale Mordacci Marco

Scrutatori: Consiglieri: BARBUTI BRUNELLA, CAMMELLINI ANNALISA

**OGGETTO: APPROVAZIONE – MODIFICHE- INTEGRAZIONI- AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Consiglieri in carica

<b>NOMINATIVO</b>	<b>P/A</b>	<b>NOMINATIVO</b>	<b>P/A</b>
AMORE GABRIELE	A	GENNAI ALESSANDRO	P
AULETTA FRANCESCO	A	LAURORA MANUEL	P
AZZARA' ANTONINO	P	LAZZERI MARCELLO	P
BARBUTI BRUNELLA	P	MANCINI VIRGINIA	P
BARGAGNA ALESSANDRO	P	MANNOCCI GINO	A
BARSOTTI LAURA	P	NERINI MAURIZIO	P
BASTA VLADIMIRO	A	NICCOLAI FRANCESCO	P
BIONDI MARCO	P	PASQUALINO GIOVANNI	P
BUSCEMI RICCARDO	P	PICCHI OLIVIA	P
CAMMELLINI ANNALISA	P	POLI VERONICA	P
COGNETTI PAOLO	P	PUNZO MARIA	P
COLECCHIA GIUSEPPE	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	P
CONTI MICHELE	P	SERFOGLI ANDREA	P
CONVERSANO ALBERTO	P	TOLAINI ALESSANDRO	A
DI GADDO BENEDETTA	P	TRAPANI MATTEO	P
DINI EMANUELA	A	VERONESE ANTONIO	A
GAMBINI GIULIA	P		



## COMUNE DI PISA

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico delle disposizioni normative e regolamentari in materia Edilizia- T.U.E.) demanda all'Amministrazione regionale e comunale, per i profili di rispettiva competenza, la disciplina normativa e regolamentare inerente l'attività edilizia
- secondo le disposizioni dell'art. 2 del D.P.R. n. 380/01 i Comuni adottano specifico Regolamento contenente la disciplina delle modalità costruttive con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico – costruttive, igienico – sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
- in particolare, l'articolo 106 della L.R. n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” disciplina i regolamenti edilizi comunali e relativi contenuti;
- il Comune di Pisa è dotato di Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 27 Settembre 2012, oggetto di successive varianti;
- il vigente Regolamento Edilizio è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2/2021;

#### **Considerato che:**

- la Legge n. 1150/42 all'art. 32 ha previsto e disciplinato la vigilanza ed il controllo sulle costruzioni per assicurarne la rispondenza alle norme della stessa legge, dei regolamenti, alle prescrizioni del piano regolatore generale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione;
- la Legge n. 10/1977 ha compiutamente disciplinato per la prima volta eventuali difformità parziali dalla Concessione edilizia e la relativa gestione e l'art. 15 del medesimo testo normativo ha altresì previsto apposita disciplina per l'ipotesi di realizzazione di eventuali varianti in corso d'opera;
- la Legge n. 47/1985 ha disciplinato le modalità esecutive e procedurali delle sanatorie edilizie ed introdotto, tramite gli artt. 26 e 48, la possibilità di realizzare/sanare opere interne di modesta entità per il tramite di apposita procedura semplificata (con riferimento alla quale ha fornito opportune indicazioni anche la Circolare del Ministero dei Lavori pubblici 18 luglio 1986, n. 3466/25);
- Contestualmente la medesima Legge (art. 15) ha individuato nuova disciplina per le c.d. “*varianti leggere o minori in corso d'opera*”, escludendo comunque per le stesse l'applicazione delle sanzioni amministrative qualora ricorressero le condizioni previste dal richiamato articolo;

**Accertato**, pertanto, che la normativa in materia edilizia è costituita da una complessa e articolata serie di disposizioni che storicamente contestualizzate hanno determinato condotte e procedimenti diversi nel corso del tempo;

Tenuto conto del susseguirsi di disposizioni normative finalizzate alla semplificazione e al non aggravamento dei procedimenti;

#### **Rilevato in particolare che:**

- l'ordinamento regionale toscano, con L.R. 52/1999, in ottica di necessaria semplificazione, ha previsto in relazione a talune specifiche tipologie di varianti in corso d'opera il deposito dello stato finale, con previsioni poi ribadite anche in successivi interventi legislativi (*in primis* L.R. 1/2005);
- il legislatore nazionale (art. 6 e 6-bis D.P.R. 380/2001), inoltre, ha proceduto alla individuazione degli interventi di c.d. “attività edilizia libera” con riferimento ai quali non si rende necessaria l'acquisizione di alcun previo titolo abilitativo edilizio ma la sola comunicazione di inizio lavori. – - analoghe previsioni sono ad oggi recepite anche nell'ordinamento regionale (art. 136 della L.R. 65/2014) ancorché tali disposizioni regionali non siano ad oggi ancora aggiornate alle ultime modifiche legislative nazionali intervenute a seguito del D.L. 76/2020;



## COMUNE DI PISA

- il legislatore regionale ha altresì introdotto con L.R. 73/2010 apposita sanzione pecuniaria per l'ipotesi di realizzazione di interventi di attività edilizia libera in assenza di previa comunicazione di inizio lavori;
- in tale contesto, in recepimento dei generali principi in materia ed in ottica di necessaria semplificazione dei relativi procedimenti amministrativi è stato altresì introdotto, tanto nell'ordinamento nazionale (dapprima all'art. 34 del T.U.E. ed oggi all'art. 34-bis) che regionale (all'art. 198 L.R. 65/2014) l'istituto delle c.d. "tolleranze edilizie" volte ad escludere la rilevanza di eventuali modesti scostamenti parametrici rispetto ai progetti di riferimento, comunque riconducibili alla misura massima del 2% della relativa dimensione.

**Rilevata** l'opportunità nell'ambito del complessivo quadro della disciplina in materia edilizia (quale sopra sinteticamente richiamato) e tenuto conto dell'iter evolutivo dello stesso:

- di contestualizzare storicamente gli interventi posti in essere (anche) in epoca risalente, tenendo conto della disciplina all'epoca vigente nonché della successiva evoluzione normativa intercorsa;
- di contestualizzare altresì, anche alla luce della ratio dei medesimi, i procedimenti e la disciplina previste dalle disposizioni vigenti;
- di prendere, comunque, atto della evoluzione normativa e delle discipline di semplificazione frattanto sopravvenute;
- di semplificare le procedure in materia edilizia escludendo dai procedimenti di legittimazione postuma eventuali modesti interventi/opere riferibili a condotte che, al momento della relativa realizzazione, erano prive di concreta rilevanza ai sensi della disciplina di riferimento (e/o comunque non assistite da alcun impianto sanzionatorio) ovvero che siano oggi riferibili a tolleranze edilizie (ai sensi e per gli effetti dell'art. 34-bis T.U.E e dell'art. 198 L.R. 65/2014) o definitivamente ascritte ad attività edilizia libera o, comunque, a condotte prive di concreta rilevanza sui profili di legittimità del bene. Ciò, vieppiù, nelle ipotesi in cui l'assetto dei beni risulti da tempo immutato e sia stato, nelle more, anche oggetto di accertamento e verifica ad opere dei competenti Uffici comunali (ad esempio nell'ambito dei sopralluoghi volti all'adozione dei relativi certificati di agibilità).
- di individuare le specifiche fattispecie (ricomprensive anche quelle di cui al precedente punto) con riferimento alle quali è possibile escludere l'attivazione di procedimenti sanzionatori e/o repressivi ad opera dell'Amministrazione comunale;
- di prevedere apposita disciplina per la rettifica di eventuali errori materiali, in elaborati tecnici e grafici, per le ipotesi in cui i medesimi non risultino incidenti sui carichi urbanistico-edilizi, non rientrino nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 e nel comma 2 – ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e risultino, comunque, ascrivibili a mero errore di natura materiale.

**Valutati** i contenuti del Regolamento Edilizio vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2/2021;

**Vista** la Relazione Tecnica **Allegato 1** al presente provvedimento, sottoscritta dalla Dirigente della Direzione Urbanistica, Edilizia Privata, Servizi amministrativi Mobilità, Espropri a esito del procedimento avviato con Determina n 1487 del 10.12.2020. ai fini della revisione modifica del Regolamento Edilizio;



## COMUNE DI PISA

**Accertato** che il suddetto procedimento ha lo scopo di addivenire alla introduzione dei procedimenti di semplificazione sopra richiamati, quali meglio desumibili dalla allegata relazione e proposta di modifica della disciplina;

**Ritenuto** dover sottolineare che la modifica ed integrazione al Regolamento Edilizio proposta così come illustrata nel Documento **Allegato 2** al presente provvedimento, ha lo scopo, in ossequio ai generali canoni e principi in materia, nonché in tema di semplificazione e non aggravamento, di:

- a) escludere dalla necessità di attivazione di procedimenti di sanatoria concorrenti ipotesi di condotte edilizie minori, sotto diverso profilo non necessitanti di procedure di legittimazione postuma. In tal caso l'aggiornamento del concreto stato dei luoghi e dei beni è, pertanto, demandato al deposito ad opera del soggetto interessato dello stato attuale accompagnato da relazione asseverata che attesti la sussistenza dei presupposti previsti (fermi eventuali diversi procedimenti sanciti dalla normativa in materia quali, ad esempio, quelli previsti con riferimento agli artt. 198 L.R. 65/2014 e art. 34-bis D.P.R. 380/2001);
- b) individuare le specifiche fattispecie (ricomprensive anche quelle di cui al precedente punto a) con riferimento alle quali è possibile escludere l'attivazione di procedimenti sanzionatori e/o repressivi ad opera dell'Amministrazione comunale.
- c) Prevedere apposita disciplina per la rettifica di eventuali errori materiali, in elaborati tecnici e grafici, per le ipotesi in cui i medesimi non risultino incidenti sui carichi urbanistico-edilizi, non rientrino nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 e nel comma 2 – ter dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e risultino, comunque, ascrivibili a mero errore di natura materiale.

**Considerato** che le richiamate previsioni costituiscono applicazione dei principi generali desumibili dall'ordinamento in materia edilizia anche alla luce della evoluzione normativa nel tempo intercorsa

**Rilevata** altresì l'opportunità in occasione del presente procedimento di revisione di modificare e rettificare ulteriori contenuti del Regolamento Edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2/2021 avendo accertato la necessità di:

- sostituire l'acronimo R.E.U. (Regolamento Edilizio Unificato) con R.E. (Regolamento Edilizio);
- allineare i richiami interni agli articoli del Regolamento secondo la numerazione derivante dalle abrogazioni parziali previste dalla Delibera Consiglio Comunale n. 2/2021;
- adeguare ai contenuti del suddetto provvedimento alcuni articoli (artt. 1, 2, 3, 4, 6, 86),
- correggere un errore materiale (artt. 71, 72 );
- rivedere disposizioni nel frattempo modificate e/o superate (artt. 10, 17; 64);

**Ritenuto** inoltre opportuno modificare le disposizioni degli artt. 31 (Coperture) e 61 (Impianti) 65 (norme di carattere generale) per consentire il recepimento delle previsioni normative finalizzate alla realizzazione di impianti fotovoltaici o comunque di impianti tecnologici rispondenti alle finalità del risparmio energetico, del contenimento delle dispersioni e dell'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili;

**Vista** la proposta di modifica ed integrazione del Regolamento Edilizio elaborata, conformemente ai richiamati obiettivi ed esigenze (**Allegato 3**);



## COMUNE DI PISA

**Visto** il verbale della seduta della 1° Commissione Consiliare Permanente del 08/07/2021 cui ha partecipato anche il legale individuato con Determina n.190 del 04.02.2021 (Avv. Giacomo Muraca) in qualità di assistente al RUP nel procedimento di revisione e integrazione del Regolamento Edilizio vigente;

**Vista** la Legge n. 1150/1942 e s. m. e i;

**Visto** il D.P.R. n. 380/01 e s. m. e i.;

**Vista** la L.R. 65/2014

**Visto** il D.Lgs n. 267/00 e s. m. e i.;

**Vista** la L.R. n. 16/00 e s. m. e i.

**Ritenuto** non necessario acquisire il parere dell'Azienda Sanitaria Locale ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 16/00 in quanto la disciplina proposta non attiene a materie di competenza della stessa e in particolare ai requisiti igienico sanitari di cui al D.M. 5/07/1975 e alle disposizioni vigenti;

**Visto** il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione Urbanistica – Edilizia Privata- Servizi Amministrativi alla mobilità - Espropri (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

**Ritenuto opportuno** concedere al presente l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 "*Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*", vista l'urgenza di consentire l'applicazione delle misure di semplificazione dei procedimenti ivi previsti;

**Visto** l'estratto del verbale della seduta 08 luglio 2021 della 1° **Commissione Consiliare Permanente** contenente il parere espresso dalla stessa Commissione e che si allega al presente atto, per formarne parte integrale e sostanziale;

**Visto** l'emendamento presentato in aula dal **Consigliere Francesco Auletta (Diritti in Comune)** che si allega al presente atto, per formarne parte integrale e sostanziale, che messo in votazione, viene respinto dal Consiglio Comunale del 13 Luglio 2021;

All'unanimità dei presenti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti n. 26

Favorevoli n. 26

## DELIBERA

1. di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di fare propria e approvare espressamente la Relazione Tecnica **All. 1** al presente provvedimento;
3. di riconoscere pertanto l'opportunità per le motivazioni illustrate nella Relazione Tecnica All. 1 al presente provvedimento di introdurre nel Regolamento Edilizio del Comune di Pisa le disposizioni di cui **all'Allegato 2** al presente provvedimento;
4. di dare atto, inoltre, dell'opportunità di introdurre le modifiche, integrazioni, rettifiche e correzioni descritte **nell'Allegato 3** al presente provvedimento per le motivazioni illustrate in narrativa e sinteticamente riportate anche nello stesso Allegato 3;



## COMUNE DI PISA

5. di approvare pertanto le integrazioni e modifiche complessivamente proposte al Regolamento Edilizio vigente (come da Allegati 2 e 3 al presente provvedimento)
6. di dare mandato alla Direzione Urbanistica, Edilizia Privata, Servizi amministrativi mobilità, Espropri di provvedere alla pubblicazione del testo aggiornato e rivisto del Regolamento Edilizio;

### Indi il CONSIGLIO COMUNALE

In ragione di consentire l'applicazione delle misure di semplificazione dei procedimenti ivi previsti

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

### DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

All'unanimità dei presenti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti n. 26  
Favorevoli n. 26

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Gennai Alessandro

Il Segretario Generale

Mordacci Marco

Uffici Partecipati	
EDILIZIA PRIVATA CONTROLLO EDILIZIO	GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA
RICCI DAISY	SINDACO
URP	SEGRETARIO GENERALE
GRUPPO CONSILIARE MINORANZA	