



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09
Urbanistica-Edilizia Privata
Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica
Segreteria Direzione 09
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050.910339
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Pisa, 05.4.2025

Oggetto: Proposta di modifica al regolamento edilizio vigente, approvato con Delibera di C.C n. 43 del 27.9.2011 e modificato con Delibere di C.C. n. 2 del 26.01.2021 e n. 32 del 13.7.2021. Articoli: 16 bis, 24, 26bis, 31, 57, 68, 71. Allegato 1 alla Delibera.

RELAZIONE

Si sottopongono all'approvazione del Consiglio Comunale alcune modifiche al testo del regolamento edilizio di cui all'oggetto, di seguito descritte e motivate:

- Modifica all'art. **16 bis Interventi non necessitanti di provvedimenti di sanatoria**

A seguito dell'entrata in vigore della legge di conversione n. 105/2024 con la quale è stato approvato, con modifiche, il Decreto Salvini (denominato "Salva casa"), sono diventate definitive le modifiche al DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Le modifiche hanno riguardato varie parti di tale Testo Unico, tra le quali quelle riguardanti la sanatoria di alcune fattispecie di abusi edilizi o di difformità edilizie/urbanistiche apportate in variante a titoli abilitativi rilasciati.

Tra le novità più rilevanti si segnalano gli articoli di nuova emanazione n. 34-ter e 36-bis che prevedono la possibilità di sanare una serie di abusi o di difformità previo pagamento di una sanzione che lo stesso DPR prescrive espressamente; spesso si tratta di una sanzione che può andare da un minimo di 516 euro ad un massimo di 10.328 euro, così come prevede ad es. il comma 5 , lett. b) del citato art. 36-bis.

Si è posto quindi il problema del potenziale e concreto contrasto tra le disposizioni del vigente art. 16 bis e quelle del Testo Unico appena citate, le quali a ns. avviso prevalgono rispetto a quelle "gerarchicamente" inferiori del nostro art. 16 bis, che pertanto andrebbero eliminate; si tratta in particolare delle seguenti lettere del comma 1: lett. a), lett. b), lett. c) , lett. e) e la lett. f)..

Verrebbero invece mantenute, con lievi modifiche, le lettere: d), g) ed h) in quanto, in base alla normativa vigente sia ad oggi che all'epoca della loro realizzazione, non sono da considerarsi abusi edilizi e quindi difformità da sottoporre a sanzione. Il tutto come segue:

~~a) le opere non costituenti totale difformità dal titolo abilitativo, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977, su immobili per i quali sia successivamente stato rilasciato dall'Amministrazione comunale certificato di abitabilità/agibilità e uso o sia stato effettuato sopralluogo ai sensi del R.D. 27.07.1934, n. 1265, esclusi eventuali interventi successivamente realizzati;(1)~~

(1) Paragrafo da eliminare in quanto :

-le parziali difformità ANTE LEGGE 10/1977 sono oggi disciplinate dall'art. 34-ter del DPR 380/2001; sono soggette alla sola presentazione di una SCIA ai sensi della legge 241/1990 (non occorre nessuna verifica di conformità edilizia o urbanistica);

-le variazioni essenziali ANTE LEGGE 10/1977 sono oggi disciplinate dall'art. 36 bis del DPR 380/2001; sono soggette alla presentazione di una SCIA in sanatoria o al rilascio di un PdC in sanatoria, con verifica di conformità "semplificata" (ovvero conformità edilizia alle norme vigenti all'epoca di realizzazione degli abusi e conformità urbanistica delle norme vigenti ad oggi).

In entrambi i casi non è necessaria l'agibilità ed è dovuto il pagamento dell'oblazione indicata al comma 5, lettere a) e b) dello stesso 36 bis.

~~b) le opere interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dell'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori pubblici 18.07.1986, n. 3466/25; (2)~~

(2) Paragrafo da eliminare in quanto l'art. 26 della legge n. 47/1985, espressamente richiamato dall'art. 48 della medesima legge n. 47/1985 poteva essere presentato per le opere interne così come definite in tale articolo. Premesso questo va detto che la regolarizzazione di opere in violazione di tale articolo 26 può essere così conseguita:

1) per le opere edilizie che hanno interessato le parti strutturali dell'immobile e come tali riconducibili alla manutenzione straordinaria (strutturale), nonché quelle di restauro o di ristrutturazione edilizia (ovvero quelle opere di cui al comma 1 dell'art. 22 del DPR 380/2001), attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 36 bis del DPR 380/2001.

2) per tutte le altre attraverso la presentazione di una C.I.L.A. tardiva ai sensi e nel rispetto della normativa di riferimento vigente.

Il tutto con contestuale dimostrazione delle necessarie conformità edilizie ed urbanistiche e del pagamento della eventuale sanzione prevista.

Di contro l'applicazione delle suddette disposizioni non comporta il rispetto del limite temporale del 17.3.1985, data di entrata in vigore della legge n. 47/1985, in quanto detto limite era prescritto solo dal disposto normativo di cui all'art. 48 della citata legge 47/1985.

~~e) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985 realizzate anteriormente all'abrogazione della suddetta disposizione ad opera del D.P.R. 380/2001 intervenuta in data 30 giugno 2003, pur in difetto del deposito della relazione; (3)~~

(3) Paragrafo da eliminare per ragioni analoghe a quanto già detto in merito all'eliminazione del precedente paragrafo b); infatti si può richiamare integralmente quanto precisato ai precedenti capoversi 1) e 2) e quanto ribadito in merito alla dimostrazione delle necessarie conformità edilizie ed urbanistiche.

Anche in questo caso l'applicazione delle vigenti disposizioni di sanabilità non sono soggette ad uno specifico limite temporale, che per il paragrafo c) in oggetto era rappresentato dal 30.6.2003.

~~d) a) le Tolleranze Costruttive così come definite all'art. 34 bis del DPR 380/2001; modeste difformità riconducibili agli art. 198 della L.R. 65/2014 e art. 34 bis D.P.R. 380/2001; nonché gli interventi edilizi a queste assimilabili secondo la normativa vigente di riferimento; (4)~~

(4) Paragrafo da modificare in quanto: il richiamo all'art. 198 della legge regionale 65/2014 è da intendersi superato a seguito delle recenti modifiche introdotte con il cd. "Salva Casa", con il quale il legislatore ha inteso ampliare la gamma degli interventi rientrabili nelle Tolleranze già indicati nella precedente versione dell'art. 34-bis e sulla cui traccia la Regione Toscana ha formulato l'art. 198; occorre inoltre ricordare che tra le disposizioni del vigente DPR 380/2001, ed in particolare dell'art. 34 ter- comma 4, vi è un espresso richiamo al regime delle Tolleranze che pertanto non può che essere applicato nella sua integrità.

~~e) le opere di cui all'art. 15 della L. 10/1977 eseguite in corso di edificazione in variante alla licenza edilizia o concessione edilizia, non costituenti totale difformità, realizzate anteriormente all'entrata in vigore della L. 47/1985 pur in assenza di approvazione, su immobili per i quali, successivamente all'esecuzione delle medesime, sia stato rilasciato dall'Amministrazione comunale certificato di abitabilità/agibilità e uso o sia stato effettuato sopralluogo ai sensi del R.D. 27.07.1934, n. 1265, esclusi eventuali interventi successivamente realizzati. (5)~~

(5) Paragrafo da eliminare in quanto: le opere di cui all'art. 15 della L. 10/1977 possono ricadere oggi, in buona parte, sia nelle Tolleranze Costruttive che nelle parziali difformità; per le Tolleranze costruttive si applicherà la normativa di cui al vigente art. 34 bis; per le parziali difformità e per le variazioni essenziali realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 10.01.1977 n. 10 (cd. Legge Bucalossi), occorre oggi applicare le disposizioni del vigente art. 36 bis; sono soggette alla presentazione di una SCIA in sanatoria o al rilascio di un PdC in sanatoria, con verifica di conformità "semplificata" (ovvero edilizia dell'epoca di realizzazione degli abusi e urbanistica ad oggi).

In entrambi i casi ed è dovuto il pagamento dell'oblazione indicata al comma 5, lettere a) e b) dello stesso 36 bis, nonché l'eventuale pagamento del contributo di costruzione.

Di contro non è necessario dimostrare l'avvenuto rilascio del certificato o dell'avvenuta presentazione della dichiarazione di agibilità dell'immobile; non occorre inoltre rientrare nei limiti applicativi dettati dall'ex art. 15 della legge 10/1977 e nemmeno in quello temporale (17.3.1985) della data di entrata in vigore della legge n. 47/1985, che troviamo oggi alla lettera e) dell'art. 16 bis in oggetto.

~~f) gli interventi riconducibili ad attività edilizia libera di cui agli artt. 6 e 6-bis del D.P.R. 380/2001 e all'art. 136 L.R. 65/2014 purché compatibili con la disciplina urbanistica di riferimento all'epoca di realizzazione degli stessi. Tali interventi, se realizzati in data successiva all'entrata in vigore della L.R. 73/2010, sono soggetti alla sanzione pecuniaria disciplinata dall'art. 136, comma 6, L.R. 65/2014; (6)~~

(6) Paragrafo da eliminare in quanto: trattasi di aspetti compiutamente disciplinati sia dall'art. 6 bis del DPR 380/2001 che dall'art. 136 della Legge Regione Toscana n. 65/2014 che prevedono una serie di prescrizioni obbligatorie tra le quali la conformità urbanistica ed edilizia ed il pagamento della sanzione prevista.

g) b) i mutamenti della destinazione d'uso non accompagnati da alcuna opera edilizia per i quali non era prescritto al momento della realizzazione alcun titolo abilitativo, ferma restando la corresponsione degli oneri se dovuti in ragione dell'incremento del carico, la necessaria compatibilità con le funzioni e la disciplina ammesse dallo strumento urbanistico e regolamento edilizio vigenti all'epoca di realizzazione;(7)

(7) Paragrafo da mantenere in quanto non si pone in contrasto né con il DPR 380/2001 né con la legge regionale n. 65/2014.

~~h) le variazioni esecutive in corso d'opera realizzate anteriormente alla entrata in vigore della L.R. 65/2014, conformemente ai requisiti previsti dalle disposizioni della L.R. 52/1999 o L.R. 1/2005 in tema di "varianti in corso d'opera", ancorché in assenza del deposito dello stato finale. (8)~~

(8) Paragrafo da riscrivere in maniera più chiara alla luce dell'esperienza maturata in questi anni di applicazione durante i quali si sono verificati più volte problemi di interpretazione; per far ciò si propone un suo sdoppiamento nelle seguenti due fattispecie:

c) le variazioni esecutive in corso d'opera realizzate tra l'entrata in vigore della L.R. 52/99 e l'entrata in vigore della L.R. 1/2005, nel rispetto delle specifiche disposizioni e limitazioni previste dalla L.R. 52/99 in tema di "varianti in corso d'opera", ancorché in assenza del deposito dello stato finale;

d) le variazioni esecutive in corso d'opera realizzate tra l'entrata in vigore della L.R. 1/2005 e l'entrata in vigore della L.R. 65/2014 nel rispetto delle specifiche disposizioni e limitazioni previste dalla L.R. 1/2005 in tema di "varianti in corso d'opera", ancorché in assenza del deposito dello stato finale;

2. In caso di sussistenza di vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, ex lege 1089/1939, sismici, idrogeologico) restano ferme le relative discipline.

3. Per gli interventi di cui al comma 1 l'avente titolo procede al deposito dello stato attuale accompagnato da relazione asseverata di tecnico abilitato che attesti la sussistenza dei presupposti, ferma restando l'espressa disciplina stabilita dagli artt. 198 della L.R. 65/2014 e art. 34-bis D.P.R. 380/2001 con riferimento alla gestione delle tolleranze ivi previste.

~~È comunque fatta salva la possibilità per l'avente titolo di procedere al deposito di istanza di sanatoria: in tal caso il Comune procederà in via prioritaria alla verifica di riferibilità degli interventi alle fattispecie di cui al presente articolo. (9)~~

(9) Paragrafo da eliminare in quanto le fattispecie per le quali sarà possibile presentare il deposito ai sensi dell'art. 16 bis, una volta modificato come proposto, saranno relative ad interventi non riconducibili ad abusi edilizi; in ogni caso gli interventi per i quali è possibile presentare istanze di sanatoria sono già ampiamente individuati sia dal DPR 380/2001 che dalla legge regionale n. 65/2014.

4. La data di realizzazione dell'intervento, ove non desumibile dagli atti in possesso della pubblica amministrazione, è comprovata ~~dall'avente titolo mediante documentata perizia giurata, redatta sulla base di analisi oggettive, escluse le dichiarazioni e asseverazioni di soggetti privati, fatte salve eventuali difformi valutazioni dell'Ufficio. La data di realizzazione e consistenza del bene potrà altresì essere comprovata~~ secondo le modalità previste dal D.P.R. 380/2001, art. 36-bis, comma 3. (10)

(10) Paragrafo da modificare in quanto l'ultima versione del DPR 380/2001, laddove richiede l'indicazione della data di realizzazione di interventi abusivi, prescrive che la stessa venga ".....provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo.Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445."

Il quarto e quinto periodo del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR dispongono poi che "..Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia non siano disponibili la copia o gli estremi."

Entrambe le disposizioni soprarichiamate non prevedono la presentazione di una perizia giurata e quindi tale richiesta appare non coerente con il dettato normativo, oltre che dispendiosa per il cittadino.

- **Modifica dell'art. 24 Dotazione degli spazi a verde e dei posti auto**

La proposta di modifica del presente articolo nasce dall'esigenza di dotare gli edifici di apposite zone, nel resede di pertinenza degli stessi, riservate al ricovero delle biciclette, eventualmente coperte con le strutture di cui all'art. 48 del vigente Regolamento Edilizio, nel rispetto comunque delle limitazioni in esso contenute.

- Modifica all'art. 26 bis **Integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici**

Questa modifica si rende necessaria per inserire il riferimento corretto del decreto che ha modificato il Decreto Legislativo n. 192/2005; il riferimento corretto è al Decreto Legislativo 257/2016, che viene quindi espressamente richiamato nel comma 1 dell'articolo 26 bis in questione.

- Modifica dell'art. **31 Coperture**

La necessità di modificare questo articolo nasce dall'esigenza di attenuare le limitazioni, oggi vigenti, in merito alla possibilità di modificare le coperture esistenti; con il nuovo testo si andrebbe sostanzialmente ad eliminare il divieto, oggi vigente, di modificare le coperture di tutti gli edifici ricadenti nel centro storico, comprendendo quindi anche i cd. *Edifici Fuori elenco*, che, come è noto, sono edifici realizzati nel secondo dopoguerra.

Rimangono comunque valide le prescrizioni di cui all'art. 04.2 *Qualità degli interventi progettati* del vigente Regolamento Urbanistico, al quale il nuovo testo di articolo rimanda, per tutti gli edifici, ovvero quelli di interesse storico e non, e ricadenti sia dentro che fuori il centro storico.

L'ufficio ritiene opportuno precisare che la modifica proposta potrà essere oggetto di successiva estensione ad altra tipologia di fabbricato una volta completato e approvato il Quadro Conoscitivo del POC (in corso di formazione).

- Modifica dell'art. **57 Prestazioni energetiche e deroghe urbanistiche**

L'articolo in oggetto disciplina la realizzazione di una serie di interventi finalizzati al risparmio energetico, tra cui la posa in opera dei cd. *cappotti esterni* agli edifici; nel corso degli ultimi anni, anche a causa della necessità sempre più stringente di contenere i consumi energetici, si è notato un incremento di tali interventi, spesso riguardanti facciate prospicienti la pubblica via.

Si è sentita quindi l'esigenza di disciplinare ancor più nel dettaglio dette installazioni, richiamando non soltanto le disposizioni vigenti in materia di tutela di quegli elementi storici eventualmente presenti in facciata, ma anche quelle che riguardano le occupazioni di suolo pubblico e quelle del Codice della Strada, del DM n. 236/98 e DPGR 41/R/2009 in materia di larghezza minima dei marciapiedi.

- Modifica dell'art. **68 Arredi privati per pubblici esercizi**

La modifica del presente articolo ed in particolare del comma 7 nasce dal fatto che l'azienda USL, ormai da tempo, non esprime più pareri/deroghe in merito alla somministrazione all'aperto dei pubblici esercizi (su suolo pubblico o resede privato); ed inoltre che le pedane possono essere necessarie, in caso di rilascio di suolo pubblico, in base alla conformazione della viabilità e del marciapiede.

Si propone di sostituire il comma 7 del vigente art. 68 che testualmente recita:

"Le pedane sono ammesse solo ove prescritte dalla USL competente e dovranno avere carattere provvisorio ed essere facilmente rimuovibili."

con il seguente:

"Le pedane dovranno avere carattere provvisorio, essere facilmente rimovibili e potranno essere ammesse al fine di rendere conformi gli spazi di arredo esterno alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche."

- Modifica dell'art. 71 **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

Dal mese di Dicembre del 2020 il Comune di Pisa si è dotato dei cd. *Piani di Decoro Urbano* riguardanti tre zone del territorio comunale, ovvero il Centro Storico, il Litorale e le Periferie, approvati con apposito Provvedimento Dirigenziale del Dirigente pro-tempore dell'ufficio Edilizia Pubblica del Comune di Pisa; con tali Piani di Decoro vengono disciplinate tutte le caratteristiche di una serie di elementi di arredo urbano, quali ad es. Panchine, Fioriere, Sedie e Tavoli, Ombrelloni etc....; lo scopo della presente proposta di modifica è quello di recepire formalmente tali disposizioni all'interno del vigente Regolamento Edilizio.

Risulta altresì necessario richiamare nel nuovo testo anche il Progetto Unitario per la Riqualificazione "Corso Italia e Via di Banchi" approvato con DGC n. 122 del 30.7.2013, il Progetto Unitario per la "Riqualificazione percorso dal Duomo a Piazza dei Cavalieri..." etc. approvato con Provvedimento n. 790 della Direzione 10, del 08.7.2015, nonché, infine, ogni altra eventuale normativa di riferimento approvata successivamente.

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci