



COMUNE DI GAIOLE IN CHIANTI
PROVINCIA DI SIENA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
COPIA

N. 7

Del 27/03/2014

OGGETTO :	Approvazione Regolamento Edilizio intercomunale
-----------	---

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **ventisette** del mese di **marzo** alle ore 18.00 nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

	CONSIGLIERI		Presenti	Assenti
1	PESCINI MICHELE		X	
2	GIUNTI EMANUELE		X	
3	MORROCCHI GIACOMO		X	
4	COTTINI JACOPO		X	
5	MONTAGNANI DEBORAH		X	
6	BROCCI GIANCARLO			X
7	GOZZI VASCO			X
8	FINESCHI BARBARA		X	
9	SCARPELLI DANIELE		X	
10	BRUNI GIULIANO			X
11	MANGIAMELI ANTONIO SALVATORE		X	
12	RUFFOLI LORENZO		X	
13	COLI TIZIANO		X	
			10	3

Risultano altresì presenti, in qualità di assessori non facenti parte del Consiglio, i signori:

MORROCCHI Roasio, RAPPUOLI Paolo.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale;

- Presiede il signor **Pescini Michele** nella sua qualità di **Sindaco**
- Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (articolo 17, comma 68, lettera a), della legge 15 maggio 1997, n. 127) il segretario comunale signor **Faleri Lorenza**.

La seduta è pubblica.

Vengono nominati scrutatori i signori: , , .

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Esce l'ass. Giunti.

Il Sindaco ritiene che lo strumento che si va ad approvare presenti numerosi elementi di complessità; è stato redatto a livello intercomunale grazie ad un contributo dell'Amm.ne Provinciale di Siena. Per il 90% del suo contenuto si tratta di recepimento di normative regionali non contenute nello strumento attualmente vigente.

Evidenzia che risulta necessario modificare l' art 130 del REI, in quanto tutti i Comuni interessati hanno ritenuto opportuno far slittare l'entrata in vigore delle norme inerenti il decoro urbano di 12 mesi, in modo da consentire agli operatori un congruo periodo di adeguamento alla nuova previsione.

Rientra l'ass. Giunti.

Il Cons. Ruffoli lamenta la mancata partecipazione dei tecnici operanti sul territorio alla stesura del nuovo regolamento. Inoltre lamenta la mancanza di una riunione dei capigruppo. Tale comportamento è la riprova della mancanza di sensibilità nei confronti dell'opposizione, a cui non è stata data neanche un'informazione minima. Per tale motivazione preannuncia il voto contrario del proprio gruppo. Evidenzia comunque che l'aspetto intercomunale del regolamento può costituire una difficoltà ulteriore in sede di eventuali modifiche, in quanto le medesime dovranno essere concordate ed effettuate da tutte le amministrazioni in modo analogo. Concorda tuttavia sulla condivisione delle scelte urbanistiche a livello più ampio rispetto a quello comunale.

Il Sindaco precisa che la riunione dei capogruppo consiliari è stata fatta ogni volta che è stato ritenuto opportuno, non risulta che ci siano state richieste in tal senso da parte dell'opposizione.

Il Cons. Scarpelli conferma che nel caso specifico non sono state fatte riunioni di capogruppo, tuttavia precisa che il regolamento è essenzialmente tecnico, l'aspetto politico è molto residuale, in quanto fondamentalmente si è proceduto ad inserire adeguamenti normativi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

Che il Regolamento Edilizio è lo strumento tecnico che disciplina le modalità costruttive, gli aspetti tecnico-estetici, igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali e architettonici e con l'attività di vigilanza;

Che l'obbligatorietà per i comuni di dotarsi di Regolamento Edilizio discende dall'art. 33 della Legge n.1150/42 e trova ancora oggi la propria fonte nella legislazione statale e in particolare nell'art. 4 del DPR 380/2001, che lo prevede al pari degli altri regolamenti comunali, come espressione dell'autonomia normativa dell'ente locale;

Che la suddetta connotazione svincola il Regolamento Edilizio da lunghe procedure, qualificando lo stesso come strumento elastico idoneo a raggiungere obiettivi di semplificazione dei procedimenti e di chiarezza operativa anche per i principali interlocutori dell'ente pubblico nel settore edilizio;

Il regolamento edilizio è altresì disciplinato dall'art. 64 della Legge Regionale Toscana 2 gennaio 2005, n1, in cui è stabilito che i regolamenti edilizi comunali dettino norme in tema di

modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza;

Che le amministrazioni comunali hanno pertanto piena discrezionalità nella formazione dei Regolamenti Edilizi, giacché le norme statali e regionali, dettano solo i principi generali formativi, ma non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale;

Premesso inoltre:

Che i comuni di Castelnuovo Berardenga, Castellina in Chianti, Gaiole in Chianti e Radda in Chianti, sono dotati di Regolamento Edilizio Intercomunale, approvato dai singoli consigli comunali nel 1998, ma di contenuto identico;

Che il Regolamento Edilizio Intercomunale vigente ha trovato fondamento nella consapevole necessità di affrontare la complessità della materia edilizia attraverso un codice linguistico comune e condiviso;

Che all'epoca della sua formazione si è inteso velocizzare la redazione e la presentazione dei progetti edilizi con norme comuni, non a compressione della libertà di progettazione, ma a garanzia;

Che la redazione di uno strumento comune ha comportato un impegno notevole, poiché la materia disciplinata è fortemente legata alla storia di ogni singolo territorio e che certe definizioni di "oggetti" edilizi traggono il loro significato proprio da quella storia;

Che però definizioni diverse assunte da comuni contermini, creano notevoli difficoltà ai professionisti così come ai cittadini e la redazione di un glossario comune va invece incontro all'esigenza di certezza della definizione dell'oggetto, con conseguente accelerazione dei tempi di redazione dei progetti e di analisi, nel massimo rispetto delle autonomie comunali, poiché non s'incide assolutamente sulle scelte di tipo pianificatorio;

Che il notevole intervallo trascorso dall'approvazione del primo Regolamento Edilizio Intercomunale unitamente all'avvicinarsi di nuove disposizioni di legge, rende lo strumento vigente superato e opportuna la redazione di un nuovo regolamento;

Che le quattro amministrazioni hanno convenuto di continuare ad avere un regolamento unico, e hanno provveduto ad approvare un accordo di area, con delibera del Consiglio Comunale 22 gennaio 2011, n.9, per la gestione congiunta del nuovo Regolamento Edilizio Intercomunale, accordo sottoscritto in data 21 novembre 2011;

Che il comune di Gaiole in Chianti è stato indicato come comune capofila, responsabile del procedimento è stato nominato l'ing. Carla Santoni, responsabile dell'ufficio urbanistica - edilizia privata e ambiente del comune capofila;

Premesso inoltre:

Che con Determinazione del responsabile del servizio 10 maggio 2012, n. 5, fu approvato lo schema di bando per l'aggiudicazione del servizio di redazione del Regolamento Edilizio Intercomunale dei quattro comuni;

Che il bando di gara prevedeva l'espletamento di una procedura aperta, ai sensi dell'art. 3 del Decreto Legislativo 163/2006, con aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

Che a seguito dell'espletamento delle procedure di gara risultò aggiudicataria l'ATI Arch. Silvia Viviani -Epsus Musa;

Che in data 26 ottobre 2012 è stata sottoscritta la convenzione d'incarico per la redazione del Regolamento Edilizio Intercomunale dei comuni di Gaiole in Chianti, Radda in Chianti, Castellina in Chianti e Castelnuovo Berardenga, tra: il rappresentante del comune di Gaiole in Chianti e l'arch. Silvia Viviani in qualità di capogruppo dell'ATI Silvia Viviani - EPSUS MUSA SRL;

Che la redazione del progetto ha richiesto un notevole impiego di tempo e di personale, al fine di raccordare le posizioni e le attese dei quattro comuni, e giungere alla formulazione di un testo condiviso;

Che a conclusione del processo, nel novembre 2013 i tecnici incaricati hanno trasmesso alle amministrazioni il testo definitivo del Regolamento edilizio intercomunale e relativi allegati;

Che il testo normativo elaborato si compone di 131 articoli ripartiti nei dieci titoli di seguito, richiamati:

- Titolo I Disposizioni generali;
- Titolo II Titoli abilitativi;
- Titolo III Esecuzione dei lavori e adempimenti finali;
- Titolo IV Vigilanza sull'attività edilizia;
- Titolo V Strumenti urbanistici attuativi e piani/programmi di iniziativa privata;
- Titolo VI Requisiti delle costruzioni;
- Titolo VII Disposizioni per la qualità del territorio e dei valori di contesto locale nel Chianti senese;
- Titolo VIII Disposizione di carattere energetico – ambientale;
- Titolo IX Abbattimento delle barriere Architettoniche;
- Titolo X Sanzioni, norme transitorie e finali

Che oltre all'elaborato normativo sono stato unificati anche, le regole per combattere l'inquinamento luminoso, la modulistica tipo, le regole per la qualità energetico ambientale per i nuovi insediamenti residenziali e il glossario del Chianti;

Che si può procedere pertanto all'approvazione del Regolamento Edilizio Intercomunale e dei relativi allegati;

Considerato:

Che la Giunta Regionale Toscana ha approvato il 29 ottobre 2013, il regolamento di attuazione dell'art. 144 della Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n 1 che stabilisce che i parametri urbanistici e edilizi e le definizioni tecniche del regolamento che dovranno essere presi come riferimento dai comuni per adeguare i propri regolamenti edilizi, gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio;

Che Regolamento Edilizio Intercomunale che si sottopone all'approvazione del Consiglio comunale è già in linea con il nuovo regolamento regionale di cui al precedente punto;

Ritenuto opportuno adeguare la formulazione dell'art 130, come segue:

“Art. 130 Norme transitorie sul decoro urbano

1. Il capo I del titolo VIII delle presenti norme entreranno in vigore trascorsi 12 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione della presente norma.

~~1.~~ *2. Qualora siano o risultino collocati- Trascorso il termine di cui al comma 1, gli elementi di decoro urbano non autorizzati e non conformi al presente Regolamento, insistenti o in oggetto sul*

suolo pubblico, ~~sarà fatto obbligo della rimozione degli stessi~~ dovranno essere rimossi a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza sarà compito degli uffici comunali rimuoverli a spese dei proprietari o applicare le adeguate sanzioni amministrative.

3. Per quegli elementi di decoro urbano insistenti su proprietà privata, i quali, sebbene non autorizzati siano però conformi al presente Regolamento nonché compatibili col contesto paesaggistico in cui sono inseriti, sarà fatto comunque obbligo della presentazione di idonea pratica di sanatoria. Qualora risultino collocati elementi di decoro urbano non autorizzati e non ma conformi al presente Regolamento, ma e compatibili col contesto paesaggistico in cui sono inseriti, insistenti su proprietà privata, sarà fatto obbligo della presentazione di idonea pratica di sanatoria.

3. Nel caso in cui risultino collocati elementi di arredo autorizzati ma non conformi al presente Regolamento sarà consentito il loro mantenimento fino alla loro sostituzione per usura o degrado e/o cessazione delle autorizzazioni/concessioni di occupazione di suolo pubblico.”

Tutto ciò premesso e considerato;

Visti:

- Il DPR 380/2001 e in particolare gli articoli 2 e 4;
- La Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e sue modifiche e integrazioni, e, in particolare, l’art. 64;
- Il Regolamento Edilizio intercomunale redatto dall’ATI arch. Silvia Viviani EPSUS MUSA srl composto dai seguenti atti:
 - Elaborato normativo;
 - e quattro allegati:
 - Inquinamento luminoso;
 - Modulistica tipo - raccolta;
 - Qualità energetico ambientale per i nuovi insediamenti residenziali;
 - Glossario del Chianti;

Rilevata l’opportunità di approvare il Regolamento Edilizio come redatto dall’ATI Arch. Silvia Viviani EPSUS MUSA srl, costituito dagli atti come in premessa identificati;

Acquisito, ai sensi dell’articolo 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267, il parere favorevole:

- di regolarità tecnica, rilasciato dal responsabile del servizio urbanistica, edilizia privata e ambiente;

VISTO il Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267;

CON VOTI:

FAVOREVOLI N. 7

ASTENUTI N. 0

CONTRARI N. 3 (Coli, Mangiameli, Ruffoli);

DELIBERA

1. Di approvare il Regolamento Edilizio intercomunale, redatto dall’ATI arch. Silvia Viviani EPSUS MUSA srl e costituito dai seguenti atti:

- Elaborato normativo;
e quattro allegati:
 - Inquinamento luminoso;
 - Modulistica tipo - raccolta;
 - Qualità energetico ambientale per i nuovi insediamenti residenziali;
 - Glossario del Chianti;
- che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale comprensivo della modifica dell'art 130 come segue:

“Art. 130 Norme transitorie sul decoro urbano

1. Il capo I del titolo VIII delle presenti norme entreranno in vigore trascorsi 12 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione della presente norma.

~~1. 2. Qualora siano o risultino collocati~~ *Trascorso il termine di cui al comma 1, gli elementi di decoro urbano non autorizzati e non conformi al presente Regolamento, insistenti o in aggetto sul suolo pubblico, sarà fatto obbligo della rimozione degli stessi dovranno essere rimossi a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza sarà compito degli uffici comunali rimuoverli a spese dei proprietari o applicare le adeguate sanzioni amministrative.*

3. Per quegli elementi di decoro urbano insistenti su proprietà privata, i quali, sebbene non autorizzati siano però conformi al presente Regolamento nonché compatibili col contesto paesaggistico in cui sono inseriti, sarà fatto comunque obbligo della presentazione di idonea pratica di sanatoria ~~Qualora risultino collocati elementi di decoro urbano non autorizzati e non ma conformi al presente Regolamento, ma e compatibili col contesto paesaggistico in cui sono inseriti, insistenti su proprietà privata, sarà fatto obbligo della presentazione di idonea pratica di sanatoria.~~

3. Nel caso in cui risultino collocati elementi di arredo autorizzati ma non conformi al presente Regolamento sarà consentito il loro mantenimento fino alla loro sostituzione per usura o degrado e/o cessazione delle autorizzazioni/concessioni di occupazione di suolo pubblico.” ;

2. Di dare mandato all' Ufficio Tecnico Urbanistica di adeguare in tal senso il testo del Regolamento edilizio;
3. Di abrogare il vigente Regolamento Edilizio Unico approvato con delibera del Consiglio Comunale 30 dicembre 1998, n.102, dando atto che il suddetto REI conserva tuttavia la propria ultrattività e continua ad applicarsi alle pratiche edilizie che daranno seguito a piani attuativi già adottati dal Consiglio Comunale alla data di esecutività della presente delibera, qualora richiesto dall'avente titolo, le regole vigenti fino a tale data, ferme restando eventuali nuove regole sovraordinate cui doversi necessariamente conformare;
4. Di dare atto che Responsabile del Procedimento è l'Ing. Carla Santoni responsabile del Servizio urbanistica – edilizia privata e ambiente;
5. Di dare atto che Garante della Comunicazione ex. Art. 19 Legge Regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, è il geom. Nepi Mario, Istruttore tecnico direttivo del Servizio urbanistica – edilizia privata e ambiente;
6. Di dare atto che sulla proposta di deliberazione è stato acquisito ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267 , il parere favorevole riportato in premessa che viene allegato all'originale del presente provvedimento.

Di identificare responsabile del procedimento relativo al presente atto: Santoni Carla
(Capo II della legge 7 agosto 1990, n. 241).

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
F.to Pescini Michele

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Faleri Lorenza

Il Consigliere

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,

Visto: Il Sindaco

IL SEGRETARIO GENERALE
Faleri Lorenza

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

⇒ CHE la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno per rimanervi per quindici giorni consecutivi (articolo 124, comma 1 del T.U. n. 267/2000).

Dalla residenza comunale, lì

Il responsabile del servizio

.....

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

⇒ CHE la presente deliberazione:

- E' diventata esecutiva il giorno:
decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3, del T.U. n. 267/2000);
- Ha acquistato efficacia il giorno, avendo il Consiglio comunale confermato l'atto con deliberazione n., in data, (articolo 17, comma 39, legge n. 127/1997);
- E' stata affissa all'albo pretorio comunale, come prescritto dall'articolo 124, comma 1, del T.U. n. 267/2000, per quindici giorni consecutivi dal al

Dalla residenza comunale, lì

Il responsabile del servizio

.....

