

**OGGETTO:ADOZIONE DI MODIFICHE AL TESTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E INDIRIZZI
PER LA SUA RIFORMA.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la relazione del Settore Urbanistica che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 *“Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”* e successive modificazioni e integrazioni;
- Visto il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* e successive modificazioni e integrazioni;
- Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137”*;
- Vista della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 *“Legge per il Governo del Territorio”*;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 12 luglio 2001 *“Adozione nuovo regolamento edilizio comunale ai sensi degli artt. 11 e 12 della Legge Regionale 23 giugno 1997, n. 23”*
- Considerato che la suddetta Deliberazione Consiliare è stata depositata in libera visione al pubblico nel periodo compreso tra il giorno 4 settembre e il giorno 4 ottobre 2001; e che entro il 5 novembre 2001 è stata data la possibilità agli interessati di presentare osservazioni;
- Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 29 gennaio 2002 *“Nuovo Regolamento Edilizio Comunale: controdeduzioni alle osservazioni e approvazione”*;
- Considerato che il Regolamento Edilizio vigente ha assunto efficacia a seguito dell’avvenuta pubblicazione dell’avviso di deposito atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia;
- Visti i pareri espressi a norma dell’art.49, primo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267, come da foglio pareri allegato;

DELIBERA

- 1) Di adottare ai sensi e per gli effetti dell’art. 29 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 le modifiche al Regolamento Edilizio vigente integralmente riportate nel documento *“Modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale”*, allegato sotto la lettera A quale parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
- 2) Di dare atto che il Regolamento Edilizio vigente emendato a seguito delle modifiche e integrazioni adottate al precedente punto, è fedelmente e integralmente riportato nel documento *“Regolamento Edilizio Comunale – emendamenti dicembre 2005”*, allegato sotto la lettera B alla presente Deliberazione;
- 3) Di dare mandato, per quanto di competenza, alla Giunta e agli Uffici comunali di redigere un testo riformato del Regolamento Edilizio vigente facendo riferimento agli indirizzi, finalità e criteri enunciati nella relazione del Settore Urbanistica allegata alla presente Deliberazione. Il testo riformato del Regolamento Edilizio dovrà essere presentato in bozza alla commissione consiliare competente entro aprile 2006;
- 4) Di dichiarare che la presente Deliberazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

OGGETTO: Adozione di modifiche al testo del Regolamento Edilizio e indirizzi per la sua riforma.

Relazione

Negli ultimi tempi si è assistito ad un profondo rinnovamento del corpo legislativo nazionale e regionale che ha coinvolto i temi dell'edilizia, dell'urbanistica, della tutela paesaggistica-ambientale ed ha interessato argomenti di rilevanza ancora maggiore, inerenti all'organizzazione dello Stato, al ruolo delle autonomie locali, allo svolgimento dei procedimenti amministrativi.

Ci si riferisce, in particolare, al testo unico dell'edilizia (Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001) che ha raccolto, coordinato e innovato la vasta produzione legislativa e regolamentare in materia edilizia, negli aspetti tecnici e procedurali; al codice dei beni culturali, paesaggistici e ambientali (Decreto Legislativo n. 42/2004) che ha riscritto norme ormai obsolete dando risalto, per quanto riguarda i beni paesaggistici e ambientali, alla pianificazione territoriale come strumento per coniugare i vincoli di salvaguardia con la promozione di usi compatibili; infine ai numerosi provvedimenti sulla qualità ambientale degli edifici, sul contenimento dei consumi energetici, sull'impiego di fonti di energia alternative.

Per quanto riguarda la legislazione regionale i cambiamenti sono stati altrettanto evidenti. La Regione Lombardia ha modificato radicalmente la propria normativa urbanistica ed edilizia prima con la Legge Regionale n. 23/97 che ha snellito le procedure di approvazione dei piani attuativi e delle varianti urbanistiche di minor impatto territoriale, poi con la Legge Regionale n. 1/2000 che, in attuazione del Decreto Legislativo n. 112/98 ha riformato il procedimento di approvazione dei piani regolatori conferendo maggiore autonomia e responsabilità agli enti locali nel quadro di garanzia fornito dai piani territoriali di coordinamento provinciali. Oltre a questi provvedimenti si annoverano nella recente produzione legislativa regionale la Legge n. 9/99, che ha rilanciato l'istituto dei programmi integrati di intervento come strumenti per la realizzazione concertata di importanti trasformazioni territoriali, e la Legge n. 1/2001 che ridefinito alcuni aspetti tecnici relativi alla redazione dei piani regolatori e degli strumenti urbanistici attuativi.

La più significativa innovazione nella produzione legislativa regionale si è avuta, però, con la Legge n. 12/2005 che ripercorre sistematicamente i diversi aspetti della disciplina urbanistica, edilizia e di tutela paesistica-ambientale, talora confermando previgenti disposizioni regionali, talora innovandole radicalmente, come nel caso delle norme sulla pianificazione urbanistica nonché sulle competenze e procedure di approvazione degli strumenti di governo del territorio.

Questi mutamenti legislativi hanno rilevanza sul regolamento edilizio perché richiedono una sua profonda revisione, sia negli aspetti tecnici, sia in quelli procedurali e organizzativi. In particolare, è necessario modificare le disposizioni sull'istruttoria dei progetti edilizi coordinandole con le recenti norme sul procedimento amministrativo, recepire l'istituto dello Sportello Unico dell'Edilizia introdotto dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come figura centrale nella gestione delle pratiche edilizie,

ridisegnare l'assetto e le competenze degli organi consultivi del Comune in materia edilizia-urbanistica, ridefinire i termini e le modalità di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, aggiornare le modalità di accesso agli atti amministrativi, rivalutare le procedure sanzionatorie; inoltre, per quanto attiene alle norme regolatrici dell'attività edificatoria, è necessario innovare le disposizioni inerenti alla progettazione e alla realizzazione delle costruzioni coordinandole con le norme del regolamento d'igiene, promuovendo la qualità edilizia, urbana e ambientale, ponendo attenzione agli aspetti del decoro dei fabbricati e favorendo il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e l'impiego di tecnologie innovative nei processi costruttivi.

Le modifiche prospettate consentono, peraltro, all'Amministrazione Comunale di superare i condizionamenti avvertiti all'atto della stesura del regolamento edilizio vigente che, approvato con Deliberazione Consiliare n. 9 del 29 luglio 2002, ha riprodotto fedelmente i criteri e lo schema tipo regionali a cui l'art. 11 della Legge n. 23/97 aveva conferito valore vincolante.

Ora i margini di libertà dei comuni nella redazione dei regolamenti edilizi sono divenuti più ampi a seguito di una riforma amministrativa che ha ridefinito le competenze e il grado di autonomia degli enti pubblici territoriali. La riforma è stata promossa prima con il Decreto Legislativo n. 112/98, che ha attuato un ampio decentramento amministrativo, poi con la Legge Costituzionale n. 3/2001 che, ridisegnando il titolo V della Costituzione, ha attribuito ai comuni la potestà regolamentare nell'organizzazione e nello svolgimento delle funzioni loro attribuite ¹.

A tali norme fa riferimento la recente legislazione edilizia ed urbanistica; in particolare, il Decreto Presidente della Repubblica n. 380/2001 - che ha conferito ai comuni il compito di disciplinare la materia edilizia nell'ambito della loro autonomia statutaria e normativa ² - e la Legge Regionale n. 12/2005 che, ispirata a principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione dei ruoli amministrativi, ha riconosciuto la competenza e l'autonomia degli enti locali nella pianificazione urbanistica e nella disciplina edilizia del loro territorio ³. Per garantire questa autonomia l'art. 28 della Legge 12 ha disciplinato i contenuti tipici dei regolamenti edilizi senza però demandare alla Giunta Regionale il compito di indicare criteri e schemi vincolanti per la redazione di questi atti regolamentari.

Come anticipato, il mutato quadro legislativo offre nuove possibilità per aggiornare il regolamento edilizio, adeguarlo alle particolarità del territorio sestese e farne uno strumento efficace delle politiche urbanistiche comunali. Si apre, pertanto, la possibilità di un intervento di ampio respiro che, in esito ad un lavoro approfondito di ricerca interdisciplinare, renda il regolamento più agile, moderno e in grado di indirizzare l'attività edilizia verso livelli di maggiore qualità architettonica e sostenibilità ambientale. Per intraprendere questo lavoro si chiede mandato al Consiglio Comunale sulla base degli obiettivi sopra indicati che, unitamente ad altri eventualmente rilevati dall'Assemblea Consiliare, possono rappresentare criteri operativi per la Giunta e gli uffici comunali.

1 Art. 3 della Legge Costituzionale 3/2001, di modifica dell'art. 117 Cost.

2 Art. 2 Decreto del Presidente della Repubblica 380/2001.

3 Art. 1 Legge Regionale 12/2005

Allo stato attuale si pone anche l'esigenza di apportare, nel breve termine, alcune modifiche puntuali al regolamento edilizio, che si rendono necessarie per raccordare il testo regolamentare alle nuove disposizioni legislative. Queste modifiche sono principalmente finalizzate ad istituire, a determinare le competenze e a regolare il funzionamento della commissione per il paesaggio, prevista dalla Legge Regionale n. 12/2005 come organo consultivo del Comune nei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

L'istituzione della commissione per il paesaggio è un adempimento obbligatorio. Infatti, in base all'art. 81 della Legge 12, *“ogni ente titolare ... di funzioni amministrative riguardanti l'autorizzazione paesaggistica e l'irrogazione delle relative sanzioni, istituisce e disciplina una commissione per il paesaggio”* che, *“composta da soggetti aventi particolare e qualificata esperienza nella tutela paesaggistico-ambientale”, “esprime parere obbligatorio in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche”*.

In base all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42/2004 le autorizzazioni paesaggistiche sono richieste per gli interventi da compiere sulle aree e immobili soggetti a vincolo paesaggistico-ambientale, che a Sesto San Giovanni rappresentano una parte minoritaria del territorio comunale ⁴. Pertanto, nel contesto sestese il ruolo della commissione per il paesaggio è di per sé limitato ma può essere ragionevolmente ampliato alla luce delle disposizioni del Piano Paesistico Regionale (che dichiara l'interesse paesistico di tutto il territorio lombardo) per garantire la tutela paesistica dell'intera città in un momento in cui si compiono importanti e diffuse trasformazioni urbane che devono adeguatamente valorizzare i tratti distintivi della storia e dell'identità cittadina. Con queste ulteriori competenze la commissione per il paesaggio diviene organo di verifica paesaggistico-ambientale dei più significativi progetti edilizi e urbanistici, luogo privilegiato per la valutazione dei programmi di riqualificazione urbana, ambientale e infrastrutturale adottati dall'Amministrazione Comunale ed inoltre strumento di interpretazione e presidio dei vincoli posti dal Piano Regolatore per la salvaguardia dei complessi architettonici di interesse storico-documentale presenti nel territorio sestese ⁵.

Nello svolgimento di questi compiti la commissione per il paesaggio è destinata ad interferire con la commissione edilizia che attualmente esprime il proprio parere sui progetti edilizi, sui piani urbanistici e - integrata da due esperti in materia paesaggistico-ambientale - sugli interventi riguardanti aree e immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004. Si viene, dunque, a creare una sovrapposizione di competenze tra le due commissioni che finirebbe per aggravare inutilmente i procedimenti edilizi, potrebbe pregiudicare il rispetto dei tempi di legge per il rilascio dei titoli abilitativi e, nel caso di dissenso tra i due organi, renderebbe difficoltosa l'emissione del provvedimento finale da parte degli uffici. Con l'istituzione della commissione per il paesaggio si pone dunque l'esigenza di sopprimere la commissione edilizia avvalendosi della possibilità in tal senso offerta, solo di recente, dalla legislazione regionale. In effetti, questa possibilità, già prevista in via di principio dall'art. 41 della Legge n. 447/97 (collegato alla finanziaria 1998), è stata pienamente legittimata in Lombardia con l'avvento della Legge Regionale n.

4 Sono distribuite lungo il corso del Lambro e del naviglio Martesana.

5 Disciplinati dall'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

12/2005 che all'art. 30 ha chiaramente indicato la commissione edilizia come organo facoltativo del Comune ⁶ e, coerentemente, all'art. 104 ha abrogato la Legge Regionale n. 23/97, ultimo baluardo dell'obbligatorietà della commissione ⁷.

L'istituzione della commissione per il paesaggio e la conseguente soppressione della commissione edilizia richiedono alcuni aggiustamenti alle disposizioni procedurali e organizzative del regolamento edilizio vigente. Le modifiche interessano marginalmente gli artt. 2, 8, 9, 19 e 22, incidono in modo consistente sugli artt. 25, 26, 27, 28, 29, 32, 34 e 117, e comportano l'integrale abrogazione degli artt. 30, 31 e 33.

Al primo comma dell'art. 2 - relativo all'autorizzazione paesaggistica - sono aggiornati i riferimenti normativi dell'autorizzazione, che ora fa capo all'art. 146 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

Dall'art. 8 - che riguarda l'avvio, l'istruttoria e la conclusione delle procedure edilizie - sono eliminati i commi 4, 5, 6 e 7 che disciplinano il coinvolgimento obbligatorio della commissione edilizia nei procedimenti di rilascio dei permessi di costruire.

Nell'art. 9 - che riguarda l'avvio, l'istruttoria e la conclusione delle procedure di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche - sono sostituiti i riferimenti alla commissione edilizia con quelli alla commissione per il paesaggio. Il comma 5 dell'articolo viene modificato per raccordarlo con le nuove disposizioni sul procedimento amministrativo, introdotte dalla riforma della Legge n. 241/90. Nella versione emendata, il comma 5 prevede che il responsabile del procedimento, acquisito il parere della commissione per il paesaggio, predisponga una relazione al proprio dirigente per l'emanazione del provvedimento finale che, se di segno negativo, sarà preceduto da una comunicazione all'interessato dei motivi ostativi al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Nell'art. 19 - che disciplina il rilascio di pareri preventivi su interventi edilizi e/o urbanistici - è conferita al responsabile del procedimento la facoltà di interpellare la commissione per il paesaggio.

Dall'art. 22 - che riguarda le sanzioni paesaggistiche - è eliminato il comma 2 e sono corretti i riferimenti normativi del comma 1, che ora fanno capo al combinato disposto degli artt. 146, 159 e 167 del Decreto Legislativo n. 42/2004.

L'art. 25 - inizialmente dedicato alla composizione della commissione edilizia - viene in buona parte riscritto. Nella nuova stesura l'articolo disciplina la commissione per il paesaggio che è composta dal dirigente del servizio edilizia privata (o da un funzionario delegato), in veste di presidente, e da due membri scelti dalla Giunta Comunale tra gli appartenenti a tre gruppi di professionisti: il primo comprende architetti, ingegneri, agronomi, geologi iscritti da almeno 5 anni nei rispettivi albi professionali o in possesso di diplomi di specializzazione, e aventi esperienza biennale nelle materie paesaggistiche; il secondo, comprende professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche che abbiano

6 In linea con l'art. 4 del Decreto Presidente della Repubblica 380/2001.

7 L'art. 11 della Legge 23/97, che contemplava tra i contenuti tipici del regolamento edilizio anche le norme sull'istituzione e il funzionamento della commissione edilizia, poteva essere interpretato come fonte della sua necessaria presenza all'interno della compagine comunale.

effettuato ricerche o studi significativi nelle materie paesaggistiche e ambientali; il terzo comprende dipendenti pubblici, anche in quiescenza, in possesso di adeguati titoli di studio e requisiti professionali e di un'esperienza biennale nella direzione di strutture organizzative con competenza nella materia paesaggistica-ambientale.

In questa nuova versione l'art. 25 garantisce le competenze specialistiche della commissione per il paesaggio attraverso l'individuazione di un ampio spettro di professionalità altamente qualificate cui attingere per la nomina dei membri esterni. L'obiettivo è di disegnare una commissione autorevole, indipendente ma anche snella, costituita cioè da 3 componenti, ovvero dal numero minimo per formare maggioranze in un organo collegiale. La presenza di un dirigente o di un funzionario comunale nella commissione consente di coordinarne i lavori senza pregiudicarne l'indipendenza perché i due membri esterni ne rappresentano comunque la maggioranza.

L'art. 26, originariamente rivolto a regolare la nomina e la durata della commissione edilizia, viene dedicato alla commissione per il paesaggio. Il comma 1 è completamente riscritto per garantire il prestigio e l'imparzialità della commissione ed evitare per i membri esterni situazioni di indegnità o possibili conflitti di interesse: nella sua nuova stesura esclude dalla commissione i professionisti che esercitano la propria attività nel territorio sestese o che si trovano nelle cause ostative indicate dall'art. 58 del Decreto Legislativo n. 267/2000 avendo subito, ad esempio, condanne penali per reati gravi o delitti contro la pubblica amministrazione. Il comma 3 è riformulato per precisare la durata della commissione per il paesaggio collegandola al mandato del Sindaco. Nel comma 4 i riferimenti alla commissione edilizia sono sostituiti da quelli alla commissione per il paesaggio. Infine, dopo il comma 5 è inserita la norma sul trattamento economico dei membri esterni della commissione, ai quali viene riconosciuto un gettone di presenza pari a quello assegnato ai consiglieri comunali.

Agli artt. 27 e 28 - riferiti rispettivamente ai casi di astensione e di decadenza dalla commissione edilizia - sono apportati alcuni aggiustamenti: è sostituito il riferimento alla commissione edilizia con quello alla commissione per il paesaggio; è ribadito l'obbligo di astensione per i membri che riscontrino negli atti della commissione un interesse proprio, del coniuge, di parenti o affini entro il quarto grado; è stabilita la decadenza dei membri per la mancata partecipazione a tre sedute consecutive della commissione senza giustificato motivo.

L'art. 29 - inizialmente dedicato alle attribuzioni della commissione edilizia - viene riscritto per la commissione per il paesaggio. Il nuovo testo della norma, suddiviso in 4 commi, prevede il parere della commissione per il paesaggio nei procedimenti di autorizzazione paesistica, nelle procedure per l'irrogazione delle sanzioni in materia paesaggistica-ambientale, nell'iter di approvazione dei piani urbanistici attuativi, nell'esame preventivo dei progetti planivolumetrici, nell'istruttoria dei progetti riguardanti edifici storici vincolati dal Piano Regolatore, nei processi formativi dei programmi di riqualificazione urbana e dei piani di valenza territoriale, ambientale e infrastrutturale da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale. Il parere della commissione per il paesaggio è previsto anche in merito alle insegne ed impianti pubblicitari e al piano ad essi relativo. Può essere richiesto, tuttavia, anche in altri casi valutati dal responsabile del procedimento in relazione alle dimensioni, tipologia o localizzazione degli interventi e, se negativo, deve

essere adeguatamente motivato e può contenere indicazioni utili per la correzione dei progetti.

Gli artt. 32 e 34 - originariamente riferiti al funzionamento e alle decisioni della commissione edilizia – vengono ora dedicati alla commissione per il paesaggio. Nell'art. 32 sono introdotte nuove modalità di convocazione dei membri esterni, tramite fax e posta elettronica certificata. Nell'art. 34 è semplificato il *quorum* di validità delle sedute della commissione - che viene identificato con la presenza di almeno due membri - è ridefinita la supplenza del presidente - che viene attribuita ad altro funzionario comunale *“all'uopo delegato* - infine, sono riconsiderate le modalità per l'espressione dei pareri, che vengono assunti a maggioranza e, in caso di parità, con la prevalenza del voto dei membri esterni.

Infine, all'art. 117 – che disciplina le modifiche al regolamento edilizio – sono aggiornati i riferimenti normativi ed è introdotto il comma 3, che garantisce le competenze e il funzionamento della commissione edilizia fino all'istituzione della commissione per il paesaggio.

Le modifiche ora delineate sono sottoposte al Consiglio Comunale per l'adozione. In base all'art. 29 della Legge Regionale n. 12/2005 la deliberazione consiliare di adozione, divenuta esecutiva nei termini di legge, verrà depositata in libera visione al pubblico per quindici giorni consecutivi presso la segreteria comunale; del deposito sarà data comunicazione mediante un avviso affisso all'albo pretorio in modo che, nei successivi quindici giorni chiunque ne abbia interesse possa presentare osservazioni. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale deciderà in merito alle osservazioni pervenute e potrà approvare in via definitiva le modifiche regolamentari.

La Deliberazione Consiliare cui è allegata la presente relazione non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Sesto S.G., lì 2/12/2005

IL FUNZIONARIO
Arch.Claudio Indovini

Elenco documentazione allegata:

Allegato A - *“Modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale”*;

Allegato B – *“Regolamento Edilizio Comunale – emendamenti dicembre 2005”*

La delibera è stata approvata a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: DS, PRC, MARGHERITA, SDI, UDEUR. Contrari: LN. Astenuti: FI. Assenti: AN.

Ordine del Giorno

Il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni,

dopo aver partecipato alla discussione sulla delibera di adozione di modifiche al testo del regolamento edilizio e indirizzi per la sua riforma

Valuta positivamente la proposta e ribadisce:

- l'importanza di avviare e concludere entro i prossimi 4/5 mesi una revisione generale del regolamento edilizio per farne uno strumento efficace delle politiche urbanistiche e ambientali
- che si avvii pertanto un approfondito lavoro di ricerca interdisciplinare che coinvolga i diversi assessorati,
- che si avvii, nello stesso periodo, un processo partecipativo con la città che coinvolga cittadini e cittadine, i quartieri, la competente Commissione Consigliare, i progettisti e gli imprenditori locali del settore

Gli approfondimenti dovranno fra l'altro riguardare:

- principi di bioetica
- le prestazioni dell'involucro edilizio
- l'efficienza energetica degli impianti
- fonti energetiche rinnovabili
- sostenibilità ambientale
- la centralità dello spazio pubblico
- la qualità urbana
-

Impegna il Sindaco e la Giunta:

a predisporre un piano di lavoro del percorso che si vuole intraprendere per provvedere alla revisione del regolamento edilizio e di sottoporlo alla competente Commissione Consigliare

a presentare entro il mese di giugno la proposta di delibera di revisione del regolamento edilizio

F.to

Democratici di Sinistra

Rifondazione Comunista

Socialisti Democratici Italiani

La Margherita

UDEUR

Il presente ordine del giorno è stato accolto dalla Giunta Comunale e fatto proprio.