



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

Consiglio Comunale n. 122

Riferimenti Archivistici: M 01 - 20080000006

ADUNANZA DEL 09/09/2021

OGGETTO: PROPOSTA DI INIZIATIVA CONSILIARE. ULTERIORE MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO APPROVATO CON LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 25 DEL 22 MARZO 2019 E MODIFICATO CON LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 79 DEL 27 MAGGIO 2021.

Consiglieri presenti alla votazione

AGNOLUCCI ANGIOLO	-
ANDREANI EGIZIANO	1
APA JACOPO	2
BARDELLI ROBERTO	3
BERTINI PAOLO	4
BORRI CARLA	5
CALUSSI ALESSANDRO	6
CANESCHI ALESSANDRO	7
CAPORALI DONATO	8
CORNACCHINI MERI STELLA	9
CUCCINIELLO ROBERTO	10
DELFINI MATTIA	11
DONATI GIOVANNI	12
DONATI MARCO	13
FERRARI FABRIZIO	14
GALLORINI ANDREA	15
GHINELLI ALESSANDRO	16

GIORGETTI VITTORIO	-
LUCACCI FRANCESCO	17
MATTESINI DONELLA	-
MENCHETTI MICHELE	18
PALAZZO SIMON PIETRO	19
PALAZZINI FRANCESCO	20
PERTICAI PIERO	21
PUGI ILARIA	22
RALLI LUCIANO	23
ROMIZI FRANCESCO	24
ROSSI FEDERICO	25
SEVERI ROBERTO	26
SILENO VALENTINA	27
STELLA LUCA	28
VACCARI VALENTINA	29
VISCOVO RENATO	30

Presidente	STELLA LUCA
Segretario Generale	DOTT. ALFONSO PISACANE
Scrutatori	SEVERI ROBERTO DONATI MARCO VACCARI VALENTINA



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- a) l'articolo 43 comma 1 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, attribuisce ai consiglieri comunali il diritto di iniziativa su ogni questione assegnata alle competenze del Consiglio stesso;
- b) il regolamento del Consiglio comunale dà facoltà a ciascun consigliere di presentare proposte di deliberazione (articolo 31 comma 2, lettera d), secondo le modalità previste dall'articolo 33;

Vista la proposta di deliberazione relativa alla «Revisione del regolamento edilizio e della cartografia relativa al centro abitato del 1942», presentata dai consiglieri Giovanni Donati, Alessandro Caneschi, Luciano Ralli, Donato Caporali, Angiolo Agnolucci, Andrea Gallorini, Donella Mattesini e Valentina Vaccari;

Accertato che la proposta di iniziativa consiliare è procedibile, in quanto riguarda materie che rientrano nella competenza del Consiglio comunale, con particolare riferimento alla pianificazione urbanistica e alla disciplina edilizia;

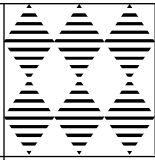
Premesso che il Regolamento Edilizio del Comune di Arezzo, adottato con atti del Consiglio Comunale n. 462 del 16.09.1935 e n. 114 del 27.02.1936 ed approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa con decisione n. 7123 del 31.03.1936, stabiliva l'obbligo di chiedere “*autorizzazione*” al Podestà per eseguire opere edilizie in tutto il territorio comunale, definendo inoltre il “*perimetro della zona urbana*” funzionale alle diverse procedure di presentazione ed esame delle richieste di autorizzazione;

Ricordato che l'originaria stesura dell'art. 31 della L. 1150/42 prevedeva che per costruire, ampliare o modificare la struttura o l'aspetto di costruzioni edilizie, fosse necessario chiedere la licenza edilizia se la costruzione ricadeva nel “*centro abitato*” o nelle aree di espansione del Piano Regolatore Comunale di cui all'art.7, punto 2), della stessa legge n. 1150/1942;

Visti:

- a) l'art. 10 della L. 765/67, che modificò l'art. 31 della L. 1150/42, estendendo l'obbligo di chiedere la licenza edilizia su tutto il territorio comunale a far data dal 02.09.1967;
- b) la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 28.10.1967, recante istruzioni per l'applicazione della L. 765/67, che al punto 7 delinea i criteri per l'individuazione del perimetro del “*centro abitato*”;
- c) il primo Piano Regolatore del Comune di Arezzo, conseguente l'applicazione della L. 1150/42, che fu adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 473 del 02.07.1965 ed approvato con DPR del 13.10.1969;

Rilevato che il Consiglio Comunale con atto n. 135 del 29.01.1986, ai fini dell'applicazione della L. 47/85, assunse le seguenti decisioni:



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

- a) ritenne che dal 02.07.1965, data di adozione del Piano Regolatore comunale, fosse necessario dotarsi di licenza edilizia per eseguire opere edilizie su tutto il territorio comunale, retrodatando il limite definito dall'art. 31 della L. 1150/42;
- b) approvò il “*perimetro della zona urbana*”, producendo una tavola grafica che riproponeva il limite definito dal Regolamento Edilizio del 1936, ritenendo che per tutti gli interventi privi di titolo autorizzativo, realizzati fuori dal perimetro anzidetto, non fosse necessario richiedere il condono edilizio, disponendo che tale esenzione fosse indicata nei certificati e negli atti formati nell'interesse della P.A. o richiesti dal cittadino;

Dato atto che il TAR Toscana con sentenza n. 92/2009 del 29.01.2009 ha statuito che:

- l'art. 31 della L. 1150/42, che disciplinò la materia con efficacia cogente su tutto il territorio nazionale, assunse rilevanza esclusiva quale norma primaria sopravvenuta, introducendo l'obbligo del titolo abilitativo nel “*centro abitato*”;
- la prevalenza della norma statale, rispetto alla disciplina regolamentare comunale, si evince dall'applicazione del principio delle fonti normative, ed è legata ad evidenti motivi di uniformità nazionale della disciplina, al fine di evitare possibili situazioni discriminatorie;
- nelle aree esterne al “*centro abitato*” del Comune di Arezzo la licenza edilizia fosse necessaria dal 02.09.1967, come previsto dall'art. 31 della L. 1150/42, in quanto all'epoca il Piano Regolatore Comunale era stato soltanto adottato;

Constatato che il TAR Toscana, con le successive sentenze n. 197 del 04.02.2011 e n. 899 del 29.05.2014, ha consolidato il principio di prevalenza della L. 1150/42 sui regolamenti locali adottati in precedenza, ritenendo che debbano essere disapplicati;

Riscontrato che con gli atti del Consiglio comunale n. 71 del 11.05.2009, n. 142 del 06.11.2013 e n. 25 del 22.03.2019 è stata introdotta la seguente disposizione, da ultimo inserita al 3° comma dell'art. 4.1 dell'attuale regolamento edilizio:

«Per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 1 settembre 1967 ed ubicati esternamente alla perimetrazione urbana definita con D.C.C. n. 135/86, nonché per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 31 ottobre 1942 ed ubicati all'interno della predetta perimetrazione, è prescritta la presentazione di documentazione atta a dimostrarne la presenza a tale data, unitamente ad apposita autocertificazione ai sensi del DPR 445/00.»;

Considerato che:

- il Regolamento Edilizio del 1936 contrasta - per quanto statuito dal TAR con le citate sentenze - con la disciplina sopravvenuta posta dall'art. 31 della legge urbanistica del 1942, e deve essere disapplicato unicamente nella parte in cui prevede l'obbligo di dotarsi di un titolo edilizio per le costruzioni localizzate al di fuori del perimetro della zona urbana, conservando validità ed efficacia per le rimanenti disposizioni in funzione della vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, con particolare riferimento al riscontro di conformità finalizzato al rilascio dei titoli edilizi in sanatoria;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 135 del 29.01.1986, nel disapplicare il Regolamento Edilizio del 1936 per le costruzioni esterne al perimetro, avvalorò l'interpretazione dell'anzidetto articolo 31, ma discrimina “negativamente” tutte le costruzioni esterne al “*centro abitato*”, come definito dalla L. 1150/42, ma interne al “*perimetro della zona urbana*” definita dal Regolamento del 1936, imponendo il



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

conseguimento del titolo autorizzativo nel periodo che intercorre tra il 31.10.1942 ed il 01.09.1967;

- il “*perimetro dell’area urbana*” previsto dal Regolamento Edilizio del 1936, riconsiderato con la delibera del Consiglio comunale n. 135/86, non risponde ai criteri per la individuazione del “*centro abitato*” di cui alla L. 1150/42 anzi, al momento della sua originaria definizione, comprendeva vaste aree agricole;
- negli atti del Consiglio Comunale citati in premessa il “*perimetro dell’area urbana*”, ancorché definito prima dell’entrata in vigore della L. 1150/42, è stato fatto coincidere con il “*centro abitato*” in spregio ai principi espressamente statuiti ed enunciati espressamente dal TAR Toscana;
- il “*centro abitato*” deve essere considerato secondo i criteri contenuti nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 28.10.1967 e come sancito dal DPR 393 del 15/6/1959 all’art. 2 e dal DPR 420 del 30/6/1959, anche in ossequio al principio statuito dalla giurisprudenza amministrativa circa la prevalenza della norma statale (L. 1150/42) rispetto alla disciplina regolamentare comunale (Regolamento Edilizio del 1936);
- il “*centro abitato*” può essere agevolmente individuato con l’elaborazione delle foto aeree, opportunamente georiferite, scattate dalla RAF nel periodo bellico, stante che la scarsa attività edificatoria posta in essere tra l’entrata in vigore della L. 1150/42 e gli scatti fotografici consente una conveniente approssimazione, ovvero di valutare le eventuali discordanze che dovessero emergere su base documentale;
- la delibera del Consiglio comunale n. 135/86 nel definire il “*non obbligo*” (cioè l’esonero) alla presentazione dei condoni per gli interventi realizzati all’esterno del “*perimetro dell’area urbana*”, tiene parzialmente di conto del principio della prevalenza della norma statale in quanto non fa nessun riferimento ai “*centri abitati*” di cui all’art. 31 della L. 1150/42;

Valutato che:

- nella zona compresa tra il “*centro abitato*” e la “*perimetrazione della zona urbana*” sono stati realizzati molti edifici nel periodo che va dal 31.10.1942 al 01.09.1967;
- per gli edifici anzidetti i professionisti sono chiamati ad asseverare, e gli Uffici Comunali a verificare, lo “*stato legittimo*” degli edifici (art. 9-bis DPR 380/2001) rispetto a titoli edilizi rilasciati in ossequio al Regolamento Edilizio del 1936, che aveva perso di rilevanza, per lo specifico aspetto qui considerato, dopo l’entrata in vigore della L. 1150/42;
- tale situazione provoca gravi disagi per i cittadini che intendono intervenire sugli edifici compresi tra il “*perimetro dell’area urbana*” ed il “*centro abitato*”;
- molte delle costruzioni anzidette possono essere oggetto degli interventi di riqualificazione energetica e sismica introdotti di recente (cd. BONUS 110%), per i quali sono previste consistenti agevolazioni subordinate al presupposto che per l’edificio sia certificabile lo “*stato legittimo*” ai sensi dell’art. 9-bis del DPR 380/2001;

Rilevato che l’attuale norma stabilita dall’art. 4.1 comma 3 del regolamento edilizio, impone che per gli edifici si debba dimostrare “... *la presenza a tale data* ...” ancorché nell’articolo si faccia riferimento sia al 01 settembre 1967 che al 01 ottobre 1942, e che tale situazione può esporre il Comune ad un consistente contenzioso anche in conseguenza del mancato adeguamento dei propri regolamenti alle statuizioni del TAR Toscana;



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione assetto del territorio, ambiente e qualità urbana, nella seduta del 7 settembre 2021;

Rilevato che l'articolo 42 comma 2, lettera a), del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, attribuisce al Consiglio comunale la competenza in materia di regolamenti, ad eccezione di quello sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Vista la relazione tecnica sugli effetti diretti e indiretti sul bilancio e sul patrimonio, prevista dall'articolo 41 del regolamento di contabilità;

Visto il parere in merito alla regolarità tecnica, espresso dal direttore del Progetto per lo sviluppo delle attività economiche negli ambiti dei settori Edilizia e Suap e Promozione del territorio, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000;

Visto il parere di regolarità contabile, espresso dal direttore del Servizio finanziario sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18/8/2000;

Visto l'emendamento presentato in aula dal consigliere Roberto Severi, Allegato A) alla presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto altresì l'emendamento presentato in aula dal consigliere Simon Pietro Palazzo, Allegato B) alla presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Evidenziato che i suddetti emendamenti, corredati con i rispettivi pareri di regolarità tecnica, sono stati fatti propri dai consiglieri sottoscrittori della proposta di deliberazione recependone le modifiche conseguenti nel deliberato;

Dato atto del dibattito espletato sull'argomento in oggetto, comprensivo delle eventuali dichiarazioni di voto, pubblicato e conservato agli atti;

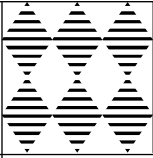
Vista la votazione, esperita tramite l'ausilio dell'impianto di rilevazione elettronica del voto, che ottiene il seguente esito:

Votazione sulla proposta:

Consiglieri presenti	30	
----------------------	----	--

Consiglieri votanti	30	
---------------------	----	--

Voti favorevoli	30	
-----------------	----	--



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

Voti contrari	0	
---------------	---	--

Astenuti	0	
----------	---	--

Non votanti	0	
-------------	---	--

Approvata all'unanimità

DELIBERA

1) Di approvare, per i motivi evidenziati in narrativa, il perimetro del “*centro abitato*” di cui alla originaria stesura dell’art. 31 della L. 1150/42, nella polilinea definita sulla elaborazione delle foto aeree della RAF del 1943-44, opportunamente georiferite, secondo i criteri indicati nella Circolare del Ministero dei LLPP n. 3210 del 28.10.1967, ed allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale.

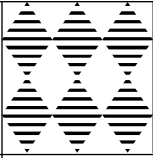
2) Di sostituire il 3° comma dell’art. 4.1 del Regolamento Edilizio approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 22 marzo 2019 e modificato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 79 del 27 maggio 2021, con il seguente:

«3. Per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 1 settembre 1967 ed ubicati esternamente alla perimetrazione urbana definita con D.C.C. n. ____ del _____, nonché per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 31 ottobre 1942 ed ubicati all’interno della predetta perimetrazione, è prescritta la presentazione di documentazione atta a dimostrarne la presenza a tale data, unitamente ad apposita autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000»

3) Di approvare il testo del regolamento edilizio, aggiornato alle modifiche disposte con il presente atto, allegato alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

Il Segretario Generale
DOTT. ALFONSO PISACANE



Il Presidente
STELLA LUCA