



COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO

Provincia di Livorno

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 42 del 27/03/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

L'anno **2025** il giorno **ventisette** del mese di **Marzo** alle ore **08:30**, nella Fattoria Arcivescovile, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **Ordinaria**, seduta **Pubblica**, di **Prima** convocazione.

Sono presenti, all'atto della votazione, i Signori:

NOMINATIVO	PRESENZA	NOMINATIVO	PRESENZA
BURRESI ILARIA	si	MISURI VALERIA	si
CALDERONE ENZO	si	MONTAGNANI STEFANO	si
CARRIERO CARLO	si	MUFFATO LORENZO	no
CHIRICI PAOLO	si	ONCINI RITA	si
CLARA ALICE	si	PERNICI COSTANZA	si
D'APICE GRAZIANO	si	PRINCIPI RUDY	si
DONATI DANIELE	si	PROFETI ANDREA	si
FABBIANI FRANCESCA	si	SCARASCIA STEFANO	si
FERRETTI ROBERTA	si	SCHILLACI CRISTINA	si
FRANCHI DAVIDE SAMUELE	si	TESTA ROBERTO	si
GHELARDINI FULVIO ALESSIO	si	TULIN ALESSANDRO	si
GIANNETTI MATTEO	si	MARABOTTI CLAUDIO	si
LAMPREDI ALESSIO	si		

PRESENTI: 24 ASSENTI: 1

Partecipano gli assessori: Cantini Giacomo, Masoni Susanna, Quintavalle Giulia, Repeti Roberto, Rotelli Giulio, Santinelli Cristina, Settino Mario.

Assiste Il Vicesegretario **Dott. Roberto Guazzelli**.

Alle ore **08:30** constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Burresi Ilaria nella sua qualità di Presidente del Consiglio ed espone gli oggetti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Regolamento Edilizio è lo strumento tramite il quale i Comuni disciplinano l'attività edilizia, per espressa previsione di Legge (art.2, comma 4 del DPR380/01 "Testo unico dell'edilizia"), con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
- l'Intesa Stato Regioni del 20/10/2016 ha infatti stabilito tra il Governo, le Regioni e i Comuni le modalità per l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- con Deliberazione della D.G.R. n. 524/2018, la Regione Toscana ha approvato lo schema di Regolamento Edilizio tipo che stabilisce i principi e di criteri generali per semplificare ed uniformare in tutto il territorio della Toscana il contenuto dei Regolamenti Edilizi comunali;
- il Comune di Rosignano Marittimo è attualmente dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi dell'art. 25 della LR 5/95, approvato con DCC n. 13 del 20/01/2004 e aggiornato con DCC n. 38 del 28/03/2006 e di Piano Operativo, approvato con DCC n. 28 del 28/03/2019 ed efficace dal 19 luglio 2019;
- è in corso di formazione il nuovo Piano Strutturale (di seguito "nuovo PS"), il cui procedimento è stato avviato con delibera GC n. 116 del 04/04/2019, che è stato adottato con delibera di CC n. 68 del 25/05/2023 e controdedotto con delibera di CC n. 38 del 28/03/2024;
- il Comune di Rosignano è attualmente dotato di Regolamento Edilizio redatto ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.P.R. 380/200 approvato con delibera di CC N. 94 del 30/09/2013 integrato e modificato con successivi atti fino alla più recente recante la data del 28/11/2023 con deliberazione di C.C. n. 153;
- risultano attualmente in vigore il "Regolamento per le Strutture Temporanee" Allegato 1 parte integrante al Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di CC N. 94 del 30/09/2013 integrato e modificato con successivi atti fino alla più recente recante la data del 28/11/2023 con deliberazione di C.C. n. 153 ed il "Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico edilizia di competenza comunale" Allegato 2 parte integrante del Regolamento Edilizio, approvato con delibera di CC n. 204 del 28/12/2021 e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 29/02/2024
- si rende necessario redigere il nuovo Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art.106 comma 3, della L.R. 65/2014 in adeguamento al regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4 comma 1-sexies del DPR 380/2001, alla vigente normativa nazionale e regionale di settore e conforme allo schema di regolamento edilizio-tipo approvato dalla Regione Toscana (Allegato A della D.G.R.T. n. 524 del 21/05/2018), e in recepimento delle modifiche apportate dalla LR 10 del 18 marzo 2024 alla L.R. Toscana 65/2014 e di quelle introdotte dal D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024, al D.P.R. 380/2001 c.d. "Salva Casa";
- a seguito della pubblicazione dal parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) in data 30/01/2025 delle "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" si rende altresì necessario modificare il "Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico edilizia di competenza comunale" adeguandolo al citato "Salva Casa" così come interpretato dalle linee guida ministeriali;

- si ritiene altresì opportuno confermare il “Regolamento per le Strutture Temporanee” con lievi modifiche in recepimento della prassi applicativa;

Preso atto che:

- il Nuovo Regolamento Edilizio comunale si articola in due parti: nella prima Parte “Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia” è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell’attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale; nella seconda parte “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia” è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l’uniformità della disciplina edilizia, deve essere ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio regionale;

- la seconda Parte del regolamento edilizio ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all’organizzazione e alle procedure interne dell’ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell’ambiente urbano, anche attraverso l’individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio;

- in tema di requisiti prestazionali degli edifici il Nuovo Regolamento Edilizio comunale rinvia integralmente alle disposizioni contenute negli “Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell’ambiente costruito” di cui all’allegato A del D.D.R.T. 27524 del 22/12/2023, obbligatori dal 30 giugno 2026, prevedendo comunque una riduzione degli oneri d’urbanizzazione per un massimo pari a 40% in caso di loro applicazione volontaria;

- le amministrazioni comunali, nell’esercizio della propria autonomia, possono individuare requisiti tecnici integrativi e complementari, anche attraverso ulteriori specificazioni e dettagli, però nei limiti previsti dalla normativa sovraordinata richiamata nella prima parte del regolamento edilizio;

- le modifiche introdotte dal c.d. “Salva Casa” al DPR 380/20021, in particolare al comma 5 lettera b) dell’art. 36 bis prevedono che l’individuazione dell’oblazione dovuta in caso di scia in sanatoria è subordinata al calcolo da parte degli uffici dell’Agenzia delle Entrate dell’aumento del valore venale dell’immobile;

- non risulta che l’Agenzia delle Entrate abbia fino ad ora fornito specifiche indicazioni sulle modalità con cui intende dare applicazione alle disposizioni sopra richiamate;

- si pone la necessità, nelle more della eventuale emanazione di ulteriori specifiche indicazioni ministeriali, ovvero della eventuale sottoscrizione di specifici accordi di collaborazione con la competente Agenzia delle Entrate, di giungere in tempi congrui alla conclusione dei procedimenti amministrativi legati alle richieste di SCIA in sanatoria;

- in considerazione anche delle indicazioni fornite dalle su dette Linee Guida del MIT, in particolare al Paragrafo D3.5.6.1, si ritiene pertanto di assegnare agli uffici comunali preposti al ricevimento di SCIA in sanatoria o di istanze di Permessi di costruire in sanatoria, il compito di predisporre la stima dell’eventuale aumento di valore venale anche per le fattispecie per le quali il DPR 380/2001 individua, quale soggetto competente ai fini della stima, l’Agenzia delle Entrate, il tutto secondo le modalità disciplinate nel “Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative nell’ambito della vigilanza dell’attività urbanistico edilizia di competenza comunale” modificato alla luce del c.d. Salva Casa e delle citate linee guida ministeriali;

Dato atto che:

- sul testo si è espressa con parere favorevole l'Azienda Usl Toscana Nord Ovest Zona BVC nella seduta del 16/12/2024, parere pervenuto in data 17/12/2022 prot. n. 89934 e la Commissione edilizia Comunale nel parere n. 1 del 5/12/2024

- il testo è stato successivamente adeguato alle osservazioni emerse durante le sedute del Tavolo di concertazione svolto con Ordini e Collegi professionali di area tecnica nella date del 6, 13 e 20 febbraio 2025;

- il testo del nuovo Regolamento Edilizio si attiene allo schema-tipo eliminando duplicazioni di norme già contenute nella regolamentazione statale/regionale o nella strumentazione urbanistica comunale, conferma gli organismi consultivi già presenti, disciplina l'esecuzione dei lavori e le caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici, nonché le norme di carattere igienico sanitario e i requisiti prestazionali degli edifici;

- le norme sovraordinate sopravvenute dopo l'entrata in vigore del presente regolamento saranno applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, anche in assenza di un espresso recepimento, fatti salvi regimi diversi previsti dalle norme sopravvenute stesse. L'adeguamento del presente regolamento alle sovraordinate norme potrà essere approvato mediante determinazione dirigenziale;

- il presente Regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della delibera di approvazione ed al momento dell'entrata in vigore è abrogato il precedente regolamento edilizio;

- ai procedimenti ancora pendenti viene applicata la disciplina di cui all'art 67 "Disposizioni transitorie" del presente Regolamento;

Visto il D. Lgs 267/00 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Visto il decreto del Sindaco N. 3202 DEL 03/12/2024 avente ad oggetto: AFFIDAMENTO INCARICO DIRIGENZIALE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO ALL'ING. SUSANNA BERTI;

Dato atto che in caso di assenza a vario titolo della sottoscritta, troveranno applicazione i contenuti del Decreto Sindacale n. 3292 del 11.12.2024 avente ad oggetto "Sostituzione dei Dirigenti in caso di assenza dal servizio";

Con n. 20 voti favorevoli, nessun voto contrario e n. 4 astenuti (Calderone Enzo, Ferretti Roberta, Lampredi Alessio, Scarascia Stefano) su n. 20 votanti, resi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di approvare ai sensi dell'art.106 della L.R. 65/2014 e s.m.i. in adeguamento al testo del regolamento edilizio-tipo di cui all'art.4 comma 1-sexies del DPR 380/2001 il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Rosignano Marittimo come da all'allegato 1 parte integrante al presente atto;

Di approvare le modifiche al "Regolamento per le Strutture Temporanee" parte integrante del nuovo Regolamento edilizio in recepimento della prassi applicativa all'allegato 2 parte integrante del nuovo regolamento edilizio e parte integrante al presente atto al presente atto;

Di approvare le modifiche del "Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico edilizia di competenza comunale" in recepimento delle modifiche introdotte dal D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024, al D.P.R. 380/2001 c.d. "Salva Casa" ed in coerenza con "Linee di indirizzo e criteri interpretativi" pubblicate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) in data 30/01/2025 parte integrante del nuovo regolamento edilizio, all'allegato 3 parte integrante al presente atto;

Di dare atto che, nelle more della eventuale emanazione di ulteriori specifiche indicazioni ministeriali, ovvero della eventuale sottoscrizione di specifici accordi di collaborazione con la competente Agenzia delle Entrate, viene rimessa agli uffici comunali preposti al ricevimento di SCIA in sanatoria o di istanze di Permessi di costruire in sanatoria, il compito di predisporre la stima dell'eventuale aumento di valore venale anche per le fattispecie per le quali il DPR 380/2001 individua, quale soggetto competente ai fini della stima, l'Agenzia delle Entrate, secondo le modalità disciplinate nel "Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico edilizia di competenza comunale" parte integrante del nuovo regolamento edilizio, all'allegato 3 parte integrante al presente atto;

Di dare atto che le norme sovraordinate sopravvenute dopo l'entrata in vigore del presente regolamento saranno applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, anche in assenza di un espresso recepimento, fatti salvi regimi diversi previsti dalle norme sopravvenute stesse. L'adeguamento del presente regolamento alle sovraordinate norme potrà essere approvato mediante determinazione dirigenziale

Di dare atto che il nuovo Regolamento Edilizio entra in vigore ad intervenuta esecutività della delibera di approvazione ed al momento dell'entrata in vigore è abrogato il precedente regolamento edilizio;

Di dare atto che ai procedimenti ancora pendenti viene applicata la disciplina di cui all'art 67 "Disposizioni transitorie" del presente Regolamento;

Di provvedere a pubblicare il presente atto anche sul sito web istituzionale del comune, secondo quanto previsto in materia di Amministrazione Trasparente dal D. Lgs. n. 33/2013;

Di informare che l'autorità a cui ricorrere avverso il presente provvedimento amministrativo è il Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana, entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione. In alternativa è possibile impugnare l'atto, per soli motivi di legittimità, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, nel termine di 120 giorni.

Letto, confermato e sottoscritto

La Presidente del Consiglio
Burresi Ilaria

Il Vicesegretario
Dott. Roberto Guazzelli