



# COMUNE DI FUCECCHIO

*Città Metropolitana di Firenze*

COPIARIGINALE

## IL CONSIGLIO COMUNALE

*Deliberazione N. 46 del 17 ottobre 2017*

**OGGETTO: NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE -  
APPROVAZIONE**

**Settore:** Settore 3 - Assetto Del Territorio E Lavori Pubblici

**Servizio:** Servizio Urbanistica

**Tipo Atto:** Delibera di Consiglio Immediatamente eseguibile

L'anno 2017 il giorno 17 ottobre 2017 del mese di Ottobre alle ore 19:30:15 previa osservanza delle formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione, presieduto da Francesco Bonfantoni nella Sua qualità di Presidente del Consiglio e così composto:

	Presenti	Assenti
Banti Ido	P	
Bonfantoni Francesco	P	
Cripezzi Emanuele	P	
Del Rosso Aurora	P	
Gargani Fabio	P	
Genuino Gabriele		A
Giuggiolini Lisa	P	
Innocenti Alessio	P	
Mainolfi Giuseppe	P	
Mazzei Sabrina	P	
Padovani Marco	P	
Proietti Romina	P	
Pagliaro Irene	P	
Talini Giulia	P	
Testai Simone	P	
Toni Lorenzo	P	
Spinelli Alessio	P	

Consiglieri assegnati n. 17

Presenti n. 16

Assenti n. 1

Partecipa alla seduta per le funzioni di legge il Vice Segretario, Dott.ssa Fera Fattori.

Scrutatori: Innocenti Alessio, Mainolfi Giuseppe, Mazzei Sabrina.

Il Presidente del Consiglio riconosciuta legale l'adunanza, invita il Consiglio Comunale ad adottare le proprie determinazioni in merito all'oggetto.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il vigente Regolamento Edilizio (R.E.) del Comune di Fucecchio è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.32 del 25/05/1998 e modificato con deliberazione del C.C. n.14 del 11/02/2000;
- con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 15/04/2009, questa Amministrazione Comunale (A.C.) ha approvato, ai sensi della L.R. n.1/2005 "Norme per il governo del territorio", il Piano Strutturale (P.S.); le previsioni del P.S. hanno acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n.17 del 29/04/2009;
- per dare piena attuazione alle norme sul governo del territorio contenute nella L.R. n.1/2005 e alle indicazioni del P.S., con Delibera n.16 del 07/04/2014 il Consiglio Comunale ha ADOTTATO il Regolamento Urbanistico (R.U.) e la contestuale variante di adeguamento al P.S., ai sensi degli artt.53 e 55 della L.R. n.1/2005;
- ai sensi delle disposizioni transitorie per i comuni dotati di R.U. adottato, regolate dalla subentrata L.R. n.65/2014 "Norme per il governo del territorio" (B.U.R.T. n.65 del 12/11/2014), con Delibera del Consiglio Comunale n.22 del 14/05/2015, questa A.C. ha APPROVATO il R.U. e la contestuale variante di adeguamento al P.S.; lo strumento ha acquistato efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n.28 del 15/07/2015;

CONSIDERATO che:

- il R.E. vigente è particolarmente obsoleto, in quanto, pur in presenza di uno strumento della pianificazione territoriale di nuova generazione, non è stato adeguato alla normativa statale e regionale in materia edilizia, sopravvenuta alla sua approvazione;
- l'attività di modernizzazione della pianificazione urbanistica ha reso necessario rivedere interamente anche il R.E. vigente per adeguarlo alle nuove norme e regole degli atti di governo del territorio, per garantire la governabilità degli interventi edilizi di tipo ordinario;
- nel novembre 2016 è stata messa a disposizione dell'AC la bozza del nuovo Regolamento Edilizio predisposta dall'UT. Nel frattempo è cambiato il quadro normativo di riferimento con la pubblicazione, in G.U. n.268 del 16/11/2016, dello *Schema di regolamento edilizio tipo* approvato dalla conferenza unificata stato-regioni ai sensi dell'art.4, c.1-sexies del D.P.R. 380/2001, nel quale si specificano i termini entro i quali la Regione e, successivamente, i comuni dovranno provvedere al recepimento dello *Schema* medesimo;
- la nuova versione del Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile (RES), predisposta dal gruppo di lavoro coordinato dall'ASL e denominata "Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito", è stata trasmessa dall'Az. USL Toscana centro, ai Comuni dell'ASL Centro Zona Empolese-Valdelsa-Valdarno Inferiore, il 26 gennaio 2017. Il documento è stato fatto proprio dalla Giunta Regionale che l'ha assunto quale *Linee di indirizzo per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito* per tutto il territorio regionale (D.G.R. n.1330 del 19/12/2016) e costituisce parte integrante della proposta di R.E.;
- con Delibera n.138 del 19/07/2017, la Giunta Comunale ha fatto proprio il nuovo Regolamento Edilizio comunale e preso specifici provvedimenti in merito;
- il nuovo Regolamento Edilizio comunale è stato oggetto di specifiche comunicazioni nella seduta di Consiglio Comunale del 01/08/2017;

CONSIDERATO altresì che la sostituzione del R.E. vigente risponde anche ad esigenze di semplificazione del testo normativo che lo renda strumento di più agile utilizzo e che a tal fine l'UT ha predisposto una apposita proposta comprendente:

- l'aggiornamento della disciplina, sia rispetto alle innovazioni introdotte dalla normativa nazionale e regionale in materia edilizia, sia in relazione ai nuovi orientamenti dell'attività edilizia;
- lo spostamento dei contenuti di alcuni documenti di approfondimento tecnico in parte all'interno del testo del Regolamento, in parte verso allegati di approfondimento tecnico, senza che, al fine di agevolarne l'aggiornamento, in futuro la modifica dei medesimi costituisca variante al R.E.;

VISTO il DUP - "Documento Unico di Programmazione", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 29/04/2016, che prevede:

- il programma "Governo del Territorio" e l'azione n.A.1.3-b "Nuovo REGOLAMENTO EDILIZIO con contestuale predisposizione del Regolamento per la cessione di aree ed esecuzione delle opere di urbanizzazione.";
- il programma "Governo del Territorio" e l'azione n.B.2.1 "REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA BIO-ECO SOSTENIBILE (RES) - Approvazione del regolamento, nella nuova versione predisposta dal gruppo di lavoro coordinato dall'ASL, per la disciplina degli interventi edilizi con lo scopo di ottenere una progettazione sostenibile in attuazione della normativa regionale. Sperimentazione iniziale per consentire un confronto con i professionisti interessati.";
- il programma "Governo del Territorio" e l'azione n.B.2.2 "INCENTIVI PER EDILIZIA eco-sostenibile e per risparmio energetico - Incentivi al conseguimento di un punteggio di prestazione totale massimo al fine di promuovere l'edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico.";
- il programma "Economia e Lavoro" e l'azione n.A.1.3 "NUOVO REGOLAMENTO PER I DEHORS (spazi esterni per bar e ristoranti) - da armonizzare con altri Regolamenti e procedure vigenti (regolam.edilizio; regolam.TOSAP; regolam.contributi economici, ecc.)";

VISTO il PEG - "Piano Esecutivo di Gestione", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 28.07.2017) - che prevede la seguente azione:

- "Nuovo REGOLAMENTO EDILIZIO con contestuale predisposizione del Regolamento per la cessione di aree ed esecuzione delle opere di urbanizzazione." (n.2.A.1.4);
- "REGOLAMENTO PER L'EDILIZIA BIO-ECO SOSTENIBILE (RES) - Approvazione del regolamento, nella nuova versione predisposta dal gruppo di lavoro coordinato dall'ASL, per la disciplina degli interventi edilizi con lo scopo di ottenere una progettazione sostenibile in attuazione della normativa regionale. Sperimentazione iniziale per consentire un confronto con i professionisti interessati." (n.2.B.2.1);
- "INCENTIVI PER EDILIZIA eco-sostenibile e per risparmio energetico - Incentivi al conseguimento di un punteggio di prestazione totale massimo al fine di promuovere l'edilizia bio-climatica ed il risparmio energetico." (n.2.B.2.2);
- "NUOVO REGOLAMENTO PER I DEHORS (spazi esterni per bar e ristoranti) - da armonizzare con altri Regolamenti e procedure vigenti (regolam.edilizio; regolam.TOSAP; regolam.contributi economici, ecc.)" (n.3.A.1.4);

RITENUTO necessario approvare il nuovo testo del Regolamento Edilizio per allineare la

normativa edilizia comunale alle norme di settore che hanno sostanzialmente mutato il quadro legislativo vigente al momento dell'entrata in vigore dell'attuale R.E. e consentire la piena operatività del Regolamento Urbanistico per le parti da esso demandate al Regolamento Edilizio, prima fra tutte lo stretto legame esistente tra le norme del R.U. e la disciplina del R.E. relativa ai parametri urbanistici unificati a livello regionale con il D.P.G.R. n.64/R del 11/11/2013;

RITENUTO opportuno:

- ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 106 della L.R. 65/2014, nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000, visto il parere della Commissione Consiliare permanente di competenza, procedere all'approvazione diretta del nuovo testo del Regolamento Edilizio predisposto dall'UT, pur promuovendo modalità di confronto periodico tra gli organismi consiliari del Comune con gli Enti competenti, le categorie e gli ordini professionali che operano in materia edilizia, ai fini del costante monitoraggio ed eventuale aggiornamento del R.E., in relazione alle diverse innovazioni ed esigenze, per comuni obiettivi di efficacia nella gestione e nel controllo del processo edilizio;
- individuare la tempistica e le modalità di applicazione delle "Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito";

VISTA la proposta del nuovo Regolamento Edilizio comunale, allegata quale parte integrante del presente provvedimento e che si compone di 149 articoli e 6 Allegati;

VISTI:

- la L.R. 65/2014 e s.m.i. e i suoi regolamenti di attuazione;
- il D.Lgs 267/2000;
- il D.P.R. 380/2001;

DATO atto che la presente proposta di deliberazione, non rilevante sotto il profilo contabile, in quanto non comportante riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, è comunque trasmessa, al Responsabile del servizio finanziario ed al Segretario generale per il controllo di cui all'art. 11, comma 8, del vigente Regolamento Comunale del Sistema Integrato dei Controlli Interni;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., dal Dirigente del Settore 3 "Assetto del territorio e lavori pubblici" Arch. Marco Occhipinti, che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

OMESSO il parere di regolarità contabile di cui all'art.49 del D.Lgs. n.267/2000, poiché l'approvazione della presente proposta di deliberazione non comporta riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

ACQUISITO il parere favorevole da parte della III<sup>o</sup> Commissione Consiliare competente denominata "Lavori pubblici e Urbanistica", che:

- nella seduta del 25/07/2017 ha invitato i componenti a prendere visione del nuovo Regolamento Edilizio al fine di trasmettere entro il 31/08/2017 eventuali contributi in merito;
- nella seduta del 21/09/2017 ha approvato il nuovo Regolamento Edilizio comunale con le modifiche apportate a seguito dell'accoglimento degli emendamenti presentati nel corso della sessione dall'Assessore a Urbanistica, Edilizia ed Assetto del Territorio a nome della Giunta Comunale e dall'UT;

DATO ATTO che, con prot. n. 26587 del 17.10.2017, la Giunta comunale ha presentato n. 1 emendamento modificativo e n. 3 emendamenti aggiuntivi al Regolamento edilizio comunale, allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, così come previsto dall'art. 48 del Regolamento del Consiglio Comunale (**All. G e H**);

VISTO il verbale della Seduta del Consiglio Comunale, come da registrazione su supporto digitale e successivamente trascritto;

CONSIDERATO che lo stesso art. 48 del Regolamento del Consiglio Comunale, prevede che il Presidente ponga in votazione gli emendamenti secondo il seguente ordine: soppressivi, sostitutivi, modificativi e aggiuntivi;

ASCOLTATA l'illustrazione degli emendamenti presentati a nome della Giunta, da parte dell'Assessore con deleghe all'Urbanistica, Edilizia ed Assetto del Territorio, Alessio Sabatini;

UDITI gli interventi dei Consiglieri, come da registrazione integrale della seduta depositata agli atti;

DATO ATTO che il Presidente pone in votazione, nei modi e forme di legge, l'emendamento modificativo n. 1 dell'art. 126 delle NTA e conseguentemente dell'art. 125 del Regolamento edilizio, che ha l'esito sotto riportato:

<b>Presenti</b>	<b>Favorevoli</b>	<b>Contrari</b>	<b>Astenuti</b>
16	12	0	4 (Cripezzi, Giuggiolini, Mainolfi e Testai)

DATO ATTO che il Presidente pone in votazione, nei modi e forme di legge, l'emendamento aggiuntivo n. 2 all'art. 128, comma 6, del Regolamento Edilizio, che ha l'esito sotto riportato:

<b>Presenti</b>	<b>Favorevoli</b>	<b>Contrari</b>	<b>Astenuti</b>
16	12	0	4 (Cripezzi, Giuggiolini, Mainolfi e Testai)

DATO ATTO che il Presidente pone in votazione, nei modi e forme di legge, l'emendamento aggiuntivo n. 3 all'art. 29, comma 2, del Regolamento Edilizio, che ha l'esito sotto riportato:

<b>Presenti</b>	<b>Favorevoli</b>	<b>Contrari</b>	<b>Astenuti</b>
16	12	0	4 (Cripezzi, Giuggiolini, Mainolfi e Testai)

DATO ATTO che il Presidente pone in votazione, nei modi e forme di legge, l'emendamento modificativo n. 4 dell'art. 114, commi 2 e 3, del Regolamento Edilizio, che ha l'esito sotto riportato:

<b>Presenti</b>	<b>Favorevoli</b>	<b>Contrari</b>	<b>Astenuti</b>
16	12	0	4 (Cripezzi, Giuggiolini, Mainolfi e Testai)

SUCCESSIVAMENTE il Presidente, pone in votazione, nei modi e forme di legge, l'atto con i suoi allegati, così come emendati, che ha l'esito sotto riportato:

<b>Presenti</b>	<b>Favorevoli</b>	<b>Contrari</b>	<b>Astenuti</b>
16	12	0	4 (Cripezzi, Giuggiolini, Mainolfi e Testai)

### **DELIBERA**

1. di approvare l'emendamento modificativo n. 1 dell'art. 126 delle NTA e conseguentemente dell'art. 125 del Regolamento edilizio, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (**All. G**);
2. di approvare l'emendamento aggiuntivo n. 2 all'art. 128, comma 6, del Regolamento Edilizio, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (**All. H**);
3. di approvare l'emendamento aggiuntivo n. 3 all'art. 29, comma 2, del Regolamento Edilizio, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (**All. H**);
4. di approvare l'emendamento modificativo n. 4 dell'art. 114, commi 2 e 3, del Regolamento Edilizio, allegato al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (**All. H**);
5. di approvare il nuovo Regolamento Edilizio comunale, così come emendato, che si compone di 149 articoli e 6 Allegati, come risulta nel testo allegato al presente provvedimento, per costituirne parte integrante;
6. di dare atto che il Regolamento entra in vigore al momento dell'esecutività della presente deliberazione e nello stesso momento cessa l'efficacia del testo attualmente vigente in quanto, da quella data, abrogato;
7. di stabilire che agli interventi edilizi regolarmente assentiti o oggetto di SCIA divenuta efficace o in corso di esecuzione in forza di comunicazione di attività edilizia libera, alle varianti ai progetti e agli interventi edilizi non assentiti o oggetto di SCIA non ancora divenuta efficace all'entrata in vigore del Regolamento, si applicano le disposizioni transitorie di cui all'art. 149 dello stesso;
8. di disporre che la nuova versione del Regolamento per l'Edilizia bio-eco Sostenibile (RES), denominata "Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" e allegata al R.E., sia applicata secondo la seguente scansione temporale: sperimentazione di sei mesi, a partire dalla data di approvazione del R.E., su base volontaria, per accedere agli incentivi finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici di cui al R.E.; redazione di una relazione illustrativa di conformità agli *Obiettivi prestazionali* da allegarsi, su base volontaria, alle richieste di permesso di costruire o SCIA presentate nei successivi sei mesi, prescindendo dalla volontà di accedere agli incentivi di cui sopra; obbligatorietà della dimostrazione di conformità agli *Obiettivi prestazionali* per tutte le richieste di permesso di costruire o SCIA presentate dodici mesi dopo l'approvazione del presente Regolamento Edilizio;
9. di disporre che l'art. 125 del Regolamento Edilizio, come modificato a seguito dell'accoglimento dell'emendamento presentato nel corso della seduta del 21/09/2017 della III° Commissione Consiliare a nome della Giunta Comunale, entrerà in vigore solo con l'acquisizione di efficacia di una relativa variante al corrispondente art. 126 delle NTA del Regolamento Urbanistico che, fino a tale provvedimento, mantiene la propria efficacia;
10. di dare indirizzo affinché siano promosse le opportune modalità di confronto

periodico tra gli organismi consiliari del Comune con gli Enti competenti, le categorie e gli ordini professionali che operano in materia edilizia, ai fini del costante monitoraggio ed eventuale aggiornamento del Regolamento, in relazione alle diverse innovazioni ed esigenze, per comuni obiettivi di efficacia nella gestione e nel controllo del processo edilizio;

11. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Marco Occhipinti;
12. di incaricare l'Arch. Marco Occhipinti dell'adozione degli atti conseguenti e necessari derivanti dall'adozione del presente atto;
13. di dare atto che il presente atto non comporta oneri a carico del Comune;
14. di attestare che il presente atto è stato redatto in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. n.196/2003 e dalla Deliberazione del Garante n.243/2014 avente ad oggetto "*Linee guida in materia di trattamento dei dati personali*" e che pertanto i dati personali ivi contenuti sono stati resi anonimi;
15. di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito web istituzionale (sotto-sezione "Pianificazione e governo del territorio" di "Amministrazione Trasparente"), stante che lo stesso rientra negli obblighi di pubblicazione previsti dall'art.39 del D.Lgs. n.33/2013, secondo le modalità stabilite con direttiva interna del Responsabile della Trasparenza;
16. di allegare al presente atto a formare parte integrante e sostanziale, il solo parere di regolarità tecnica, di cui all'art.49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L., approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e successive modifiche e integrazioni;
17. di dare atto che ai sensi dell'art.125 del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

## **INDI IL CONSIGLIO COMUNALE**

In ragione della necessità di approvare il nuovo Regolamento Edilizio comunale per permettere l'adeguamento alla normativa vigente e la conseguente entrata in vigore del presente testo deliberativo, con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge, avente il seguente risultato:

<b>Presenti</b>	<b>Favorevoli</b>	<b>Contrari</b>	<b>Astenuti</b>
16	12	0	4 (Cripezzi, Giuggiolini, Mainolfi e Testai)

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Presidente del Consiglio**  
Francesco Bonfantoni

**Il Vice Segretario**  
Dott.ssa Feria Fattori

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale costituisce originale dell'Atto. Il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet del Comune di Fucecchio per il periodo della pubblicazione.*