



# Comune di Camaiore

ED.PRIV.

delibera n. 68 del 14 dicembre 2015

COPIA

## VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

### OGGETTO:

PRESA D'ATTO DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE N. 1310/2015 E CONSEGUENTE ATTO DI INDIRIZZO INTERPRETATIVO E APPLICATIVO INERENTE LA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.LGS 165/2001.

L'anno duemilaquindici e questo di quattordici del mese dicembre alle ore 21.00 in CAMAIORE nella sala consiliare "Pierantonio Graziani", su invito diramato dal Presidente del Consiglio ai sensi del Regolamento sul Funzionamento del Consiglio Comunale, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in seduta pubblica urgente.

Presiede l'adunanza il Sig. Ceragioli Massimo Presidente del Consiglio Comunale.

Componenti presenti n. 21 assenti n. 4

La presente deliberazione diventerà esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3°, T.U. 18.08.2000, n° 267 il

cognome e nome	P	A	Cognome e nome	P	A
DEL DOTTO Alessandro Sindaco	X				
CERAGIOLI Massimo	X		SANTINI Francesco	X	
GRAZIANI Anna	X		PIERONI Valentina	X	
SPELTA Daniele	X		GEMIGNANI Patrizia	X	
MAGGI Fabrizio	X		MATTEUCCI Alberto	X	
BONUCCELLI Andrea	X		MICHELI Massimiliano	X	
PEDONESE Federico		X	ANDREINI Mario	X	
PESCAGLINI Sara	X		MARCUCCI David		X
DALLE LUCHE Graziano	X		RICCI Daniele	X	
BENEDETTI Angelo	X		PARDINI Pier Francesco		X
MORICONI Vezio	X		BONUCCELLI Riccardo		X
SANTINI Gerardo	X		DADDIO Marco	X	
FAVILLA Andrea	X		PEZZINI Fabio	X	

Partecipa il Dott. Del Dotto Fabrizio Vice Segretario Generale del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Vengono nominati scrutatori: Ricci Daniele, Benedetti Angelo, Santini Gerardo.



## Comune di Camaiore

---

**SETTORE: Settore 4**

**UNITA' OPERATIVA: EDILIZIA PRIVATA**

**(Proposta N. 2015/2666)**

**N. 68 del 14/12/2015**

**OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA DETERMINA DIRIGENZIALE N. 1310/2015 E CONSEGUENTE ATTO DI INDIRIZZO INTERPRETATIVO E APPLICATIVO INERENTE LA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.LGS 165/2001.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTO l'art. 216 della legge regionale 65/2014 che ha ribadito quanto già previsto all'art. 144 della previgente legge regionale 1/2005 in ordine all'entrata in vigore del DPGR 64r/2013 (Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistico edilizi) che ha comportato la sostituzione delle difformi definizioni e parametri contenuti nei regolamenti edilizi comunali (avvenuta in data 15 maggio 2015);

VISTO l'art. 5 delle NTA del vigente RU approvato con Delibera, il Consiglio Comunale n. 40 del 13.07.2015, con il quale si è provveduto a recepire, a livello di Regolamento Urbanistico, le definizioni e i parametri regionali nell'ambito della disciplina urbanistica comunale;

DATO ATTO che il recepimento a livello di Regolamento Urbanistico del predetto Regolamento Regionale è stato operato, dall'art. 5, attraverso un mero rinvio dinamico alle definizioni contenute nelle norme nazionali e regionali vigenti e con la contestuale abrogazione delle previgenti definizioni ivi contenute;

APPURATO che, la modifica dell'art. 5, se da un lato ha garantito un compiuto recepimento delle definizioni regionali dall'altro ha determinato la necessità di ricostruire, in modo esaustivo, quali sono i rapporti che si sono instaurati fra le definizioni regionali (che hanno sostituito per legge le difformi definizioni comunali) e le altre disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento Urbanistico (non incise dal regolamento regionale);

APPURATO infatti che, l'entrata in vigore del regolamento edilizio regionale, non può aver determinato, di per sé, una "variante implicita" alla disciplina urbanistica comunale, in quanto la disciplina delle trasformazioni del territorio è regolata da specifiche e tassative norme nazionali e regionali che ne regolano il procedimento;

VISTA la **Determina Dirigenziale n. 1310 del 02.12.2015**, con la quale, a seguito di un attenta attività interpretativa, sono stati ricostruiti i rapporti instauratisi fra le nuove definizioni contenute nel regolamento regionale e la disciplina urbanistica ed edilizia comunali, evidenziando alcuni specifici profili di criticità, la cui rilevanza e complessità non consente di essere sciolta attraverso un mero atto di gestione;

VISTO in particolare il **punto 4** della predetta Determina Dirigenziale, inerente le modalità applicative dell'art. 22 del Regolamento Edilizio comunale (ovvero la definizione di Superficie Utile S.u.), nel quale si ritiene che con l'entrata in vigore della definizione di Superficie Utile Abitabile contenuta nell'art. 10 del DPGR 64r/2014 si sia determinato di fatto: "una riduzione delle facoltà edificatorie in quanto rientrano oggi nel computo della s.u.a. anche le scale interne all'involucro edilizio" che invece nella definizione comunale erano **espressamente escluse** dal computo;

VISTO inoltre il **punto 22**, della medesima Determina Dirigenziale, inerente le modalità applicative della variante al Regolamento Urbanistico (entrata in vigore, con la pubblicazione sul BURT n.32/2015 della Delibera di Consiglio Comunale n.40 del 13.07.2015), nel quale si evidenzia con riferimento alla disciplina degli **interventi pertinenziali** (di cui agli art. 34 e 36 del RU), che:

- 1) *Non è stato specificato un limite quantitativo massimo (che nel previgente regime era rinvenibile nel limite dei 20mq definiti all'art. 26 del RE).*
- 2) *In presenza di fabbricati di limitate dimensioni, il limite del 20%, può rivelarsi inadeguato per la realizzazione di posti auto (ma d'altro canto può essere sufficiente per la realizzazione di ripostigli-annessi in genere).*
- 3) *La formulazione della norma pare ammettere la possibilità che tali interventi pertinenziali possano essere qualificati come ulteriori rispetto ai garage di 20 mq già realizzati ai sensi dell'art. 26 del RE, sul patrimonio edilizio esistente, nel previgente regime normativo;*

VISTO inoltre quanto richiesto da parte del Dirigente del Settore V in ordine alla necessità che il Consiglio Comunale, nell'esercizio dei propri poteri di indirizzo politico-amministrativo provveda a prendere atto di quanto giudicato e conosciuto nella predetta Determina Dirigenziale e al contempo valuti l'opportunità di provvedere, all'emanazione di uno specifico atto di: "*indirizzo interpretativo e applicativo*" (ai sensi dell'art. 4 c.1 let. a) del D.lgs 165/2001) nel quale possa essere ulteriormente chiarita e specificata la volontà del Consiglio Comunale;

RITENUTO opportuno, stante la rilevanza e la complessità delle problematiche sollevate:

- In primo luogo provvedere, attraverso una specifica **presa d'atto** di quanto interpretato dal dirigente, ad imprimere su tale atto di amministrazione, un vaglio che ne attesti la rispondenza: "*agli indirizzi impartiti*" da questo Consiglio Comunale con l'approvazione della Variante al R.U. ai sensi dell'art. 4 c.1 del D.lgs 165/2001.
- In secondo luogo provvedere, attraverso uno specifico atto di "*indirizzo interpretativo e applicativo*" a chiarire e specificata la volontà del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 c.1 **let. a)** del D.lgs 165/2001;

RIBADITO quanto precedentemente evidenziato in ordine al fatto che l'entrata in vigore del regolamento edilizio regionale, non può aver determinato, di per sé, una "variante implicita" alla disciplina urbanistica comunale per i motivi sopra richiamati;

APPURATO inoltre che, in base alla rigorosa ricostruzione operata con la predetta Determina Dirigenziale, si sarebbe determinato una (seppur minima) variazione della disciplina urbanistica comunale in quanto:

1- con riferimento al **Punto 4**: l'inclusione nel computo della s.u.a delle scale interne all'involucro edilizio comporterebbe di per sé una riduzione delle facoltà edificatorie attribuite in base alla disciplina di piano.

2- con riferimento al **Punto 22**: una lettura testuale della norma, porterebbero a mutare quella che era la volontà del Consiglio Comunale che era sostanzialmente quello di garantire (con riferimento ai garage da realizzarsi in zona agricola da realizzarsi a corredo dei fabbricati esistenti) la continuità con la previgente disciplina urbanistico-edilizia consolidatasi prima dell'entrata in vigore del DPGR 64r/2013;

RITENUTO inoltre che, come del resto evidenziato nella Determina Dirigenziale n.1310/2015 al **Punto 8**, circa le modalità applicative dell'art. 26 del RE, che contiene anche: "*una serie di disposizioni che nella sostanza disciplinano le modalità costruttive nel territorio del comune di Camaione e come tali non possono ritenersi incise dalla norma regionale*" tra cui, in particolare quelli di cui al **comma 13** ovvero la realizzazione di volumi "*per la realizzazione di garage per parcheggi pertinenziali nel limite di 20 mq per ciascuna u.i.*", doendosi inoltre ritenere che tale disposizione assume carattere speciale rispetto alla norma generale degli interventi pertinenziali introdotta con la Variante al R.U.;

VISTO il parere favorevole, espresso dalla competente 3a Commissione Consiliare nella seduta del 9 dicembre 2015, così come previsto nello Statuto comunale art. 17 conservato agli atti;

VISTO il parere di regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato ai sensi dell'art. 49, 1° comma, T.U. 18/08/2000 n. 267, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e dato atto che il presente provvedimento non necessita del parere in ordine alla regolarità contabile del responsabile di ragioneria in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

RILEVATO CHE è competenza del Consiglio Comunale dettare gli indirizzi politico – amministrativi dell'Ente e promuoverne gli interessi e gli obiettivi;

Con voti unanimi, favorevoli, resi per alzata di mano dai n. 21 componenti presenti e votanti;

## DELIBERA

### • PUNTO 1

Di prendere atto di quanto disposto con **Determina Dirigenziale n. 1310 del 02.12.2015**, costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, attestandone la rispondenza: “agli indirizzi impartiti” da questo Consiglio Comunale con l’approvazione della Variante al R.U. avvenuta con DCC 40/2015.

### • PUNTO 2

Di provvedere, attraverso il presente atto avente anche valore di “indirizzo interpretativo e applicativo”, a chiarire e specificare la volontà del Consiglio Comunale in ordine alle questioni sollevate ai **punti 4 e 22** della **Determina Dirigenziale n. 1310 del 02.12.2015** (costituente parte integrante e sostanziale del presente atto), nei seguenti termini:

- con riferimento alle problematiche di cui al **Punto 4** si deve intendere che: le scale continuano a non essere computate nel calcolo della s.u.a.
- con riferimento alle problematiche di cui ai **sottopunti 1) 2) e 3) del Punto 22** si deve intendere che:
  - 1- il carattere pertinenziale degli interventi debba essere compiutamente verificato caso per caso, coerentemente con la prassi applicativa consolidata e con la nozione urbanistica di pertinenze le quali non potranno mai assumere un carattere o una rilevanza tale da essere, di per sé suscettibili di qualificazione come nuova costruzione in base all’art. 10 comma 1 let. c) del DPR 380/2001.
  - 2- la disciplina dei garage pertinenziali, assumendo carattere speciale rispetto alla norma generale sugli interventi pertinenziali (introdotta con la Variante al R.U.) non è stata travolta o incisa e pertanto, anche in zona agricola, continuano a potersi realizzare i garage fino a 20 mq.
  - 3- gli interventi pertinenziali, introdotti all’art. 34 e 36 del RU, vadano intesi come diversi e ulteriori rispetto ai garages pertinenziali (di cui all’art. 26 del RE), chiarendo inoltre che, stante il carattere speciale e tassativo della norma sui garages le due disposizioni non possono trovare contemporanea applicazione.