

Provincia di Arezzo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n° 52 del 30/09/2014

OGGETTO: INTEGRAZIONE AL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI CORTONA

L'anno duemilaquattordici il giorno 30 - trenta - del mese settembre alle ore 15:00 nella sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in sessione **ordinaria** ed in seduta **pubblica**.

All'appello risultano i Signori:

BASANIERI FRANCESCA	SINDACO	-
TANGANELLI LORENA	Consigliere	*
BIGLIAZZI VANESSA	Consigliere	*
OTTAVI SILVIA	Consigliere	*
FRAGAI GIANLUCA	Consigliere	*
MARCHETTI ALESSIA	Consigliere	*
PACCHINI LUCA	Consigliere	*
CAVALLI GINO	Consigliere	*
SARRI ELENA	Consigliere	*
GUERRINI EUGENIO	Consigliere	*
CATERINI PAOLA	Consigliere	*
SCORCUCCHI MATTEO	Consigliere	*
MANFREDA TEODORO	Consigliere	*
ROSSI PAOLO	Consigliere	-
MEONI LUCIANO	Consigliere	*
CARINI NICOLA	Consigliere	*
BERTI FABIO	Consigliere	*

Presiede **Il Presidente del Consiglio, Tanganelli Lorena**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale: **Il Segretario Comunale, Dott. Nardi Giulio**

Il Dirigente dell'Area Tecnica, Ing. Marica Bruni, illustra il provvedimento.

Dopo di chè,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi, acquisiti integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57 – comma 8- del Regolamento del Consiglio Comunale;

PREMESSO che il vigente regolamento edilizio, fatte salve alcune modifiche ed integrazioni intervenute nel corso degli anni, essendo stato elaborato nel 1994 ed approvato con deliberazione della Giunta regionale n.4775 del 23/05/1994 richiede di essere aggiornato per meglio rispondere ad argomenti d'interesse attuale.

RITENUTO OPPORTUNO, nelle more di una rivisitazione complessiva del Regolamento Edilizio Comunale, integrare il dispositivo dello stesso con due disposizioni normative volte a disciplinare rispettivamente il procedimento di trasmissione delle comunicazioni e delle richieste a mezzo di strumenti telematici e quello della verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti per le seguenti ragioni:

TRASMISSIONE COMUNICAZIONI E RICHIESTE A MEZZO DI STRUMENTI TELEMATICI:

Il decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005, recante il [Codice dell'amministrazione digitale](#), formalizza l'uso delle e-mail tra privati e P.A. Infatti, all'art. 3 "Diritto all'uso delle tecnologie", al comma 1, si dispone che "i cittadini e le imprese hanno diritto a richiedere ed ottenere l'uso delle tecnologie telematiche nelle comunicazioni con le pubbliche amministrazioni e con i gestori di pubblici servizi statali." Nel codice inoltre si sancisce che "le comunicazioni di documenti tra le pubbliche amministrazioni avvengono di norma mediante l'utilizzo della posta elettronica".

Un ulteriore sviluppo nell'uso e nella diffusione della e-mail, all'interno della pubblica amministrazione, è rappresentato dalla [posta elettronica certificata](#) tant'è che l'art. 16 comma 8 della Legge 28 gennaio 2009, n. 2, ha previsto per le pubbliche Amministrazioni l'obbligo di dotarsi di una casella di posta certificata o di analogo indirizzo di posta elettronica per ciascun registro di protocollo.

Con la circolare n. 1 del 2010 il Dipartimento per la digitalizzazione della Pubblica Amministrazione al fine di aumentare il grado di informatizzazione dei processi amministrativi dà rilievo, in particolare, alla Posta Elettronica Certificata in ragione delle garanzie di qualità, tracciabilità e sicurezza che la stessa è in grado di offrire riconoscendola quale mezzo di comunicazione fondamentale per qualunque amministrazione pubblica, perché coniuga la semplicità d'uso della posta elettronica con le garanzie fondamentali che devono caratterizzare la comunicazione istituzionale.

Il codice dell'amministrazione digitale, alla luce di questi impulsi, è stato arricchito di un ulteriore articolo il 3-bis (articolo aggiunto dalla legge n. 221/2012) che nel prevedere il domicilio digitale del cittadino così espressamente recita: Al fine di facilitare la comunicazione tra pubbliche amministrazioni e cittadini, è facoltà di ogni cittadino indicare alla pubblica amministrazione, secondo le modalità stabilite al comma 3, un proprio indirizzo di posta elettronica certificata rilasciata ai sensi dell'[articolo 16-bis, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009 n. 2](#), quale suo domicilio digitale.

Per effetto di tale novità a decorrere dal 1° gennaio 2013 le amministrazioni pubbliche e i gestori o esercenti di pubblici servizi sono tenute a comunicare con il cittadino, che abbia loro indicato il domicilio digitale, esclusivamente tramite posta elettronica certificata.

Risulta evidente, pertanto, l'invito del legislatore rivolto alle Pubbliche Amministrazioni di prendere a modello la Posta Elettronica Certificata, ove ne ricorrano i presupposti, per tutte le comunicazioni ufficiali da e verso i cittadini e le imprese, considerato che la stessa garantisce ora e data di spedizione e di ricezione, provenienza ed integrità del contenuto, oltre che consentire di inviare e ricevere messaggi con lo stesso valore legale di una raccomandata con avviso di ricevimento.

Poiché i procedimenti connessi all'attività edilizia vedono mediamente la trasmissione dalle due alle quattro comunicazioni (avvio del procedimento/richiesta integrazione/comunicazione esito commissione edilizia/invito al ritiro/ etc.): dette note rappresentano un costo per l'Amministrazione, che con l'introduzione della presente disposizione si vuol provare ad abbattere.

L'articolo è stato formulato al fine di integrare il testo dispositivo del Regolamento Edilizio con quanto disposto dal legislatore in tema di trasmissione di comunicazioni e richieste a mezzo di posta elettronica certificata.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA DEI MANUFATTI ESISTENTI:

Con l'entrata in vigore della Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150 si è iniziato in tutto il territorio nazionale a prevedere la pianificazione urbanistica e a dare una compiuta disciplina alla licenza edilizia con conseguente obbligo di premunirsi della stessa per le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.

Successivamente, nel 1967, con la legge 6 agosto 1967, n.765, l'obbligo della licenza edilizia è stato esteso all'intero territorio comunale e quindi anche alle zone agricole, prima escluse perché il titolo valeva solo per i centri urbani.

L'attività amministrativa del settore edilizio si è mossa nel tempo tenendo conto della necessità di verificare la regolarità dei manufatti esistenti rispetto alla data di approvazione del suddetto regolamento, con la crescente difficoltà di reperire prove, anche testimoniali, in forme idonee a dimostrare che gli immobili nelle attuali forme e dimensioni sono preesistenti rispetto all'insorgenza degli obblighi imposti dal RE vigente.

Con Deliberazione G.C. n. 181 del 23/11/2011 sono state approvate in via sperimentale linee guida al fine di consentire agli uffici comunali competenti una migliore valutazione delle pratiche edilizie inerenti intervento di recupero e/o ripristino dei ruderi o manufatti.

Si è voluto così dare risalto, accanto alle previsioni dettate dal comma 2 art. 40 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, che stabiliscono che per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ad ulteriori requisiti minimi quali la perizia redatta da tecnico abilitato, l'analisi dei materiali usati, il deposito di documentazione fotografica ed attuale, ecc.;

Considerato i vantaggi oggettivamente conseguiti dall'ufficio competente per effetto dell'applicazione delle linee guida e tenuto conto della necessità fare chiarezza in ordine alla verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti è stato predisposto apposito articolo da inserire nel Regolamento Edilizio, recependo in parte il contenuto delle linee guida.

VISTE le bozze di integrazione di articoli del regolamento edilizio, allegate alla presente, aventi titolo "Trasmissione comunicazioni e richieste a mezzo di strumenti telematici." e "Verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti", predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale ed ispirate al principio di una migliore gestione dei procedimenti relativi all'attività edilizia che si svolge sul territorio comunale;

Dato atto che la bozza di integrazione di articolo del regolamento edilizio relativo alla **“Trasmissione comunicazioni e richieste a mezzo di strumenti telematici”**, viene indicato con il numero 12/bis del titolo II (Procedure per l'attuazione degli interventi diretti) ed ha il seguente testo:

“1. Su richiesta dell'interessato il Responsabile del Procedimento provvede ad inviare la comunicazione di avvio di procedimento, la comunicazione della necessità di presentare integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità, nonché le comunicazioni relative all'esito favorevole ancorché condizionato del procedimento (con l'indicazione delle modalità per il ritiro degli atti, la consegna delle marche da bollo necessarie, il pagamento dei diritti di segreteria ed altri adempimenti formali), esclusivamente a mezzo di PEC, in relazione a procedimenti inerenti l'attività edilizia.

2. La richiesta dell'interessato di cui al c.1 deve essere sottoscritta e depositata presso il Comune unitamente all'istanza tesa all'ottenimento del titolo necessario o al deposito della segnalazione di inizio attività e dovrà contenere quanto

segue:

a) il consenso, affinché le comunicazioni di cui al precedente comma 1 siano effettuate con lo strumento della PEC, indicando il proprio indirizzo PEC e facoltativamente l'indirizzo PEC dei tecnici ai quali trasmettere dette comunicazioni per conoscenza, nonché l'impegno a comunicare il mutamento o mal funzionamento degli indirizzi PEC indicati;

b) la dichiarazione che all'indirizzo PEC indicato dal Comune il messaggio contenente la comunicazione sarà letto dall'interessato stesso o da altra persona espressamente dallo stesso autorizzata;

c) la dichiarazione che l'interessato solleva il Comune da ogni responsabilità connessa del corretto funzionamento del sistema informatico di cui si serve o in caso di mancato recapito o ritardo della comunicazione per malfunzionamento del sistema di trasmissione o ricezione;

3. Le procedure di comunicazione a mezzo PEC di cui ai punti 1 e 2 non trovano applicazione in ordine alla presentazione delle pratiche in materia di attività edilizia produttiva che continueranno, invece, ad essere trasmesse allo sportello SUAP avvalendosi del canale telematico on -line accessibile dal sito web del Comune di Cortona.”

Dato atto che la bozza di integrazione di articolo del regolamento edilizio relativo alla **“Verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti”**, viene indicato con il numero 13/bis del titolo II (Procedure per l'attuazione degli interventi diretti) ed ha il seguente testo:

“1. La verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti, di competenza del Comune in caso di accertamenti edilizi e dei tecnici liberi professionisti in caso di presentazione di istanze, dovrà riferirsi al 31 ottobre 1942 per quanto attiene gli aggregati urbani e al 1 settembre 1967 per gli immobili insistenti sul territorio extraurbano. Ai fini della individuazione dei perimetri degli aggregati urbani si dovrà fare riferimento ai quadri conoscitivi o rilievi dell'edificato connessi alla stesura del primo strumento urbanistico adottato dal Comune. Al fine della dimostrazione dell'esistenza di un manufatto ad una determinata data saranno ritenute valide:

- dichiarazioni sostitutive di atto notorio, rilasciata ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, accompagnate necessariamente da

a) perizia giurata redatta da tecnico abilitato alla libera professione contenente;

- lo studio del processo edilizio, anche sulla base dell'individuazione di tipologie analoghe.
- descrizione delle caratteristiche tecniche e geometriche dell'immobile.

b) Analisi e rilievo fotografico dei materiali usati con collocazione temporale stimata del manufatto.

c) Documentazione fotografica storica e attuale la cui datazione sia inequivocabilmente attribuita nel periodo di realizzazione

d) Documenti e strumenti in grado di favorire una conoscenza, anche indiretta, della datazione e delle caratteristiche originarie dell'immobile.

Per quanto riguarda la documentazione da presentare sarà possibile fare riferimento al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale ed in particolare alle tavole di cui alla lettera A.2 "Il territorio dal 1823 al 2001" che tengono conto di:

- Catasto lorenese
- Catasto d'impianto
- Ortofotocarte
- Cartografia ente bonifica
- Aerofotogrammetrie storiche
- Cartografia IGM

Qualora non fosse possibile reperire la documentazione storica indicata ai precedenti punti sarà obbligo dei soggetti interessati precisare nella perizia i motivi che possano giustificare tale mancanza.

Per i manufatti ricadenti all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del DM 5.1.1956 (Cono Collinare di Cortona) la dimostrazione della regolarità edilizia, nel caso in cui il manufatto non risalga ad un periodo antecedente l'apposizione del vincolo, deve essere supportata anche dalla dimostrazione della regolarità relativa alla tutela del suddetto vincolo ai sensi del D.lgs 42/04 e che eventuali documenti dimostrativi potranno essere reperiti anche c/o gli uffici della Soprintendenza.

Per i Manufatti per i quali, prima della data indicata (23.11.2011), sia stato presentato presso il Comune progetto teso all'ottenimento di licenza edilizia la dimostrazione della regolarità edilizia, ancorché non sia stato formalmente redatto e rilasciato l'atto conclusivo del procedimento, è data dalla comunicazione, da parte del soggetto competente, dell'avvenuto accoglimento della domanda e/o dell'esito favorevole di tutti gli altri pareri necessarie sempre che si sia proceduto al versamento dei contributi di legge, ove dovuti."

Dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e che, pertanto sullo stesso non deve essere espresso il parere del responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile, secondo quanto previsto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000."

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif., che, allegato sotto lettera "A", fa parte integrante e sostanziale del presente atto;

Con n. 10 voti favorevoli e n. 5 astenuti (Meoni, Carini, Berti, Scorcucchi, Manfreda), espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti;

DELIBERA

1) **di approvare** la parte narrativa del presente atto che si ritiene integralmente trascritta nella parte dispositiva;

- 2) **di approvare**, ai sensi dell'art.4 del D.P.R.n°380 del 06.06.2001 e art.3 del D.lgs. 18 agosto 2000 n°267, l'integrazione al regolamento edilizio comunale vigente con gli articoli aventi titolo:

“Art. 12/bis- Trasmissione comunicazioni e richieste a mezzo di strumenti telematici ”:

1. Su richiesta dell'interessato il Responsabile del Procedimento provvede ad inviare la comunicazione di avvio di procedimento, la comunicazione della necessità di presentare integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità, nonché le comunicazioni relative all'esito favorevole ancorché condizionato del procedimento (con l'indicazione delle modalità per il ritiro degli atti, la consegna delle marche da bollo necessarie, il pagamento dei diritti di segreteria ed altri adempimenti formali), esclusivamente a mezzo di PEC, in relazione a procedimenti inerenti l'attività edilizia.

2. La richiesta dell'interessato di cui al c.1 deve essere sottoscritta e depositata presso il Comune unitamente all'istanza tesa all'ottenimento del titolo necessario o al deposito della segnalazione di inizio attività e dovrà contenere quanto

segue:

a) il consenso, affinché le comunicazioni di cui al precedente comma 1 siano effettuate con lo strumento della PEC, indicando il proprio indirizzo PEC e facoltativamente l'indirizzo PEC dei tecnici ai quali trasmettere dette comunicazioni per conoscenza, nonché l'impegno a comunicare il mutamento o mal funzionamento degli indirizzi PEC indicati;

b) la dichiarazione che all'indirizzo PEC indicato dal Comune il messaggio contenente la comunicazione sarà letto dall'interessato stesso o da altra persona espressamente dallo stesso autorizzata;

c) la dichiarazione che l'interessato solleva il Comune da ogni responsabilità connessa del corretto funzionamento del sistema informatico di cui si serve o in caso di mancato recapito o ritardo della comunicazione per malfunzionamento del sistema di trasmissione o ricezione;

3. Le procedure di comunicazione a mezzo PEC di cui ai punti 1 e 2 non trovano applicazione in ordine alla presentazione delle pratiche in materia di attività edilizia produttiva che continueranno, invece, ad essere trasmesse allo sportello SUAP avvalendosi del canale telematico on -line accessibile dal sito web del Comune di Cortona.

“Art.13/bis – Verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti”:

1. La verifica della regolarità edilizia dei manufatti esistenti, di competenza del Comune in caso di accertamenti edilizi e dei tecnici liberi professionisti in caso di presentazione di istanze, dovrà riferirsi al 31 ottobre 1942 per quanto attiene gli aggregati urbani e al 1 settembre 1967 per gli immobili insistenti sul territorio extraurbano. Ai fini della individuazione dei perimetri degli aggregati urbani si dovrà fare riferimento ai quadri conoscitivi o rilievi dell'edificato connessi alla stesura del primo strumento urbanistico adottato dal Comune. Al fine della dimostrazione dell'esistenza di un manufatto ad una determinata data saranno ritenute valide:

- dichiarazioni sostitutive di atto notorio, rilasciata ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, accompagnate necessariamente da

a) perizia giurata redatta da tecnico abilitato alla libera professione contenente;

- lo studio del processo edilizio, anche sulla base dell'individuazione di tipologie analoghe.

- descrizione delle caratteristiche tecniche e geometriche dell'immobile.

- b) Analisi e rilievo fotografico dei materiali usati con collocazione temporale stimata del manufatto.
- c) Documentazione fotografica storica e attuale la cui datazione sia inequivocabilmente attribuita nel periodo di realizzazione
- d) Documenti e strumenti in grado di favorire una conoscenza, anche indiretta, della datazione e delle caratteristiche originarie dell'immobile.

Per quanto riguarda la documentazione da presentare sarà possibile fare riferimento al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale ed in particolare alle tavole di cui alla lettera A.2 "Il territorio dal 1823 al 2001" che tengono conto di:

- Catasto lorenese
- Catasto d'impianto
- Ortofotocarte
- Cartografia ente bonifica
- Aerofotogrammetrie storiche
- Cartografia IGM

Qualora non fosse possibile reperire la documentazione storica indicata ai precedenti punti sarà obbligo dei soggetti interessati precisare nella perizia i motivi che possano giustificare tale mancanza.

Per i manufatti ricadenti all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del DM 5.1.1956 (Cono Collinare di Cortona) la dimostrazione della regolarità edilizia, nel caso in cui il manufatto non risalga ad un periodo antecedente l'apposizione del vincolo, deve essere supportata anche dalla dimostrazione della regolarità relativa alla tutela del suddetto vincolo ai sensi del D.lgs 42/04 e che eventuali documenti dimostrativi potranno essere reperiti anche c/o gli uffici della Soprintendenza.

Per i Manufatti per i quali, prima della data indicata (23.11.2011), sia stato presentato presso il Comune progetto teso all'ottenimento di licenza edilizia la dimostrazione della regolarità edilizia, ancorché non sia stato formalmente redatto e rilasciato l'atto conclusivo del procedimento, è data dalla comunicazione, da parte del soggetto competente, dell'avvenuto accoglimento della domanda e/o dell'esito favorevole di tutti gli altri pareri necessarie sempre che si sia proceduto al versamento dei contributi di legge, ove dovuti.

- 3) **di affidare** all'Ufficio Tecnico Comunale il mandato di predisporre apposito modello per la richiesta della trasmissione di comunicazioni a mezzo e-mail nel rispetto dei contenuti dell'articolo 12/bis di cui si propone l'approvazione;
- 4) **di dare atto** che la presente deliberazione non comporta assunzione di impegni di spesa.
- 5) **Vista** l'urgenza, con separata votazione, con unanime risultato favorevole, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267, con n. 10 voti favorevoli e n. 5 astenuti (Meoni, Carini, Berti, Scorcucchi, Manfreda), espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente del Consiglio,
Tanganelli Lorena**

**Il Segretario Comunale
Dott. Nardi Giulio**

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**