



# COMUNE DI SIENA

## Estratto dal verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

del 17 LUGLIO 2003 n° 231

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione - Seduta Pubblica

### SINDACO

CENNI Maurizio

pres.	Ass.
SI	

### CONSIGLIERI

MATEROZZI Tommasina  
BIANCHINI Alessandro  
BUGNOLI Gianluca  
ROSATI Mauro  
PETRICCI Simone  
BARBIERI Lido  
CASCIARO Salvatore  
NAVARRI Alessandra  
TEDESCHI Annalisa  
LAPISTI Fabio  
BARTOLINI Giancarlo  
PERUGINI Marisa  
LAMBARDI Michele  
LUCIANO Lucia  
MASTRONIANI Marcello  
VALACCHI Franco  
GIOIA Anna  
FIOREZZANI Pier Paolo  
TRAPASSI Alessandro  
MARTINELLI Riccardo

Pres	Ass.
Si	
Si	
	Si
Si	
Si	
Si	
	Si
Si	
	Si
	Si
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
	Si

### CONSIGLIERI

FEDI Marco  
BERNARDINI Stefano  
CORTONESI Luciano  
ANDREINI Francesco  
FABIO Massimo  
TOSCANO Luigi  
FALORNI Marco  
CETTA Francesco  
BONDI Lorenzo  
CELI Sandro  
BANDINI Massimo  
DEL GAUDIO Luigi  
TRABALLES Renzo  
MANGANELLI Alessandro  
ROSSO Lorenzo  
MILANI Agostino  
TARGETTI Gianluca  
PACE Lucio  
BIANCHI Massimo  
VANNINI Sandro

Pres	Ass.
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
Si	
	Si
	Si
	Si
	Si
	Si
Si	
	Si
Si	
	Si
	Si
	Si
	Si
	Si

Assiste il Segretario Generale D.sa Marisa Vittoria MONTELEONE

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente Marisa PERUGINI dichiara aperta la seduta.

### OMISSIS

OGGETTO: Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale - Approvazione

.....  
.....  
.....  
.....

Il Presidente pone in discussione la seguente proposta di deliberazione, inviata in precedenza ai Sigg.ri Consiglieri:

669

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso:**

- che con deliberazione del Consiglio Comunale del 30/01/1996 n. 42 del 21/03/1996 veniva approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale;
- che successivamente sono state apportate modifiche con deliberazione del Consiglio Comunale del 19 dicembre 1997 n.307, del 27 marzo 2001 n. 109 e 11/03/2003 n.99;

### **Dato atto :**

- che la legge 1150/42 prevede che la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione Edilizia sia di competenza del Comune nell'ambito della redazione dei regolamenti edilizi comunali (art. 33);
- che la L.R. 24/93 stabilisce che, per le funzioni amministrative riguardanti le bellezze naturali, la Commissione Edilizia sia integrata da un Collegio di tre esperti in materia ambientale.
- che e' obbligatorio il parere di questi tre membri per tutte le richieste di modifica esterna in zone assoggettate a vincolo ambientale in base al titolo secondo del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490 (ex Legge 1497/39).
- che questa impostazione è stata recentemente riveduta con la legge regionale n° 52/99, la quale da facoltà ai comuni di istituire la Commissione Edilizia (art. 10) e, qualora la commissione sia costituita, di determinare i casi in cui questa non debba essere sentita nel procedimento di rilascio della concessione edilizia.
- che il medesimo art. 10 prevede che le funzioni amministrative riguardanti le bellezze naturali continuino ad essere svolte da un Collegio di tre membri nominati dal Consiglio Comunale come previsto dalla succitata L.R. 24/93
- che se istituire o meno la Commissione Edilizia, il ruolo che detta commissione debba avere, come debba funzionare e quante e quali siano le figure che ne debbano far parte, è decisione demandata esclusivamente al Comune.

### **Considerato:**

- che negli ultimi anni si è assistito a profondi cambiamenti indotti da nuove leggi e normative che hanno messo in evidenza esigenze diffuse in merito a trasparenza ed efficienza dei procedimenti amministrativi;
- che si inserisce in quest'ottica, oltre alla maggiore estensione del campo di applicabilità della attestazione di conformità mediante denuncia di inizio attività (D.I.A.), anche l'abolizione della obbligatorietà della Commissione Edilizia o la facoltà di determinare per quali atti sia necessario il parere di detta commissione e per quali, viceversa, il parere non sia necessario,
- che l'esame dell'istanza in Commissione Edilizia rappresenta solo l'atto conclusivo di un procedimento che ha come momento centrale la fase istruttoria che viene svolta dagli uffici e di cui risponde il responsabile del procedimento e il dirigente del Servizio;
- che il territorio comunale è stato interessato negli ultimi anni (e continuerà ad esserlo in futuro) dalla realizzazione di un cospicuo numero di progetti rilevanti per i quali è doveroso un

adeguato esame in fase progettuale anche mettendo in campo specifiche professionalità e particolari contributi di livello appropriato;

- che attualmente tutte le pratiche edilizie che richiedono il rilascio di una Concessione o Autorizzazione, quindi anche quelle che prevedono modifiche minime, passano all'esame della Commissione Edilizia convocata in forma integrata (13 membri), comportando un oggettivo aggravio in fase d'esame;
- che necessita quindi adeguare l'assetto ed il funzionamento della Commissione alle esigenze di trasparenza ed efficienza non disgiunte da quelle della tutela del territorio.

#### **Dato atto altresì**

- che a questi obiettivi si può giungere attraverso:
  - a) un ampliamento delle professionalità da impiegare nel ruolo di consulenti della Amministrazione nell'ambito della valutazione dei progetti estendendo la possibilità di scelta anche ad agronomi, periti agrari, storici dell'architettura e dell'arte
  - b) lo snellimento dell'esame con la suddivisione delle pratiche edilizie in "concessioni edilizie" da sottoporre alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata e "autorizzazioni edilizie" da sottoporre alla valutazione del solo Collegio per il parere ambientale, rendendo possibile la convocazione separata di Collegio e Commissione;
  - c) un rapporto più stretto tra Giunta e Consiglio Comunale e Commissione e Collegio da questi nominati prescrivendone il rinnovo entro tre mesi dall'insediamento del nuovo Consiglio Comunale;
- che le modifiche riguardano in particolare:
  - modifica all'art. 2 – Commissione edilizia
  - modifica all'art. 3 – Funzioni della Commissione Edilizia
  - modifica all'art. 4 – Funzionamento della Commissione Edilizia

Visto che copia del Regolamento variato e' stata inviata alle Circoscrizioni ed alla Commissione Assetto del Territorio per i pareri di competenza con il seguente esito:

la Circoscrizione 1	nella seduta del 16/06/03	ha espresso parere favorevole
la Circoscrizione 2	nella seduta del 19/06/03	ha espresso parere favorevole
la Circoscrizione 3	nella seduta del 23/06/03	ha espresso parere favorevole
la Circoscrizione 4	nella seduta del 20/06/03	ha espresso parere favorevole
la Circoscrizione 5	nella seduta del 23/06/03	ha espresso parere favorevole con la seguente condizione: <i>"riteniamo condizione vincolante, al fine del nostro parere favorevole che, all'interno della Commissione Edilizia Comunale, vengano inseriti tra le figure, profili che riteniamo indispensabili, un ingegnere, un architetto, un geologo, modificando in tal senso i contenuti dell'art. 2"</i>

La Commissione Consiliare Assetto del Territorio nella seduta del 07/07/03 ha espresso parere favorevole all'unanimità.

Vista la relazione del Servizio Edilizia e Concessioni;

Vista la relazione integrativa del Servizio Edilizia e Concessioni con le osservazioni alla prescrizione della Circoscrizione n. 5;

Si esprime il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.lgs. n°267 del 18.08.2000;

## DELIBERA

- 1) di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio di cui all'art. 33 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, come previsto dall'art. 35 della L.R. 16/01/1995 N.5 e successive modifiche e integrazioni così come sotto riportate (correzioni in blu e rosso nel testo):

### **Art. 2 - Commissione Edilizia**

*2.1 La Commissione Edilizia (C.E.) è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistica ed edilizia.*

*2.2 La Commissione Edilizia è composta:*

- a) dal Sindaco o da un assessore da lui delegato che la presiede;*
- b) dal Dirigente del Settore Urbanistico o suo delegato;*
- e da quattro membri scelti tra le figure tecniche del campo dell'edilizia iscritte ad uno dei seguenti albi od ordini professionali:*
- c) ~~da un~~ ingegnere;*
- d) ~~da un~~ architetto;*
- e) ~~da un~~ geologo;*
- f) ~~da un~~ geometra;*
- g) ~~da un~~ perito industriale edile.*
- h) agronomo*
- i) perito agrario*
- nonchè*
- l) da un esperto in storia dell'architettura o storia dell'arte*

*2.3 Per l'esercizio delle funzioni amministrative riguardanti le bellezze naturali, ai sensi del 2° comma dell'art. 5 della L.R.24/93, che sostituisce l'art. 6 della L.R.52/79, la Commissione Edilizia è così integrata da un Collegio composto:*

- h m) da un membro scelto come indicato al punto a) della citata normativa;*
- i n) da un membro scelto come indicato al punto b) della citata normativa;*
- l o) da un membro scelto come indicato al punto c) della citata normativa.*

*2.4 La Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) esprime a maggioranza il parere di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R.52/79, come modificato dall'art.3 della L.R.24/93, sulle istanze di concessione edilizia così come descritte al successivo art. 3 comma 1, quando queste riguardino opere in aree sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa.*

*Il parere è distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia e viene espresso con la presenza di almeno due membri aggregati; il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.*

*2.5 La funzione di Segretario della Commissione e del Collegio è svolta da un funzionario o un istruttore o collaboratore amministrativo dell'area tecnica del Settore Urbanistico. Partecipa alla Commissione, e ai lavori del Collegio con funzioni di relatore, un tecnico della U.O. Edilizia Privata e Vigilanza Edilizia.*

2.6 I componenti di cui alle lettere a), b), sono membri di diritto; i membri di cui alle lettere c), d), e), f), g), h), i), l), sono scelti in elenchi di almeno tre nomi proposti dai tra gli iscritti ai rispettivi organismi rappresentativi e nominati dalla Giunta Comunale.

2.7 I membri del Collegio di cui alle lettere ~~h), i), l)~~, m), n), o) sono nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui alle lettere a), b), c) del 2° comma dell'art. 5 della L.R. 24/93.

2.8 In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro nominato lo stesso viene sostituito, seguendo la medesima procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario, di norma entro trenta giorni dalla data di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri ~~elettivi~~ che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive. I membri ~~elettivi~~ nominati dureranno di norma in carica tre anni, entro tre mesi dall'insediamento del nuovo Consiglio Comunale i membri della C. E. e del Collegio dovranno comunque essere rinnovati. Essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

2.9 Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. I membri ~~elettivi~~ nominati possono anche non risiedere nel Comune di Siena; gli stessi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 3 - Funzioni della Commissione Edilizia**

3.1 La Commissione Edilizia esprime pareri:

- a) sulle domande di concessione edilizia; sui piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- b) sull'annullamento delle concessioni edilizie già rilasciate;
- c) sulle varianti alle concessioni edilizie già rilasciate che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia di intervento, che alterino sostanzialmente i prospetti e violino le prescrizioni eventualmente contenute nell'atto abilitativo iniziale.

3.2 Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione, sia per mancato inizio dei lavori nei termini, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

3.3 Il parere della Commissione Edilizia riguarda:

- a) aspetti discrezionali previsti dal vigente PRG;
- b) il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, e il suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.

3.4 La C.E.I. dà obbligatoriamente parere per quanto concerne il paesaggio e l'ambiente, per interventi di cui al precedente comma 3.1, in aree sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa.

relativi:

- ~~a) alla esecuzione di opere che prevedono la modifica dello stato dei luoghi, fatte salve norme sovraordinate che diversamente prevedono;~~
- ~~b) alla modifica del paesaggio o dell'ambiente anche non relativa ad opere edilizie ad esclusione di quelle concernenti le attività colturali di tipo agricolo forestale;~~
- ~~c) agli aspetti ambientali e paesistici dei piani attuativi.~~

~~d) a quanto previsto dalla normativa vigente, al presente Regolamento Edilizio e agli strumenti urbanistici.~~

3.5 Non è necessario il parere della Commissione Edilizia nei casi di richiesta di autorizzazione edilizia di cui all'art. 4 della L.R. 52/99, in tal caso le funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali sono svolte dal Collegio dei tre membri nominati dal Consiglio Comunale di cui all'art.2.3 lettere m), n), o). Il parere del Collegio espresso a maggioranza deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

#### **Art. 4 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

4.1 La Commissione Edilizia e il Collegio si riunisce ~~ordinariamente e sempre in forma integrata,~~ almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno.

4.2 La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei membri, comprendente tra i quali il Presidente. Le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

4.3 Fa parte permanentemente della Commissione Edilizia senza diritto di voto, un esperto in problemi di abbattimento delle barriere architettoniche, nominato su designazione delle associazioni locali di portatori di handicaps maggiormente rappresentative. Il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o di richiederne la consulenza scritta; il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della Commissione.

4.4 I progetti possono essere esaminati dalla Commissione C.E.I. o dal Collegio solo se siano stati istruiti dall'ufficio tecnico comunale preposto circa la conformità alle norme urbanistiche, edilizie, procedurali, e al presente Regolamento e, di norma, se corredati della prescritta relazione tecnico-giuridica firmata dal Responsabile del Procedimento e degli eventuali pareri preventivi obbligatori previsti dalle vigenti leggi ed elencati al successivo art. 16.

4.5 Il componente della Commissione Edilizia non può essere presente durante l'esame e il parere su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti fino al quarto grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato a qualsiasi titolo all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

4.6 I verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario della Commissione in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali vengono firmati dal segretario e da almeno tre membri della Commissione Edilizia.

4.7 Il segretario riporta il parere della commissione C.E.I. o del Collegio sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata anche eventualmente redatto con sistema informatico e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia...." completando con la data e la firma.

Dopo intervento del Cons. Agostino Milani il Presidente pone in votazione la deliberazione con il seguente esito accertato dai Sigg.ri Scrutatori:

Presenti e votanti	n. 25
Voti favorevoli	n. 23
Voti contrari	n. 2 (Fabio-Falorni)

Il Presidente proclama l'esito della votazione in base al quale la deliberazione è approvata.

--

Fatto verbale e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to .....M.V. Monteleone.

IL PRESIDENTE

F.to .....M. Perugini

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio  
per 15 giorni consecutivi a decorrere dal .....22/7/2003

Siena, li .....22/7/2003

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to .....M.V. Monteleone

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Siena, li .....22/7/2003

IL SEGRETARIO GENERALE

M.V. Monteleone

La deliberazione è divenuta esecutiva

il ..... ai sensi dell'art. 134

del D.Lgs. 267/2000.

Siena, li .....

IL SEGRETARIO GENERALE

PER L'ESECUZIONE

Servizio	Data	Firma