COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA
PROVINCIA DI SONDRIO

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2 Reg. Delib.

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO EDILIZIO.

L'anno duemilatredici addì quattro del mese di marzo alle ore 18.00 nella sede Comunale.

Previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

RISULTANO:

		Pres.	Ass.
BONGIOLATTI PIER LUIGI	SINDACO	si	
DEL DOSSO DONATO		si	
BERTOLATTI SILVIA			si
GUSMERINI MATTEO		si	
BRICALLI GIANNI			si
SCARAFONI GIANNI			si
BONGIOLATTI GIANCARLO			si
SALA ORAZIO		si	
DEL DOSSO TIZIANO		si	
MANNI VALTER		si	
BARONA MARCO		si	
ROSSI VINCENZO		si	
CATELOTTI SILVANA		si	
BERTINI SILVIA			si
FUMASONI VALERIO		si	
MAINETTI VITTORIO			si
SPAGNOLATTI LUCA			si
		10	7

Assiste il Segretario Comunale **Dott.ssa Rina CERRI.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 4 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti gli artt. 28 e 29 della L.R. n. 12/2005 come successivamente modificata ed integrata dalla L.R. n. 12/2006 e n. 4/2008, che disciplinano i contenuti e l'ambito di applicazione del Regolamento Edilizio Comunale;

Ricordato che con delibera della G.C. n. 136 in data 14.12.2006 è stato incaricato lo studio Maspes di Sondrio per la stesura del Regolamento anzidetto;

Dato atto che in data 12.02.2013 l'Ufficio Tecnico ha provveduto a trasmettere all'Azienda Sanitaria di Sondrio copia del regolamento edilizio predisposto dallo Studio incaricato per l'acquisizione del parere di competenza;

Vista la nota in data 20.02.2013 pervenuta al Prot. n. 1403 del 21.02.2013 con cui l'ASL ha trasmesso il proprio parere in cui viene chiesto di estendere le norme tecniche atte a limitare l'ingresso del gas radon anche nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti e non solo per le nuove costruzioni;

Visto l'art. 5.32.2 con cui è stata recepita la richiesta;

Considerato che l'art. 29 della citata Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, specifica la procedura di approvazione del Regolamento Edilizio che deve essere adottato ed approvato dal Consiglio Comunale;

Rilevato che ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni:

- in seguito all'adozione, il regolamento deve essere depositato presso la segreteria comunale per 15 giorni, informando la popolazione dell'avvenuto deposito mediante avviso da affiggere all'albo pretorio comunale;
- nei 15 giorni successivi alla pubblicazione chiunque può presentare osservazioni;
- entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle osservazioni eventualmente pervenute ed approva il regolamento, pena la nullità degli atti assunti;

Visto il D.P.R. 380/2001;
Vista L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
Visto il D.Lgs 267/2000;

Sindaco: Il regolamento edilizio praticamente è un insieme di norme che riguarda soprattutto l'Ufficio Tecnico; sono tutte le norme e le leggi a livello nazionale che vengono concentrate e utilizzate dall'Ufficio tecnico per quanto riguarda le concessioni e le autorizzazioni.
Il regolamento edilizio è stato mandato all'Asl e il parere dell'Asl è un parere favorevole con una piccola postilla, che leggo "*Con riferimento alla richiesta in oggetto ed esaminata la documentazione allegata, valutato che le prescrizioni finalizzate al risparmio energetico (Titolo 5°, del Regolamento Edilizio) possono implicare la riduzione dei ricambi d'aria negli ambienti confinati, con conseguente aumento delle concentrazioni di gas radon, considerato inoltre che il Regolamento in esame prevede norme tecniche atte a limitare l'ingresso del gas radon solo nelle nuove costruzioni (art. 5.32), si chiede di introdurre norme in tal senso anche per quanto riguarda la ristrutturazione di edifici esistenti. Quanto sopra anche in base alle indicazioni del Decreto della Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21 dicembre 2011.*"

Questo articolo è stato preso in considerazione da parte del tecnico che ha redatto il regolamento edilizio, Ing. Maspes, poi però riguardandolo con l'arch. Bongiolatti dell'ufficio tecnico comunale, abbiamo notato che forse per quanto riguardava le ristrutturazioni, mettendo esclusivamente le indicazioni che dava l' Asl era un po' restrittivo, per cui abbiamo cercato di dare un'integrazione a questo articolo in modo da poter dare uno spazio anche a quegli articoli che riguardavano la ristrutturazione senza andare a bloccare le attività. Per cui il parere tecnico emesso dall'architetto Bongiolatti, recita: *"Si esprime per quanto di competenza dell'ufficio tecnico, parere favorevole alla sua adozione da parte del consiglio comunale come disposto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. modificando il disposto dell'art. 5.32.2 come di seguito indicato "le stesse cautele finalizzate a limitare l'ingresso di gas radon devono essere applicate anche agli edifici esistenti che siano ubicati in aree ad alto rischio come individuate da ARPA qualora soggetti ad interventi di ristrutturazione riguardanti il pacchetto di pavimentazione a terra e/o la riduzione dei ricambi d'aria".*

Si dà atto che entra in aula il Consigliere Signor Bongiolatti Giancarlo per cui i Consiglieri presenti **sono n. 11.**

Sindaco: Questo perché diversamente l'Asl richiedeva di inserire in toto tutti gli edifici di ristrutturazione; noi abbiamo preso in considerazione quelli che erano gli elementi citati dall'Asl e soprattutto negli interventi dove si va ad intervenire sul pavimento, visto che il gas radon è prodotto dal terreno sottostante l'abitazione, per cui se uno va a fare un intervento di ristrutturazione al secondo piano non mi sembra il caso che debba intervenire per forza sull'intera casa, perché una situazione che non va ad incidere perché ormai la casa è già abitata.
Per quanto riguarda il regolamento edilizio andrà anch'esso in adozione e sarà depositato per 15 giorni informando la popolazione e soprattutto i tecnici; poi nei 15 giorni successivi alla pubblicazione potranno essere presentate osservazioni o modifiche; nei 60 giorni dopo la scadenza del termine, il consiglio comunale decide sulle osservazioni eventualmente pervenute e approva il regolamento, pena nullità degli atti esistenti, e comunque deve tornare in consiglio comunale per l'approvazione definitiva.
Passo la parola i consiglieri.

Consigliere **Fumasoni Valerio**: Prima di tutto si tratta di un'adozione e non di un'approvazione perché l'ordine del giorno è sbagliato parla di approvazione del regolamento edilizio non di adozione.

Sindaco: Si è un'adozione e nella delibera è specificato.

Consigliere **Fumasoni Valerio**: Anche questo come il PGT ha bisogno di un'adozione e di un'approvazione. Io questo l'ho guardato sia prima, quando si stava parlando di PGT, perché non si era capito bene se dovesse essere un documento da allegare al nuovo strumento urbanistico o se invece dovesse essere qualche cosa di completamente indipendente; poi mi sono informato anch'io, ho letto un po' e ho sentito alcune persone ed effettivamente il regolamento edilizio non è un documento del PGT , anzi è totalmente distinto e indipendente, e questo lo diceva già prima la Legge 23 del 97 e poi la legge 12 del 2005, quella del PGT. Però quello che non sono ancora riuscito a capire, neanche dall' ufficio tecnico, è se questo regolamento edilizio sia un compendio di tutte le norme che a livello sovraccomunale esistono già, o se invece ci sia "farina del vostro sacco" qui dentro, perché diciamo così, la legge regionale parla abbastanza chiaro, dice che il regolamento edilizio non deve avere niente a che vedere con lo strumento urbanistico, anzi, deve colmare tutte quelle mancanze dal punto di vista tecnico, che lo strumento urbanistico nel piano delle regole, cioè nelle norme tecniche di attuazione, non contempla; quindi, considerando questo, quello che non capisco molto bene, è effettivamente, se noi siamo in grado di fare un regolamento che costituisca

un compendio, e sicuramente i tecnici ne saranno contenti. Io non mi occupo di queste cose nella mia attività, però presumo che un tecnico di fronte a 178 pagine di riassunto delle norme possa anche ritenersi soddisfatto; io non devo andare ogni volta a contemplare tutte le varie normative da quelle di igiene alla normativa della legislazione per quanto riguarda il rilascio dei permessi amministrativi, DIA, permesso di costruire, e questo vale per gli edifici e per tutti i compendi intorno agli edifici. Però, nello stesso tempo, quello che io vorrei che mi venisse spiegato è, perché non me l'ha spiegato bene neanche l'ufficio tecnico, è se dovesse esserci un cambiamento di normativa a livello regionale, per esempio, o dal punto di vista dell'Asl sul regolamento di igiene, noi dobbiamo andare a fare una modifica sul regolamento edilizio che stiamo andando ad adottare. Ma allora quella modifica dobbiamo farla immediatamente perché altrimenti gli articoli dentro il regolamento edilizio decadono, e se teniamo conto che se guardiamo la citazione delle norme in fondo, leggi e decreti, sono cinque pagine di citazioni di norme, basta una virgola di modifica di una norma che l'articolo di riferimento sul regolamento edilizio va cambiato. Allora prima di tutto come va cambiato? Apro a caso, io me lo sono un po' letto, ma apro a caso, salubrità dei terreni edificabili, ai sensi del decreto legislativo 5/2/97 e successive modificazioni; quindi dobbiamo andare a recepire tutta quella roba lì e andare a fare la modifica come dice la legge 12 in consiglio comunale? Questa la prima domanda perché non ho capito; seconda domanda: se, sempre relativamente al metodo con cui è stato redatto, se, diciamo così, riguardo per esempio agli articoli in cui l'interpretazione normativa della legge 23 del 97 e poi la Legge 12 del 2005 dicono voi avevate delle possibilità, che cosa avete cambiato, perché sinceramente mi sembra che ci sia abbastanza poco.

Si dà atto che entra in aula il Consigliere Signora Bertini Silvia e pertanto i Consiglieri presenti **sono n. 12.**

Fumasoni Valerio: Per esempio, sulla famosa questione delle caratteristiche estetiche, perchè la prima volta che nel testo unico dell'edilizia quello che è stato adottato qualche anno fa, viene tramutata, viene presentata la parola estetica, cioè il comune, l'ente locale, attraverso il regolamento edilizio può definire delle norme anche di livello estetico, in relazione anche allo strumento urbanistico, cioè se lo strumento urbanistico dice che una zona è centro storico, lì il comune può definire, per esempio, che lì tutte le ristrutturazioni vengano fatte in pietra, dire non voglio che sia fatto il cappotto termico ma che deve essere fatto dentro, e tutta una serie di considerazioni di questo tipo, che però sinceramente io qua dentro ho trovato solo in parte, nel senso che ho trovato capitoli interi in cui si parla di..., ma io non voglio mettere in discussione né il fatto che si voglia creare un documento uniforme per i progettisti e per l'ufficio tecnico, non voglio mettere in discussione che tutti i comuni lo stanno adottando, però quello che metto in discussione è che molti comuni abbiano fatto un documento estremamente leggero, che è vero che certamente aiuta meno i progettisti perché non hanno questo e basta in ufficio, ma hanno tutta la normativa di riferimento che bisogna andarsela a prendere, capire, incrociare, esaminare, e così via. Quindi, questo però altri comuni l'hanno fatto molto più leggero, e soprattutto i comuni grossi, perché hanno scritto qui dentro solo quello che è totalmente farina del loro sacco, quindi di procedimenti amministrativi non ne parliamo perché tanto ci sono già le leggi regionali che dicono come si fa la DIA , della documentazione da allegare non ne parliamo perché tanto c'è già la legge regionale, ecco io non vorrei, ma magari poi dite che è il contrario, io non vorrei che una minima variazione a livello regionale, stiamo parlando di cinque pagine di norme e leggi, da regionali a leggi dello Stato, che possa inficiare degli articoli che poi vanno aggiornati e chi aggiorna sta roba? L'ufficio tecnico che a fronte di qualsiasi variazione sottopone il regolamento edilizio a una variazione normativa? Perché un conto è quello che è nostro, che lo variamo noi, lo varierete voi, cioè l'amministrazione decide di voler variare una determinata cosa in relazione alle proprie idee, al proprio mandato amministrativo, e dice: io voglio che le case si facciano in un determinato modo, ho bisogno che il verde pubblico venga trattato in un determinato modo, io intendo che il decoro sia quest'altra cosa,

questa è farina del nostro sacco. Capitoli interi sull'accesso ai documenti, sulle modalità di creazione dello sportello unico dell'edilizia, il rilascio del certificato di agibilità, l'autorizzazione paesaggistica, la D.I.A., il permesso di costruire, e tutte queste robe qua, esattamente come viene indicato, riferimenti normativi a leggi X, al decreto Y, e così via, queste cose qua sono dei copia e incolla della normativa regionale. Ecco le domande sono: uno, se ha senso fare un compendio di questo tipo per poi dover andare, a fronte di qualsiasi variazione, a fare una modifica in consiglio, perché magari mi dite che non è così, ma mi pare che la legge parli chiaro, ogni modifica va fatta in consiglio, e quindi bisogna passare da noi, soprattutto per quanto riguarda tutta la normativa sulle energie rinnovabili o sulle questioni, per esempio, delle barriere architettoniche, che variano in maniera abbastanza sensibile con cadenza annuale quasi, anche quelle sul riscaldamento e così via. Quindi, prima cosa questa, chi si occupa di capire quando va variato, se dobbiamo variarlo dobbiamo venire ogni volta in consiglio, e che cosa qua dentro sia veramente farina del vostro sacco, nel senso di quali indicazioni, diciamo così, avete voluto dare, per esempio dal punto di vista.., e guardate che il regolamento edilizio nasceva con questo obiettivo, cioè quello di dare una regolamentazione su tutto ciò che non era già regolamentato, quindi, per esempio, la questione dei cartelli pubblicitari che è una stupidata; per esempio quella del decoro e anche il verde privato, il decoro per esempio delle abitazioni private, come le abitazioni private intendete vengano ristrutturate oppure le manutenzioni straordinarie come vengano definite, in relazione agli ambiti, quindi nel centro storico, appena fuori dal centro storico, magari anche in relazione agli ambiti del PGT . Però lui non si deve incrociare, non deve parlare di urbanistica, e mi sembra che effettivamente non ne parla di urbanistica e quindi almeno questo problema dovrebbe essere risolto, cioè non si deve confondere con le norme tecniche e questo va bene. Però a me tutta questa mole di roba ..., a me sembra veramente un buon lavoro dal punto di vista del Maspes che ha fatto un bel compendio di norme e di riferimenti ai quali i progettisti del comune di Berbenno faranno riferimento, questo qua sarà il libro numero 1 di qualsiasi progettista, perché prima si doveva andare a pescare di qua e di là, c'era una bozza di regolamento edilizio, ma era una bozza, non era mai stata approvata e questo lo so per certo anch'io, quindi va bene il lavoro che è stato fatto; però mi piacerebbe avere delle sicurezze riguardo: variazione normativa come si riflette su sta roba, chi vota, cioè varia, se l'Asl dice che c'è una variazione sull'estrazione dei fumi su certe tipi di attività, noi dobbiamo capire se dobbiamo andare a recepirla perché qua è riportato paro paro quello che è riportato sulle normative. Ecco, queste sono un po' le mie considerazioni, basta. Soprattutto, ripeto, di carattere procedurale, perché nel merito la maggior parte delle cose sono tratte da altre norme, cioè da parti normative esistenti, però non ho capito perché nel documento che c'era sul sito del comune, quello depositato nella sezione urbanistica, è quello ancora con dentro cose evidenziate in giallo....

Sindaco: E' quello vecchio del mese di agosto/settembre.

Fumasoni Valerio: Perfetto, questo qui che ho scaricato io è quello che è allegato alla delibera però non ho capito perché nell'articolo 5.32 che lei citava io ho dentro solo due righe.

Sindaco: Esatto perché quello è quello che aveva messo il Maspes come recepimento dell' Asl ma poi parlandone con l'architetto abbiamo deciso di ampliarlo prendendo in considerazione le ristrutturazioni.

Fumasoni Valerio: Ecco magari me lo può rileggere..

Sindaco: Per quanto riguarda il recepimento delle normative da quello che ho potuto recepire parlandone con l'architetto normalmente se una normativa è nuova, è legge, e di conseguenza è legge dello Stato per cui va rispettata, e questo diciamo, la considerazione che hai fatto all'inizio dicendo che questa è una raccolta è giusto, è perfetto, perché questo infatti è il senso del

regolamento. E' ovvio che poi regolarmente, dipende, e andrà a periodi, cioè quando l'ufficio tecnico riterrà utile di riprendere le leggi che nel frattempo saranno uscite ed inserirle, dovrà passare comunque in consiglio comunale e fare comunque tutto l'iter per cui non è una cosa tanto semplice. Per quanto riguarda le leggi dell' Asl che appunto saranno legge però vorrei anche aggiungere che per ogni autorizzazione che ha bisogno di una normativa particolare ASL è già previsto che richiedono un parere dell' Asl e di conseguenza questo diventa una fase di garanzia perchè comunque deve aver recepito il parere favorevole della Asl prima di dare un'autorizzazione. Volevo leggere il punto 9.1 pagina 105 "Il regolamento edilizio adottato e approvato dal consiglio comunale con la procedura prevista dai commi 1,2, 3 e 4 dell'articolo 14 della legge regionale 12 del 2005 previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico sanitario da parte della Asl non ha termine di scadenza e può essere modificato ogni volta che il Comune lo ritiene necessario e opportuno. Ogni modifica del presente regolamento è comunque soggetta alle procedure previste dalla legislazione vigente. Il regolamento edilizio non può apportare varianti alle disposizioni del PGT e viceversa. In sede di modificazione e/o revisione del regolamento edilizio sono possibili solo atti ricognitivi tra le due normative al fine di collocare correttamente nel regolamento edilizio norme impropriamente (o temporaneamente) ubicate nel PGT."
Cioè nella revisione se ci sono delle norme che riguardano il PGT vanno tolte; è per questo che adesso viene adottato poi per 15 giorni viene depositato e nei successivi 15 giorni i tecnici, spero che saranno i tecnici che sono quelli che poi andranno a lavorare, se hanno delle osservazioni ce le faranno avere; noi le passiamo in consiglio comunale che dovrà approvare definitivamente il regolamento edilizio.

Sindaco: Ci sono altri interventi? Se non ci sono altri interventi passiamo alla votazione per l'adozione del regolamento edilizio.

Acquisito il parere del Responsabile dell'Area Tecnica – Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica – ex art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 3 (Fumasoni Valerio, Bertini Silvia, Catelotti Silvana), contrari n. 0, resi in forma palese dai n. 12 Consiglieri presenti

D E L I B E R A

1. **DI ADOTTARE** il Regolamento Edilizio Comunale redatto dallo studio Maspes di Sondrio, con le modifiche richieste dall'Azienda Sanitaria di Sondrio con propria nota in data 20.02.2013 pervenuta al Prot. n. 1403 del 21.02.2013

2. **DI NOMINARE** quale Responsabile del Procedimento il Responsabile dell'Area Tecnica – Settore Edilizia Privata ed Urbanistica, demandando al medesimo gli adempimenti conseguenti a quanto deliberato con il presente atto, ivi compresa la pubblicazione dell'avviso di adozione e successivo deposito al fine della presentazione di eventuali osservazioni, prima dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.