

DIVISIONE FUNZIONI ISTITUZIONALI  
2^ CIRCOSCRIZIONE  
SANTA RITA - MIRAFIORI NORD

N. DOC 47/08

CITTA' DI TORINO

PROVVEDIMENTO DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE II

**15 APRILE 2008**

Il Consiglio di Circoscrizione 2^ Santa Rita Mirafiori Nord convocato nelle prescritte forme in prima convocazione per la seduta del **15 APRILE 2008** alle ore **19,00** sono presenti, nell'aula consiliare della Cascina Gajone - Via Guido Reni 96 int. 15, oltre al Presidente Andrea STARA, i Consiglieri:

BOTTIGLIERI Giorgio – CHIUSANO Giancarlo - DI MISCIO Massimo - DI SILVESTRO Marco - FIORIO PLA' Giovanni – GENTILE Vito – LOTITO Vito – LUPI Maurizio MONACO Claudio - MUZZARELLI Marco – PATERNA Alfredo - PLAZZOTTA Eugenio POMPONIO Nicola Felice. - RAPPAZZO Marco - RASO Giuseppe - RINALDI Mario RIVOIRA Luciano – RUSSO Anna Maria – RUSSO Giuseppe - SOLA Massimo – SPRIANO Paolo - VALLONE PECORARO Filippo.

In totale con il Presidente risultano presenti n. 23 Consiglieri.

Risultano assenti n. 2 Consiglieri: BERNARDINI Luisa – BOTTICELLI Erica -

Con l'assistenza del Segretario Dott. Stefano CAGNASSO ha adottato in

SEDUTA PUBBLICA

il presente provvedimento così espresso all'ordine del giorno:

C. 2 – PARERE – NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN ATTUAZIONE L. R. 8/7/1999 N°. 19 – “ADEGUAMENTO ALLEGATO ENERGETICO AMBIENTALE E ART. 13 RECENTI DISPOSIZIONI NORMATIVE STATALI E REGIONALI IN MATERIA DI RENDIMENTO ENERGETICO NELL’EDILIZIA”.

## CITTÀ DI TORINO

## CIRCOSCRIZIONE N.2 - SANTA RITA - MIRAFIORI NORD

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE

OGGETTO: C. 2 - PARERE - NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO IN ATTUAZIONE L.R. 8/7/1999 N°19 - "ADEGUAMENTO ALLEGATO ENERGETICO AMBIENTALE E ART. 13 RECENTI DISPOSIZIONI NORMATIVE STATALI E REGIONALI IN MATERIA DI RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA".

Il Presidente della Circoscrizione Andrea STARA, di concerto con i Coordinatori della I<sup>a</sup> Commissione, Luisa BERNARDINI - della II<sup>a</sup> Commissione, Giancarlo CHIUSANO - della VI<sup>a</sup> Commissione, Claudio MONACO – riferisce.

La Divisione Urbanistica ed Edilizia Privata, con nota del 12 febbraio 2008 assunta al protocollo il 15 febbraio 2008 prot. n° 2086, richiedeva alla Circoscrizione 2 di esprimere il proprio parere, ai sensi degli artt. 43 e 44 del Regolamento sul Decentramento, circa l'adeguamento dell'ALLEGATO ENERGETICO AMBIENTALE, come previsto dal Nuovo Regolamento Edilizio, in attuazione della L. R. 8 luglio 1999 n° 19, e come superato dall'evoluzione della normativa nazionale e regionale in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

La Circoscrizione 2, vista l'importanza dell'argomento da deliberare, richiedeva in data 28 febbraio 2008 una proroga alla stessa Direzione che concedeva con lettera del 08 aprile 2008.

L'Amministrazione Comunale, al termine di un lungo e articolato processo di revisione, ha approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 dicembre 2004 (mecc. 2003 08280/038), il nuovo Regolamento Edilizio della Città il cui impianto originario, risalente al 1913, era rimasto sostanzialmente inalterato fino ai giorni nostri.

In relazione alle molteplici sollecitazioni pervenute, inerenti le tematiche della sostenibilità ambientale dell'attività costruttiva, una delle più significative "novità" rispetto al vecchio Regolamento Edilizio è stata la predisposizione, attuata mediante la collaborazione dell'Agenzia Energia e Ambiente di Torino, di un apposito "Allegato Energetico Ambientale", che individua una serie di requisiti tecnici, oltre i valori minimi stabiliti dalle Norme di settore, la cui applicazione da parte degli Operatori è in parte volontaria, sostenuta da opportuni incentivi, ed in parte cogente.

Anche tale Allegato, così come nel complesso l'intero testo del nuovo Regolamento Edilizio, è stato soggetto a differenti stesure ed a progressivi aggiustamenti, in particolare per quanto concerne i requisiti proposti con carattere di cogenza la cui individuazione ha richiesto maggiori approfondimenti ed un confronto ampio con i rappresentanti delle principali Associazioni Professionali e di Categoria.

Gli ulteriori requisiti, soggetti all'applicazione volontaria da parte degli Operatori, sono stati invece incentivati attraverso un meccanismo di "sconto" sugli oneri d'urbanizzazione dovuti, con riserva di esclusione in caso d'entrata in vigore di Norme sovraordinate che ne rendessero obbligatoria l'applicazione.

L'evoluzione della normativa nazionale e regionale, in materia di rendimento energetico nell'edilizia, ha avuto nell'ultimo periodo una forte ripresa con alcuni provvedimenti di rilievo quali il D. Lgs. 311/2006, "Piano Stralcio Regionale per il Riscaldamento Ambientale e il Condizionamento" pubblicato sul B.U.R. n° 6 del 8 febbraio 2007, la L. R. 28 maggio 2007 n° 13, i quali provvedimenti hanno introdotto nuove prescrizioni che assorbono e superano in parte le indicazioni dell'Allegato

Energetico Ambientale, talvolta confermando requisiti già considerati cogenti e talvolta rendendo obbligatori altri requisiti prima considerati volontari incentivati.

Il "Piano Stralcio Regionale per il Riscaldamento Ambientale e il Condizionamento", in particolare, pone l'obbligo per i Comuni di adeguare i propri Regolamenti Edilizi alle nuove direttive entro 180 giorni a partire dalla data della sua pubblicazione ed anche la Legge 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007) impone d'introdurre negli stessi Regolamenti Edilizi l'obbligo d'installazione di pannelli fotovoltaici nelle nuove costruzioni.

Risulta, pertanto, necessario modificare i contenuti dell'Allegato Energetico Ambientale in conformità alle nuove Norme sovraordinate recentemente entrate in vigore.

In considerazione della prevedibile ulteriore evoluzione della normativa di cui si tratta, si ritiene opportuno mantenere nell'Allegato solamente quelle indicazioni, sia cogenti sia facoltative, che individuano soluzioni tecniche oltre le soglie minime di legge, stralciando quelle ora assorbite o superate dalle nuove norme alle quali il Regolamento Edilizio fa espresso rimando.

Nel contempo è opportuno adeguare l'articolato del Regolamento Edilizio stralciando dall'art. 13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf) - il comma 8 riguardante la possibilità di maggiori spessori dei solai, anche in eccedenza all'altezza massima consentita per il fabbricato, per finalità di isolamento acustico e/o impiantistico, in quanto superato dall'art. 8 della Legge Regionale 13/2007 contenente analoghe indicazioni ma con limiti di tolleranza più ampi.

Inoltre, il Regolamento Edilizio all'art. 68, a tutela del rispetto delle prescrizioni in esso contenute, prevede per la violazione delle singole disposizioni l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dall'art. 11 della Legge Regionale 8 luglio 1999 n° 19.

Il suddetto articolo al comma 3 stabilisce che chiunque violi le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro non inferiore a Euro 258,00 e non superiore a Euro 2.582,00.

Per quanto riguarda la procedura per l'applicazione della sanzione, il comma 7 del citato art. 11 L. R. n° 19/1999 fa espresso rinvio alle disposizioni di cui alla Legge 689 del 24 novembre 1981 (Legge sulle violazioni amministrative).

Tale procedura prevede una prima fase consistente nell'accertamento della violazione e nell'immediata (o comunque entro 90 giorni dall'accertamento) contestazione della stessa al trasgressore e agli obbligati in solido.

L'avviso di contestazione deve contenere, tra l'altro, l'entità della sanzione pecuniaria, indicata nei limiti minimo, massimo e misura ridotta, con l'indicazione dell'Autorità a favore della quale il pagamento dovrà essere effettuato. Decorso il termine di 60 giorni dalla contestazione, in mancanza di pagamento della sanzione in misura ridotta, si dovrà procedere alla quantificazione della sanzione, irrogata mediante Ordinanza-Ingiunzione (art. 18 Legge 689/1981), sulla base di parametri di valutazione contenuti nell'art. 11 Legge 689/1981 e art. 11 L. R. 19/1999.

I suddetti articoli precisano, infatti, che nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria, tra i limiti minimo e massimo, si ha riguardo alla gravità della violazione, all'incidenza della stessa sull'ambiente, alla misura del pericolo creato, all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o l'attenuazione delle conseguenze dannose.

Nel caso in cui non si evincano elementi riconducibili ai criteri contenuti nelle Leggi citate, come previsto dall'art. 12 del Regolamento delle Procedure Sanzionatorie Amministrative - approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 novembre 2004 esecutiva dal 13 dicembre 2004 - l'entità della sanzione pecuniaria, della quale si ingiunge il pagamento con Ordinanza, è determinata in misura non inferiore alla somma di denaro corrispondente alla ipotesi meno favorevole per il responsabile della violazione tra il doppio del minimo ed il terzo del massimo stabiliti per quella violazione.

Al fine di garantire l'applicazione delle sanzioni, secondo le indicazioni dettate dalla Legge, occorre fissare criteri di massima per la quantificazione delle sanzioni volti ad evitare disparità di trattamento, ridurre ogni margine di discrezionalità e garantire criteri di equità sostanziale.

A tal proposito vengono qui di seguito individuati, gli articoli del Regolamento Edilizio che si ritiene necessitano di specifica disciplina nella quantificazione della sanzione:

- Articolo 11 - Comunicazione dell'inizio dei lavori e della fine dei lavori;

- Articolo 31 - Requisiti delle costruzioni;
- Articolo 33 - Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private;
- Articolo 34 - Interventi urgenti.

Il comma 1, dell'articolo 11 del Regolamento Edilizio, prescrive che il Titolare del Permesso di costruire deve comunicare, con atto scritto, all'Autorità Comunale la data di inizio dei lavori non oltre l'inizio stesso.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 anno dal rilascio del titolo, mentre quello d'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i 3 anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade.

Entro il termine previsto per la conclusione dei lavori, il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori d'esecuzione dell'opera assentita (articolo 11, comma 2, lett. g) del vigente Regolamento Edilizio).

La comunicazione tempestiva all'Amministrazione Comunale dei termini di inizio e fine lavori è determinante ai fini degli accertamenti successivi (es. decadenza del permesso, richiesta del certificato di agibilità, applicazione di sanzioni).

Pertanto, si ritiene opportuno stabilire, quale criterio utile per la quantificazione della sanzione, nel caso di specie, la tempistica di presentazione delle comunicazioni di inizio e fine lavori:

- In caso di comunicazione tardiva effettuata entro un mese dai termini fissati dal Regolamento Edilizio si applica la sanzione minima, pari a Euro 516,00;
- In caso di comunicazione tardiva effettuata oltre l'anno dai termini fissati dal Regolamento Edilizio si applica la sanzione massima, pari ad Euro 2.582,00;
- In caso di comunicazione tardiva, rispetto ai termini fissati dal Regolamento Edilizio, effettuata in un periodo compreso fra il mese e l'anno la sanzione viene applicata in modo proporzionale con la seguente formula:

$$\text{(sanzione massima - sanzione minima)/12} = \text{incremento mensile da aggiungere all'importo di Euro 516 per ogni mese ulteriore di ritardo - e quindi nel caso di specie } (2582,00 - 516,00)/12 = 172,00.$$

L'articolo 31 del Regolamento Edilizio prescrive che chiunque diriga ed esegua lavori di natura edilizia deve provvedere, sotto personale responsabilità, che le opere siano compiute a regola d'arte e rispondano alle Norme di Sicurezza e di Igiene prescritte dalle leggi, dai Regolamenti e dalle Direttive in vigore.

Le Norme di settore, alle quali debbono conformarsi i requisiti tecnici e prestazionali degli interventi edilizi, sono riferite alle sotto riportate esigenze di:

- a) resistenza meccanica e stabilità;
- b) sicurezza in caso di incendio;
- c) tutela dell'igiene, della salute e dell'ambiente;
- d) sicurezza nell'impiego;
- e) protezione contro il rumore;
- f) risparmio energetico e isolamento termico;
- g) facilità di accesso, fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature;
- h) eliminazione delle barriere architettoniche.

L'Amministrazione Comunale, in sede di controllo ed accertata la violazione, impregiudicata l'applicazione delle sanzioni penali ove ne ricorrano le condizioni e di eventuali ulteriori sanzioni di legge, nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria tra il limite minimo e il limite massimo, vista la particolare incidenza sull'Ambiente (es. tutela dell'igiene, risparmio energetico, inquinamento, etc.), sulla sicurezza o sul vivere civile (es. abbattimento barriere architettoniche) ritiene opportuno stabilire in Euro 1.032,00 la sanzione minima da applicare per la violazione del suddetto articolo.

Nel caso di reiterazione specifica, l'importo della sanzione verrà maggiorato per ogni violazione accertata del 25% fino al raggiungimento del massimo edittale.

Il comma 3 dell'articolo 33 del Regolamento Edilizio prevede per il proprietario l'obbligo di eseguire i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino necessari, nonché quelli di intonacatura e ritinteggiatura degli edifici o manufatti deterioratisi, con particolare attenzione alla conservazione e

valorizzazione di tutti gli elementi architettonici di pregio.

Al comma 7 l'articolo 33 del Regolamento Edilizio prevede, inoltre, che, ove le condizioni delle costruzioni e delle singole parti delle stesse o lo stato delle aree di pertinenza o inedificate siano degradati tanto da arrecare pregiudizio all'ambiente, all'immagine del sito o alla sicurezza ed alla salute delle persone, l'Autorità comunale ha facoltà di ingiungere, entro un termine prestabilito, al proprietario o al possessore dell'immobile l'esecuzione dei lavori necessari per rimuovere ogni inconveniente; in caso di inottemperanza, totale o parziale, l'Autorità comunale può disporre l'esecuzione d'ufficio a spese dell'inadempiente.

Anche in questo caso si ritiene opportuno, nella quantificazione della sanzione amministrativa, fissare alcuni criteri che sono legati, in buona sostanza, all'importanza e al pregio architettonico dell'immobile o del sito.

Si ritiene, pertanto, equo stabilire in Euro 1.032,00 la sanzione da applicare nel caso in cui la violazione alla norma del Regolamento Edilizio riguardi edifici soggetti a vincolo di cui al D. Lgs. n° 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ovvero edifici, individuati dal Piano Regolatore, di particolare interesse storico o caratterizzanti il tessuto storico, con possibilità di maggiorazione del 25% dell'importo della sanzione in caso di reiterazione.

Per gli edifici non vincolati invece la sanzione è stabilita in Euro 516,00 con una maggiorazione del 25% per ogni violazione accertata fino al raggiungimento del massimo edittale.

L'art. 34 prevede, infine, nel caso ricorrano condizioni di pericolo per l'ambiente e/o l'incolumità delle persone, la possibilità di emanare ordinanze per interventi urgenti di competenza del Sindaco, se il pericolo è imminente, o dell'Ufficio comunale competente, nei casi residuali.

Anche in tale caso si ritiene opportuno stabilire in Euro 1.032,00 la sanzione minima da applicare per la violazione del suddetto articolo, alla stregua di quanto disposto per l'art. 31, che prevede, tra l'altro requisiti di tutela dell'ambiente e della sicurezza in generale.

In caso di mancato pagamento della sanzione, si procederà alla riscossione coattiva mediante ruolo senza ulteriore avviso.

Su richiesta motivata dell'interessato che dimostri di trovarsi in condizioni economiche disagiate, può essere disposto che la sanzione pecuniaria venga pagata in rate mensili da tre a trenta ai sensi degli articoli 26 Legge n° 689/1981 e art. 13 Regolamento delle Procedure sanzionatorie amministrative approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 29 novembre 2004 (mecc. 2004 04970/017) esecutiva dal 13 dicembre 2004.

Infine, occorre dare attuazione all'impegno assunto dall'Amministrazione a seguito della mozione n° 50, approvata dal Consiglio Comunale in data 8 ottobre 2007 su sollecitazione dell'ENS - Ente Nazionale Sordomuti, d'introdurre nel Regolamento Edilizio l'obbligo d'installazione di impianti di videocitofonia in caso di interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione globale dell'immobile o di rifacimento completo dell'impianto citofonico.

L'installazione di tali apparecchiature contribuisce a migliorare la fruizione degli immobili da parte di persone con ridotta capacità sensoriale, senza comportare significativi costi aggiuntivi rispetto agli impianti citofonici tradizionali.

Si è pertanto previsto d'inserire la nuova Norma in calce all'art. 44 - Numeri Civici - modificando nel contempo il titolo dell'art. 44 stesso in "Numeri Civici e Impianti di Videocitofonia".

Si dà atto che l'argomento è stato dibattuto in sede di Commissioni congiunte l' 8 aprile 2008.

Tutto ciò premesso

## LA GIUNTA CIRCOSCRIZIONALE

visto il Regolamento del Decentramento approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 133 (n° mecc. 9600980/49) del 13 maggio 1996 e n° 175 (n° mecc. 9604113/49) del 27 giugno 1996, il quale all'art. 43 elenca i provvedimenti per i quali è obbligatoria l'acquisizione del parere dei Consigli Circoscrizionali;

Dato atto che il parere di cui all'art. 49 T. U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti locali, approvato con D. Lgs. n° 267 del 18-8-2000, e all'art. 61 del succitato Regolamento del Decentramento è: favorevole sulla regolarità tecnica;

**PROPONE AL CONSIGLIO CIRCOSCRIZIONALE**

di esprimere, in merito all'adeguamento dell'Allegato Energetico Ambientale del Regolamento Edilizio, in attuazione della Legge Regionale 8 luglio 1999 n° 19, della Legge 27 dicembre 2006 (Finanziaria 2007), del D. Lgs. 311/2006, della L. R. 28 maggio 2007 n° 13, parere FAVOREVOLE.

---