



Atto di  
Consiglio

**Ufficio di Piano Urbanistico**  
Coproponenti: Semplificazione  
Amministrativa e Cura delle Relazioni con  
la Cittadinanza

N. Proposta: DC/PRO/2025/151

Oggetto: APPROVAZIONE DI MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO , LIMITATAMENTE AL SUO ALLEGATO "LINEE GUIDA PER LA VISITABILITÀ DEGLI EDIFICI APERTI AL PUBBLICO "

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione .

## IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

il Regolamento Edilizio, a differenza del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) previsto dal quadro normativo regionale previgente all'attuale L.R. 24/2017, è approvato con deliberazione di Consiglio comunale alla stregua degli altri regolamenti comunali, in quanto non rientra nel novero degli strumenti urbanistici e non è pertanto soggetto al procedimento di formazione tipico di questi ultimi, caratterizzato da particolari forme di pubblicità, partecipazione e valutazione ambientale;

nondimeno, il Regolamento Edilizio necessita di essere coordinato con le previsioni degli altri strumenti di governo del territorio, e in particolare dello strumento di pianificazione urbanistica generale, che con la L.R. 24/2017 ha assunto la denominazione di Piano Urbanistico Generale (PUG);

pertanto, fin dall'avvio del procedimento delineato dalla stessa L.R. 24/2017 per unificare e conformare le previsioni dei piani urbanistici previgenti ai contenuti del nuovo PUG di cui il Comune doveva dotarsi, l'iter di approvazione del Regolamento Edilizio e delle successive modifiche è stato condotto in parallelo e integrato, pur nel rispetto delle differenze procedurali, con quello di formazione del PUG e delle sue varianti, al fine di mantenere allineate e coerenti le previsioni dei due strumenti ;

l'attuale Regolamento Edilizio, quindi:

- è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 7 dicembre 2020, PG n. 519336/2020 (la medesima delibera di adozione del PUG);
- è stato modificato con deliberazione del Consiglio comunale del 26 luglio 2021, PG n. 342650/2021 (nella medesima seduta di approvazione del PUG);
- è stato ulteriormente modificato con deliberazione del Consiglio comunale del 4 aprile 2024, PG n. 244433/2024 (la medesima delibera di adozione della prima

variante al PUG, di seguito “Variante 1”);

- è stato ulteriormente modificato con deliberazione del Consiglio comunale dell'11 novembre 2024, PG n. 803195/2024 (nella medesima seduta di approvazione della Variante 1);

- è stato ulteriormente, da ultimo, modificato con deliberazione del Consiglio comunale del 15 dicembre 2025, PG n. 948193/2025 (la medesima delibera di assunzione della seconda variante al PUG, denominata “Variante 2”);

DATO ATTO che il Regolamento Edilizio è costituito, oltre che da un testo principale, dai seguenti allegati:

- Regolamento del verde pubblico e privato;
- Regolamento per la gestione del vincolo idrogeologico ;
- Linee guida per la visitabilità degli edifici aperti al pubblico ;
- Schema di convenzione tipo per l'uso temporaneo;

DATO ATTO, con riferimento alle Linee guida per la visibilità degli edifici aperti al pubblico (di seguito anche solo “Linee Guida”), che sono state approvate per la prima volta, come allegato del Regolamento Edilizio, con la citata deliberazione PG n. 342650/2021, e che da allora non sono più state modificate (poiché non sono state oggetto di modifica nell’ambito delle successive deliberazioni di aggiornamento al Regolamento Edilizio);

VISTO che con deliberazione della Giunta comunale del 26 settembre 2023 PG n. 636330/2023, si dava mandato al Settore Ufficio di Piano di introdurre modifiche alle Linee Guida secondo i principi e le indicazioni contenute nella deliberazione stessa, con in particolare l’obiettivo di semplificarne l’applicazione, e di garantire la massima omogeneità di trattamento rispetto agli interventi di adeguamento richiesti ;

CONSIDERATO che a tal fine:

- è stato istituito un gruppo di lavoro permanente che coinvolge i Diversity Manager, la Direzione Generale, il Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente, il Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture, il Settore Semplificazione amministrativa e cura delle relazioni con la cittadinanza, il Corpo di Polizia Locale e l’Area Quartieri, per il monitoraggio e lo sviluppo dell'applicazione delle Linee Guida;
- sono state coordinate dal Direttore del Settore Semplificazione amministrativa e cura delle relazioni con la cittadinanza le attività di :
- verifica delle competenze degli sportelli unici edilizia e attività produttive (SUE e SUAP), nonché dei Settori competenti per mobilità ed entrate, stabilite dalle normative di settore;
- avvio della comunicazione ai cittadini e del percorso per la realizzazione di una mappa georeferenziata degli spazi pubblici che si adeguano alle Linee Guida ;
- adeguamento del Regolamento canone patrimoniale di occupazione suolo pubblico, al fine di normare le modalità di occupazione di suolo pubblico con rampe in coerenza con le indicazioni delle Linee Guida ;
- si è tenuto un incontro informativo con i rappresentati delle associazioni di categoria del commercio in data 13 marzo 2024;
- a partire dal 2023 si sono svolti incontri con la Consulta sulla disabilità relativi

all'opportunità di effettuare adeguamenti al testo delle Linee Guida ;

RITENUTO, per le finalità sopra indicate e in esito a tale processo, di modificare il Regolamento Edilizio, limitatamente al suo allegato “Linee guida per la visitabilità degli edifici aperti al pubblico”;

DATO ATTO che in questa sede non sono invece oggetto di modifica il testo principale del Regolamento Edilizio e gli altri allegati, ossia il Regolamento del verde pubblico e privato, il Regolamento per la gestione del vincolo idrogeologico, lo Schema di convenzione tipo per l'uso temporaneo;

CONSIDERATO che le modifiche in questione:

- sono in parte di forma, per rendere uniforme, scorrevole, meglio comprensibile e di univoca interpretazione il testo;

- comprendono in particolare una riformulazione dell'art. 9, con alcuni spostamenti di testo e riordino dei commi, per semplificare la lettura e meglio esplicitare le tre tipologie di intervento individuate:

1. interventi di adeguamento assoggettati a titolo edilizio ;

2. opere riconducibili all'attività edilizia libera con rilascio dell'atto di concessione di occupazione;

3. opere riconducibili all'attività edilizia libera che comportino l'occupazione di suolo pubblico (parziale o totale) senza previa formalità;

- consistono in parte in revisioni necessarie per allineare o conformare il testo delle Linee Guida rispetto alla normativa e agli altri strumenti edilizi e urbanistici, in parte nel frattempo mutati;

VISTO il documento, allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante, in cui sono puntualmente indicate le modifiche in questione, denominato “RE\_Allegato\_Linee guida visitabilita\_testo con modifiche\_202512”;

DATO ATTO inoltre che alla presente deliberazione sono allegati (in atti) i testi del Regolamento Edilizio e dei relativi allegati come risultanti dal recepimento e dall'integrazione negli stessi delle modifiche approvate ;

STABILITO che le suddette modifiche al Regolamento Edilizio entrino in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione, con decorrenza del termine dalla data di esecutività della presente delibera di approvazione ;

CONSIDERATO che con la citata deliberazione PG n. 636330/2023, dando mandato al Settore Ufficio di Piano di predisporre le modifiche alle Linee Guida ivi indicate, si stabiliva anche di non dare corso all'attività sanzionatoria prevista dalle Linee Guida medesime fino alla loro revisione ;

RITENUTO ora in ragione delle modifiche apportate - con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai luoghi aperti al pubblico di cui all'art. 3 delle Linee Guida le cui

attività siano già avviate alla data di entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione - che l'applicazione delle sanzioni sia attuata in modo graduale secondo le seguenti fasi:

- nei dodici mesi successivi all'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione, non si applicano le sanzioni previste all'art. 11 delle Linee Guida;
- nei dodici mesi successivi alla conclusione del periodo di cui al punto precedente (vale a dire dal tredicesimo al ventiquattresimo mese, compresi, successivi all'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione), non si applicano le sanzioni di cui all'art. 11 delle Linee Guida qualora sia stata realizzata o prevista in un titolo edilizio presentato almeno una delle soluzioni indicate all'art. 4 co. 2, delle Linee Guida, indipendentemente dall'ordine di priorità ivi stabilito;

dando atto pertanto che dal venticinquesimo mese dall'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione, anche alle attività già avviate si applicano le sanzioni previste dall'art. 11 delle Linee Guida, anche per il mancato rispetto dell'ordine di priorità degli interventi indicato all'art. 4, co. 2, delle stesse Linee Guida;

PRECISATO che le attività che saranno oggetto di trasferimento di gestione o titolarità (tramite subentro/subingresso) successivamente all'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione non rientrano nell'accezione di attività "già avviate" di cui al precedente paragrafo;

DATO ATTO che le tempistiche di applicazione delle sanzioni potranno essere prorogate per finalità di interesse pubblico;

RITENUTO altresì, nei dodici mesi successivi all'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione:

- di attivare una campagna di comunicazione incentrata sui diritti delle cittadine e dei cittadini interessate/i, nonché volta alla sensibilizzazione e informazione della cittadinanza e in particolare dei titolari e gestori di attività aperte al pubblico, nei limiti degli stanziamenti di bilancio tempo per tempo vigenti ;
- di dare corso ad attività di sperimentazione operativa, in alcune aree delimitate del Centro Storico, dell'applicazione delle Linee Guida e del loro impatto sul suolo pubblico e sulle attività aperte al pubblico ;

VISTE:

- la L.R. 24/2017 e la L.R. 15/2013;
- il D.P.R. 380/2001;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28/06/2017, di approvazione dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia, comprensivo dello schema di regolamento edilizio-tipo;
- il D.Lgs. 267/2000, e in particolare l'art. 42;
- il Regolamento comunale per l'occupazione di suolo pubblico e per l'applicazione del relativo canone;

DATO ATTO che della proposta della presente deliberazione è stata data informazione alla Consulta sulla disabilità ;

INFORMATI il Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture, il Settore Servizi per l'Edilizia Privata, il Settore Economia e il Corpo di Polizia Locale ;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico e dal Responsabile del Settore Semplificazione amministrativa e cura delle relazioni con la cittadinanza ;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere della Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile ;

DATO ATTO che in sostituzione del Direttore del Settore Ufficio di Piano, assente, sottoscrive la Capo Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente (a cui il Settore afferisce);

Su proposta: del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente; e del Settore semplificazione amministrativa e cura delle relazioni con la cittadinanza ;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

## DELIBERA

1) DI APPROVARE le modifiche al Regolamento Edilizio approvato con deliberazione PG n. 519336/2020 (e aggiornato con successive diverse deliberazioni, citate in premessa, da ultimo con deliberazione PG n. 948193/2025), limitatamente al suo allegato "Linee guida per la visitabilità degli edifici aperti al pubblico", come indicate nel documento "RE\_Allegato\_Linee guida visitabilità\_testo con modifiche\_202512", allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante;

2) DI STABILIRE che le modifiche di cui al punto precedente entrino in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla loro pubblicazione, con decorrenza del termine dalla data di esecutività della presente deliberazione ;

3) DI DARE ATTO che non vengono modificati dalla presente deliberazione il testo principale del Regolamento Edilizio né gli altri suoi allegati , di seguito elencati:

- Regolamento del verde pubblico e privato;
- Regolamento per la gestione del vincolo idrogeologico ;
- Schema di convenzione tipo per l'uso temporaneo;

4) DI DARE ATTO che alla presente deliberazione sono allegati, in atti, i documenti costitutivi del Regolamento Edilizio (vale a dire il Regolamento Edilizio inteso come documento principale e tutti i suoi allegati) come risultanti dal recepimento e dall'integrazione negli stessi delle modifiche approvate con la presente deliberazione;

5) DI STABILIRE - con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai luoghi aperti al pubblico di cui all'art. 3 delle Linee Guida le cui attività siano già avviate alla data di entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione - che l'applicazione delle sanzioni sia attuata in modo graduale secondo le seguenti fasi :

- nei dodici mesi successivi all'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione, non si applicano le sanzioni previste all'art. 11 delle Linee Guida;
- nei dodici mesi successivi alla conclusione del periodo di cui al punto precedente (vale a dire dal tredicesimo al ventiquattresimo mese, compresi, successivi all'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione), non si applicano le sanzioni di cui all'art. 11 delle Linee Guida qualora sia stata realizzata o prevista in un titolo edilizio presentato almeno una delle soluzioni indicate all'art. 4 co. 2, delle Linee Guida, indipendentemente dall'ordine di priorità ivi stabilito;

dando atto pertanto che dal venticinquesimo mese dall'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione, anche alle attività già avviate si applicano le sanzioni previste dall'art. 11 delle Linee Guida, anche per il mancato rispetto dell'ordine di priorità degli interventi indicato all'art. 4, co. 2, delle stesse Linee Guida;

6) DI DARE ATTO che le tempistiche di applicazione delle sanzioni di cui al punto 5 del presente dispositivo potranno essere prorogate per finalità di interesse pubblico ;

7) DI STABILIRE:

- che nei dodici mesi successivi all'entrata in vigore delle modifiche approvate con la presente deliberazione sia attivata una campagna di comunicazione incentrata sui diritti delle cittadine e dei cittadini interessate/i, nonché volta alla sensibilizzazione e informazione della cittadinanza e in particolare dei titolari e gestori di attività aperte al pubblico, nei limiti degli stanziamenti di bilancio tempo per tempo vigenti ;
- che nel medesimo periodo si dia corso ad attività di sperimentazione operativa, in alcune aree delimitate del Centro Storico, dell'applicazione delle Linee Guida e del loro impatto sul suolo pubblico e sulle attività aperte al pubblico .