

REGOLAMENTO EDILIZIO

Capo I NORME GENERALI

Art.1 - Oggetto del Regolamento.

Il Regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione, demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

Esso è integrato dalle norme prescritte dal Piano Regolatore Generale e dai Piani Particolareggiati Esecutivi previsti per i diversi ambiti.

Art.2 - Obbligatorietà della concessione per la trasformazione dell'assetto urbanistico.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n.10.

L'onerosità della concessione è disciplinata dall'art.16 e seguenti del presente Regolamento.

Art.3 - Autorizzazione alla lottizzazione.

Chiunque intende eseguire lottizzazione di aree nell'ambito del territorio comunale deve farne richiesta al Sindaco con le modalità di seguito prescritte.

L'area da lottizzare deve possedere la dimensione prevista dal Piano Regolatore Generale.

Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Capo II RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Art.4 - Opere soggette a concessione edilizia.

Sono soggette a concessione edilizia:

- a) opere di urbanizzazione o singole parti di esse (ad esempio i marciapiedi rispetto alla strada);
- b) nuove costruzioni, compresi i tipi prefabbricati o trasferibili, quando, in quest'ultimo caso, siano stabilmente fissati al suolo o collegati in via continuativa ad impianti, servizi ed opere di urbanizzazione;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- d) opere di manutenzione straordinaria, di restauro, riattamento di fabbricati, opere di ristrutturazione;
- e) modifiche di destinazione d'uso del manufatto, dell'edificio o di singole parti o locali di essi;
- f) modifiche nell'ubicazione di costruzioni smontabili o trasferibili;
- g) demolizioni;
- h) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi pubblici, di uso pubblico o privato, chioschi permanenti;

Sono altresì soggetti alla preventiva concessione del Sindaco scavi, rintocchi e depositi o accumuli di materiali di opera ovvero di risulta nonché ogni opera per la sistemazione di aree aperte al pubblico, costruzioni di ponti ed accessi pedonali e carrabili,

apertura di strade e costruzione di manufatti ed in genere ogni manomissione e trasformazione dell'aspetto urbanistico o edilizio;

1) monumenti;

1) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

Art.5 - Opere soggette ad autorizzazione.

Sono soggette ad autorizzazione:

a) collocamento, modificazione o rimozioni di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni e distributori automatici;

b) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari, o indicatori, lumi-memorie, monumenti;

c) opere provvisionali;

d) mostre campionarie provvisorie all'aperto e quelle espressamente previste dalle leggi vigenti.

Art.6 - Opere soggette a denuncia.

Sono soggette a preventiva denuncia:

a) sondaggi geognostici e quelle espressamente previste dalle leggi vigenti.

Art.7 - Opere urgenti ed indifferibili.

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilita' possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sinda-

co, ai sensi dell'art.153 del T.U. del 1915, n.148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

Potranno altresì essere eseguiti lavori urgenti ed indifferibili per eliminare cause di immediato pericolo e nei limiti della pura eliminazione del pericolo stesso.

Nei casi di cui sopra e' comunque d'obbligo dare comunicazione al Sindaco dei lavori in corso entro 24 ore dall'inizio degli stessi con impegno a presentare, entro il limite massimo di giorni 4, regolare domanda di concessione edilizia.

Art.8 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato: conformita' alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dallo art.29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, l'Amministrazione statale committente e' tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformita' alle previsioni urbanistico-edilizio vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e cio' anche ai fini di cui al quarto comma dell'art.32 della menzionata legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andra' corrisposto il contributo inerente alla relativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art.9 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali: conformita' alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale di intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del presente Regolamento edilizio.

Il Comune esprime il proprio parere sentita la Commissione edilizia.

L'ente committente le opere provvederà per analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art.10 - Concessione edilizia: speciali deroghe.

E' ammesso entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga alle prescrizioni del presente Regolamento ovvero alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale per la realizzazione di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, deve risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare al perseguimento di un interesse pubblico corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici, e deve essere inequivocabilmente riflesso nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, etc..

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni delle disposizioni derogabili le indicazioni e le

ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete del Piano Regolatore Generale.

La domanda di concessione edilizia che implica la deroga deve contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

Successivamente al parere e alle proposte della Commissione edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme del Piano Regolatore Generale o del presente Regolamento.

Il Sindaco, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Sindaco rilascerà concessione edilizia in deroga.

Art. 11 - Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi.

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17.8.1942, n. 1157, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di riserva.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di ter-

reno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Costituisce impedimento alle eccezioni di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre che ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti le emanazioni di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali.

Art.12 - Concessione di costruzione.

I provvedimenti del Sindaco o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati, o dei documenti integrativi richiesti.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art.13 - Varianti.

Qualora si manifesti la necessità di varianti al

progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti e' ammessa anche in corso di opera; anche in questo caso, qualora entro 60 giorni dalla data della presentazione di progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validita' ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovra' essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andra' opportunamente aggiornato nel caso si tratti di varianti essenziali al progetto originario.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validita' della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni nel caso si tratti di varianti non essenziali.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizione planimetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Art.14 - Termini della concessione.

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa,

comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile, entro il termine stabilito nella concessione, non mai superiore a tre anni dalla data del rilascio e nello stesso termine deve essere stata presentata domanda.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di concessione e corrispondere nuovamente i contributi relativi.

Il termine di ultimazione può essere prorogato con provvedimenti motivato del Sindaco che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante la esecuzione dei lavori.

Tali fatti potranno essere naturali (alluvionali ad esempio) oppure umani (sciopero del personale edile ad esempio).

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà richiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art.15 - Volture.

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferi-

mento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori. La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

Art.16 - Onerosità della Concessione.

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà in cui all'art.11 della L.28.1.1977, n.10.

Art.17 - Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione - Esenzione dal Contributo.

La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale. Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima. Il presente contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n.10.

Art.18 - Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo

pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività'.

Art.19 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo.

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima. L'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria della domanda provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesta la concessione. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione. Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato. Può tener luogo della concezione un atto unilaterale di obbligo col quale il concessionario si impegna ad eseguire le opere indicate. Alla convenzione o all'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere allegata idonea garanzia fidejussoria. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo vanno registrati e trascritti a cura del comune e a spese del concessionario.

Art.20 - Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani

per la edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art.28 della L.17.8.1942, n.1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art.23 della legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art.11, comma I, della L.28.1.1977 n.10.

Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nello ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di concessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art.11, I comma, della L.28.1.1977, n.10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art.21 - Determinazione del costo di costruzione.

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici

Art. 21 - Speciale regolamentazione
di costruzione.

è determinato con la procedura di cui all'art. 6, comma I-III-IV e V della legge 28.1.1977, n.10.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal Comune con delibera.

Art. 22 - Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio Comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

Art. 23 - Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione.

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

- 1) per gli interventi per i quali il concessionario si impegna con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di localizzazione, ai sensi degli artt. 7 ed 8 della legge 28.1.1977, n.10;
- 2) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 17 della legge 9 maggio 1975, n.153;
- 3) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superficie utili di calpestio e muta-

mento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune;

4) per gli interventi di manutenzione straordinaria;

5) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

6) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

7) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

8) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

9) per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato;

10) per le demolizioni.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2) e 8) del comma primo il richiedente deve altresì documentare il pro-

prio titolo all'esenzione richiesta.

Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2) e 8).