



COMUNE DI SANT'ANTIMO
Provincia di Napoli
Segreteria Generale

Tel 081.8329501 / 2 - Fax 081.8337110

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 07 DEL 29.02.2012

OGGETTO: Modifica al regolamento edilizio comunale ex art. 28 L.R. 22/12/2004 n.16 e art. 11 regolamento di attuazione n. 5 del 04/08/2011 - Approvazione.

L'anno duemiladodici e questo giorno ventinove del mese di febbraio alle ore 18,45 nell'aula delle consuete adunanze presso la S.M. Giovanni XXIII, a seguito di invito diramato dal Presidente in data 17.02.2012 prot. 5421 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria e pubblica, di 2^a convocazione.

Presiede la seduta il Presidente Di Lorenzo Francesco.

Dei Consiglieri Comunali sono presenti, al momento della discussione dell'argomento di cui all'oggetto, n. 20 e assenti n. 11 sebbene invitati, come segue:

n. ord	Cognome e nome	pre- senti	as- - se- nt i	N . Ord	Cognome e Nome	pre- sen- ti	As- sen- ti
1	PIEMONTE FRANCESCO	X		17	PETITO SANTO	X	
2	CEPARANO CARLO		X	18	MAZZEO FRANCESCO		X
3	MARINIELLO IMMACOLATA		X	19	PEDATA FERDINANDO 1958		X
4	DI LORENZO FRANCESCO	X		20	PEDATA MICHELE	X	
5	GUISCARDO DOMENICO		X	21	RUSSO DOMENICO ANTONIO ANTIMO		X
6	FERRIERO LEOPOLDO		X	22	CHIARIELLO SANTO		X
7	DI SPIRITO FRANCESCO	X		23	FERRARA ANTONIO	X	
8	DI DONATO RAFFAELE	X		24	ANGELINO MASSIMILIANO	X	
9	PUCA RAFFAELE		X	25	DI LORENZO LUIGI	X	
10	PETRONE GAETANO	X		26	FLAGIELLO FRANCESCO		X
11	GRAPPA RAFFAELE	X		27	VERRONE MARIO	X	
12	ESEMPIO FRANCESCO	X		28	GUARINO FRANCESCO	X	
13	DI SPIRITO ANTIMO	X		29	DI GIUSEPPE PASQUALE	X	
14	MORLANDO FRANCESCO	X		30	GIACCIO GIOVANNI	X	
15	PEDATA FERDINANDO 1965		X	31	MARONE RAFFAELE	X	
16	CAPPUCCIO NELLO	X					

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Patrizia Magnoni incaricato della redazione del verbale. Il Presidente, invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OMISSIS

COMUNE DI SANT'ANTIMO
PROVINCIA DI NAPOLI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Modifica del Regolamento Edilizio Comunale ex art. 28 L.R. 22/12/2004 n°16 e art. 11 Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011 – Approvazione.

IL RESPONSABILE DEL VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA

Premesso che:

- la Delibera di G.R.C. n°635 del 21/04/2005, pubblicata sul BURC n°25 del 09/05/2005 (per quanto ad oggi revocata dalla Delibera di G.R.C. n°214 del 24/05/2011), concernente “Chiarimenti sull’interpretazione in fase di prima applicazione della legge regionale n°16/04” prevedeva che il procedimento di approvazione di varianti al P.R.G. e/o al **Regolamento Edilizio Comunale (REC)** fosse analogo a quello di approvazione rispettivamente del P.U.C. e/o del R.U.E.C., o sue varianti, ed in quest’ultimo caso quindi dettato dall’art. 29 della L.R. 16/2004, oggi sostituito dall’art. 11 Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011;
- il già citato art. 11 Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011 prevede che:
 1. *Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è approvato dal consiglio comunale, salvo diversa previsione dello statuto comunale vigente ed entra in vigore dopo la sua pubblicazione. E’ depositato per quindici giorni presso la sede del comune e ne è data notizia sul sito web del comune. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.*
 2. *Le varianti e gli aggiornamenti al RUEC sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al presente articolo.*
- il VII Settore Urbanistica / Edilizia ha elaborato alcune proposte di modifica al testo vigente del **Regolamento Edilizio Comunale**, riportate nel documento allegato;

Considerato che:

- tali proposte di modifica al vigente **Regolamento Edilizio Comunale** sono solo un primo aggiornamento di tale strumento, nell’attesa di approvare a breve il RUEC in uno con il redigendo PUC;
- il già citato art. 11 Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011 prevede ulteriormente che:
 3. *Il RUEC deve essere periodicamente aggiornato alle normative emanate dopo la sua approvazione, con particolare riguardo alla sostenibilità ambientale nell’edilizia degli interventi.*

Dando atto che le proposte di modifica elaborate sono coerenti con il PRG vigente e le Norme Tecniche di Attuazione;

Visti:

- la Legge Regionale n°16 del 22/12/04 relativa alle Norme sul governo del territorio della Regione Campania ed il relativo Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011, con particolare riguardo all’articolo 11;
- l’elaborato tecnico allegato, sviluppato dal VII Settore Urbanistica / Edilizia, con le proposte di modifica;

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) di approvare la premessa che per l’effetto deve ritenersi qui integralmente trascritta;

- 2) di approvare le proposte di modifica riportate nell'allegato, elaborato dal VII Settore Urbanistica / Edilizia che si allega alla presente, al Regolamento Edilizio Comunale (REC), ai sensi dell'art. 28 della L.R. 22/12/2004 n°16 e dell'art. 11 del Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011;
- 3) di dare atto che il REC così come modificato è coerente con il PRG vigente e con le Norme Tecniche di Attuazione ad esso allegate;

IL Responsabile del VII Settore
(ing. Claudio VALENTINO)



Illustra l'Assessore Castiglione Salvatore;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta del Responsabile del VII Settore Ing. Claudio Valentino allegata alla presente;

Vista la nota prot. n. 0006537 del 27,02,2010 con cui i Consiglieri Cappuccio, Ferriero, Verrone, Di Spirito, Pedata Ferdinando 1965 e Pedata Michele presentano emendamenti alla suddetta proposta;

Visto il parere di regolarità tecnica prot. 6693 del 28.02.2012 del Responsabile del VII Settore urbanistica/Edilizia in cui lo stesso propone delle prescrizioni necessarie al fine della validità dell'atto.

Visto il parere di legittimità espresso dal Segretario Comunale;

Prende la parola il Consigliere Cappuccio che chiede l'approvazione della proposta di delibera ad oggetto " Modifica al regolamento edilizio comunale ex art. 28 L.R. 22/12/2004 n.16 e art. 11 regolamento di attuazione n. 5 del 04/08/2011 – Approvazione." comprensiva del primo e del secondo emendamento con le prescrizioni dell'Ufficio Urbanistica e contestualmente ritira il terzo emendamento;

Il Presidente mette a votazione la proposta del Consigliere Cappuccio;

Uditi gli interventi integralmente riportati nell'allegata registrazione;

Presenti 20 Assenti 11;

Favorevoli 19 Astenuti 1

A maggioranza dei voti resi nei modi di legge;

D E L I B E R A

DI Approvare la proposta di deliberazione a firma del Responsabile del VII° Settore Ing. Claudio Valentino;

Approvare le proposte di modifica riportate nell'allegato con gli emendamenti n.1 e 2 proposti nella nota prot. 0006537 del 27.02.2012 e nelle prescrizioni suggerite dall'Ing. Valentino nella nota prot. 6693 del 28.02.2012;

Dare Atto che l'emendamento riportato al punto 3 è stato ritirato e non sottoposto a votazione;

1
ANT



COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli
Segreteria Generale

Tel 081.8329501 / 2 - Fax 081.8337110

Prot. 6694

li 28.2.2012

Sig. Sindaco

Presidente del C.C.

- S E D E -

OGGETTO: *Emendamenti, ai sensi dell'articolo 24 del Regolamento per il funzionamento del C.C. approvato con delibera consiliare n. 40 del 9.5.2000, in merito ai punti 4 e 6 dell'o.d.g. del C.C. del 27.2.2012.*

In merito agli emendamenti presentati sul punto 4 o.d.g. ad oggetto: approvazione schema di convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionata ex art. 18 del D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 C.6 l.r. 19/2009;

Vista la normativa richiamata, e nonostante la stessa non dispone nel dettaglio la procedura da intraprendere lasciando all'atto convenzionale, e quindi all'autonomia del Comune. le regole di attuazione;

Vista la proposta presentata agli atti del C.C. su cui è stato espresso parere favorevole tecnico-contabile dal responsabile del procedimento, nonché parere di legittimità dalla sottoscritta.

Si procede all'esame analitico degli emendamenti proposti:

Punto 1: la determinazione del prezzo di vendita rientra nella decisione politica del C.C. , pertanto non è dovuto alcun parere di legittimità, l'aliquota è conforme comunque al valore previsto dalla legge regionale.

Punto 2: Su questo punto il parere è negativo perché non viene perseguito lo spirito della norma, in quanto solo differendo il rilascio del titolo alla conclusione del procedimento di assegnazione delle abitazioni destinate ad edilizia convenzionata, si ottiene il risultato ed il perseguimento dell'interesse pubblico. Viceversa il Comune non avrebbe strumenti per costringere il privato a concludere il procedimento che, in caso di inerzia, non determinerebbe lo scopo sociale invece previsto dalla norma. In alternativa si potrebbe prevedere nell'art.4 un'ulteriore clausola con cui disporre esplicitamente che, nel caso, non vengano assegnati gli immobili entro un periodo massimo di 3 mesi dal rilascio del nuovo titolo abilitativo, lo stesso venga revocato.

Punto 3: non c'è sostanziale modifica al punto precedente proposto, ma si ribadisce la necessità di approvare l'avviso prima di pubblicarlo da parte del dirigente dell'ufficio urbanistico, nonché di procedere alla individuazione degli assegnatari dalla graduatoria definitiva alloggi ERP, dopo infruttuoso esito dell'avviso pubblico con i criteri stabili allo stesso art. 8, e secondo ordine di graduatoria. Pertanto risulta inappropriata la parola "scegliere"

In merito agli emendamenti presentati sul punto 6 o.d.g. ad oggetto: Modifica del Regolamento edilizio comunale ex art. 28 L.R. 22.12.2004 n. 16 e art. 11 regolamento di attuazione n. 5 del 4.8.2011 – Approvazione.

Vista la proposta presentata agli atti del C.C. su cui è stato espresso parere favorevole tecnico-contabile dal responsabile del procedimento, nonché parere di legittimità dalla sottoscritta.

Si procede all'esame analitico degli emendamenti proposti:

Punto 1 – parere favorevole – trattandosi di una puntualizzazione necessaria.

Punto 2 – parere favorevole alle condizioni riportate nel parere di regolarità tecnico espresso dal responsabile del settore urbanistica Ing. Valentino con nota prot. 6693 del'28.2.2012, allegato alla presente.

*Punto 3 – parere **negativo** lette le motivazioni riportate dall'Ing. Valentino nel parere espresso nella nota succitata.*

*Il Segretario Generale
Dr.ssa Patrizia Magnoni*





COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli
Via Roma, 168 - 80029 Sant'Antimo - Tel.: (081) 8329111

VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Prot. n° 669 del 28/02/2012

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Al Sig. Sindaco

E p.c. Al Segretario Generale

PARERE di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 – comma 1 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

Il Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

in riferimento agli emendamenti alla proposta di deliberazione avente ad oggetto “Modifica del Regolamento Edilizio Comunale ex art. 28 L.R. n°16/2004 e art.11 Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011”, presentata dai Consiglieri Comunali Nello CAPPuccio + 6,

esprime i seguenti pareri:

Punto 1): **FAVOREVOLE**,

Punto 2): **FAVOREVOLE**, con le seguenti prescrizioni:

All'inizio della frase riportata, aggiungere: “Nelle Zone Omogenee AB167, B1, B2, C1, C2, D, al fine di perseguire gli obiettivi e finalità della Legge n°106/2011”.

Motivazione: invocando la legge “Decreto Sviluppo”, è il caso di precisare che essa prevede obiettivi e impone finalità, non certo prevede un incremento generalizzato *tout-court* di volumetrie e superfici coperte.

Punto 3): **NEGATIVO**, per le seguenti motivazioni:

La verifica che si vuole cancellare è la constatazione di una condizione necessaria per ottenere l'agibilità ai fini abitativi di un ambiente (superficie minima di 9mq, altezza media di 2,70mt). La possibilità di dividere un sottotetto in ambienti di servizio non può essere un escamotage per creare locali di tipo “abitabile”. Peraltro, già non essendo vietato oggi dividere un sottotetto in locali di servizio, detta verifica è già correntemente eseguita: si è voluta mettere in chiaro per non dar impressione ai tecnici esterni di operare in arbitrio di scelta.

Il Responsabile del Settore
(Ing. Claudio Valentino)





COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli
Via Roma, 168 - 80029 Sant'Antimo - Tel.: (081) 8329111

VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Prot. n° 6683 del 28/02/2012

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Al Sig. Sindaco

E p.c. Al Segretario Generale

PARERE di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 – comma 1 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

Il Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

in riferimento agli emendamenti alla proposta di deliberazione avente ad oggetto “Modifica del Regolamento Edilizio Comunale ex art. 28 L.R. n°16/2004 e art.11 Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011”, presentata dai Consiglieri Comunali Nello CAPPUCCIO + 6,

esprime i seguenti pareri:

Punto 1): **FAVOREVOLE**,

Punto 2): **FAVOREVOLE**, con le seguenti prescrizioni:

All'inizio della frase riportata, aggiungere: “Nelle Zone Omogenee AB167, B1, B2, C1, C2, D, al fine di perseguire gli obiettivi e finalità della Legge n°106/2011”.

Motivazione: invocando la legge “Decreto Sviluppo”, è il caso di precisare che essa prevede obiettivi e si pone finalità, non certo prevede un incremento generalizzato *tout-court* di volumetrie e superfici coperte.

Punto 3): **NEGATIVO**, per le seguenti motivazioni:

La verifica che si vuole cancellare è la constatazione di una condizione necessaria per ottenere l'agibilità ai fini abitativi di un ambiente (superficie minima di 9mq, altezza media di 2,70mt). La possibilità di dividere un sottotetto in ambienti di servizio non può essere un escamotage per creare locali di tipo “abitabile”. Peraltro, già non essendo vietato oggi dividere un sottotetto in locali di servizio, detta verifica è già correntemente eseguita: si è voluta mettere in chiaro per non dar impressione ai tecnici esterni di operare in arbitrio di scelta.

Il Responsabile del Settore
(ing. Claudio Valentino)





COMUNE DI SANT'ANTIMO

Provincia di Napoli
Via Roma, 168 - 80029 Sant'Antimo - Tel.: (081) 8329111

VII SETTORE URBANISTICA / EDILIZIA PRIVATA

Prot. n° 669 del 28/02/2012

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Al Sig. Sindaco

E p.c. Al Segretario Generale

PARERE di regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 – comma 1 del D.Lgs. 267/2000 del Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

Il Responsabile del VII Settore Urbanistica / Edilizia

in riferimento agli emendamenti alla proposta di deliberazione avente ad oggetto “Modifica del Regolamento Edilizio Comunale ex art. 28 L.R. n°16/2004 e art.11 Regolamento di attuazione n°5 del 04/08/2011”, presentata dai Consiglieri Comunali Nello CAPPUCCIO + 6,

esprime i seguenti pareri:

Punto 1): **FAVOREVOLE**,

Punto 2): **FAVOREVOLE**, con le seguenti prescrizioni:

All'inizio della frase riportata, aggiungere: “Nelle Zone Omogenee AB167, B1, B2, C1, C2, D, al fine di perseguire gli obiettivi e finalità della Legge n°106/2011”.

Motivazione: invocando la legge “Decreto Sviluppo”, è il caso di precisare che essa prevede obiettivi e si pone finalità, non certo prevede un incremento generalizzato *tout-court* di volumetrie e superfici coperte.

Punto 3): **NEGATIVO**, per le seguenti motivazioni:

La verifica che si vuole cancellare è la constatazione di una condizione necessaria per ottenere l'agibilità ai fini abitativi di un ambiente (superficie minima di 9mq, altezza media di 2,70mt). La possibilità di dividere un sottotetto in ambienti di servizio non può essere un escamotage per creare locali di tipo “abitabile”. Peraltro, già non essendo vietato oggi dividere un sottotetto in locali di servizio, detta verifica è già correntemente eseguita: si è voluta mettere in chiaro per non dar impressione ai tecnici esterni di operare in arbitrio di scelta.

Il Responsabile del Settore
(ing. Claudio Valentino)



Sant'Antimo li, 27/02/2012

COMUNE DI SANT'ANTIMO
DATA ARRIVO 27-02-2012
N.PROT. 0006537
del 27-02-2012
CAT. 1 CL. 2 FASC. 5



All'Ill.mo Sig. Sindaco del Comune di Sant'Antimo

Dott. Francesco Piemonte

All'Ill.mo Presidente del C.C. del Comune di Sant'Antimo

Francesco Di Lorenzo

Oggetto: Presentazione di proposte emendamenti, ai sensi dell'articolo 24 del Regolamento per il Funzionamento del Consiglio Comunale approvato con Delibera Consiliare n. 40 del 9/05/2000, in merito ai punti 4 e 6 dell'O.d.g. del Consiglio Comunale del 27/02/2012

I sottoscritti firmatari, in qualità di consiglieri comunali, chiedono al Consiglio Comunale di modificare i punti 4 e 6 inseriti nell'O.d.g., in particolare:

Punto 4 inserito nell'O.d.g. del Consiglio Comunale del 27/02/2012 - Approvazione schema di convenzione tipo per l'edilizia residenziale convenzionata ex art.18 del D.P.R. 380/2001, per uso art. 7 c.6 L.R. 19/2009.

1. Sostituire nella premessa la dicitura "*che il Concessionario liberamente accetta, quale valore massimo di vendita, € 1070,10, riducendo del 40% il valore del precedente capoverso*" con il seguente capoverso:

- *che il Concessionario liberamente accetta, quale valore massimo di vendita, € 1248,45 €/mq, riducendo del 30% il valore del precedente capoverso.*

2. Sostituire il punto c) dell'art. 5 col seguente punto:

c) Il nuovo Titolo Abilitativo Edilizio, relativo alla nuova destinazione, sarà rilasciato al momento della presentazione della ricevuta di pagamento degli oneri di urbanizzazione e della documentazione utile per il completamento della pratica edilizia.

3. Sostituire nel penultimo, prima frase, dell'art. 8 la dicitura “ *I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dall'Amministrazione di concerto con il Concessionario stesso ed approvato dall'Amministrazione, ovvero dalla graduatoria definitiva aggiornata del bando per l'assegnazione degli alloggi ERP L.R. n.18/97, di cui è in possesso l'Amministrazione, procedendo secondo gli ordini cronologici ivi stabiliti.* ” con il seguente capoverso:

- *I soggetti assegnatari dovranno essere individuati mediante avviso pubblico predisposto dall'Amministrazione di concerto con il Concessionario stesso. Il Concessionario dovrà scegliere gli assegnatari, nell'elenco dei richiedenti predisposto dall'Amministrazione dopo l'avviso pubblico, dando priorità ai soggetti sopra definiti, oppure li potrà scegliere anche dalla graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP L.R. 18/97 di cui è in possesso l'Amministrazione Comunale.*

Punto 6 inserito nell'O.d.g. del Consiglio Comunale del 27/02/2012 – Modifica del Regolamento edilizio Comunale ex art. 28 L.R. 22/12/2004 n.16 e art. 11 regolamento di attuazione n.5 del 04/08/2011 – Approvazione.

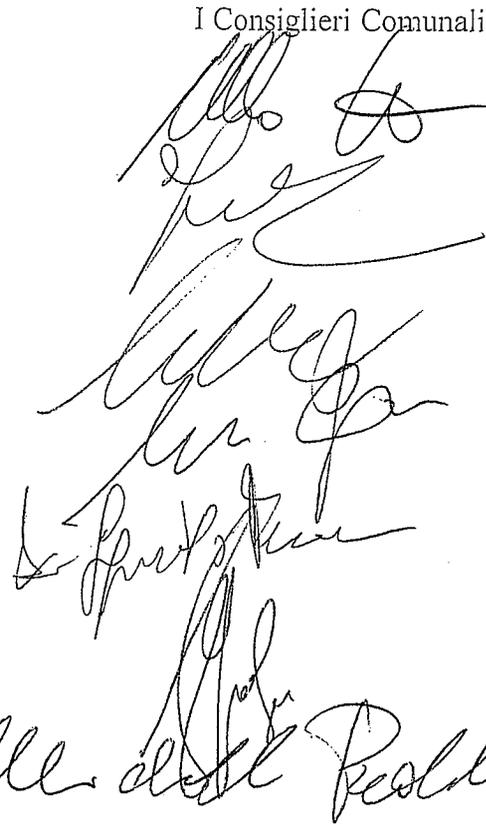
1. Aggiungere all'inizio dell'art. 13.2.1. la seguente dicitura: “Per la zona omogenea A”
2. Integrare l'art. 13.2.1. con la seguente dicitura: *Per gli adeguamenti funzionali degli alloggi ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché della creazione di servizi è consentito un aumento della volumetria esistente, purchè tale volume non superi il 20% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente; Se unità immobiliari adibite ad uso diverso l'adeguamento funzionale sarà costituito da un incremento massimo pari al 10% (dieci per cento) della superficie coperta (comma 9 e segg. dell'art. 5 della Legge n.106 del 12/07/2011 detta anche Decreto Sviluppo)*
3. Sostituire la prima frase del punto art 56.5c : “*I sottotetti praticabili e non abitabili, di cui ai punti precedenti, possono essere suddivisi in ambienti di servizio (cantinole, depositi, lavanderie, ec....), a condizione che, ferma l'altezza media dell'intero piano inferiore a ml. 2,40, la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di*

ambienti con superfici superiore a 9 mq e con altezza media pari o superiore a ml 2,70." con il seguente capoverso:

- "I sottotetti praticabili e non abitabili, di cui ai punti precedenti, possono essere suddivisi in ambienti di servizio (cantine, depositi, lavanderie, ec....).

I Consiglieri Comunali

- 1 CAPPUCERIO NELLO
- 2 FERRIERO LEOPOLDO
- 3 VERRONE MARIO
- di Sperto Francesco
- AUCICINO MASSIMO
- PEBATA FERDINANDO
- PEBATA MIRELLE



A series of handwritten signatures in black ink, corresponding to the names listed on the left. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized script. The names are: Nello Cappucero, Leopoldo Ferriero, Mario Verrone, Francesco Sperto, Massimo Aucicino, Ferdinando Pebata, and Mirelle Pebata.

Al. del Real

ALLEGATO alla PROPOSTA di Modifiche al vigente Regolamento Edilizio Comunale

Art. 3 – DEFINIZIONE INDICI E PARAMETRI

(aggiungere la seguente frase in coda al punto 3.22.)

La realizzazione di superficie non residenziale, laddove non crei nuovi volumi (logge, balconi, pensiline, ecc.), non viene limitata salvo diversa disposizione delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per le singole Zone Territoriali Omogenee e del Piano del Colore ex L.R.26/2002.

Art. 4 – DISTANZE

Sostituire il punto 4.4 con il seguente: La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine. Coordinando il presente articolo con i disposti dell'art. 56.5a., si precisa che le strutture che danno accesso ai sottotetti (vani scale, vani ascensore, ecc.) con le caratteristiche geometriche e dimensionali previste al citato art. 56.5a., purché racchiuse nella sagoma del sottotetto stesso, non sono soggette all'obbligo delle distanze e non rientrano nel computo delle volumetrie edilizie edificabili.

Al punto 4.7 cancellare l'ultima frase: Nella misurazione delle distanze dai confini e dai fabbricati le misure minime fissate per legge e per regolamento vanno prese sulle strutture portanti al grezzo, con una tolleranza max di 3 cm

(aggiungere il seguente nuovo articolo dopo l'esistente art. 4)

Art. 4/bis – TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

1) Tolleranze che non comportano un adeguamento del Titolo Abilitativo Edilizio vigente:

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:

- per lunghezze fino a ml. 5,00: $\pm 1,5\%$
- per lunghezze oltre a ml. 5,00: $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 5,00: $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00: $\pm 0,5\%$

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Nella misurazione delle distanze dai confini e dai fabbricati le misure minime fissate per legge e per regolamento vanno prese sulle strutture portanti al grezzo, con una tolleranza massima di 3 cm.

L'altezza alla gronda del sottotetto di cui al punto 56.5.b misurata tra l'intradosso della falda e la quota al grezzo del solaio di calpestio della copertura, può avere una tolleranza del 7% dell'altezza concessa, con l'obbligo comunque del rispetto dell'altezza media netta finita non superiore a mt. 2,40

2) Tolleranze che comportano un adeguamento del Titolo Abilitativo Edilizio vigente:

Pur non costituendo parziale difformità al Titolo Abilitativo Edilizio rilasciato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del DPR 380/2001 comma 2-ter (*comma introdotto dall'articolo 5, comma 2, lettera a), legge n°106 del 2011*), le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta

che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% (due per cento) delle misure progettuali vanno sanate mediante Permesso di Costruire ex art. 36 DPR 380/2001. L'oblazione prevista dal comma 2 del citato art. 36 si applica, laddove ricorra, solo per la parte eccedente l'originaria misura autorizzata.

3) Maggiori dimensioni ininfluenti sugli indici urbanistici:

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 come integrato e modificato dal D.Lgs. 311/06, in merito al risparmio energetico in edilizia, sono esclusi dal calcolo del Volume urbanistico realizzabile i maggiori spessori dei muri perimetrali, eccedenti la consueta dimensione massima pari a 35cm., nonché i maggiori spessori dei terrazzi e dei lastrici di copertura, se necessari allo scopo del contenimento dei consumi energetici degli edifici, nonché per l'ottenimento dello "Attestato di certificazione energetica dell'edificio" ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n°192 e s.m.i.

Art. 5 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

I commi 5.3., 5.4. e 5.5. vengono eliminati.

Art. 6 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il comma 6.5. è sostituito dal seguente: Gli interventi di manutenzione straordinaria sono realizzabili nel rispetto delle indicazioni del DPR 380/2001, della L.R. n°19/2001 e del suo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R.C. n°381 del 11 giugno 2003.

Art. 8 – INTERVENTI DI RESTAURO SCIENTIFICO

Il comma 8.3. è sostituito dal seguente: Gli interventi di restauro scientifico sono realizzabili nel rispetto delle indicazioni del DPR 380/2001, della L.R. n°19/2001 e del suo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R.C. n°381 del 11 giugno 2003.

Art. 9 – INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO

Il comma 9.3. è sostituito dal seguente: Gli interventi di restauro conservativo sono realizzabili nel rispetto delle indicazioni del DPR 380/2001, della L.R. n°19/2001 e del suo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R.C. n°381 del 11 giugno 2003.

Art. 10 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Il comma 10.5. è sostituito dai seguenti:

10.5.1. Nel rispetto delle indicazioni dell'art.3, comma 1 lett.d), del DPR 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, comprendenti: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente (fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) sono autorizzabili mediante D.I.A. e/o S.C.I.A.

10.5.2. Nel rispetto delle indicazioni dell'art.10, comma 1 lett.c), del DPR 380/2001, gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume (laddove possibili), della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle Zone Omogenee "A" e "AB167" del PRG vigente, comportino mutamenti della destinazione d'uso, sono equiparati alle nuove costruzioni e quindi autorizzabili esclusivamente mediante Permesso di Costruire.

10.5.3. L'intervento sulla singola unità immobiliare, compresa nelle Zone Omogenee "A" e "AB167" del PRG vigente, con opere e cambio di destinazione d'uso, è autorizzabile

esclusivamente mediante Permesso di Costruire, e non opera la limitazione dell'art. 27 comma terzo periodo, della Legge 05/08/1978 n°457.

10.5.4. Nei limiti delle indicazioni riportate nella Appendice n°1, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui ai punti precedenti, aventi oggetto immobili affetti da abusivismo edilizio e poi condonati ai sensi delle L.47/85, art.39 L.724/94 e L.326/2003, sono autorizzabili.



Art. 13 – INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Il comma 13.2.1. è sostituito dal seguente: gli adeguamenti funzionali a tantum degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici, consentito solo per le unità immobiliari realizzate in data anteriore al 1967, costituito da un aumento della volumetria esistente, purché tale volume non superi il 15% del volume (vuoto per pieno) dell'abitazione esistente e con un massimo assoluto di 80mc;

Art. 14 – INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Il comma 14.2. è sostituito dal seguente: Gli interventi diversi o per opere minori sono realizzabili nel rispetto delle indicazioni del DPR 380/2001, della L.R. n°19/2001 e del suo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.R.C. n°381 del 11 giugno 2003.

(sostituire integralmente all'articolo 31 esistente con il seguente)

Art. 31 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI

1. Ai sensi del comma 1 dell'art. 14 del DPR 380/2001, il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n°42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

2. Ai sensi del comma 2 dell'art. 14 del DPR 380/2001, dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n°241.

3. Ai sensi del comma 3 dell'art. 14 del DPR 380/2001, la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n°1444.

(aggiungere il seguente nuovo articolo dopo l'esistente art. 35)

Art. 35/bis – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

35bis.1. Fatte salve le prescrizioni del PRG vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n°42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, con esclusione di quelle previste dalla L.R. n°8 del 24/03/1995 e s.m.i.;
- f) ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n°128 del 2006, l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.

35bis.2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al precedente articolo 6, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dal PRG vigente, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della Zona Omogenea "A";
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

35bis.3. Per gli interventi dei precedenti commi 1 e 2, deve essere eseguita una semplice comunicazione, riportante: le generalità del richiedente e la chiara indicazione del diritto a richiedere, la ubicazione dell'immobile con particolare riferimento alla toponomastica ed alla identificazione catastale, i titoli abilitativi pregressi per i quali l'immobile risulta lecito e non abusivo; alla comunicazione verranno allegate le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.

35bis.4. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega, in aggiunta a quanto richiesto al precedente comma 3, una documentazione fotografica dei luoghi.

35bis.5. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente a quanto prima richiesto, trasmette all'amministrazione comunale:

- i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori
- una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

35bis.6. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n°4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n°80.

35bis.7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

(aggiungere il seguente nuovo articolo dopo l'art. 35/bis)

Art. 35/ter – LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

35ter.1. Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario, o

l'avente causa, di darne immediata comunicazione alla Amministrazione Comunale e di presentare sollecitamente la D.I.A. / S.C.I.A. o la domanda di Permesso di Costruire.

Art. 52 – ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI ... ecc.

Il comma 521.1. è sostituito dal seguente:

52.1.1. le nuove costruzioni a destinazione d'uso residenziale, nei limiti previsti dal Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n°236.

Art. 55 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI E DEGLI ALLOGGI

Il comma 55.1.1., quinto alinea, è sostituito dal seguente:

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolare di legge e/o regolamenti specifici non possono avere superfici inferiori a mq.25,00 compreso i servizi. Detti locali, se esistenti nelle Zone Omogenee "A", "AB167" e "Bx" del P.R.G. vigente, possono avere superfici inferiori a tale valore (compreso servizi) solo su precisa deroga della ASL competente.

Art. 56 – SOTTOTETTI E SOPPALCHI

Al punto 56.5b cancellare il 4° comma: L'altezza alla gronda del sottotetto misurata tra l'intradosso della falda e la quota al grezzo del solaio di calpestio della copertura, può avere una tolleranza del 7% dell'altezza minima concessa, con l'obbligo comunque del rispetto dell'altezza media netta finita non superiore a mt. 2,40.

(dopo il punto 56.5b. aggiungere il seguente punto)

56.5c. I sottotetti praticabili e non abitabili, di cui ai punti precedenti, possono essere suddivisi in ambienti di servizio (cantinole, depositi, lavanderie, ecc.), a condizione che, ferma l'altezza media dell'intero piano inferiore a ml. 2,40, la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di ambienti con superfici superiore a 9 mq. e con altezza media pari o superiore a ml. 2,70.

Tali ambienti possono avere varchi verso terrazzi e balconate esterne (se esistenti) con porte metalliche semipiene con visiva, al fine di consentire gli interventi di manutenzione di tali superfici piane esterne. Tali porte non rientrano nelle superfici finestrate apribili.

La realizzazione dei sottotetti praticabili e non abitabili è consentita anche su edifici a destinazione non abitativa. Nella Zona Omogenea "A" la disciplina della loro realizzazione è rimandata alle Norme di Attuazione dei PUA.

ABROGARE completamente gli articoli 64-65-66 del TITOLO VII – LOTTIZZAZIONI – in quanto del tutto superati dalle nuove norme di legge in materia, nazionali e regionali.

Art. 72 – RECINZIONI

Il comma 72.3 è sostituito dal seguente:

72.3. I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, in buone condizioni di visibilità, fuori della sede stradale. In alternativa, possono essere realizzati in filo con la recinzione, purché motorizzati scorrevoli o motorizzati apribili ad ante e comandati a distanza, se gli automezzi (in ingresso o in uscita dal fondo privato) non costituiscono ostacolo con il libero deflusso del traffico stradale.

Al comma 72.6 sostituire le parole "zone di completamento" con le parole "zone di completamento, zone D e comunque lotti edificati con edifici condonati a seguito delle L.47/85 L.724/94 e L.326/03".

Il comma 72.7 è sostituito dal seguente:

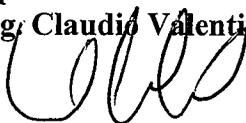
72.7. In tutte le restanti zone del territorio sono consentite le recinzioni aventi le seguenti caratteristiche : altezza massima ml. 1.00 di muratura /cls oltre a sovrastante barriera metallica e/o in legno fino ad una altezza complessiva pari a ml. 3.00.

Art. 75 – DECORO E ARREDO URBANO

Il comma 75.3 è sostituito dal seguente:

75.3. Le mostre, vetrine, bacheche e simili non devono alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni. Dall'aggetto dal filo esterno dell'edificio, esse devono lasciare uno spazio libero pedonale sul marciapiede di almeno 1,50 mt; spazi liberi minori o elementi direttamente prospicienti la pubblica via sono consentiti solo se il Comando Vigili Urbani attesti che le dimensione proposte non creano problemi alla circolazione pedonale e veicolare; in ogni caso le sporgenze devono essere tali da non creare pericoli di infortuni. Inoltre esse devono inoltre essere progettate, realizzate ed installate in modo da garantire la massima facilità di pulizia e manutenzione.

**Il Responsabile del VII Settore
(ing. Claudio Valentino)**



APPENDICE 1

Oggetto: Considerazioni sulla destinazione urbanistica dei siti oggetto di abusivismo edilizio e poi condonati ai sensi delle L.47/85, art.39 L.724/94 e L.326/2003, ai fini di successivi interventi edilizi.

Ai fini delle conclusioni a cui si vuole giungere, e per semplicità di esposizione, viene fatto riferimento al caso di un edificio singolo realizzato su una unica particella catastale.

L'articolo 31 del DPR 380/2001 "T.U. Edilizia" indica quali provvedimenti debbano essere presi dal Dirigente o dal Responsabile del competente ufficio comunale, in merito agli interventi eseguiti in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, cioè quelli che in pratica sono ricompresi nella casistica di "abusivismo edilizio di grave entità".

Si precisa che il comma 1 del citato articolo definisce in maniera chiara e precisa quali siano gli "interventi eseguiti in totale difformità dal Permesso di Costruire", cioè quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del PdC stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. La descrizione, invece, di quelle che sono "variazioni essenziali" è riportata nell'articolo 32 del T.U. di riferimento.

Una volta accertata l'esecuzione di interventi in assenza di PdC, ovvero in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, il Responsabile comunale ingiunge al proprietario (e al responsabile dell'abuso, se persona diversa) la rimozione o la demolizione.

Qualora il soggetto responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune (e trascritti in suo favore) il bene e l'area di sedime dell'opera abusiva, nonché quella più piccola tra le seguenti:

- l'intera particella catastale di proprietà su cui è realizzato l'abuso edilizio,
- l'area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive (ottenuta per frazionamento dalla maggiore consistenza),
- l'area di dimensione pari a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita (ottenuta per frazionamento dalla maggiore consistenza).

E' noto che l'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine dei novanta giorni di cui al capoverso precedente, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione a favore del Comune in forma gratuita nei registri immobiliari, dell'edificio e dell'area di pertinenza.

E' noto, altresì, che l'opera acquisita è demolita con ordinanza del Dirigente o del Responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali. L'area di pertinenza resta in ogni caso, anche dopo l'avvenuta demolizione, di proprietà dell'Ente locale (secondo la interpretazione corrente giurisprudenziale, visto che la norma non lo dichiara esplicitamente).

Volendo legittimare un immobile affetto da "abusivismo edilizio di grave entità", il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono presentare istanza di "sanatoria":

- ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, qualora l'intervento eseguito risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda,
- straordinaria, secondo le modalità e tempi previsti dal c.d. "condono edilizio", ai sensi della legge n°47/85, dell'art. 39 della legge n°724/94 e della legge n°326/2003.

In ambedue i casi (art. 45 DPR 380/2001 ed art. 38 L.47/85), il rilascio in sanatoria del Titolo Abilitativo Edilizio estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

* * * * *

Nel prosieguo si tratterà degli effetti della sanatoria straordinaria su un edificio, per il quale sia stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria (il c.d. "condono edilizio").

Esso è certamente accatastato in forza dei disposti sia dell'art. 35, comma 15, della L.47/85 (*Il sindaco ... rilascia ... la concessione o l'autorizzazione in sanatoria contestualmente alla esibizione da parte dell'interessato ... della prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento*) sia dell'art. 52 della L.47/85 (*Le opere ultimate entro la data di entrata in vigore della presente legge che non siano state iscritte al catasto ... devono essere denunciate ... entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, previa corresponsione dei diritti dovuti nella misura vigente*) sia dell'art. 32, comma 37, della L.326/2003 (*Il pagamento degli oneri di concessione, la presentazione ... della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'ICI ... nonché, ove dovute, delle denunce ai fini della TARSU e TOSAP ... equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria ...*).

Normalmente un edificio risulta riportato nel catasto fabbricati in uno con le aree scoperte che costituiscono intima pertinenza dell'edificio stesso (nel caso in esame, condonato), cioè quelle censite in catasto fabbricati unitamente al bene principale (cioè insieme con il fabbricato oppure graffate allo stesso) e pertanto "le aree autonomamente censite al catasto terreni non possono considerarsi pertinenza di un fabbricato urbano, anche se durevolmente destinate al servizio dello stesso" (Circolare Agenzia delle Entrate n°38/E del 12/08/2005). E' appena il caso di notare che questa affermazione *restrittiva* non trova riscontro nelle norme di legge, essendo anzi più estensiva sia la disciplina corrente dettata dal codice civile per le pertinenze (art. 817 e segg. c.c. ¹), che non prevede distinzioni in base alle risultanze catastali, e sia l'orientamento della Corte di Cassazione, che attribuisce rilevanza solo alle situazioni di fatto (sentenza 5755 del 16/03/2005). In ogni caso è opportuno mantenersi cautelativamente sulle posizioni più restrittive.

* * * * *

Acclarato che un edificio "condonato" (cioè per il quale è stato rilasciato il Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria) muta *ope legis* da "abusivo" a "legittimo", quale risulta essere la classificazione urbanistica dell'area su cui insiste tale edificio (data dalla somma della relativa area di sedime e di quella di pertinenza, nella accezione riportata, che, come si è detto, seguono le sorti dell'edificio stesso)?

Secondo la norma nazionale (D.M. 2 aprile 1968, n°1444, art. 2), le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) su tutto il territorio nazionale (ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 06/08/1967, n°765) sono:

- "A": le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
- "B": le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A), in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- "C": le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente "B";
- "D": le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- "E": le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- "F": le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Tali Zone Omogenee, in ogni PRG possono assumere nomi diversi e variegati (la Zona "B" viene divisa per contingenze locali in "B1" e "B2", la Zona "F" viene divisa in "F" + "G" + "H" ecc.) ma la norma nazionale nella sostanza è sempre rispettata.

Nella legge 47/85, e nelle successive incardinatesi su di essa, nulla viene detto in merito: un edificio "condonato" risulta avere solo una destinazione d'uso, cioè è residenziale ovvero produttivo (turistico, commerciale, artigianale, servizi, ecc.) ovvero è composto da parti con varie destinazioni d'uso distinte tra

¹ 817 Pertinenze

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima

818 Regime delle pertinenze

Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto.

Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici.

La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale.

819 Diritti dei terzi sulle pertinenze

La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi.

Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultano da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri.

loro. La destinazione d'uso è chiaramente riportata nelle documentazioni a corredo della domanda di condono e nel titolo rilasciato, nonché è desumibile dalla/le categoria/e catastale/i attribuita/e all'immobile.

Quindi, se un edificio condonato a destinazione residenziale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "A", o in zona "B", o in zona "C", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece lo stesso edificio ricade in zona "D", o in zona "E", o in zona "F", l'area di competenza dell'edificio assume una classificazione urbanistica "Residenziale", certamente coerente con il "condono" ottenuto, ma del tutto difforme dalla ZTO in cui ricade l'edificio stesso.

Lo stesso dicasi se un edificio condonato a destinazione produttiva-artigianale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "D": l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece lo stesso edificio ricade in zona "A", o in zona "B", o in zona "C", o in zona "E", o in zona "F", l'area di competenza dell'edificio assume una classificazione urbanistica "Produttiva", certamente coerente con il "condono" ottenuto, ma del tutto difforme dalla ZTO preesistente.

Quindi le Leggi dello Stato sui condoni edilizi (L. 47/85, L.724/94, L.326/03) hanno introdotto di fatto nuove Zone Territoriali Omogenee, aggiunte a quelle storiche riportate nel D.M. 1444/68:

- una ZTO "Residenziale" con destinazione d'uso esclusivamente residenziale, ovvero prevalentemente residenziale e rimanente parte destinata ad attività compatibili con la residenza (commercio, artigianato, servizi, ecc.);
- una ZTO "Produttiva" con destinazione d'uso esclusivamente produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistica, ecc.), ovvero prevalentemente produttiva e rimanente parte destinata ad attività compatibili (casa custode, uffici per addetti, ecc.).

Le leggi di condono non si sono preoccupate né dell'immediato recupero urbanistico degli insediamenti abusivi né di realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria né di realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti abusivi, demandando il tutto ad una futura norma regionale da emanarsi (i Piani di Recupero Insediamenti Abusivi ex art. 29 L.47/85, laddove attuati).

* * * * *

Si è detto che se un edificio condonato a destinazione residenziale (esclusiva o prevalente) ricadente in zona "A", o in zona "B", o in zona "C", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. Se invece un edificio condonato a destinazione produttiva-artigianale (esclusiva o prevalente) ricade in zona "D", l'area di competenza dell'edificio assume la stessa classificazione. In caso di successivo intervento edilizio su detto edificio, legittimato con il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio in sanatoria, verranno applicati gli indici urbanistici del PRG vigenti per la ZTO in esame, applicabili al caso di "edificio esistente".

Quali indici, invece, sono applicati ad un lotto di terreno (inteso quale area di pertinenza di un edificio condonato) nelle ZTO "Residenziale" e "Produttiva"? Certamente quelli derivanti dalla esistenza in sito dell'edificio stesso e condonato: stessa cubatura condonata, stessa altezza condonata, stessa superficie coperta condonata, ecc. In caso di successivo intervento edilizio su detto edificio, legittimato, verranno applicati gli indici urbanistici derivanti (come detto) dalla esistenza dell'edificio stesso nonché quelli generali del PRG vigente, e, se mancanti, quelli di legge.

A conforto si riporta dalla Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 agosto 2003, n°4174, concernente "Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia" che al punto 4.3 recita:

Per quanto attiene alle modalità di attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione alle costruzioni oggetto di rilascio di concessione in sanatoria (in forma espressa o a seguito di formazione del silenzio assenso), occorre premettere che, ai sensi delle leggi 28 febbraio 1985, n°47, e 23 dicembre 1994, n°724, la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime, con conseguente inapplicabilità delle sanzioni amministrative, estinzione del reato e libera commerciabilità.

Ciò stante, i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione, sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell'oblazione: quindi, oltre a volumetria e sagoma, anche destinazione d'uso e superficie, quest'ultima calcolata secondo le modalità indicate dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977, n°801 (pubblicato nella G.U. n°146 del 31 maggio 1977).

* * * * *

Alla luce delle considerazioni precedenti, si può provare a dare una risposta al quesito: «**E' possibile autorizzare un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume di un edificio condonato, in una diversa posizione e con una diversa sagoma?**»

Un intervento di tal fatta non è una ristrutturazione edilizia nella accezione corrente, che la normativa statale vigente (art. 3 comma 1 lett. d, DPR 380/2001) descrive come: "*d) "interventi di ristrutturazione edilizia", ... Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, ...*". Si ricorda che una ristrutturazione edilizia è assentibile mediante DIA (o SCIA).

Un intervento di tal fatta è una nuova costruzione, che la normativa statale vigente (art. 3 comma 1 lett. e, DPR 380/2001) descrive come: "*e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti*". Tali interventi sono assentibili mediante Permesso di Costruire, ed infatti la normativa statale recita:

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

...

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Di tale avviso è anche l'Amministrazione Provinciale di Napoli – Direzione Urbanistica, che nella propria lettera dell'aprile 2008, rispondendo al Comune di Sant'Antimo in merito ad un quesito inerente la ricostruzione di un edificio in posizione traslata, precisava che (pag. 3, terza frase) travalicando il limite di "modesti spostamenti" si corre il rischio di cadere nell'ipotesi di *nuova costruzione* e quindi in una tipologia costruttiva diversa dalla *ristrutturazione edilizia*, e che pertanto è autorizzabile solo se coerente con le Norme di Attuazione del PRG.

Concludendo, la risposta al quesito è: «E' possibile autorizzare un intervento di demolizione e ricostruzione a parità di volume di un edificio condonato in una diversa posizione e con una diversa sagoma, se nulla osta ai fini delle norme di PRG e di quelle di ordine superiore.»

L'intervento è quindi assentibile laddove si può autorizzare un intervento di nuova costruzione: No in Zona "A" ed in Zona "AB-167" (necessitando prima un intervento urbanistico preventivo), Si certamente in Zona "B1" (purché siano rispettati i limiti di distanza tra fabbricati e confini della nuova costruzione, nonché l'indice indicato di 4mc/mq), Si certamente in Zona "B2" (purché siano rispettati i limiti di distanza tra fabbricati e confini della nuova costruzione, nonché l'indice indicato di 3mc/mq), Si certamente in Zona "Residenziale" e "Produttiva" (purché siano rispettati i limiti di distanza tra fabbricati e confini della nuova costruzione), e così via.



COMUNE DI SANT'ANTIMO
(Provincia di Napoli)

V^ Commissione Consiliare Permanente

Urbanistica -Protezione Civile-Sportello Unico- Ufficio Casa- Viabilità e Circolazione e Polizia Municipale

Verbale del 31/01/2012

L'anno 2012 addì 31 gennaio alle ore 18,40 si è riunita presso l'Ufficio Urbanistica della Casa Comunale si è riunita la V^ Commissione Consiliare Permanente per discutere dei seguenti punti all'O.D.G:

- 1) Modifiche Regolamento Edilizio;
- 2) Eventuali e varie

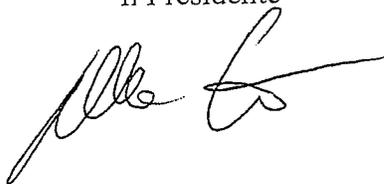
Alla seduta sono presenti: il Dirigente del 7° Settore Ing. Claudio Valentino, Nello Cappuccio in qualità di presidente della commissione ed i consiglieri comunali: Pedata Ferdinando, Marone Raffaele in qualità di componenti risultano assenti i consiglieri Puca Raffaele e Guiscardo Domenico, funge da segretario Antimo Morlando dipendente comunale.

Costatato che si è raggiunto il numero legale il presidente dichiara aperta la seduta.

La Commissione dopo ampia discussione sul primo punto posto all'O.D.G. approva le modifiche apportate al Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 28 della L.R. 22/12/2004 n. 16 e dell'art. 11 del Regolamento di attuazione n.5 del 04/08/2011. e licenzia il predetto argomento già oggetto di approfondita analisi in altri precedenti lavori della Commissione Urbanistica. Il consigliere Pedata Ferdinando si riserva di esprimere il proprio voto durante i lavori del Consiglio Comunale.

Visto il protrarsi della discussione la Commissione aggiorna i propri i lavori alla prossima seduta
Del che è verbale

Il Presidente



I Componenti



Il Segretario



Parere allegato alla delibera di C.C. n. 07 del 29/02/2012

Parere Tecnico

Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime vedi allegati art. 49 D.Lgs. 267/2000.

Li 31.01.2012

Il Funzionario
(Ing. Claudio Valentino)



Parere di regolarità contabile

Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere favorevole art. 49 D.Lgs 267/2000.

li 31.01.12

Il Funzionario
(Dr Gianluigi Di Ronza)



Parere di conformità

Richiesto, il Segretario Generale in ordine al presente atto, così si esprime:
vedi allegati;

Li 08.02.12

IL SEGRETARIO GENERALE
(dott.ssa Patrizia Magnoni)



Punto n. 6 o.d.g.

**“Modifica al regolamento edilizio comunale, articolo 28 L.G. 22.12.2004 n.16,
art. 11 regolamento attuazione n. 5 del 4.8.2011 – Approvazione”**

PRESIDENTE: Illustra l'Assessore Castiglione.

ASSESSORE CASTIGLIONE: La Commissione urbanistica nel lavoro svolto nelle riunioni delle sue Commissioni ha ritenuto opportuno fare alcuni chiarimenti al regolamento edilizio vigente nostro, questo si è reso necessario anche soprattutto per far rientrare anche nel nostro regolamento il decreto 70 del Governo e ulteriori normative ultime relativamente al risparmio energetico; quindi, ha ritenuto opportuno fare dei chiarimenti in degli articoli, che, poi, prettamente sono modificati quasi in modo automatico dal decreto 70 e quant'altro. Visto e considerato che il decreto 70 prevede che alcuni lavori vengano fatti con “S.C.I.A.”, quindi introduce un'altra forma di richiesta o autorizzazione o permesso e, quindi, era importante che anche il nostro regolamento andasse modificato in virtù di tale nuova nomenclatura per effettuare lavori di risanamento, ristrutturazione e quant'altro. Quindi, oltre alla DIA, oltre al permesso a costruire, il decreto 70 inserisce anche la parola “S.C.I.A.” e, poi, la Legge sul risparmio energetico dà ulteriori possibilità a incrementi volumetrici, laddove un richiedente possa, nel rispetto delle norme per il risparmio energetico, beneficiare di ulteriori benefici e, quindi, sembrava doveroso da parte della Commissione, credo, di aggiornare il nostro regolamento. È stato aggiornato o chiarito o meglio definito in diversi articoli e precisamente gli articoli: 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 35bis, 35ter, 52, 55, 56, 72 e 75. Sempre a questa proposta di delibera vi sono degli emendamenti presentati da diversi Consiglieri Comunali, un emendamento all'articolo 11, un emendamento all'articolo 13 e un emendamento all'articolo 56, ai quali emendamenti il dirigente dell'ufficio urbanistica per il primo si esprime in modo favorevole, per il secondo in modo favorevole con prescrizione e per il terzo si esprime in modo negativo. La valutazione è del Consiglio Comunale, ho illustrato un po' la proposta di delibera e, quindi, la valutazione è del Consiglio Comunale. Grazie.

PRESIDENTE: Chi chiede la parola? La parola al Consigliere Cappuccio.

Esce il Consigliere Ferriero.

Presenti: n. 25;

Assenti: n. 6.

CONSIGLIERE CAPPuccio: All'articolo 13 del regolamento proposto in un primo emendamento viene aggiunta la frase "zona omogenea A", perché in quest'articolo vengono proposti dei adeguamenti funzionali ad alloggi esistenti all'interno del centro storico comunale e questi adeguamenti funzionali sono resi al fine di realizzare un incremento volumetrico pari al 15% con un massimo assoluto di 80 m. cubi ed era necessario sottolineare che questi adeguamenti funzionali sono consentiti soltanto per le zone omogenee ricadenti all'interno del centro storico, quindi zona omogenea A dell'attuale PRG. A questo articolo 13 viene proposto un ulteriore emendamento, come integrazione di questo poco fa citato, per il quale viene recepito in modo semplice il decreto sviluppo, legge n. 106 del 12 luglio 2011; recita nel seguente modo l'emendamento: *"Per gli adeguamenti funzionali degli alloggi ai fini della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché della creazione dei servizi, è consentito un aumento della volumetria esistente, purché tali volumi non superino il 20% del volume della abitazione esistente - quindi per le abitazioni esistenti è consentito un incremento della volumetria pari al 20%. - Invece se parliamo di unità immobiliari differenti e diversi dalle abitazioni ci sarà un adeguamento pari al 10% della superficie coperta."* Questi due parametri 20% della volumetria e 10% della superficie coperta vengono indicati all'interno dell'articolo 9 del decreto sviluppo. L'ingegnere Valentino dà una prescrizione a questo emendamento, perché il comma 10 del decreto sviluppo dà delle limitazioni negli ambiti di utilizzo e queste limitazioni escludono in modo chiaro tutti gli edifici soggetti a permessi di costruire in sanatoria e tutti gli edifici dove attualmente sono realizzati gli abusi edilizi; quindi, queste prescrizioni penso che sia giusto accettarle da parte dell'intero Consiglio Comunale. L'ultimo emendamento, invece, riguarda i sottotetti praticabili non abitabili, dove nell'attuale regolamento esistente in modo chiaro non viene definito la possibilità di realizzare o non realizzare ambienti di servizio, ciò proposto da alcuni Consiglieri Comunali e recita nel seguente modo: *"I sottotetti praticabili e non abitabili, di cui ai punti precedenti, possono essere suddivisi in ambienti di servizio, quali cantinole, depositi e lavanderie"* a quest'emendamento viene messa un parere negativo da parte dell'ufficio, dando delle motivazioni, praticamente l'ingegnere Valentino in un colloquio faceva presente che abbiamo un articolo 53, che parla della classificazione dei locali e all'interno di questa classificazione vengono definite le dimensioni minime di ambienti definiti abitabili, quali stanze da letto, cucina, soggiorno etc.; questa dimensione minima è

valutata con un parametro pari a 9 mq. e un'altezza massima di 2,70 m. come media; per tale motivo il parere viene accolto da parte del Consiglio Comunale, quindi chiedo di ritirare questo emendamento come oggetto di votazione. Pertanto gli emendamenti oggetto di votazione sono soltanto quelli riguardanti l'articolo 13 e ritiriamo, invece, quello che riguarda i sottotetti. Grazie.

Intervento fuori microfono.

CONSIGLIERE CAPPuccio: Il primo emendamento viene votato così come è, il secondo emendamento viene votato con la prescrizione dell'ufficio tecnico, il terzo ritirato in toto. Grazie.

PRESIDENTE: Chiedo ai Consiglieri di prendere posto. Rifacciamo l'appello.

Piemonte Francesco, Sindaco: presente;

Ceparano Carlo: assente;

Mariniello Immacolata: assente;

Viscardi Domenico: assente;

Di Lorenzo Francesco: presente;

Ferriero Leopoldo: assente;

Di Spirito Francesco: presente;

Pedata Ferdinando 1965: assente;

Di Donato Raffaele: presente;

Puca Raffaele: assente;

Petrone Gaetano: presente;

Grappa Raffaele: presente;

Esempio Francesco: presente;

Di Spirito Antimo: presente;

Morlando Francesco: presente;

Pedata Michele: presente;

Chiariello Santo: assente;

Angelino Massimiliano: presente;

Verrone Mario: presente;

Giaccio Giovanni: presente;

Marrone Raffaele: presente;

Di Giuseppe Pasquale: presente;

Cappuccio Nello: presente;

Petito Santo: presente;

Mazzeo Francesco: assente;

Russo Domenico Antonio Antimo: assente;

Di Lorenzo Luigi: presente;

Flagiello Francesco: assente;

Guarino Francesco: presente;

Pedata Ferdinando 1958: assente;

Ferrara Antonio: presente;

Presenti: n. 20;

Assenti: n. 11.

Si mette a votazione il sesto punto all'ordine del giorno. Chi è favorevole?

Favorevoli: n. 19. Astenuti? Astenuti: n. 1. Contrari? Contrari: nessuno.

Il punto è approvato.

Punto n. 7 o.d.g.

DELIBERA C.C. N. 07 DEL 29.02. 2012

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DI LORENZO FRANCESCO



IL SEGRETARIO GENERALE
(dott.ssa Patrizia Magnoni)



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

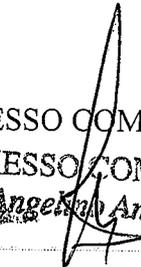
Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi

dal... **16 MAR 2012**

Li, ... **16 MAR 2012**



IL MESSO COMUNALE
IL MESSO COMUNALE
(Angelo Antonio)



IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

Il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000

in data _____;

Li, _____

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, per la decorrenza del termine di dieci giorni dalla compiuta pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Li, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
