



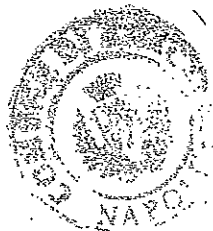
COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO, COMPOSTO DA N. 68 ARTICOLI, APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 47 DEL 27.3.1985 ED INTEGRATO CON LA DELIBERA CONSILIARE N. 67 DEL 15.10.1986, A SEGUITO ED IN ACCOGLIMENTO DEL PARERE DEL C.T.R. - SEZIONE PROV.LE - N. 2047 DEL 30.4.1986, È STATO MODIFICATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 67 DEL 26.11.1998.

IL SINDACO
Francesco Cerrotta



IL SEGRETARIO COMUNALE
dr. Concetta Esposito



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

IL SINDACO

VISTE le delibere consiliari n. 47 del 27.3.1985 e n. 67 del 15.10.1986, relative all'adozione del Regolamento Edilizio comunale;

VISTA la successiva delibera consiliare n. 67 del 26.11.1998 relativa alla modifica dell'art. 5 del suddetto Regolamento;

VISTO il V comma dell'art. 5 della L. R. 20.3.1982 n. 14;

VISTO il decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 607 del 6.8.1999, con il quale è stato approvato con prescrizioni il nuovo Regolamento edilizio del Comune di Anacapri – costituito da n. 68 articoli – adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 47 del 27.3.1985 e successiva integrazione n. 67 del 15.10.1986, in conformità ed in esecuzione della delibera di Consiglio Provinciale n. 338 del 17.5.1988;

VISTO il successivo decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 4 dell'11.1.2000, con il quale è stata approvata la variante al vigente Regolamento edilizio del Comune di Anacapri, adottata con delibera consiliare n. 67 del 26.11.1998, consistente nella modifica dell'art. 5 dello stesso (abrogazione ultimo capoverso), in conformità ed in esecuzione della delibera di Consiglio Provinciale n. 104 del 16.11.1999;

RENDE NOTO

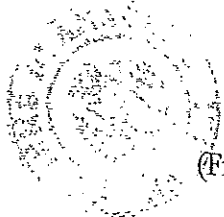
che è stato modificato il vigente Regolamento Edilizio di questo Comune, con le deliberazioni di cui sopra.

Detto regolamento entra in vigore il giorno successivo al quindicesimo giorno dalla pubblicazione – ovvero il 13 febbraio 2000.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Il Regolamento in parola è depositato per la libera consultazione presso l'Ufficio Segreteria.

Dalla Residenza comunale, li 28 gennaio 2000.



IL SINDACO
(Francesco Cerrotta)

INDICE REGOLAMENTO EDILIZIO

ART.	TITOLO	PAGINA
1	Contenuto e limiti	3
2	Opere soggette a concessione	3
3	Opere soggette ad autorizzazione	4
4	Opere di ordinaria manutenzione	4
5	Composizione della Commissione Edilizia	5
6	Funzionamento della Commissione Edilizia.	5 e 6
7	Attribuzione della Commissione Edilizia	6
8	Commissione Edilizia Integrata	6 e 7
9	Richiesta di concessione	7, 8 e 9
10	Rilascio della concessione	9
11	Richiesta di autorizzazione	9 e 10
12	Rilascio dell'autorizzazione	10
13	Realizzazione diretta delle opere urbanizzazione	10 e 11
14	Concessione per edilizia convenzionata	11
15	Concessione per edilizia di recupero	11
16	Impegnativa di osservanza vincoli del piano	11 e 12
17	Adempimenti per il rilascio della concessione	12
18	Carattere della concessione	12
19	Pubblicità della concessione	12
20	Silenzio rifiuto	13
21	Silenzio assenso	13
22	Annullamento della concessione	13
23	Esecuzione delle opere	14
24	Vigilanza sulle costruzioni	14
25	Ultimazione dei lavori dichiarazione di abitabilità e agibilità	14 e 15
26	Definizione degli indici e dei parametri	15, 16, 17 e 18
27	Spazi interni agli edifici	18
28	Uso dei distacchi tra fabbricati	18
29	Decoro degli edifici	18 e 19
30	Aggetti e sporgenze	19 e 20
31	Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari	20
32	Iscrizioni - Insegne - Stemmi - Mostre - Vettrine	20 e 21
33	Recinzioni	21
34	Norme generali sugli edifici	21 e 22
35	Convogliamento acque luride	22
36	Uso di scarichi e di acque pubbliche	22
37	Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	22 e 23
38	Recinzione e sistemazione delle aree inedificate	23
39	Scale	23
40	Dimensioni e dotazione minima degli alloggi	23
41	Caratteristiche dei vani accessori e di servizio	24
42	Accessibilità degli edifici	24
43	Piani interrati	24 e 25
44	Piani seminterrati	25

45	Piani terreni	25
46	Piani sottotetto	25
47	Norme comuni a tutti i piani abitabili	25 e 26
48	Fabbricati in zona agricola	26
49	Locali di abitazione nelle case rurali	26
50	Acqua potabile nelle case rurali	26
51	Servizi igienici nelle case rurali	26 e 27
52	Edifici per il ricovero degli animali	27
53	Letamai e serre di coltura	27
54	Depositi su aree scoperte	27
55	Manutenzione delle aree	27
56	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	28
57	Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	28 e 29
58	Rinvenimenti e scoperte	29
59	Formazione dei cantieri	29 e 30
60	Prevenzione degli infortuni	30
61	Ponti e scale di servizio	30
62	Scarico di materiali – Demolizioni – Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	30 e 31
63	Responsabilità degli esecutori di opere	31
64	Rimozione delle recinzioni	31
65	Disposizioni transitorie e finali	31
66	Regolarizzazione dei depositi all'aperto	32
67	Concessione in deroga	32
68	Rinvio a leggi e regolamenti	33

Art. 1 Contenuto e limiti

Il presente Regolamento edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio Comunale.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da costruire nel territorio comunale sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento ed alla normativa, alla cartografia e alle tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Le norme di attuazione del P. R. G. approvato e vigente nel Comune fanno parte integrante del presente regolamento edilizio.

Art. 2 Opere soggette a concessione

Sono soggette a concessione le seguenti opere permanenti o precarie:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, ristrutturazione, risanamento conservativo, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee alterazione degli alberi ornamentali d'alto e medio fusto;
- d) opere di urbanizzazione primaria, strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, tranne il caso in cui vengano realizzate direttamente dal comune;
- e) depositi all'aperto di materiali vari (alla rinfusa od in cataste), materiali edili, prefabbricati in cemento e cemento armato; componenti per la prefabbricazione ed altri manufatti, con esclusione dei depositi effettuati all'interno delle aziende; nonché i depositi o parcheggi di auto o autobus.

Sono vietate case - baracche o box prefabbricati, containers e simili.

Sono liberi i depositi all'aperto di materiali, attrezzi e macchinari agricoli ed i depositi di prodotti del suolo, quando siano correlati all'attività agricola e siano collocati in aree ricadenti in zone rurali.

Sono, altresì, soggette a concessione tutte le altre opere per le quali non sia richiesta l'autorizzazione prevista dal successivo art. 3.

Gli interventi concernenti edifici od ambienti d'interesse storico - artistico, che sono vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497, oppure segnalati e vincolati dal Piano, sono sempre soggetti a concessione.

E' ancora soggetta a concessione la costruzione di manufatti inerenti le linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, le linee telefoniche o telegrafiche e simili, siano esse aeree o sotterranee.

Art. 3

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria che concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi non debbono comunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche di utilizzazione, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono, quindi, opere di manutenzione straordinaria:

- a) il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi);
- b) il rifacimento della copertura, senza modifica al piano di imposta;
- c) una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti con l'adozione di materiali diversi da quelli esistenti;

Sono altresì soggette ad autorizzazione:

- d) l'apposizione di targhe professionali;
- e) la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- f) l'apposizione di targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- g) le insegne, le mostre e le vetrine commerciali;
- h) le tabelle ed i cartelloni pubblicitari;
- i) le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico.
- l) le luminarie e le lampade.

Art. 4

Opere di ordinaria manutenzione

Sono opere di ordinaria manutenzione e non richiedono l'autorizzazione preventiva:

- il rifacimento e/o la risistemazione parziale dei manti di copertura senza modifica di materiali e conformazioni;
- la riparazione e/o la sostituzione di infissi interni ed esterni, inferriate, ringhiere senza modificazione di materiali, delle tinte e delle tecnologie preesistenti;
- demolizione e/o costruzione di tramezzi interni;
- il rifacimento parziale di intonaci. Senza alterazione dei materiali e la tinteggiatura parziale o totale dei prospetti esterni. Senza modifiche di materiali, tecnologie, nonché di aggetti, ornamenti ecc.;
- la riparazione e l'ammodernamento di impianti tecnici che non comportano la costruzione o il mutamento di destinazione di locali o volumi già adibiti a servizi igienici ed impianti tecnologici di qualsiasi tipo;
- la tinteggiatura, la riparazione e/o il rifacimento di intonaci e degli infissi interni;
- la riparazione e/o la sostituzione di pavimenti interni, canne fumarie, grondaie e pluviali.

Art. 5
Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto ed elettivi; eventualmente anche di supplenti.

Sono componenti di diritto:

- 1) Il Sindaco o l'Assessore suo delegato che la presiede;
- 2) L'Assessore Comunale all'urbanistica o ai lavori pubblici o alla tutela dell'ambiente, designato dal Sindaco;
- 3) Il Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 4) Un rappresentante dell'U. S. L. con qualifica pari a quella di Ufficiale Sanitario.

Sono componenti elettivi:

- 5) Altre cinque persone, esperte di problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali, nominati dal Consiglio Comunale, con votazione nella quale ogni Consigliere può esprimere un solo voto.

L'incarico di componente la Commissione Edilizia è incompatibile con quello di Consigliere Comunale.

In caso di impedimento o di assenza del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale il Sindaco può designare, per la sostituzione, altro tecnico dipendente dell'ufficio Tecnico.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto al voto, sono svolte dal Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

I componenti elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Sono dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti.

Per gli affari di speciale importanza il presidente può invitare alle adunanze, senza diritto a voto, persone particolarmente esperte nei problemi trattati.

Art. 6
Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente.

Si riunisce, altresì, in via straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario, o lo richiedano in forma scritta, tre componenti.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti.

I pareri sono resi a maggioranza dei presenti.

I componenti della commissione edilizia non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti ai quali siano, anche indirettamente interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non possono, comunque, assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Il Segretario della Commissione Edilizia deve redigere e firmare i verbali delle adunanze insieme con il presidente ed i componenti presenti.

Il Segretario provvede inoltre, ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto del Presidente o del suo delegato.

Art. 7

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia esamina la qualità architettonica ed urbanistica delle opere e la conformità allo strumento urbanistico, al presente regolamento ed alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

La commissione edilizia esprime pareri:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale ed in particolare sui piani esecutivi;
- b) sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia);
- c) sui progetti di intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (consolidamento, restauro e risanamento conservativo);
- d) in via preliminare, sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza, fermo restando l'obbligo del parere sul progetto esecutivo;
- e) sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, conversione d'uso degli edifici, frazionamento ed urbanizzazione delle aree);
- f) sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
- g) sulla consistenza e salvaguardia del verde, sia pubblico che privato;
- h) ed in genere su tutto quanto può interessare l'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia può sentire, di propria iniziativa o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati.

Art. 8

Commissione Edilizia integrata

La Commissione Edilizia è integrata ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 23.2.1982 n. 10 da cinque componenti nominati dal Consiglio comunale, tra esperti in materia di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo - forestali e naturalistiche, discipline storiche e pittoriche, arti figurative, legislazione sui beni culturali.

La Commissione esprime parere sul rilascio del nulla - osta di cui alla legge 29.6.1939 n. 1497, ed ogni altro parere sulle materie subdelegate con Legge regionale 1.9.1981 n. 65 e di cui all'art. 82, comma II, lett. B, D, F, del D.P.R. 24.7.1977 n. 616.

Esprime, altresì, parere su tutto quanto interessi il decoro dell'ambiente urbano e la tutela del patrimonio storico - artistico.

I componenti durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Sono dichiarati decaduti e sostituiti dal Consiglio comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo

Art. 9

Richiesta di concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente Art. 6, redatta in carta da bollo amministrativa, deve essere indirizzata al Sindaco e spedita o consegnata all'ufficio Comunale preposto al servizio. In quest'ultimo caso il Comune dovrà rilasciarne una ricevuta anche ai sensi e per gli effetti della L. Regione Campania n. 11 del 7.1.1983.

Dalla domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio, le norme di attuazione del P.R.G. e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare la data di inizio dei lavori;
- d) gli estremi del titolo di proprietà dell'area su cui si intende edificare, o gli estremi del titolo legittimante la richiesta;

Il richiedente ha altresì l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere su edifici esistenti) ed i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientale; gli eventuali vincoli di piano ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio da costruire.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- a) dal Committente o dal proprietario del terreno (quantò sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile (Capo II, Titolo VIII, libro III);
- b) dal progettista, che deve essere professionista iscritto nell'albo professionale.

I progetti devono essere redatti da professionisti abilitati all'esercizio della professione e nei limiti di propria competenza, nel rispetto delle norme contenute nel presente R.E., delle norme di attuazione del P.R.G. approvato e delle leggi vigenti.

In particolare nel rispetto:

- per tutte le costruzioni delle norme tecniche emanate ai sensi dell'art. 1 della legge 2.2.1974 n. 64;

- per le costruzioni in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, e in struttura metallica, delle norme tecniche emanate ai sensi dell'art. 21 della Legge 5.11.1971 n. 1086
- per il contenimento dei consumi energetici delle norme emanate ai sensi della Legge 30.4.1976 n. 373.
- per la prevenzione incendi delle norme tecniche contenute nelle Circolari e Direttive del Min. degli Interni emanate ai sensi della L.S. 21.7.1965 n. 966 e D.P.R. 29.7.1982 n. 577.

Nella domanda di concessione deve essere indicato il Direttore dei lavori.

La designazione del Direttore dei lavori può essere fatta anche successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori che, altrimenti, resta precluso.

Alla domanda di concessione dev'essere allegata la seguente documentazione in sei copie di cui una su carta lucida millimetrata in scala 1:100:

1. estratto di mappa comprensivo delle zone circostanti;
2. planimetria generale, in scala 1:2000 od 1:1000, dell'intero isolato interessato dalle opere in progetto e di una fascia di 50 ml. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
3. planimetrie orientate, in scala 1:500 e 1:200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e di regolamento; in particolare dovrà darsi dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati (calcolo del volume edilizio globale o della superficie lorda di piano; rapporto di copertura; distanze dai confini e distacchi da altri fabbricati; distanze dal filo o dall'asse stradale; quote altimetriche principali, comprese quelle del terreno naturale e del terreno sistemato);
4. progetto quotato in scala 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti - con quelli di eventuali edifici contigui - di tutte le parti che prospettano su spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio evidenziando opportunamente le modifiche che si intendono apportare rispetto al preesistente;
5. pianta del piano terreno di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
 - a) l'allineamento stradale;
 - b) l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
 - c) la dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
 - d) il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni, dei muri di sostegno, della piantumazione e dell'attintatura delle pareti esterne;
6. i particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1:20, con le relative piante e sezioni, ove richiesti dai competenti uffici;
7. lo schema degli impianti in scala 1:100, con la indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
8. la documentazione sugli scarichi delle acque di rifiuto, ove richiesto dai competenti uffici;
9. copia autentica del titolo legittimante la richiesta di concessione ad edificare;

10. la specifica della quantità di edificazione e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione;
11. relazione tecnico - descrittiva degli interventi richiesti;
12. documentazione fotografica dell'immobile oggetto dell'intervento.

Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni e la destinazione dei singoli ambienti; nei prospetti debbono essere indicati i materiali impiegati, i colori previsti e le altezze dalla linea di gronda al piano stradale od a quello del terreno naturale.

Il comune ha facoltà di richiedere, in casi speciali, la produzione di disegni di particolari, in altra scala o al vero, nonché l'indicazione del tipo delle persiane e delle tende, in particolare per la parte prospiciente su suoli pubblici o visibili da suolo pubblico.

Art. 10

Rilascio della concessione

Il Sindaco rilascia la concessione entro i sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito il parere della Commissione Edilizia, dell'Ufficio Tecnico comunale e dell'Ufficio sanitario, previo pagamento degli oneri e del contributo di cui alla legge 28 gennaio 1977 n. 10. A tal fine il Sindaco, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge citata, deve notificare al richiedente l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, nonché i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Ove siano necessari chiarimenti o documenti integrativi di quelli presentati, il termine di sessanta giorni decorre dalla data di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

La concessione, oltre il visto dell'Ufficiale sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, può contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive e di introdurre modifiche al progetto presentato.

La concessione indica anche le modalità esecutive per lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi e per l'immissione degli scarichi nella fognatura comunale, nel rispetto della legge 10.5.1976 n. 319 e successive modifiche.

La concessione e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dal Comune, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti alla vigilanza.

Art. 11

Richiesta di autorizzazione

La domanda di autorizzazione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 3, redatta in carta da bollo firmata dal richiedente e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco e spedita o consegnata all'ufficio comunale preposto al servizio. In quest'ultimo caso il Comune dovrà rilasciare ricevuta anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 7.1.1983 n. 11.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;

- c) l'impegno di comunicare la data di inizio dei lavori;
- d) gli estremi del titolo legittimante la richiesta;
- e) eventuale dichiarazione da cui risulti che gli interventi da effettuare non comportano il rilascio dell'immobile.

Il richiedente ha altresì l'obbligo di dichiarare la assenza di vincoli di carattere storico, artistico, paesistico o ambientale.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio:

- 1) dal committente o dal proprietario (quanto sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini, a norma delle disposizioni del codice civile (capo II, Titolo VIII, libro III);
- 2) dal progettista, che deve essere professionista iscritto nel rispettivo albo professionale.

Nella domanda di autorizzazione deve essere indicato il direttore dei lavori. La designazione del direttore dei lavori può essere fatta anche successivamente alla presentazione della richiesta, ma prima dell'inizio dei lavori, che, altrimenti, restano preclusi.

Alla domanda di autorizzazione devono essere allegati:

- a) progetto delle opere e degli interventi che intendono eseguire;
- b) rappresentazione grafica dell'edilizia esistente con esauriente documentazione fotografica.

Art. 12

Rilascio dell'autorizzazione

Il sindaco rilascia l'autorizzazione entro i sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e dell'Ufficio Sanitario.

Ove siano necessari chiarimenti o documenti integrativi di quelli presentati, il termine di 60 giorni decorre dalla data di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

L'autorizzazione e la copia vidimata del progetto da eseguire, restituita dal Comune, dovranno essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Art. 13

Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

La disponibilità a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione va confermata al Sindaco dopo la notifica dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione.

In tal caso il concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimativo delle opere; il Sindaco si pronunzia sulla loro

ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse ed avere accertato che esse non siano già incluse in programmi comunali di attuazione diretta.

Dopo averne valutata l'ammissibilità, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità dell'eventuale contributo di concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal concessionario.

Art. 14

Concessione per edilizia convenzionata

Per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 7 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, il richiedente deve esprimere la sua disponibilità nella domanda di concessione.

In tal caso, alla documentazione essere allegata una bozza di convenzione, con la quale il concessionario si impegna con il Comune applicare determinati prezzi di vendita e canoni di locazione.

Per le lottizzazioni convenzionate di cui all'art. 28 della L.U. 1150/42 si rimanda all'art. 4 delle norme di attuazione del P.R.G. vigente nel Comune.

Art. 15

Concessione per edilizia di recupero

Nel caso di consistenti interventi di recupero edilizio - cioè di interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente - il rilascio della concessione può essere subordinato alla stipula della "convenzione speciale" di cui all'art. 32 della legge n. 457/1978.

La convenzione speciale - da allegare alla domanda di concessione insieme alla documentazione tecnica richiesta dal tipo di intervento proposto - deve prevedere l'impegno del concessionario di dare in locazione una parte degli alloggi recuperati, praticando un canone concordato con il Comune.

Coloro che già occupano gli alloggi hanno la priorità nell'affitto degli stessi.

Art. 16

Impegnativa di osservanza dei vincoli del Piano

Insieme alla domanda di concessione va presentata un'impegnativa con la quale il richiedente vincola l'area occorrente per realizzare il volume edilizio (o la superficie lorda di piano), di cui chiede la concessione, e si obbliga al rispetto di tutti i vincoli previsti dal Piano per l'area edificanda.

Tale impegnativa, una volta rilasciata la concessione, deve essere trascritta sui registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, e notificata in copia al Comune. Ove il richiedente non provveda il Comune potrà surrogarsi con facoltà di rivalsa.

La suddetta procedura si applica per qualunque variante, richiesta ed autorizzata.
Ove successive varianti al Piano contenessero previsioni più favorevoli, l'impegnativa può essere variata a richiesta dell'interessato ed a sue spese.

Art. 17

Adempimenti per il rilascio della concessione

Il rilascio della concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto pagamento, alla tesoreria comunale, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata dell'importo (nel caso di rateazione);
- presentazione di una dichiarazione impegnativa di pagare, alla tesoreria comunale, il contributo sul costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita), così come determinato ai sensi dell'art. 9. Per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere, invece, il versamento delle quote (o della prima rata), dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e per il ripristino dei luoghi alterati, sostitutive del costo di costruzione;
- presentazione delle ricevute di versamento della quota a favore della cassa di previdenza dei professionisti;
- presentazione del certificato di avvenuta trascrizione, nei registri immobiliari, dell'impegnativa di osservanza dei vincoli di piano e della destinazione d'uso, ove richiesta;
- presentazione dei documenti comprovanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere fossero eventualmente subordinate.

Art. 18

Carattere della concessione

La concessione è personale: essa è trasferibile ai successori od aventi causa (subentrati), purché richiedano tempestivamente, su carta legale, il cambio di intestazione.

La voltura della concessione non modifica i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

Salvo i casi di annullamento, la concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati in virtù di essa.

Art. 19

Pubblicità della concessione

L'atto di concessione, notificato al richiedente, deve essere affisso all'albo pretorio comunale per tre giorni consecutivi.

Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto presentato ed approvato del parere della commissione edilizia e della relativa concessione.

Art. 20
Silenzió rifiuto

Nel caso in cui il Sindaco non si pronunci sulla richiesta di concessione, nei termini di cui all'art. 31, VI comma, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificato dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967 n. 765, colui il quale ha presentato l'istanza può, entro il termine perentorio di trenta giorni, presentare al Presidente dell'Amministrazione provinciale istanza di intervento sostitutivo per l'esame e le conseguenti determinazioni sulla predetta istanza di concessione, ai sensi dell'art. 8 Legge Regione Campania 16 ottobre 1978 n. 39, modificato dall'art. 1 e seguenti della Legge Regionale 7 gennaio 1983 n.11.

Art. 21
Silenzió assenso

Al sensi, nei limiti e nelle ipotesi dell'art. 8 D.L. 23 gennaio 1982 n. 9 convertito con modifiche nella Legge 25 marzo 1982 n. 94, la richiesta di concessione edilizia si intende accolta qualora, entro novanta giorni dalla presentazione dell'istanza, non sia stato comunicato il diniego motivato, sempre che la domanda sia corredata da tutti i nulla - osta, le autorizzazioni, i visti ed ogni altro atto previsto nel procedimento per il rilascio della concessione.

Art. 22
Annullamento della concessione

La concessione può essere annullata:

- a) quando autorizzi opere non conformi alle prescrizioni del Piano, o che ne costituiscano violazione ai sensi dell'articolo 7 della legge 765/1967;
- b) quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- c) quando si sia contravvenuto alle disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento o quando non siano state osservate le condizioni inserite nell'atto di concessione.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.
L'ordinanza di annullamento contiene:

- la contestazione della violazione;
- il contenuto in sintesi del parere della Commissione Edilizia;
- la motivazione in ordine all'interesse pubblico;
- la comunicazione dell'annullamento con contestuale ordine di sospensione dei lavori e di infrazione che ha provocato l'annullamento.

Il rinnovo della concessione è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

Art. 23
Esecuzione delle opere

Il titolare della concessione ad edificare è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale la data di inizio dei lavori. Per gli edifici a confine con le pubbliche strade, per l'apertura di nuove strade e varchi su vie o spazi pubblici, il titolare della concessione deve chiedere all'Amministrazione comunale la determinazione dei caposaldi o punti fissi ai quali attenersi.

Per tale determinazione e per ogni altra attività inerente il rilascio, proroga, rinnovo o annullamento della concessione, il richiedente deve fornire personale e mezzi d'opera e pagare tutte le spese.

I caposaldi o punti fissi, determinati dall'Ufficio Tecnico del Comune, dovranno risultare da apposito verbale redatto su carta legale, che sarà firmato dal tecnico comunale e dal proprietario dell'immobile o suo rappresentante.

Il verbale viene stilato in doppio originale ed è conservato dal Comune e dall'interessato. Nel verbale deve risultare anche la quota di immissione del fognolo privato nella fogna comunale.

Sul fronte dei nuovi fabbricati che sorgono a confine della sede stradale, all'altezza di circa m. 1,50 dal suolo, dovrà essere posto un caposaldo di materiale idoneo a costituire un sicuro riferimento del filo stradale.

Art. 24
Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco, avvalendosi dei funzionari ed Agenti comunali, esercita la Vigilanza ai sensi dell'art. 32 della L.U. 1150/42, come sostituito dall'art. 4 della L.S. 28.2.1985 n. 47, dell'art. 10 della L.S. 05.11.1971 n. 1086 e dell'art. 17 L.S. 30.4.1976 n. 373.

Il Sindaco verifica la corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori alle leggi vigenti e al presente regolamento edilizio, nonché la conformità ai grafici ed alle prescrizioni contenute nella concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso nei cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 25
Ultimazione dei lavori, Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Nessun edificio, a qualunque uso adibito, di nuova costruzione oppure modificato e ristrutturato, può essere utilizzato prima che il Sindaco conceda la licenza di abitabilità e di agibilità.

La licenza di abitabilità o agibilità è subordinata all'accertamento dei requisiti statici ed igienici.

Tutte le costruzioni civili, industriali, commerciali e di carattere speciale sono soggette al collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune, la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i trenta giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al titolare della concessione, al Direttore ed all'assuntore dei lavori, i quali avranno diritto ad intervenire o a farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le prescrizioni, ed in particolare di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione, ed acquisiti di ufficio ovvero, esibiti dall'interessato la licenza d'uso prefettizia o il certificato di collaudo statico ed il certificato di collaudo di prevenzione antincendio del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, il Sindaco rilascia la licenza di abitabilità o di agibilità.

Art. 26

Definizione degli indici e dei parametri

1) Indice di fabbricabilità territoriale.

E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume, come definito dal seguente n. 8, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.
Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2) Attrezzature.

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti o nelle aree a ciò destinate dal piano regolatore.

3) Destinazioni d'uso

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche; non possono essere consentite altre destinazioni.

4) Indice di fabbricabilità fondiaria.

E' il rapporto (mc./mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

5) Superficie minima del lotto.

Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6) Rapporto copertura.

E' il rapporto tra la superficie coperta (S_c) e la superficie del lotto di proprietà misurata al netto delle strade veicolari aperte al pubblico transito.

7) Altezza di un fabbricato (H).

Si intende l'altezza misurata dal piano di spiccato del marciapiède (esistente o determinato con verbale dell'ufficio Tecnico Comunale) all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o all'estradosso di gronde e parapetti eccedenti l'altezza di un metro.

Ai fini del computo delle distanze dai confini e tra gli edifici si assumeranno le altezze delle singole fronti.

L'altezza di un edificio prospettante su strada pubblica non potrà mai essere superiore alla larghezza della strada medesima maggiorata dell'eventuale arretramento dell'edificio dal ciglio stradale. L'arretramento del frontista non potrà essere computato, salvo che detto arretramento sia stato determinato dalla previsione di allargamento della sede stradale in attuazione di P.R.G. o di Piano Particolareggiato.

8) Volume di un fabbricato (V).

Si intende il volume lordo fuori terra e netto entroterra quando vi sia ammessa la permanenza di persone. Sono da escludersi dal computo i volumi netti destinati a porticato aperto ed i volumi tecnici interrati e superiori all'intradosso di gronda dell'ultimo piano abitabile.

Ai fini della determinazione del volume l'altezza netta interna dei singoli piani si assume convenzionalmente in ml. 2.80, indipendentemente dalla effettiva minore e maggiore altezza e destinazione.

9) Volumi tecnici

I volumi tecnici consistono in costruzioni poste al servizio del fabbricato, che adempiono una funzione essenziale in relazione all'uso della costruzione principale e non possono pertanto assumere il carattere di vani chiusi a fini abitativi.

Si identificano con quelli strettamente necessari a contenere e consentire quella parte degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ecc.) Che non possono essere compresi, per esigenze tecnico - funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

10) Numero dei piani.

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato.

11) Distacco fra gli edifici.

Si intende la distanza minima tra le pareti di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a m. 3. Due pareti si considerano prospettanti fra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90 gradi. Una parete con aperture di soli vani di servizio non si considera finestrata.

La distanza minima tra pareti finestre di edifici antistanti non potrà essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque, mai inferiore a mt. 4.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 3.

12) Distanza dal confine.

Si intende la distanza minima di un edificio dal confine del lotto o del comparto misurata perpendicolarmente al confine.

Le costruzioni potranno sorgere in aderenza o isolate secondo le prescrizioni del piano particolareggiato o della lottizzazione convenzionata.

Nella zona urbana e di completamento le costruzioni a confine o in aderenza ad altri edifici sono consentite:

A) quanto esista già un edificio a confine sulla confinante;

B) quando proprietari confinanti si accordino per costruire su tale confino e in reciproca aderenza;

C) lungo le strade pubbliche che alla data di adozione del P.R.G. risultino edificate in serie continua in misura superiore al 50% dello sviluppo lineare delle fronti stesse.

In ogni caso dovrà essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture.

Ove l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente, gli eventuali frontespizi temporanei dovranno essere trattati con gli stessi materiali impiegati per le facciate.

Il relativo progetto dovrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia.

Le distanze dal confine dovranno essere proporzionali alle altezze di gronda della fronte o dello spigolo fra le fronti prospicienti il confine nei seguenti rapporti:

1/2 dell'altezza per le fronti di larghezza superiore a mt. 12;

1/4 dell'altezza per le fronti di larghezza inferiore a mt. 12, prive di aperture o con aperture di soli vani di servizio.

Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza dovrà essere verificata sullo spigolo e riferita alla fronte il cui allineamento determini con il confine l'angolo minore; a parità di angolo di inclinazione si farà riferimento alla fronte più larga.

La distanza minima dal confine non potrà comunque essere inferiore a mt. 2.

13) Accessori.

Essi possono essere consentiti se ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori è conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non deve superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi

14) Lunghezza massima dei prospetti.

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

15) Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte, circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

A) ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parte antistante, con un minimo assoluto di m. 25.00.

Art. 27

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti ampio cortile e patio, possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

Negli spazi interni definiti cortile possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucina con esclusione di ambienti per abitazione.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la copertura nei limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso del cortile come parcheggio o autorimessa è consentito, previo nulla - osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

Negli spazi interni definiti chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze e né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando, in ogni caso, lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 28

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso per parcheggi.

Art. 29

Decoro degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici o comunque in questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta

armonia delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono, inoltre, armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di rilevante significato architettonico, avuto riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Quando si tratta di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorge la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione comunale ha facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici o l'uso di tinte che deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

E' vietato, nelle pareti esterne, sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno di un inserimento armonico e funzionale nelle pareti con un preciso carattere architettonico.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche sulle pareti esterne vanno collocate in appositi incassi, in modo da consentire una valida soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e tinteggiatura delle facciate e delle recinzioni ed assicurare all'edificio uno stato di normale conservazione, secondo le modalità e prescrizioni impartite dal Sindaco.

Quando le fronti o le recinzioni di un immobile sono indecorose, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori, di cui al precedente comma, entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio e in danno.

Art. 30

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

A) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

B) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

Sono vietati, senza regolare atto di concessione, i gradini, i paracarri e le alte sporgenze, poste esternamente alla casa, in continuazione del suolo pubblico ed in modo da intralciare il libero transito.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 5,00.

L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del quinto della larghezza della strada o del distacco.

Art. 31

Chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari

E' vietata l'installazione di chioschi sul suolo pubblico o privato. Solo per casi eccezionali e per servizi di interesse pubblico, può esserne autorizzata l'installazione, sempreché non ostacolino la circolazione e non contrastino col decoro ambientale. Sono oggetto di regolare concessione, ancorché non stabilmente infissi nel suolo.

La concessione ha carattere temporaneo e può essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

L'installazione di cartelloni pubblicitari necessita di preventiva autorizzazione sindacale, previo nulla - osta della Commissione Edilizia Integrata.

Per il rilascio dell'autorizzazione va presentata domanda corredata con disegni e fotografie.

E', in ogni caso, vietata l'applicazione di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli dichiarati d'interesse storico - artistico.

Art. 32

Iscrizioni - insegne - stemmi - mostre - vetrine

Chiunque intenda fare iscrizioni sui muri o collocarvi stemmi o affissi pubblicitari, dev'essere autorizzato dal Sindaco, previo parere della Commissione per la Tutela Ambientale (C.E.I.), sulla base di una chiara documentazione grafica e fotografica.

Il Sindaco potrà apportare modifiche al progetto e dettare prescrizioni anche di carattere estetico.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici d'interesse storico - artistico o di particolare significato architettonico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione lesiva del decoro dell'ambiente o che turbi l'estetica o alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe, sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile su tabelle applicate alle porte qualora queste occupino interamente lo spazio all'uopo destinato.

Il Sindaco può autorizzare, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico sempre che non costituiscano impedimento al libero transito o alla visuale dei vicini.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi, non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia a distanza inferiore a m. 2,20 dal suolo, salvo i casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non alteri il decoro della località né impedisca la libertà di transito e la visuale.

Art. 33

Recinzioni

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

Le recinzioni non devono ostacolare le visuali panoramiche e la visibilità ai fini della sicurezza del traffico; a tal fine, l'Amministrazione comunale può imporre nella concessione obblighi particolari.

Salvo diversa prescrizione della concessione, le recinzioni verso spazi pubblici o vedute panoramiche devono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie.

Art. 34

Norme generali sugli edifici

Tutti gli edifici debbono essere confortevoli. Funzionali, salubri e sicuri.

Essi non debbono inoltre provocare l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Nell'esercizio di attività produttive - agricole, industriali od artigianali - vanno adottati i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua.

In particolare:

- gli scarichi gassosi, inquinanti o tossici, devono essere abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi devono essere conformi agli standards di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti devono essere trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura devono fornire garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali;
- ovini, bovini e suini, nonché altri eventuali tipi di allevamento di bestiame devono, in ogni caso rispettare una distanza minima di 300 metri dalla più vicina abitazione.

Art. 35

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 36

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla - osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o, comunque, intralciare il corso normale di questi ultimi.

Art. 37

Forni. Focolai. Camini. Condotti di calore. Canne fumarie.

Per la dichiarazione di abitabilità o di agibilità è indispensabile il nulla - osta dei Vigili del Fuoco ogni qualvolta in un edificio vi siano impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo.

Gli impianti di riscaldamento, sia collettivi che singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza.

E' necessario rispettare una distanza non inferiore a 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere strutturati in modo da evitare l'inquinamento atmosferico.

Art. 38

Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

Tutte le aree inedificate a confine con spazi pubblici o comunque al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito d'immondizie.

Art. 39

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a metri 1,50 per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Le scale che servano più di due piani o più di due alloggi, debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano.

Nei fabbricati con due piani fuori terra, sono consentite l'illuminazione e la ventilazione mediante lucernario, a condizione che questo corrisponda all'intero vano della scala e sia munito di apposite aperture per la ventilazione.

Dalle scale non possono prendere luce i locali di abitazione; le cucine, i gabinetti, i bagni.

Art. 40

Dimensioni e dotazione minima degli alloggi

Gli alloggi debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi vani accessori) di mq. 45, per i primi quattro posti letto previsti, e di mq. 10, per ciascuno dei posti letto successivi.

I monolocali debbono avere una superficie globale minima di mq. 28, se dotati di un solo posto letto, e di mq. 38 se dotati di due posti letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, da una cucina o da una zona di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto doccia.

Art. 41

Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca: superficie mq. 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia: superficie mq. 3,50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto doccia: superficie mq. 2,50.

L'altezza minima è fissata in m. 2,40, riducibile a m. 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a mq. 4, nonché per ripostigli, depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di m. 1,10.

I sottotetti si considerano volumi tecnici se la altezza minima non supera m.1,30 (col massimo di m. 0,53 sul filo interno del muro perimetrale) e l'altezza media non supera m.2,30.

Le autorimesse non possono avere un'altezza superiore a m.2.50. L'altezza delle aree porticate degli edifici può variare tra il minimo di m.2.30 ed il massimo di m.2.50.

Il Sindaco, caso per caso, può obbligare il titolare della concessione o della autorizzazione a realizzare, nell'ambito della proprietà e, comunque, a confine con la via pubblica, idoneo vano per il deposito dei sacchetti a perdere, per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, proporzionato al numero degli alloggi previsti ed esistenti nel fabbricato, oggetto di concessione o autorizzazione.

Inoltre, il Sindaco può obbligare, caso per caso, il titolare della concessione o della autorizzazione edilizia a porre sotto traccia le linee dei servizi (corrente elettrica, acqua, telefono, etc.) ,collegati all'immobile oggetto della concessione o autorizzazione.

Art. 42

Accessibilità degli edifici

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m. 0,80.

I ripiani di distribuzione delle scale od anche dei soli ascensori debbono avere una profondità minima di m. 1.30.

Art. 43

Piani interrati

I piani che risultano totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso, che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio di aria.

Art. 44

Piani seminterrati

Negli edifici preesistenti, i piani che risultano parzialmente al disotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se vengono garantiti l'isolamento contro l'umidità e la ventilazione, e se l'altezza utile netta interna sia almeno di m. 2,80, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Eventuali intercapedini per l'isolamento dell'umidità o per garantire la ventilazione rientrano nei volumi tecnici. Sulla necessità di tali intercapedini dovrà pronunziarsi la Commissione Edilizia, valutandone l'effettiva necessità e determinandone le dimensioni strettamente necessarie, anche per evitare eventuali successive differenti utilizzazioni delle stesse.

Nelle nuove costruzioni non è consentita la realizzazione di vani seminterrati.

Art. 45

Piani terreni

I piani terreni privi di sottostante piano, se adibiti ad abitazioni o uffici, debbono essere rialzati almeno di cm. 20 dal livello delle aree circostanti il fabbricato ed avere il pavimento isolato con materiali idonei. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 3.00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a metri 3.50.

Art. 46

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2.30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti, tali da assicurare una temperatura non inferiore a quella dei piani sottostanti.

Art. 47

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili, la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 1.20. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6.00 e superficie inferiore a mq. 7.20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5.00 e i vani abitabili non inferiore a mq. 10.

Art. 48

Fabbricati in zona agricola

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli.

In ogni caso, le cisterne per acqua devono essere poste a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Art. 49

Locali di abitazione nelle case rurali

I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 3.00 per il piano terreno e di m. 2.70 per i piani superiori.

Il pavimento del piano terreno dev'essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna (almeno 15 cm per i fabbricati esistenti).

I locali abitabili debbono avere una cubatura di almeno mc. 24, la superficie minima di almeno mq. 8, le finestre ampie almeno 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 1.20; le pareti intonacate ed imbiancate; i pavimenti con superficie dura, liscia e senza connesure.

L'eventuale focolare o camino dev'essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno 1 metro. Valgono le altre norme generali dettate per i locali di abitazione.

I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere areati, intonacati e con pavimento a superficie unita.

Art. 50

Acqua potabile nelle case rurali

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua potabile; deve essere, inoltre, munita di acquaio regolarmente scaricante in una fossa di chiarificazione; comunque non in pozzi perdenti.

E' consentito lo scarico degli acquaio nei campi, purché le acque siano disperse ad almeno 25 metri dalla casa e dall'eventuale pozzo di acqua potabile.

Art. 51

Servizi igienici nelle case rurali

Le case rurali esistenti debbono disporre di un proprio gabinetto, con acqua corrente e lavabo; in quelle di nuova costruzione il gabinetto deve essere dotato anche di una

doccia o bagno per ciascun alloggio. I gabinetti debbono essere provvisti di finestre di almeno mq. 0.80.

Art. 52

Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici per il ricovero degli animali debbono essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 300 da quelli di abitazione. Per gli edifici esistenti è necessario, in ogni caso evitare la comunicazione diretta fra tali locali, e garantire una distanza non inferiore a m. 15 dalla pubblica via.

Non sono, comunque, ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Art. 53

Letamai e serre di coltura

Non sono ammessi letamai entro il raggio di 500 metri da qualsiasi abitazione, anche sorta successivamente. Essi vanno, comunque, costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile che debbono distare non meno di 30 metri da questi, dalle abitazioni e dalle vie pubbliche.

L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposite cisterne e perfetta tenuta.

L'installazione di serre di colture è consentita a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti; queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm. 90.

Art. 54

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione sindacale sentita la Commissione Edilizia Integrata.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

Art. 55

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 56
Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo e in caso di inosservanza, li eseguirà in danno.

Analogo intervento dell'Amministrazione comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro 10 giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito e limitatamente all'eliminazione dello stato di pericolo.

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione comunale può richiedere una relazione di un tecnico qualificato.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'ufficio tecnico comunale o da altro organo qualificato.

Art. 57
Uso di suolo. Spazio e servizi pubblici

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia Integrata e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per l'igiene e incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.

In tal caso, occorre osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 58

Rinvenimenti e scoperte

Il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Essi sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti i provvedimenti sindacali, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 59

Formazione dei cantieri

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente su spazi pubblici, deve essere recintata

La recinzione dev'essere autorizzata dall'Amministrazione comunale, previa apposita domanda.

Essa deve indicare:

- A) il suolo pubblico che s'intende recintare;
- B) l'altezza della recinzione, mai inferiore a 3 metri;
- C) il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

Alla domanda va allegata:

- una planimetria del cantiere programmato con l'indicazione della recinzione, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento;
- il benessere degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.

La chiusura del cantiere, durante le ore di sospensione del lavoro, deve essere garantita da serrature. Tutti i materiali ed i mezzi d'opera vanno depositi all'interno del recinto.

L'Amministrazione comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti su spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Il Sindaco può consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

1. si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
2. si tratti di lavori esclusivamente interni;
3. si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
4. vi siano ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto 1), dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, che dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Deve, inoltre, affiggersi, a vista del pubblico, una tabella di almeno 2 mq. con gli estremi della concessione, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 60 **Prevenzione degli infortuni**

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori.

Art. 61 **Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza l'autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità.

Art. 62 **Scarico di materiali - demolizioni - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai punti di servizio, che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Nel caso in cui si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 63

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) deve adottare, sotto la sua piena ed esclusiva responsabilità, tutti i provvedimenti ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere derivanti dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari o da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, ferma in ogni caso la responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 64

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi e restituire, così, il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature

In caso di inadempienza, il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario, salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

Art. 65

Disposizioni transitorie e finali

Gli edifici esistenti, non conformi alle prescrizioni del presente regolamento edilizio, vi si devono adeguare in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio gli interessati debbono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Art. 66
Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento edilizio, tutti i depositi temporanei all'aperto di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte, campers, case mobili, prefabbricati (baracche o box), containers e simili, debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare la situazione dei luoghi e comunque di dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra, gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione, a norma del presente regolamento edilizio.

In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

Art. 67
Concessione in deroga

Il Sindaco, in applicazione di disposizioni che consentano di derogare alle norme di attuazione del piano regolatore generale o del presente regolamento, può rilasciare concessioni edilizie limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La concessione in deroga viene rilasciata dal Sindaco su conforme delibera del Consiglio comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia e della Commissione per la Tutela dell'Ambiente, dopo l'intervenuto rilascio del nulla - osta da parte dell'Amministrazione Provinciale.

La richiesta del nulla - osta all'Amministrazione Provinciale va corredata dei seguenti documenti:

- A) tre copie del progetto (planimetria, prospetti e sezioni);
- B) documentazione fotografica;
- C) relazione, nella quale siano contenuti gli elementi dai quali si desuma la qualifica di impianto od edificio pubblico o di interesse pubblico;
- D) stralcio delle norme che conferiscono il potere di deroga;
- E) stralcio delle norme di attuazione e delle prescrizioni urbanistiche vigenti;
- F) delibera del Consiglio comunale;
- G) parere della Commissione Edilizia Comunale;
- H) parere della Commissione per la Tutela Ambientale;
- I) altri eventuali pareri.

Ai fini del primo comma del presente articolo ed a mero titolo esemplificativo, sono considerati edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad Enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico, (scuole, ospedali, musei, chiese, mercati, caserme, ecc.); mentre, per edifici ed impianti di interesse pubblico, devono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - Enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc. (conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, attrezzature portuali, ecc.).

Art. 68
Rinvio a leggi e regolamenti

Per quanto non previsto dal presente regolamento, si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

 Comune di ANACAPRI	Numero 18	Data 10/05/2005	Copia
---	-------------------------	-------------------------------	--------------

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

MODIFICA ART. 5 REGOLAMENTO EDILIZIO EX ART. 107 DEL T.U.E.L. N. 267/2000

L'anno duemilacinque addì dieci del mese di Maggio alle ore 17.00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, ai sensi dell'art. 14 della Legge 25.3.1993 n. 81 e in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in

☒ prima convocazione

☐ seconda convocazione

☐ d'urgenza

All'appello risultano :

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
STAIANO Mario	Sindaco	SI
CERROTTA FRANCESCO	Assessore	SI
MAZZARELLA PASQUALE	Assessore	SI
FEDERICO RICCARDO	Assessore	SI
DE TOMMASO GIANNANTONIO	Assessore	SI
DI MARTINO FILIPPO	Assessore	SI
BALSAMO ERMANNO	Assessore	SI
ALBERINO LEOPOLDO	Consigliere	SI
LARDARO ANNA	Consigliere	SI
SBEGLIA MARIA	Consigliere	SI
GALISE ANTONIO	Consigliere	SI
FERRARO GIUSEPPE	Consigliere	SI
SALVIA SALVATORE	Consigliere	SI
MARINIELLO CRESCENZO	Consigliere	SI
BARILE VINCENZO	Consigliere	SI
VERNACCHIO ALBERTO	Consigliere	SI
CICALA GIOVANNI	Consigliere	SI

Totale presenti:	17	/	Totale assenti:	0
------------------	----	---	-----------------	---

Assiste il Segretario comunale D.ssa ESPOSITO Concetta, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. STAIANO Mario nella qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione:

(X) Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica:

() Il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 c. 1 del D. Lgs. N. 267/2000 hanno espresso parere: **FAVOREVOLE**, che viene allegato al presente atto.

Il Sindaco passa all'esame dell'argomento posto al n. 4 dell'od.g. avente ad oggetto "Modifica art. 5 del Regolamento Edilizio ex art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000" e dà la parola all'Assessore Filippo Di Martino il quale legge la proposta a propria firma agli atti del Consiglio.

Il Capogruppo di AN Alberto Vernacchio chiede la parola e, avutala, evidenzia che al quinto capoverso della seconda pagina della premessa della proposta appena letta, a suo parere, al posto del verbo "è" si deve scrivere "sarà", in quanto egli, come membro attuale della Commissione Consiliare Statuto e Regolamenti, non è in possesso della bozza del regolamento in parola.

L'Assessore Filippo Di Martino chiarisce che ha parlato al presente poiché la bozza del nuovo regolamento edilizio da adeguare alla vigente normativa in materia è al vaglio della predetta Commissione già dalla precedente legislatura per cui la bozza del regolamento in parola dovrà essere solo consegnata al Consigliere Vernacchio.

Il Capogruppo di maggioranza Antonio Galise, quale Presidente della succitata Commissione, ribadisce quanto già affermato dall'Assessore Di Martino in quanto, a suo parere si applica il principio della continuità dei lavori della Commissione in parola anche se è cambiata la composizione della stessa.

Il Consigliere Vincenzo Barile, a nome del gruppo consiliare "Uniti per Anacapri" dichiara, fermo restando la netta distinzione dei poteri stabiliti dal T.U.E.L. tra poteri di controllo politico-amministrativi e quelli gestionali, che non è chiara la fonte normativa da cui si ricava la necessità di modificare la composizione della Commissione Edilizia escludendo i componenti politici dalla stessa.

L'Assessore Di Martino, a maggiore supporto dell'intendimento dell'Amministrazione relativamente all'argomento in esame, comunica che una sentenza del TAR Piemonte, relativa ad un ricorso in materia edilizia, ha sancito la illegittimità della composizione della Commissione Edilizia laddove è presente la componente politica. Riferisce, altresì che, oltre al richiamo legislativo dell'art. 107 c.1 del T.U.E.L. n. 267/2000, è necessario tener presente anche il T.U. sull'edilizia del 2001 che ha recepito questo principio della netta divisione dei poteri e ha previsto addirittura la possibilità di non costituire più la Commissione Edilizia che, comunque, ha sempre avuto una funzione prettamente consultiva.

Il Consigliere Barile, avuta la parola, si chiede come mai sia trascorso un così lungo lasso di tempo tra le normative sopracitate e l'adozione dell'odierno provvedimento e che validità abbiano, quindi, tutti le pratiche edilizie esaminate dalla Commissione Edilizia dall'entrata in vigore del T.U.E.L. fino ad oggi.

L'Assessore Mazzarella, avuta la parola, risponde che sarebbe stato compito dei funzionari degli Uffici competenti sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione la necessità di modificare la composizione della Commissione Edilizia alla luce della nuova normativa vigente in materia. Bisogna prendere atto che l'Amministrazione si

è preoccupata di procedere in tal senso non appena è venuta a conoscenza di tale problematica proprio per evitare la possibilità che fossero promossi ricorsi amministrativi da parte della cittadinanza.

Il Capogruppo Salvatore Salvia comunica che, a suo parere, in questa occasione, a prescindere dalla posizione politica che può essere assunta dai Consiglieri sull'essere favorevoli oppure no in merito all'argomento, è necessario capire se le motivazioni e le procedure seguite per la proposta in esame siano giuste.

L'Assessore Ermanno Balsamo replica a quanto dichiarato dal Consigliere Salvia e ribadisce che l'Amministrazione ha valutato l'opportunità di discutere il presente argomento in Consiglio Comunale a seguito della sentenza del TAR Piemonte che non ha valore giurisprudenziale, ma può essere considerato un precedente giuridico applicabile in analoghe situazioni.

Il Capogruppo Alberto Vernacchio, avuta la parola, ritiene che le responsabilità oggettive di gestione ricadono indubbiamente sui responsabili di settore ma che, nello specifico, le sue perplessità, tra l'altro già espresse in sede di Commissione Statuto e Regolamenti, riguardano il c.d. "collegio perfetto" e cioè la composizione della Commissione è parametrata alla numero degli abitanti e quindi la riduzione di due componenti in seno alla Commissione comporta l'obbligatorietà della nomina di due nuovi componenti.

Il Vicesindaco, replica che ha approfondito la questione posta dal Consigliere Vernacchio e che la composizione della Commissione è stabilita dalla normativa regionale che specifica solo il numero minimo e massimo di componenti e quindi non esiste un "collegio perfetto" parametrato al numero degli abitanti. E' opportuno ricordare in questa sede che la Commissione Edilizia valuta la conformità o meno delle pratiche edilizie agli strumenti urbanistici esistenti e quindi esplica una funzione tecnica e, quindi, è organo che afferisce alla gestione. Pertanto, le sue funzioni rientrano nelle competenze del dirigente del settore competente. La Commissione Edilizia Integrata, invece, valuta l'impatto ambientale delle pratiche per cui detiene anche un potere discrezionale e non di controllo di conformità. Il Vicesindaco precisa, inoltre, che proprio il 29 aprile u.s. è stato pubblicato un articolo, su Italia Oggi nella sezione "Enti Locali", dal quale si evince che "il principio di separazione, secondo il TAR, deve essere considerato di immediata e diretta applicazione, non essendo necessaria alcun intermediazione dello Statuto per darvi attuazione, in quanto la separazione delle competenze fra dirigenti ed organo di governo è disposta direttamente dal legislatore". Da ciò si deduce che, anche se tale adeguamento poteva avvenire direttamente e quindi si poteva evitare di porre l'argomento all'o.d.g. dell'odierna seduta consiliare, si è ritenuto opportuno trattarlo in questa sede per tracciare una linea ben definita sugli indirizzi che questa Amministrazione ha inteso dare sull'argomento.

Il Vice Sindaco, a tal proposito, ricorda che sia il Segretario Comunale che il Presidente della Commissione Consiliare Statuto e Regolamenti hanno inviato ai Capi Settori delle note relative alle necessità di provvedere all'adeguamento dei regolamenti esistenti agli atti di questo Ente alle vigenti normative in materia e sottolinea, inoltre, che per quanto riguarda il Regolamento in parola nessuna risposta

è presente agli atti. Inoltre, l'Amministrazione non ha approfondito l'argomento in attesa dello studio e del successivo licenziamento del nuovo Regolamento Edilizio da parte dell'apposita Commissione consiliare con la convinzione che la stessa sicuramente avrebbe evidenziato la necessità di modificare l'articolo in parola alla luce di quanto sopra esposto.

Il Consigliere Barile, avuta la parola, ribadisce che a suo parere sarebbe opportuno chiedere un parere in merito ad un esperto in materia.

Il Presidente a questo punto pone ai voti dell'Assemblea la proposta agli atti del Consiglio a firma dell'Assessore all'Urbanistica, Arch. Filippo Di Martino.

Alzano la mano in segno di assenso n. 14 consiglieri su 17 presenti e 14 votanti – astenuti n. 3 consiglieri (Salvia, Mariniello e Barile). Si approva a maggioranza.

Si vota per l'immediata eseguibilità dell'atto.

Alzano la mano in segno di assenso n. 14 consiglieri su 17 presenti e 14 votanti – astenuti n. 3 consiglieri (Salvia, Mariniello e Barile). Si approva a maggioranza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito delle votazioni;

D e l i b e r a

1. Approvare integralmente l'allegata proposta posta al n. 4 dell'o.d.g. avente ad oggetto "Modifica art. 5 Regolamento Edilizio Comunale ex art. 107 T.U.E.L. 267/2000".
2. Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

Oggetto: modifica art. 5 regolamento edilizio comunale ex art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Viste le delibere di Consiglio Comunale n. 47 del 27.03.1985, n. 67 del 15.10.1986 e n. 67 del 26.11.1998 riguardanti l'adozione del regolamento edilizio di questo Comune;

Considerato che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 26.11.1998 è stato dato mandato al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di predisporre tutti gli atti necessari per effettuare la generale rivisitazione del regolamento edilizio comunale in conformità alle vigenti leggi in materia;
- nella succitata delibera è stato abrogato, nelle more della predetta rivisitazione, l'ultimo capoverso dell'art. 5 del suddetto regolamento, che prevede "non è consentito l'esercizio dell'attività professionale da parte dei tecnici componenti - elettivi - la C.E. e la C.E.I. in relazione al territorio comunale";
- attualmente è in vigore il seguente testo di cui all'articolo 5 del regolamento edilizio:

"Composizione della Commissione Edilizia"

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto ed elettivi; eventualmente anche di supplenti.

Sono componenti di diritto:

- 1) Il Sindaco o l'Assessore suo delegato che la presiede;
- 2) L'Assessore Comunale all'urbanistica o ai lavori pubblici o alla tutela dell'ambiente, designato dal Sindaco;
- 3) Il Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 4) Un rappresentante dell'U. S. L. con qualifica pari a quella di Ufficiale Sanitario.

Sono componenti elettivi:

- 5) Altre cinque persone, esperte di problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali, nominati dal Consiglio Comunale, con votazione nella quale ogni Consigliere può esprimere un solo voto.

L'incarico di componente la Commissione Edilizia è incompatibile con quello di Consigliere Comunale.

In caso di impedimento o di assenza del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale il Sindaco può designare, per la sostituzione, altro tecnico dipendente dell'ufficio Tecnico.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto al voto, sono svolte dal Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

I componenti elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Sono dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti.

Per gli affari di speciale importanza il presidente può invitare alle adunanze, senza diritto a voto, persone particolarmente esperte nei problemi trattati."



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

- la C.E. è un organo abilitato ad esercitare una mera funzione consultiva e di accertamento della conformità dei progetti edilizi alla strumentazione urbanistica, caratterizzato, dunque, da preminenti ed esclusive competenze tecniche, prive di discrezionalità amministrativa;
- le funzioni sopracitate relative alla C.E. sono funzioni di gestione amministrativa-tecnica e che le stesse sono attribuite ai dirigenti, così come sancito dall'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 che nella fattispecie introduce il principio della netta separazione tra i poteri di controllo politico-amministrativo e quelli gestionali;
- l'art. 5 del regolamento edilizio comunale vigente prevede che sono componenti di diritto il Sindaco o l'Assessore suo delegato – Presidente e l'Assessore comunale all'Urbanistica o ai LL.PP. o alla Tutela dell'ambiente designato dal Sindaco;
- le succitate figure sono incompatibili rispetto ai principi introdotti dal D. Lgs. 267/2000;
- la bozza del nuovo regolamento edilizio è all'attenzione della Commissione Consiliare Statuto e Regolamenti al fine di licenziare il regolamento in parola;
- il licenziamento di tale regolamento da parte della succitata Commissione prevede tempi lunghi per cui è indispensabile modificare l'art. 5 del succitato regolamento nella parte che prevede la presenza della componente politica;
- è urgente provvedere all'immediata attuazione di quanto sopra evidenziato;

Per quanto esposto:

propone

- 1) di fare voti alla Commissione Statuto e Regolamento di accelerare i tempi di approvazione del nuovo regolamento edilizio;
- 2) di abrogare, nelle more della predetta approvazione, la parte dell'art. 5 - *Composizione della Commissione Edilizia* dove viene indicato:
 - 1) *Il Sindaco o l'Assessore suo delegato che la presiede;*
 - 3) *L'Assessore Comunale all'urbanistica o ai lavori pubblici o alla tutela dell'ambiente, designato dal Sindaco;*
- 3) Di dare atto che a seguito della succitata abrogazione il testo dell'art. 5 sarà il seguente:

"Composizione della Commissione Edilizia"

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto ed elettivi; eventualmente anche di supplenti.

Sono componenti di diritto:

- 1) *Il Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale, che la presiede ;*
- 2) *Un rappresentante dell' A. S. L. con qualifica pari a quella di Ufficiale Sanitario.*

Sono componenti elettivi:

- 3) *Altre cinque persone, esperte di problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali, nominati dal Consiglio Comunale, con votazione nella quale ogni Consigliere può esprimere un solo voto.*



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

L'incarico di componente la Commissione Edilizia è incompatibile con quello di Consigliere Comunale.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto al voto, sono svolte dal Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

I componenti elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Sono dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti.

Per gli affari di speciale importanza il presidente può invitare alle adunanze, senza diritto a voto, persone particolarmente esperte nei problemi trattati."

- 4) di stabilire che, nelle more dell'iter procedurale di modifica dell'art. 5 del succitato regolamento edilizio, si dia immediata attuazione alla modifica in parola in quanto la stessa afferisce ad un obbligo di legge che non attuato comporterebbe un grave danno per la pubblica Amministrazione, in quanto vi è un reale rischio di inficiare tutta l'attività della Commissione in parola;
- 5) di dare mandato agli uffici competenti per tutti gli atti consequenziali;
- 6) di dichiarare l'adottanda deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(arch. Filippo Di Martino)



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

Settore n. 4 - UFFICI TECNICI

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. L.vo n. 267 del 18.8.2000, sulla proposta di deliberazione di Consiglio comunale, avente ad oggetto:

“modifica art. 5 regolamento edilizio comunale ex art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000”

IL RESPONSABILE SETTORE UFFICI TECNICI

(arch. Luciano Tavares)



Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
f.to STAIANO Mario

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to d.ssa ESPOSITO Concetta

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla residenza comunale, li 11 3 MAG. 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa ESPOSITO Concetta

La suesesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D. L.vo n. 267 del 18.8.2000 viene affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 11 3 MAG. 2005

☒ Non è soggetta al controllo preventivo, ai sensi della deliberazione di G.R.C. n. 6085 del 09.11.2001.

Dalla residenza comunale, li 11 3 MAG. 2005

F.to IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa ESPOSITO Concetta

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione :

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi:

dal 13/5/2005 AL 28/5/2005

- è divenuta esecutiva il giorno: 24/5/2005

☒ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 c. 3 D.L.vo n. 267 del 18.8.2000) è divenuta esecutiva il giorno 24/5/2005

Dalla residenza comunale, li 31/5/2005

IL SEGRETARIO COMUNALE



 Comune di ANACAPRI	Numero 18	Data 10/05/2005	Copia
---	-------------------------	-------------------------------	--------------

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

MODIFICA ART. 5 REGOLAMENTO EDILIZIO EX ART. 107 DEL T.U.E.L. N. 267/2000

L'anno duemilacinque addì dieci del mese di Maggio alle ore 17.00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, ai sensi dell'art. 14 della Legge 25.3.1993 n. 81 e in seguito ad avvisi scritti, consegnati nei termini e nei modi prescritti dal vigente Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in

☒ prima convocazione

☐ seconda convocazione

☐ d'urgenza

All'appello risultano :

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
STAIANO Mario	Sindaco	SI
CERROTTA FRANCESCO	Assessore	SI
MAZZARELLA PASQUALE	Assessore	SI
FEDERICO RICCARDO	Assessore	SI
DE TOMMASO GIANNANTONIO	Assessore	SI
DI MARTINO FILIPPO	Assessore	SI
BALSAMO ERMANNO	Assessore	SI
ALBERINO LEOPOLDO	Consigliere	SI
LARDARO ANNA	Consigliere	SI
SBEGLIA MARIA	Consigliere	SI
GALISE ANTONIO	Consigliere	SI
FERRARO GIUSEPPE	Consigliere	SI
SALVIA SALVATORE	Consigliere	SI
MARINIELLO CRESCENZO	Consigliere	SI
BARILE VINCENZO	Consigliere	SI
VERNACCHIO ALBERTO	Consigliere	SI
CICALA GIOVANNI	Consigliere	SI

Totale presenti:	17	/	Totale assenti:	0
------------------	----	---	-----------------	---

Assiste il Segretario comunale D.ssa ESPOSITO Concetta, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. STAIANO Mario nella qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione:

(X) Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica:

() Il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 c. 1 del D. Lgs. N. 267/2000 hanno espresso parere: **FAVOREVOLE**, che viene allegato al presente atto.



Il Sindaco passa all'esame dell'argomento posto al n. 4 dell'od.g. avente ad oggetto "Modifica art. 5 del Regolamento Edilizio ex art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000" e dà la parola all'Assessore Filippo Di Martino il quale legge la proposta a propria firma agli atti del Consiglio.

Il Capogruppo di AN Alberto Vernacchio chiede la parola e, avutala, evidenzia che al quinto capoverso della seconda pagina della premessa della proposta appena letta, a suo parere, al posto del verbo "è" si deve scrivere "sarà", in quanto egli, come membro attuale della Commissione Consiliare Statuto e Regolamenti, non è in possesso della bozza del regolamento in parola.

L'Assessore Filippo Di Martino chiarisce che ha parlato al presente poiché la bozza del nuovo regolamento edilizio da adeguare alla vigente normativa in materia è al vaglio della predetta Commissione già dalla precedente legislatura per cui la bozza del regolamento in parola dovrà essere solo consegnata al Consigliere Vernacchio.

Il Capogruppo di maggioranza Antonio Galise, quale Presidente della succitata Commissione, ribadisce quanto già affermato dall'Assessore Di Martino in quanto, a suo parere si applica il principio della continuità dei lavori della Commissione in parola anche se è cambiata la composizione della stessa.

Il Consigliere Vincenzo Barile, a nome del gruppo consiliare "Uniti per Anacapri" dichiara, fermo restando la netta distinzione dei poteri stabiliti dal T.U.E.L. tra poteri di controllo politico-amministrativi e quelli gestionali, che non è chiara la fonte normativa da cui si ricava la necessità di modificare la composizione della Commissione Edilizia escludendo i componenti politici dalla stessa.

L'Assessore Di Martino, a maggiore supporto dell'intendimento dell'Amministrazione relativamente all'argomento in esame, comunica che una sentenza del TAR Piemonte, relativa ad un ricorso in materia edilizia, ha sancito la illegittimità della composizione della Commissione Edilizia laddove è presente la componente politica. Riferisce, altresì che, oltre al richiamo legislativo dell'art. 107 c.1 del T.U.E.L. n. 267/2000, è necessario tener presente anche il T.U. sull'edilizia del 2001 che ha recepito questo principio della netta divisione dei poteri e ha previsto addirittura la possibilità di non costituire più la Commissione Edilizia che, comunque, ha sempre avuto una funzione prettamente consultiva.

Il Consigliere Barile, avuta la parola, si chiede come mai sia trascorso un così lungo lasso di tempo tra le normative sopracitate e l'adozione dell'odierno provvedimento e che validità abbiano, quindi, tutti le pratiche edilizie esaminate dalla Commissione Edilizia dall'entrata in vigore del T.U.E.L. fino ad oggi.

L'Assessore Mazzarella, avuta la parola, risponde che sarebbe stato compito dei funzionari degli Uffici competenti sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione la necessità di modificare la composizione della Commissione Edilizia alla luce della nuova normativa vigente in materia. Bisogna prendere atto che l'Amministrazione si

è preoccupata di procedere in tal senso non appena è venuta a conoscenza di tale problematica proprio per evitare la possibilità che fossero promossi ricorsi amministrativi da parte della cittadinanza.

Il Capogruppo Salvatore Salvia comunica che, a suo parere, in questa occasione, a prescindere dalla posizione politica che può essere assunta dai Consiglieri sull'essere favorevoli oppure no in merito all'argomento, è necessario capire se le motivazioni e le procedure seguite per la proposta in esame siano giuste.

L'Assessore Ermanno Balsamo replica a quanto dichiarato dal Consigliere Salvia e ribadisce che l'Amministrazione ha valutato l'opportunità di discutere il presente argomento in Consiglio Comunale a seguito della sentenza del TAR Piemonte che non ha valore giurisprudenziale, ma può essere considerato un precedente giuridico applicabile in analoghe situazioni.

Il Capogruppo Alberto Vernacchio, avuta la parola, ritiene che le responsabilità oggettive di gestione ricadono indubbiamente sui responsabili di settore ma che, nello specifico, le sue perplessità, tra l'altro già espresse in sede di Commissione Statuto e Regolamenti, riguardano il c.d. "collegio perfetto" e cioè la composizione della Commissione è parametrata alla numero degli abitanti e quindi la riduzione di due componenti in seno alla Commissione comporta l'obbligatorietà della nomina di due nuovi componenti.

Il Vicesindaco, replica che ha approfondito la questione posta dal Consigliere Vernacchio e che la composizione della Commissione è stabilita dalla normativa regionale che specifica solo il numero minimo e massimo di componenti e quindi non esiste un "collegio perfetto" parametrato al numero degli abitanti. E' opportuno ricordare in questa sede che la Commissione Edilizia valuta la conformità o meno delle pratiche edilizie agli strumenti urbanistici esistenti e quindi esplica una funzione tecnica e, quindi, è organo che afferisce alla gestione. Pertanto, le sue funzioni rientrano nelle competenze del dirigente del settore competente. La Commissione Edilizia Integrata, invece, valuta l'impatto ambientale delle pratiche per cui detiene anche un potere discrezionale e non di controllo di conformità. Il Vicesindaco precisa, inoltre, che proprio il 29 aprile u.s. è stato pubblicato un articolo, su Italia Oggi nella sezione "Enti Locali", dal quale si evince che "il principio di separazione, secondo il TAR, deve essere considerato di immediata e diretta applicazione, non essendo necessaria alcun intermediazione dello Statuto per darvi attuazione, in quanto la separazione delle competenze fra dirigenti ed organo di governo è disposta direttamente dal legislatore". Da ciò si deduce che, anche se tale adeguamento poteva avvenire direttamente e quindi si poteva evitare di porre l'argomento all'o.d.g. dell'odierna seduta consiliare, si è ritenuto opportuno trattarlo in questa sede per tracciare una linea ben definita sugli indirizzi che questa Amministrazione ha inteso dare sull'argomento.

Il Vice Sindaco, a tal proposito, ricorda che sia il Segretario Comunale che il Presidente della Commissione Consiliare Statuto e Regolamenti hanno inviato ai Capi Settori delle note relative alle necessità di provvedere all'adeguamento dei regolamenti esistenti agli atti di questo Ente alle vigenti normative in materia e sottolinea, inoltre, che per quanto riguarda il Regolamento in parola nessuna risposta

è presente agli atti. Inoltre, l'Amministrazione non ha approfondito l'argomento in attesa dello studio e del successivo licenziamento del nuovo Regolamento Edilizio da parte dell'apposita Commissione consiliare con la convinzione che la stessa sicuramente avrebbe sicuramente evidenziato la necessità di modificare l'articolo in parola alla luce di quanto sopra esposto.

Il Consigliere Barile, avuta la parola, ribadisce che a suo parere sarebbe opportuno chiedere un parere in merito ad un esperto in materia.

Il Presidente a questo punto pone ai voti dell'Assemblea la proposta agli atti del Consiglio a firma dell'Assessore all'Urbanistica, Arch. Filippo Di Martino.

Alzano la mano in segno di assenso n. 14 consiglieri su 17 presenti e 14 votanti – astenuti n. 3 consiglieri (Salvia, Mariniello e Barile). Si approva a maggioranza.

Si vota per l'immediata eseguibilità dell'atto.

Alzano la mano in segno di assenso n. 14 consiglieri su 17 presenti e 14 votanti – astenuti n. 3 consiglieri (Salvia, Mariniello e Barile). Si approva a maggioranza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito delle votazioni;

D e l i b e r a

1. Approvare integralmente l'allegata proposta posta al n. 4 dell'o.d.g. avente ad oggetto "Modifica art. 5 Regolamento Edilizio Comunale ex art. 107 T.U.E.L. 267/2000".
2. Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

- la C.E. è un organo abilitato ad esercitare una mera funzione consultiva e di accertamento della conformità dei progetti edilizi alla strumentazione urbanistica, caratterizzato, dunque, da preminenti ed esclusive competenze tecniche, prive di discrezionalità amministrativa;
- le funzioni sopracitate relative alla C.E. sono funzioni di gestione amministrativa-tecnica e che le stesse sono attribuite ai dirigenti, così come sancito dall'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 che nella fattispecie introduce il principio della netta separazione tra i poteri di controllo politico-amministrativo e quelli gestionali;
- l'art. 5 del regolamento edilizio comunale vigente prevede che sono componenti di diritto il Sindaco o l'Assessore suo delegato – Presidente e l'Assessore comunale all'Urbanistica o ai LL.PP. o alla Tutela dell'ambiente designato dal Sindaco;
- le succitate figure sono incompatibili rispetto ai principi introdotti dal D. Lgs. 267/2000;
- la bozza del nuovo regolamento edilizio è all'attenzione della Commissione Consiliare Statuto e Regolamenti al fine di licenziare il regolamento in parola;
- il licenziamento di tale regolamento da parte della succitata Commissione prevede tempi lunghi per cui è indispensabile modificare l'art. 5 del succitato regolamento nella parte che prevede la presenza della componente politica;
- è urgente provvedere all'immediata attuazione di quanto sopra evidenziato;

Per quanto esposto:

propone

- 1) di fare voti alla Commissione Statuto e Regolamento di accelerare i tempi di approvazione del nuovo regolamento edilizio;
- 2) di abrogare, nelle more della predetta approvazione, la parte dell'art. 5 - *Composizione della Commissione Edilizia* dove viene indicato:
 - 1) *Il Sindaco o l'Assessore suo delegato che la presiede;*
 - 3) *L'Assessore Comunale all'urbanistica o ai lavori pubblici o alla tutela dell'ambiente, designato dal Sindaco;*
- 3) Di dare atto che a seguito della succitata abrogazione il testo dell'art. 5 sarà il seguente:

"Composizione della Commissione Edilizia"

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto ed elettivi; eventualmente anche di supplenti.

Sono componenti di diritto:

- 1) *Il Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale, che la presiede ;*
- 2) *Un rappresentante dell' A. S. L. con qualifica pari a quella di Ufficiale Sanitario.*

Sono componenti elettivi:

- 3) *Altre cinque persone, esperte di problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali, nominati dal Consiglio Comunale, con votazione nella quale ogni Consigliere può esprimere un solo voto.*



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

L'incarico di componente la Commissione Edilizia è incompatibile con quello di Consigliere Comunale.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto al voto, sono svolte dal Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

I componenti elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Sono dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti.

Per gli affari di speciale importanza il presidente può invitare alle adunanze, senza diritto a voto, persone particolarmente esperte nei problemi trattati."

- 4) di stabilire che, nelle more dell'iter procedurale di modifica dell'art. 5 del succitato regolamento edilizio, si dia immediata attuazione alla modifica in parola in quanto la stessa afferisce ad un obbligo di legge che non attuato comporterebbe un grave danno per la pubblica Amministrazione, in quanto vi è un reale rischio di inficiare tutta l'attività della Commissione in parola;
- 5) di dare mandato agli uffici competenti per tutti gli atti consequenziali;
- 6) di dichiarare l'adottanda deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(arch. Filippo Di Martino)



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

Oggetto: modifica art. 5 regolamento edilizio comunale ex art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Viste le delibere di Consiglio Comunale n. 47 del 27.03.1985, n. 67 del 15.10.1986 e n. 67 del 26.11.1998 riguardanti l'adozione del regolamento edilizio di questo Comune;

Considerato che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 26.11.1998 è stato dato mandato al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di predisporre tutti gli atti necessari per effettuare la generale rivisitazione del regolamento edilizio comunale in conformità alle vigenti leggi in materia;
- nella succitata delibera è stato abrogato, nelle more della predetta rivisitazione, l'ultimo capoverso dell'art. 5 del suddetto regolamento che prevede "non è consentito l'esercizio dell'attività professionale da parte dei tecnici componenti - elettivi - la C.E. e la C.E.I. in relazione al territorio comunale";
- attualmente è in vigore il seguente testo di cui all'articolo 5 del regolamento edilizio:

"Composizione della Commissione Edilizia"

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto ed elettivi; eventualmente anche di supplenti.

Sono componenti di diritto:

- 1) Il Sindaco o l'Assessore suo delegato che la presiede;*
- 2) L'Assessore Comunale all'urbanistica o ai lavori pubblici o alla tutela dell'ambiente, designato dal Sindaco;*
- 3) Il Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale;*
- 4) Un rappresentante dell'U. S. L. con qualifica pari a quella di Ufficiale Sanitario.*

Sono componenti elettivi:

- 5) Altre cinque persone, esperte di problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali, nominati dal Consiglio Comunale, con votazione nella quale ogni Consigliere può esprimere un solo voto.*

L'incarico di componente la Commissione Edilizia è incompatibile con quello di Consigliere Comunale.

In caso di impedimento o di assenza del Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale il Sindaco può designare, per la sostituzione, altro tecnico dipendente dell'ufficio Tecnico.

Le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto al voto, sono svolte dal Segretario Comunale o altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

I componenti elettivi durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Sono dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

I membri subentrati durano in carica per il residuo periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti.

Per gli affari di speciale importanza il presidente può invitare alle adunanze, senza diritto a voto, persone particolarmente esperte nei problemi trattati."



COMUNE DI ANACAPRI

(Provincia di Napoli)

Settore n. 4 - UFFICI TECNICI

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. L.vo n. 267 del 18.8.2000, sulla proposta di deliberazione di Consiglio comunale, avente ad oggetto:

“modifica art. 5 regolamento edilizio comunale ex art. 107 del T.U.E.L. n. 267/2000”

IL RESPONSABILE SETTORE UFFICI TECNICI

(arch. Luciano Tavares)



Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
f.to STAIANO Mario

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to d.ssa ESPOSITO Concetta

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla residenza comunale, li 14 MAG. 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa ESPOSITO Concetta

La suesesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del D. L.vo n. 267 del 18.8.2000 viene affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 14 MAG. 2005

☒ Non è soggetta al controllo preventivo, ai sensi della deliberazione di G.R.C. n. 6085 del 09.11.2001.

Dalla residenza comunale, li 14 MAG. 2005

F.to IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa ESPOSITO Concetta

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione :

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi:

dal 13/5/2005 AL 28/5/2005

- è divenuta esecutiva il giorno: 24/5/2005

☒ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 c. 3 D.L.vo n. 267 del 18.8.2000) è divenuta esecutiva il giorno 24/5/2005

Dalla residenza comunale, li 31/5/2005

IL SEGRETARIO COMUNALE

