

COMUNE DI GIURDIGNANO

PROVINCIA DI LECCE

P. R. G.

REGOLAMENTO EDILIZIO

... approvato all'unanimità
... 442 ... 12/6/2002
Simis



IL SINDACO
(Dr. Salvatore Mitello)

[Handwritten signature]

16

MODIFICATO AI SENSI DELLA D.G.R. N. 1431/99

SETTORE URB.

- B A -

PROGETTISTI

24 FEB 2000

Prot. N. *2224*

ING. OLINDO GATTO



ARCH. ALBERTO GATTO



[Handwritten signature]

ADOTTATO IL

APPROVATO IL

REGOLAMENTO EDILIZIO
MODIFICATO AI SENSI DEL D.G.R. N.1431/99

ARTICOLI MODIFICATI E/O INTEGRATI

- Art. 4 - Durata in carica della Commissione Edilizia
- Art. 5 - Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 9 - Opere e lavori eseguibili senza concessione e/o autorizzazione

ARTICOLI SOSTITUTIVI E/O AGGIUNTI

- Art. 9/bis - Interventi soggetti a “denuncia di inizio attività”
- Art. 13 - Procedura per il rilascio di Concessione Edilizia
- Art. 13/bis - Procedura per la “denuncia di inizio attività”
- Art. 13/ter - Procedura per il rilascio di autorizzazione
- Art. 26 - Dichiarazione di Abitabilità e/o di Agibilità

Art. 4 - DURATA IN CARICA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Detto articolo viene così modificato:

“La Commissione Edilizia deve essere rinnovata ogni tre anni. Saranno considerati decaduti e, quindi sostituiti, i membri assenti senza documentato motivo per tre sedute consecutive nonché i componenti che dovessero perdere lo status in base al quale sono stati nominati.

Potrà, inoltre, darsi corso alla revoca alla nomina a seguito di provvedimenti disciplinari da parte degli Ordini professionali che hanno segnalato i nominativi.

Alla scadenza del triennio, la Commissione Edilizia decadrà di diritto; sei mesi prima della scadenza il Sindaco dovrà predisporre gli atti per il suo rinnovo, richiedendo le terne ai competenti Ordine professionali.

Art. 5 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Dopo il paragrafo lettera h) viene aggiunto quanto appresso:

- i) Sui provvedimenti di autotutela che il Comune dovrà adottare in ordine ad atti sui quali, in precedenza, era stato richiesto il parere della stessa Commissione Edilizia;
- l) Sulle sanzioni in ordine alle attività non conformi all'ordinamento urbanistico.

Art. 6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Viene aggiunto il seguente comma:

“Nell'esame dei progetti e/o di richieste di pareri concernenti interventi sul territorio o sul tessuto urbano, deve essere seguito tassativamente l'ordine risultante dalla data del protocollo della relativa domanda. A tale ordine si potrà derogare nei casi di varianti in corso d'opera e di richieste avanzate ai sensi e per gli effetti della legge 25 marzo 1982 n. 94 le quali saranno esaminate prioritariamente, nonché per i progetti relativi ad opere pubbliche ed a piani esecutivi od attuativi sia di iniziativa pubblica che privata.”

Art. 9 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE

In detto articolo viene eliminato l'ultimo comma.

Art. 9/bis - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

In applicazione del disposto di cui al comma 60, punto 7 dell'art. 2 Legge 23.12.1996 n. 662 possono essere subordinati alla "denuncia di inizio attività" i seguenti interventi:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) Opere per eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti nella costruzione di rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'edificio;
- f) Impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) Varianti a Concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di ricorrere alla procedura di cui innanzi potrà essere esercitata esclusivamente ove gli immobili interessati:

- non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi n. 1089/39, n. 1497/39 e n. 394/1991, ovvero a disposizioni immediatamente operative di piani aventi la valenza di cui alle succitate leggi
- non siano compresi nelle Zone omogenee tipo A individuate dallo strumento urbanistico o, comunque, non assoggettati dallo strumento urbanistico a

discipline espressamente volte alla tutela delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche ed architettoniche;

- siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione o di programmazione immediatamente operative, e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Art. 13 - PROCEDURA PER RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA

Il presente articolo sostituisce l'originario art. 13 e viene definito sulla scorta delle norme introdotte con la legge 23.12.1996 . 662.

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'Ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento. L'esame della domanda deve svolgersi secondo l'ordine cronologico di presentazione.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta per la richiesta all'interessato di integrazioni documentali e/o eventuali pareri espressi da parte di altri Enti competenti entro, comunque, quindici giorni dalla presentazione della domanda, e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza di cui al punto precedente, il Responsabile del Procedimento formula una motivata proposta alla autorità competente alla emanazione del provvedimento conclusivo.
3. In ordine ai progetti presentati ed entro i termini di cui al punto 2, il Responsabile del Procedimento deve richiedere il parere della Commissione Edilizia Comunale, ove richiesto.. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il Responsabile del Procedimento è comunque tenuto a formulare la proposta di cui al punto 2 e redigere una relazione scritta indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.
4. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al punto 2, qualora il progetto non sia in contrasto con le

prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento della attività edilizia, previo perfezionamento da parte del richiedente di tutti gli altri adempimenti richiesti per legge, se occorrenti: pagamento oneri concessori, esibizione dell'atto di asservimento del terreno al manufatto, pagamento di diritti di segreteria e quant'altro eventualmente richiesto caso per caso.

5. L'eventuale dissenso del Sindaco o del Responsabile del Servizio dal parere della Commissione Edilizia dovrà essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della Concessione edilizia e/o della autorizzazione, nell'atto rilasciato dovrà essere sempre richiamato il parere difforme della Commissione Edilizia.
6. Al documento formale della Concessione edilizia e/o della Autorizzazione dovrà essere allegata copia dei grafici di progetto debitamente vistati.
7. Dell'avvenuto rilascio della Concessione edilizia e/o della Autorizzazione dovrà essere data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio fatta nei modi e termini di legge; chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici comunali e ricorrere, qualora riscontri contrasto con le disposizioni di legge e di regolamento
8. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo se vengono apportate varianti che possano giustificarne un nuovo esame.
9. Decorso inutilmente il termine per la emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente entro quindi giorni dal ricevimento della richiesta.
- 10 Decorso inutilmente il termine di cui al precedente punto 9, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale il quale, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i successivi quindici giorni un commissario ad acta. Questi, nel termine di trenta giorni. Adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari consequenziali saranno a carico del Comune interessato.

Art. 13/bis - PROCEDURA PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- 1 Per gli interventi di cui all'art. 9/bis precedente, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare al Comune la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione con opportuni elaborati progettuali a firma di un tecnico abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi, nonché il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre, a lavori ultimati, un certificato di collaudo finale (ove richiesto) o una dichiarazione attestante la conformità dell'opera al progetto presentato.
- 2 La domanda di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
- 3 La esecuzione delle opere per cui sia stata esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
- 4 Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica Necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al punto 1, l'amministrazione dà comunicazione al competente Ordine professionale per la irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- 5 L'esecuzione di opere in assenza o in difformità della denuncia di cui all'art. precedente 9/bis comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio attività effettuata con opere già in corso di esecuzione, la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia dell'inizio di attività non comporta la applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della legge n. 47/85. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 2 del Codice Penale per le opere e gli interventi anteriori all'entrata in vigore della legge n. 662/96.
- 6 Per gli interventi di cui all'art. 9/bis, ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante alla effettuazione dei lavori, tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio attività,

dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse al Comune, nonché l'elenco di quanto prescritto a corredo dei progetti e le attestazioni dei professionisti abilitati.

- 7 Il Sindaco o il Responsabile del Servizio, ove entro il termine di cui al punto 1 riscontri l'assenza di uno o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato per la non effettuazione dei lavori e, nel caso di false attestazioni da parte del professionista abilitato, ne dà contestuale notizia alla autorità giudiziaria ed al consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività, qualora le stabilite condizioni possano essere soddisfatte mediante modificazioni e/o integrazioni dei progetti, ovvero mediante acquisizione di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati

Art. 13/ter – PROCEDURA PER RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE

Per opere ed attività soggette ad autorizzazioni, qualora l'interessato non voglia avvalersi della facoltà di utilizzare la procedura della denuncia di inizio attività, l'istruttoria è affidata all'ufficio tecnico comunale, a meno che non si tratti di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria da eseguire su immobili sottoposti a tutela ai sensi delle leggi n. 1089/39, n. 1497/39 e n. 171/73, oppure destinati dallo strumento urbanistico a demolizione e/o trasformazione. In questi casi sarà necessario acquisire anche il parere della Commissione Edilizia.

L'istruttoria dell'Ufficio tecnico dovrà essere espletata entro trenta giorni dalla data di ricezione della domanda, debitamente protocollata.

Il parere della Commissione Edilizia potrà essere, comunque, acquisito ove l'Ufficio tecnico ne faccia richiesta entro dieci giorni.

Il Sindaco o il Responsabile del Servizio notifica al richiedente le proprie determinazioni entro quindici giorni dal rilascio del parere da parte dell'Ufficio tecnico e/o della Commissione Edilizia.

Art. 26 – DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Detto articolo viene come appresso modificato in adeguamento alle disposizioni previste dal D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994.

“ 1 -Affinchè gli edifici possano essere utilizzati è necessario che, a lavori ultimati, il proprietario richieda al Responsabile del Servizio il Certificato di abitabilità o di agibilità. Alla richiesta dovranno essere allegati:

- Il Certificato di Collaudo Statico;
- La dichiarazione presentata all'U.T.E. per l'iscrizione dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con la attestazione dell'avvenuto accatastamento;
- I Certificati di conformità degli impianti, richiesti ai sensi della legge . 46/90;
- Eventuali altri documenti richiesti, o ad integrazione di quelli già presentati, ai sensi della legge n. 10/90 e successive in materia di risparmio energetico;
- Una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

2 - -Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del Servizio rilascia il Certificato di Abitabilità e/o Agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile/agibile.

3 - In caso di silenzio della amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità/agibilità si intende attestata. In tal caso, entro i successivi centottanta giorni l'autorità competente può disporre l'ispezione di cui al secondo comma precedente ed, eventualmente, dichiarare la non abitabilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti perché la costruzione possa essere dichiarata abitabile/agibile.

4 – Il termine fissato al secondo comma del presente articolo può essere interrotto una sola volta dalla amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano nella disponibilità dell'amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

5 – Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.
