

APPROVATO con Del. di P.C.  
N° 29 del 31-7-2003

# COMUNE DI TEFANO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

commissario ad acta  
Gennaro Spasiano

Autore  
Francesco Pisanti



MAR02

tavola

- X le destinazioni dello strumento urbanistico con l'esatta delimitazione delle stesse qualora l'area oggetto della certificazione riguardi più zone o sottozone dello stesso strumento urbanistico;
- X -- i vincoli esistenti;
- X -- l'esatta posizione delle opere di urbanizzazione esistenti o programmate con deliberazione del Consiglio Comunale;
- X -- la situazione dei piani attuativi;
- X -- ogni altra indicazione con riferimento a disposizioni interne o di giunta municipale anche in relazione a parametri per il contributo concessorio.
- A 3. Il certificato conserva validità per 180 giorni dalla data del rilascio. Entro il termine di validità del certificato stesso, l'interessato deve presentare istanza di concessione, in tale caso le documentazioni relative allo stato dei luoghi previste sono sostituite dal certificato dei luoghi.

*Handwritten signature*

### Capo V° Denuncia di Attività

DIA

1. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio di attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come sostituito dall'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia (permesso di costruire).
2. Le opere complesse, cioè comportanti interventi di diverso tipo ed ampiezza realizzati in una unità immobiliare o in una costruzione, non possono essere disarticolate e denunciate separatamente, quando tra esse esista un rapporto di funzionalità, pertanto in detti casi l'attività è consentita solo se rientrante tra quelle elencate nell'articolo 13 del presente regolamento.
3. Nel centro storico sono considerate opere interne quelle che rispettano le caratteristiche originarie sia strutturali, sia tipologiche, sia funzionali delle costruzioni e delle unità immobiliari. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono consentiti quando non comportino modifiche di destinazione d'uso - anche nel senso di nuove destinazioni "compatibili" con l'organismo edilizio - e l'eliminazione di elementi a tale organismo, almeno quando si tratti di elementi che modifichino la sagoma.

articolo 26  
limiti della denuncia d'inizio di attività

1. La denuncia di inizio di attività, su competente bollo, deve essere presentata trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori presso gli uffici competenti della Amministrazione Comunale, anche a mezzo raccomandata A.R.
2. La denuncia di attività non verrà accettata se manca

*N.B.*

articolo 27  
adempimenti relativi alla denuncia d'inizio di attività.

- dell'avvenuto versamento dei diritti di istruttoria e verifica.
3. Con la denuncia di inizio dell'attività, deve essere presentata, una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.
  4. La denuncia di inizio di attività e gli elaborati di progetto debbono essere asseverati con ammonimento, per le rispettive competenze:
    - a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
    - b) dal proprietario (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o di condomini, a norma delle disposizioni del Codice Civile;
    - c) dal progettista il quale deve essere professionista (Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale Edile od Agrario), iscritto al rispettivo Albo Professionale, nei limiti delle proprie competenze.
  5. Sulla denuncia di inizio di attività deve essere designato il direttore dei lavori, l'esecutore dei lavori (che in nessun caso potrà essere il direttore dei lavori) ed il responsabile di cantiere.
  6. Per le comunicazioni inerenti al progetto il denunciante potrà eleggere domicilio presso persone residenti nel Comune di TEANO.
  7. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitativo alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi contemplata dal presente articolo, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al comune della denuncia di inizio di attività da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima, attestata dal tecnico relatore, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari. Tale documentazione dovrà essere tenuta nel luogo di lavoro ed esibita agli agenti preposti al controllo.
  8. Il denunciante resta obbligato a comunicare tempestivamente l'effettivo inizio dei lavori e l'ultimazione degli stessi all'amministrazione comunale unitamente al certificato di collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato, redatto dalla direzione lavori e dal collaudatore.
1. La documentazione richiesta per la denuncia di inizio di attività è quella per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia (permesso di costruire), esplicitata dagli articoli 20, 21, 22 del presente regolamento.
  2. La denuncia deve contenere le generalità complete (con l'indicazione del rispettivo domicilio e Codice Fiscale) del richiedente, del proprietario se diverso dal richiedente, del

**articolo 28**

documentazione a corredo della denuncia di attività.

Capo VI°  
Concessione edilizia (permesso di costruire)

1. La presentazione della documentazione, in triplice copia, viene acquisita al protocollo generale del Comune stesso
2. Il Responsabile del Servizio Tecnico procederà al riscontro della esattezza della documentazione presentata, in relazione agli allegati richiesti dal Regolamento Edilizio per ogni tipo di intervento.
3. L'ufficio abilitato a ricevere la domanda di concessione edilizia (permesso di costruire) comunica entro dieci giorni, a richiesta, all'interessato il nomativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
5. La richiesta sarà accettata allegando l'avvenuto versamento dei relativi diritti per istruttoria edilizia.
6. Eventuali carenze o difformità della documentazione, comportanti la non accettazione saranno comunicate all'interessato direttamente o entro 15 (quindici) giorni con lettera raccomandata AR.

articolo 34  
*modalità di presentazione  
delle richieste di concessione*

*Willy*

1. La domanda (in bollo) della concessione, deve essere redatta su un modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale (1), da completare in ogni sua parte ed in qualsiasi caso riportare le informazioni richieste dall'articolo 20 del presente regolamento.
2. Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti); i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico od ambientali; gli eventuali vincoli di PIANO ed ogni sua altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'erigendo edificio, nonché gli estremi catastali.
3. Sulla domanda di concessione, deve essere inoltre dichiarata, attraverso l'elencazione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio previsto dal progetto, a quale classe di edifici esso appartiene (se la casa appartiene alla categoria di lusso, si far riferimento al D.M. 2-8-1969 concernente le abitazioni di lusso); ciò al fine di applicare correttamente sia il contributo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione, di cui alla legge n. 10/1977.
4. La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del rispettivo domicilio e codice fiscale:
  - a) dalle persone per conto delle quali l'opera viene eseguita (committente);
  - b) dal proprietario del terreno (quando sia persona diversa dal committente) o dal legale rappresentante del proprietario o di

articolo 35  
*adempimenti relativi  
all'istanza di concessione.*

(1) allegato in calce al presente regolamento

Procedure per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni edilizie e per l'esercizio di interventi sostitutivi - Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alle Leggi Regionali 28 novembre 2000, n. 15 e 24 marzo 1995, n. 8.

(BURC n. 64 del 3 dicembre 2001)

IL CONSIGLIO REGIONALE

ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

PROMULGA

La seguente legge:

### Articolo 1

#### Procedure per il rilascio della concessione edilizia

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
2. Entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, 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 se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro il termine perentorio di dieci giorni dalla scadenza dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'organo comunale competente all'emissione del provvedimento conclusivo, ai sensi dell'articolo 107, terzo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
3. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento richiede, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia, se prescritto ed ove tale collegio sia costituito, e quello della Commissione Edilizia Integrata, ove sia prescritto il rilascio di parere ambientale. Qualora queste non si esprimono entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 con la redazione di una relazione scritta al dirigente competente per materia, indicando le risultanze dell'istruttoria e le proprie valutazioni circa la conformità del progetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e alle norme che regolano lo svolgimento delle attività edilizie, nonché i motivi per i quali il termine di cui al comma 2) non è stato rispettato.
4. La concessione edilizia è rilasciata entro il termine perentorio di quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
5. Il rilascio della concessione edilizia è preceduto, nei casi indicati al comma 3 del presente articolo, da parere obbligatorio e non vincolante della commissione edilizia, se espresso nel termine di cui al comma 2, ovvero, in caso di inutile decorso di quest'ultimo, dalla relazione del responsabile del procedimento, nella fattispecie prevista dal precedente comma 3.
6. Nei Comuni che non abbiano incluso la commissione edilizia tra gli organi ritenuti indispensabili ai sensi della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, le funzioni della commissione stessa sono attribuite al responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia.
7. Per i beni sottoposti ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la concessione edilizia è altresì preceduta dal rilascio delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli stessi, se prescritte. Sino al perfezionamento di tali atti, resta sospeso il termine di cui al comma 2 del presente articolo.

### Articolo 2

#### Interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi edilizi, di cui all'art. 4 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, lettere a), b), c), d), e), f),
  - b) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con lo stesso ingombro volumetrico. Ai fini del calcolo dell'ingombro volumetrico non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - c) gli interventi sottoposti a concessione, qualora siano specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planimetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - d) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera c) ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
  - e) le varianti alle concessioni edilizie che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetriche, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione;

**TESTO DEL REGOLAMENTO RECANTE NORME  
PROCEDURALI PER L'APPLICAZIONE DELLA DENUNCIA DI  
INIZIO ATTIVITA' DI CUI ALL'ART. 2 DELLA L.R. 19/2001**

## Art. 1

### *Denuncia di inizio attività*

1. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 2 della legge non può essere intrapresa prima che siano trascorsi 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.
2. Per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la presentazione della denuncia di inizio attività è subordinata al decorso del termine di cui all'articolo 151, comma 4, del citato decreto legislativo.
3. La denuncia di inizio attività consente la realizzazione dei relativi interventi edilizi entro il termine massimo di 3 anni dalla sua presentazione.
4. Ad esecuzione dei lavori ultimata un professionista abilita o certifica la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto depositato presso la casa comunale.

## Art. 2

### *Corredo documentale della denuncia di inizio attività*

1. Alla denuncia di inizio attività vanno allegati, a pena di improcedibilità, i seguenti atti ed elaborati:
  - a) dichiarazione comprovante la disponibilità dell'immobile ai fini della realizzazione degli interventi indicati nella denuncia;
  - b) atto di nomina del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa incaricata della loro esecuzione;
  - c) dettagliata relazione, a firma del progettista incaricato, recante l'indicazione delle opere da realizzare, delle principali soluzioni tecniche adottate e della conformità

che, in caso di dissenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

- il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;
- gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;
- il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Rilevato, per quanto sopra, la necessità di provvedere alla formazione dello Sportello Unico dell'Edilizia, per l'espletamento di tutte le funzioni e i compiti sopra descritti;

Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380;

Vista la legge 21 dicembre 2001, n. 443;

Visto il decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301;

Visto il Regolamento Edilizio del Programma di Fabbricazione vigente approvato con

D.P.G.R.C. del 12.4.979, sottopone all'esame della Giunta Municipale, previa acquisizione dei prescritti pareri di cui all'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs 267/2000 la seguente

#### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) - Istituire, per i motivi descritti in narrativa, lo Sportello Unico dell'Edilizia, al fine di adempiere a tutti i compiti demandati dal Testo Unico dell'Edilizia, descritti nelle premesse;
- 2) - Tale ufficio viene strutturato ed organizzato nel seguente modo, che dovrà adempiere a tutto quanto si renderà necessario per l'espletamento dei compiti ad esso demandati dal D.P.R. 380/01 suddetto, quali: contatti con il pubblico, ricezione delle richieste, dei relativi progetti, delle documentazioni integrative acquisizioni di pareri e degli atti di assenso delle altre Amministrazioni, istruttoria, controllo della regolarità tecnico-amministrativa etc.:
  - ing. Palermi Ernesto - Capo ripartizione Tecnica - controllo generale e firma dei relativi atti.
  - Geom. Barra Vincenzo Cat. D3 già Responsabile Ufficio Edilizia Privata - Responsabile dello sportello, Unico dell'Edilizia e del Procedimento.
  - Geom. Picerno Dario - Cat. C3 - collaboratore tecnico -
  - Sig. Ponticelli Francesco Cat. E4 - esecutore amministrativo
  - Sig.ra De Francesco Nunziata Cat. B3 - esecutore amministrativo
  - Sig. Martusciello Giuseppe Cat. B3 - esecutore Amministrativo
- 3) - Collaboreranno con lo Sportello Unico, per quanto di competenza ed in riferimento alle tipologie delle istanze:
  - Ing. Compagnone Tommaso: Interventi relativi alla installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazioni. Provvedimenti-certificazioni di aree percorse dal fuoco o soggette a rischio idrogeologico;
  - Ing. Fulvio Russo e Geom. Andriella Michele - Verifiche su richieste di parte per presunti abusi edilizi - certificazioni, atti di assenso o comunque denominati relativi a pratiche riflettenti fabbricati colpiti dagli eventi sismici del 1980-1984 - relazioni in merito alla realizzazione di impianti di pubblica illuminazione- richiesta di spostamenti da parte di privati ecc.



- Geom. Guarriello Giulio: Interventi relativi ad allacci alla rete idrica comunale - provvedimenti ed atti in materia di pozzi.
- Geom. Aversano Amato: interventi per lo scarico delle acque nere nella pubblica fognatura - verifica delle quote e delle sezioni di fogna di ricezione delle acque di scarico.
- Geom. Izzo Tullio e Geom. De Magistris Vittorio: Interventi per D.I.A. relativi a recinzioni su strade - piazze - costruzione e manutenzione di strade private - aperture di nuovi passi carrabili.
- De Francesco Cosimo - Chiacchio Pasquale - De Monaco Antonio: Trascrizione presso la Conservatoria Immobiliare di atti d'obbligo - convenzioni - asservimenti di terreni di pertinenze ecc. relativi a richieste di permesso di costruzione.
- Masiello Assunta - De Biasio Biagio- Albano Alfonso e Camasso Franco: Consegna pratiche dello Sportello Unico presso ASL - Genio Civile - rispettive Soprintendenze - Settore Parco e Territorio della Regione Campania di Napoli per i preventivi pareri di competenza.
- Dott. Palumbo Antonio - Contestabile Rita: Interventi relativi a pratiche R.I.A., Ambiente Industrie Insalubri e di tutto quanto di competenza dell'Ufficio Ecologia e Ambiente.

Che il lavoro complessivo sopraesposto, necessario a rendere operativo lo Sportello Unico è uno dei più impegnativi tra quelli richiesti alle Amministrazioni Comunali, per cui si reputa necessario incentivare il citato organico per svolgimento di tutte le incombenze previste dal D.P.R. 380/01 e da tutte le altre norme vigenti in materia.

CHE l'incentivazione viene determinata nel prevedere come del resto è già previsto dal Regolamento della Legge Regionale del 28.11.2001 n° 19 e dal Regolamento del PRG adottato, con una spesa per l'Istruttoria delle pratiche pari a:

- € 50,00 per D.I.A. gratuite;
- € 100,00 per D.I.A. onerose;
- € 25,00 per certificati di destinazione urbanistica;
- € 25,00 per certificati d'uso del suolo;
- € 25,00 per certificati in genere;
- € 125,00 per richiesta di permesso a costruire;
- € 50,00 per richiesta di abitabilità;
- € 25,00 per verifica frazionamenti;
- € 50,00 per atti di assenso comunque denominati in materia edilizia - ambiente - Ecologia - Vincoli ecc.;

€ 50,00 per diritti di verifica da parte di richiedenti, esponenti abusi edilizi ecc.;

che servirà a sopperire in parte, le spese di sopralluoghi, verifiche urbanistiche, riscontro lavoro in corso d'opera ecc., vigilanza urbanistica;

Di rimettere la presente all'Ufficio Ragioneria per predisporre variazione a Bilancio, prevedendo apposito capitolo di Entrata e di Uscita delle somme suddette, per la liquidazione agli addetti, dell'incentivazione summenzionata;

Dare al presente provvedimento immediata eseguibilità.

**Parere del responsabile dei servizi (art. 49 D.lgs. 267/2000)**

1. Parere di regolarità tecnica  
 Si esprime parere \_\_\_\_\_ favorevole alla sola regolarità tecnica  
 Teano, li \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
*Dufalenti*

2. Parere di regolarità contabile  
 Si esprime parere \_\_\_\_\_ favorevole di regolarità contabile per copertura finanziaria della  
 spesa di cui al cap \_\_\_\_\_ bilancio \_\_\_\_\_ con disponibilità  
 di € \_\_\_\_\_