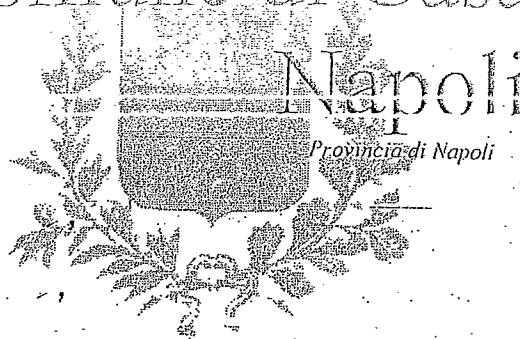


Comune di Casainuovo di



→ RISTR. ENERCA
→ SOTTOTETTI
→ INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n 238 del 10/06/2005

OGGETTO: Direttive per le pratiche edilizie in attuazione degli "indirizzi per la gestione ed il controllo del territorio" del 13.05.05 n. 18164 del Sig. Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica.

L'anno duemilacinque addì dieci del mese di giugno alle ore 14,00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Municipale nelle seguenti persone:

PRESIDENTE: Dr. Antonio Peluso - Sindaco - Assente

Presiede: Dr. Antonio Manna - Assessore Delegato

ASSESSORE	Presente	Assente
Dr. Manna Antonio	X	
Dr. Cusati Biagio		X
Dr. Perna Mario	X	
Sig. Tortora Domenico	X	
Sig. D'Inverno Giacomo		X
Sig. Feliciello Pietro	X	
Dr. Toscano Mario	X	
Dr. Iasevoli Espedito	X	
Avv. De Luca Pietro		X
Avv. Pelliccia Massimo	X	

Assiste il Segretario Comunale *Dr.ssa Paola Miranda* incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita la Giunta a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto.

Proposta n. 173 DEL 26/05/2005 avente ad oggetto: : Direttive per le pratiche edilizie in attuazione degli "indirizzi per la gestione ed il controllo del territorio" del 13.05.05 n. 18164 del Sig. Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica.

SETTORE COMPETENTE
III SETTORE

SERVIZIO INTERESSATO
URBANISTICA

SERVIZIO URBANISTICA
Relazione Istruttoria

Con nota prot. 18164 del 13.05.2005 il Sig. Sindaco e all'Ass. all'Urbanistica hanno emanato una circolare avente ad oggetto "Indirizzi per la gestione ed il controllo del territorio."

Detta circolare fornisce i seguenti indirizzi cui il Settore III-Area Tecnica e tecnica manutentiva-Servizio Urbanistica deve conformarsi:

- 1 Adeguare le procedure dell'Ufficio e la forma degli atti alle novità legislative richiamate in premessa;
- 2 Predisporre Appositi ordini di servizio per l'affidamento agli addetti agli uffici dei nuovi oneri procedurali contemplati dalle disposizioni legislative citate in premessa;
- 3 Adottare le misure organizzative atte a rafforzare l'azione di repressione degli abusi edilizi, in attuazione dei principi di cui alla legge R.C. n. 10/2004 anche mediante la predisposizione di bando di gara per la individuazione delle strutture tecnico-amministrative idonee all'espletamento dell'attività di abbattimento dei manufatti abusivi insistenti sul territorio;
- 4 Trasmettere alla Giunta i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia adottati dall'Ufficio, affinché possa procedersi alla costituzione di parte civile dell'Ente nei processi penali contro gli autori di reati edilizi;
- 5 Adottare le misure organizzative atte a garantire la conformità degli interventi edilizi realizzati sul territorio con i relativi titoli autorizzativi rilasciati dall'Ente e con le norme urbanistiche vigenti, eventualmente prevedendo atti d'obbligo per prevenire successivi mutamenti di destinazione in contrasto con la disciplina urbanistica di zona.

Nella circolare in questione, l'Assessore ribadisce la disponibilità a recepire ogni proposta utile al miglioramento dei servizi resi alla Cittadinanza, in un'ottica di fattiva collaborazione tra l'organo esecutivo e i settori proposti.

Il Dirigente del III Settore
F.to Ing. Gaetano Mazzuocolo

IL DIRIGENTE DEL III SETTORE DEL COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI

Vista la circolare del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica n. 18164 del 13/5/2005, recante indirizzi per la gestione ed il controllo del territorio"

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto il D.P.R. 380/2001;

Vista la Legge Regionale della Campania n. 19 del 28/11/2001

Vista la Legge Regionale della Campania n. 16/2004;

Visto il P.R.G. approvato con D.A.P. di Napoli n. 346 del 5 agosto 1997, divenuto esecutivo il 12/1/1998;

Visto il Regolamento Edilizio approvato con D.P.A.P. di Napoli n. 313 del 26/4/1996, con le modifiche approvate con D.C.P. di Napoli n. 40 del 15/6/2001.

Ritenuto necessario, per garantire la corretta attuazione del Regolamento Edilizio e del PRG vigenti, e sulla base della loro corretta interpretazione, dettare apposite direttive per l'esame di pratiche edilizie in casi particolari;

PROPONE

L'approvazione delle seguenti direttive

1) Interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3, 10 e 33 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 5 N.T.A. del P.R.G. vigente.

Non potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, se il proponente non dimostri documentalmente la legittima preesistenza dei manufatti oggetto dell'intervento, allegando gli atti amministrativi con i quali siano state assentite le opere oggetto di ristrutturazione.

In caso di opere realizzate anteriormente all'introduzione dell'obbligo di richiesta di titolo edificatorio, il proponente dovrà produrre documentazione inequivocamente ed oggettivamente idonea a provare la realizzazione dei manufatti preesistenti anteriormente al 1942, ovvero anteriormente al 1/9/1967, se trattasi di edificio collocato all'esterno del centro abitato.

Alla pratica dovrà essere obbligatoriamente allegata documentazione fotografica e perizia giurata attestante lo stato di fatto al momento in cui si propone l'intervento.

In caso dalla documentazione allegata alla pratica dovesse emergere l'esistenza di manufatti abusivi, saranno tempestivamente avviate le procedure sanzionatorie previste dalla legge.

Il responsabile del procedimento dovrà in ogni caso effettuare apposito sopralluogo al fine di verificare la effettiva e legittima preesistenza delle opere oggetto degli interventi di ristrutturazione.

Analogamente, il responsabile del procedimento dovrà effettuare apposito sopralluogo al momento della ultimazione dei lavori, al fine di verificare la corretta esecuzione delle opere di ristrutturazione.

1) Interventi di realizzazione di sottotetti ex art. 86 del Regolamento edilizio approvato con D.P.A.P. di Napoli n. 313 del 26/4/1996 e D. C.P. di Napoli n. 40 del 15/6/2001.

L'art. 86 del Regolamento Edilizio vigente prevede la possibilità di realizzare sottotetti anche su fabbricati esistenti, precisando che "gli stessi dovranno avere caratteristiche tali da non potersi realizzare come residenza, uffici ed attività produttive".

La medesima norma regolamentare stabilisce ancora che i sottotetti debbano avere "un'altezza massima di gronda inferiore a m. 0,80 ed un'altezza massima al colmo inferiore a m. 2,30 fatta solo eccezione per eventuali destinazioni ad archivio o a locali accessori a servizio delle unità immobiliari sottostanti ad esse legati da vincolo pertinenziale".

Per garantire la piena e corretta applicazione della norma regolamentare, non potranno essere consentiti interventi per la realizzazione di sottotetti ai sensi dell'art. 86 co. 3 del Regolamento Edilizio vigente, se il proprietario non produrrà apposito atto notarile, debitamente trascritto, con cui lo stesso si obblighi, per sé e per i propri aventi causa, a non modificare la destinazione pertinenziale del manufatto e a non alienarlo, donarlo e/ o fittarlo a terzi separatamente dall'unità immobiliare sottostante, escludendone la trasmissione separata anche in caso di successione ereditaria.

Lo stesso atto notarile dovrà prevedere l'obbligo per il proprietario di demolire il sottotetto in caso di violazione delle prescrizioni in esso contenute, da considerarsi quale variazione essenziale del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 31 d.p.r. 380/2001.

Il responsabile del procedimento dovrà in ogni caso effettuare apposito sopralluogo al momento della ultimazione dei lavori, al fine di verificare la corretta esecuzione delle opere.

3) Interventi di nuove opere in Z.T.O. "E" - Agricole.

L'art. 25 comma 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente stabilisce che "Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo ai sensi della legge 9/571975, n. 153".

Per garantire la piena e corretta applicazione della norma, nelle Z.T.O. "E" - Agricole non potranno essere consentiti interventi per la realizzazione di nuove opere, se il richiedente non produrrà apposito atto notarile, debitamente trascritto, con cui il proprietario si obblighi, per sé ed i propri aventi causa, a destinare l'edificio ad esclusivo uso di residenza del conduttore del fondo, impegnandosi a mantenere in modo permanente siffatta destinazione.

L'atto d'obbligo dovrà contenere esplicito impegno del proprietario - per sé e per i propri aventi causa - a non alienare e/o fittare l'edificio residenziale separatamente dal resto del fondo agricolo. L'atto in parola dovrà ancora prevedere l'obbligo per il proprietario e per i propri aventi causa di demolire il manufatto assentito in caso di violazione delle prescrizioni in esso contenute, da considerarsi quale variazione essenziale del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/2001.

Il richiedente il titolo edificatorio dovrà produrre apposita documentazione attestante il possesso dei requisiti soggettivi previsti dal comma 7 dell'Art. 25 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

La medesima documentazione dovrà essere prodotta all'Ufficio Tecnico in occasione di ogni alienazione e/o cessione in locazione degli immobili in oggetto.

Casalnuovo, 26/5/2005.

Il Dirigente del III Settore
F.to Ing. Gaetano Mazzuocolo