

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LE  
OPERE E GLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE.**



N. 113

Pratica N. 100101

# CITTÀ DI BRA

(PROVINCIA DI CUNEO)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LE OPERE E GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE. RETTIFICA DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 70/2003.**

L'anno **duemilatre addì diciotto del mese di dicembre** nella Sala Consiliare posta nel Centro Polifunzionale G.ARPINO è stato convocato per le ore 18:00 nei modi e colle formalità stabilite dalla Legge, il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Sono Presenti i Signori:

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	GUIDA FRANCESCO	Sindaco	X	
2.	BALESTRA G. CARLO	Consigliere		X
3.	BARBERO MARIO	Consigliere	X	
4.	BORRELLI MASSIMO	Consigliere	X	
5.	CANALIS GIUSEPPE	Consigliere	X	
6.	DAVICO MICHELINO	Consigliere		X
7.	DECICCO BRUNO	Consigliere	X	
8.	DEGETTO PIERO	Consigliere	X	
9.	DI CARO EMANUELE	Consigliere		X
10.	FARINASSO GIACOMO	Consigliere	X	
11.	FOGLIATO GIOVANNI	Consigliere	X	
12.	FRANCIOSI SERGIO	Consigliere		X
13.	GALLIZIO CLAUDIO	Consigliere	X	
14.	GERMANETTO MICHELINO	Consigliere		X
15.	GIVERSO PIO	Consigliere	X	
16.	LACERTOSA CLAUDIO	Consigliere	X	
17.	MASTROLIA LUCIO	Consigliere	X	
18.	PIRRA PIER GIORGIO	Consigliere		X
19.	SANTORO ANNA	Consigliere	X	
20.	SOMAGLIA MASSIMO	Consigliere	X	
21.	TESTA RAIMONDO	Consigliere	X	

Sono presenti gli Assessori:

SIBILLE BRUNA, BERARDO LIVIO, COMOGLIO GIOVANNI, ELLENA MARCO, GRAMAGLIA UMBERTO, BERGESIO GIUSEPPE.

Assiste il Segretario Generale: PROIETTI FABRIZIO.

Il Signor SOMAGLIA MASSIMO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

mb/se

OGGETTO: REGOLAMENTO COMUNALE PER LE OPERE E GLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE - RETTIFICA DELIBERAZIONE C.C. N. 70/2003

Il Sindaco, Assessore all'Urbanistica, riferisce:

Con deliberazione consiliare n. 70 del 16/07/2003 è stato integrato il testo del vigente Regolamento Comunale per le opere e gli oneri di urbanizzazione con l'introduzione di un nuovo art. 23 ter che disciplina, nei casi consentiti dalle Norme di Attuazione del PRGC, la procedura per la monetizzazione delle aree da destinare a servizi pubblici (parcheggi e verde) e, nel contempo, ne fissa gli importi;

In considerazione della suesposta integrazione, con la medesima deliberazione si è altresì modificato il testo dell'art. 22 del Regolamento;

Per mero errore materiale le predette integrazioni e modifiche sono state apportate al testo coordinato del Regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 119/1994, mentre le medesime devono essere apportate al testo coordinato approvato con successiva deliberazione consiliare n. 129 del 10/10/1995, nell'ambito della quale il Regolamento è stato ulteriormente modificato con l'introduzione di un nuovo capo normativo - il capo V "Opere di urbanizzazione in relazione alle concessioni edilizie" -

Alla luce della nuova conformazione assunta dall'apparato normativo del Regolamento in seguito alle modifiche introdotte dalla succitata deliberazione C.C. n. 129/95, l'art. 23 ter introdotto all'interno del capo IV con deliberazione C.C. 70/2003 viene rinumerato come art. 26; la modifica apportata all'art. 22 viene invece apportata all'art. 23.

In relazione a quanto premesso la competente Ripartizione Urbanistica propone al Consiglio Comunale di deliberare in merito.

---

Al riguardo è stato acquisito il prescritto parere in ordine alla regolarità tecnica rilasciato dal Capo Ripartizione Urbanistica ai sensi dell'art. 40 dello Statuto Comunale;

L'approvazione del provvedimento rientra nella competenza deliberativa del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 29 dello Statuto Comunale, al quale la Giunta Comunale ha stabilito di rimetterlo per l'adozione del seguente provvedimento.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il relatore e convenendo con le argomentazioni dallo stesso addotte in ordine al provvedimento proposto;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 40 dello Statuto comunale e dato atto che dallo stesso non emerge alcun rilievo;

#### DELIBERA

1) di rettificare la deliberazione consiliare n. 70 del 16/07/03, dando atto che per mero errore materiale si è modificato, con l'introduzione di un nuovo art. 23 ter e la modifica dell'art. 22, il testo coordinato del Regolamento comunale per le opere e gli oneri di urbanizzazione approvato con deliberazione consiliare n. 119/94, il quale risulta invece ulteriormente modificato con successiva deliberazione consiliare n. 129/95;

2) di approvare pertanto, nella medesima formulazione di cui alla deliberazione consiliare n. 70 del 16/07/03, l'art. 23 ter - ora art. 26 - del Regolamento comunale per le

opere e gli oneri di urbanizzazione inerente la procedura e la quantificazione degli importi per la monetizzazione delle aree a servizi pubblici (parcheggi e verde);

3) di approvare la modifica dell'art. 22 – ora art. 23 - del vigente Regolamento Comunale per le opere e gli oneri di urbanizzazione consistente nell'eliminazione della frase che segue:” la stima del corrispettivo dell'acquisizione è effettuata dalla Ripartizione Urbanistica Comunale” poiché superata dalla determinazione degli importi da corrispondere”;

4) di approvare pertanto il nuovo testo coordinato del Regolamento Comunale per le opere e gli oneri di urbanizzazione, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

\* ---

PRESIDENTE: Poiché nessun Consigliere chiede la parola pongo in votazione il provvedimento nella formulazione predisposta dalla Giunta Comunale.

Presenti	n. 15
Votanti	n. 15
Favorevoli	n. 15

Il Presidente dà quindi atto che il provvedimento risulta approvato nella formulazione predisposta dalla Giunta Comunale.

Si dà atto che esce dall'aula l'Assessore Bergesio.

---

Segue allegato

## CAPO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

---

#### Art. 1

In conformità alle disposizioni di cui alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10, alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e loro successive modifiche ed integrazioni, salvo modificazioni della normativa in materia, le concessioni edilizie sono rilasciate:

- a) per interventi compresi nei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 10/1977, dell'art. 33 e segg. della Legge Regionale n. 56/1977, e delle loro modificazioni;
- b) per gli interventi compresi tra quelli elencati all'art. 9 della Legge n. 10/1977, all'art. 33 della Legge Regionale n. 56/1977, e loro modificazioni, nonché ad altre disposizioni emanate od emanande in materia.

Scaduto un P.P.A. e fino all'approvazione del successivo, la concessione ed autorizzazione è rilasciata solo nei casi previsti dall'art. 37 della Legge Regionale n. 56/1977 e sue modificazioni, oltre che in quelli di cui alla lettera b) del precedente comma.

Ai fini del presente regolamento s'intendono dotate di opere d'urbanizzazione anche le aree nelle quali sia necessario il loro potenziamento in conseguenza dell'insediamento concesso.

Per agevolare il controllo dell'Amministrazione sullo stato delle urbanizzazioni il richiedente la concessione è tenuto a presentare, con gli altri documenti previsti dal Regolamento Edilizio, una relazione circa la consistenza delle opere d'urbanizzazione afferenti al lotto da edificare.

#### Art. 2

La concessione su aree dotate di opere d'urbanizzazione è subordinata, oltre che al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione:

- a) alla cessione gratuita al Comune, contestualmente al rilascio della concessione, delle porzioni del lotto in oggetto che siano state destinate dal Piano Regolatore

Generale Comunale a strade e piazze o ad ampliamento di strade o di piazze esistenti;

- b) al pagamento, contestualmente al rilascio della concessione, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e calcolato come specificato al capo III del presente regolamento.

### Art. 3

Se il concessionario intende realizzare direttamente le opere di urbanizzazione necessarie, la concessione è subordinata, oltre che al contributo commisurato al costo di costruzione ed alla cessione di cui alla lettera a) dell'art. 2:

- a) alla stipulazione dell'impegno individuale del richiedente la concessione di procedere a propria cura e spese, contemporaneamente all'esecuzione della costruzione concessa, a quella delle opere di urbanizzazione o del loro completamento, ove esse sussistano già in parte, prestando idonea garanzia con fideiussione di Istituto Bancario o Assicurativo di gradimento del Comune o con deposito di somme o titoli obbligazionari presso la Tesoreria Comunale, nella misura calcolata a norma del presente regolamento;
- b) al pagamento, contestualmente al rilascio della concessione, di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, calcolato come specificato al capo III e ridotto delle spese che si presumono a carico del concessionario per le opere di urbanizzazione che si è impegnato a realizzare, salvo conguaglio dopo l'approvazione del collaudo delle stesse.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione. In difetto esse saranno eseguite dal Comune utilizzando la garanzia di cui alla lettera a). Esse formano oggetto di separata concessione edilizia, da richiedersi contestualmente al ritiro della concessione per l'edificazione sul lotto, e che non è assoggettata al contributo commisurato al costo di costruzione.

### Art. 4

Ferme restando le esenzioni di cui all'art. 9 della Legge n. 10/1977 quanto alla gratuità delle concessioni (si precisa che per edificio unifamiliare deve intendersi un fabbricato composto di una sola immobiliare che, anche qualora sia in aderenza ad

altri fabbricati, insista su lotto separato e non abbia parti in comune con questi), sono da assoggettarsi ad autorizzazione gratuita, ai sensi delle Leggi ESTREMI n. 457, 25 marzo 1982 n. 94 (di conversione del D.L. 23 gennaio 1982 n. 9) e 24 marzo 1989 n. 122, in quanto vigenti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti all'art. 13, lettera b), della Legge regionale n. 56/1977 e sue modificazioni;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 13, lettera c), della Legge regionale n. 56/1977 e sue modificazioni, purché diretti al recupero a fini abitativi di edifici preesistenti;
- c) gli interventi volti a realizzare opere costituenti impianti tecnologici o pertinenze al servizio di edifici o immobili esistenti (muri di cinta, di sostegno, verande, ecc.);
- d) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- e) le opere di demolizione, i reinterri o gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Le disposizioni di cui ai punti c), d), e) non si applicano agli interventi da attuarsi su immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle Leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497.

Sono inoltre previste riduzioni dei versamenti per oneri di urbanizzazione nei casi di cui agli art. 7 ed 8 della Legge n. 10/1977, all'art. 9 del D.L. n. 9/1982 come convertito in Legge n. 94/1982, nonché alle eventuali future disposizioni legislative in merito.

#### **Art. 5**

La cessione d'aree e l'impegno di cui agli art. 2 e 3 sono stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da trasciversi, nella parte relativa alla cessione, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **Art. 6**

Le aree destinate dal P.R.G.C. alla formazione di strade o piazze, o ad ampliamento di quelle esistenti, devono essere dismesse sino alla mezzera del sedime stradale che compete al fronte - od ai fronti - del lotto edificabile.

Qualora il richiedente la concessione non possa cedere integralmente le aree stradali di cui al comma precedente in quanto i limiti della sua proprietà non raggiungono il filo della mezzeria egli dovrà acquisire le porzioni di proprietà occorrenti o versare al Comune l'importo dell'indennizzo dovuto ai proprietari in sede di esproprio, per la formazione del sedime stradale di propria competenza.

• **Art. 7**

Il richiedente la concessione, che esegua a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione, dovrà assumere a proprio carico tutti gli oneri di manutenzione delle strade e delle opere di urbanizzazione, ivi compresi gli oneri relativi a canoni qualunque natura e specie, fino all'approvazione del collaudo, che deve essere effettuato entro un anno dalla richiesta che il concessionario ne farà al Comune.



## CAPO II

### TIPOLOGIA DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA E NORME TECNICHE PER LA LORO ESECUZIONE

#### Art. 8

Le opere d'urbanizzazione primaria sono:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario e pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non ed attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) reti di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistemi di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale non di quartiere;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Tali opere devono essere proporzionate ai fronti dei lotti sui quali è richiesta la concessione e in relazione alla quantità della fabbricazione. Esse sono eseguite in conformità alla progettazione ed alle istruzioni particolari ed esecutive approvate dall'Amministrazione Comunale.

#### Art. 9

Le opere d'urbanizzazione **secondaria** sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative;
- d) edifici per il culto;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

## Art. 10

Le strade e piazze sono costituite da:

- sottofondo;
- bitumatura;
- tappeto d'usura;
- marciapiede;
- copertura eventuale di fossati e bealere;
- segnaletica;
- cordoli ed alberature eventuali.

Le opere di sistemazione stradale dovranno essere eseguite fino alla mezzeria del sedime stradale che compete al lotto edificabile.

Per le piazze e per le strade previste dal P.R.G.C. con sezione superiore a m 30 nelle zone residenziali, ed a m 40 nelle zone industriali, la sistemazione stradale che compete al lotto edificabile è limitata ad una larghezza di m 15 nelle zone residenziali e di m 20 nelle zone industriali.

## Art. 11

Le opere e gli impianti d'illuminazione stradale sono eseguiti con le caratteristiche richieste dall'ENEL, oltre che in conformità alla progettazione ed alle istruzioni particolari ed esecutive approvate dall'Amministrazione Comunale.

I punti luce saranno distanziati, di massima, di m 25 nelle zone residenziali e di m 50 nelle zone industriali.

## Art. 12

L'impianto dell'acquedotto è costituito dall'insieme delle opere che consentono l'erogazione dell'acqua. Esse comprendono, oltre che le opere di posa delle condotte idriche adiacenti al lotto edificabile e quelle di allacciamento fino al contatore, anche le opere necessarie al potenziamento dell'impianto comunale (opere di captazione, di contenimento e di distribuzione, ecc.) rese necessarie dai nuovi insediamenti, nonché l'impianto di idranti secondo le disposizioni del Comando Provinciale VV.FF. di Cuneo.

**Art. 13**

L'impianto della fognatura è costituito dall'insieme delle opere che consentono la raccolta e lo scarico delle acque bianche e nere, ivi compresi gli impianti di depurazione, nonché le opere necessarie al potenziamento delle condotte principali della rete comunale.

Nelle zone in cui il lotto edificabile si trova a notevole distanza dal collettore di fognatura il Comune può consentire, in luogo dell'allacciamento ad esso, l'installazione di idoneo impianto come al successivo capo V, secondo le prescrizioni della Ripartizione LL.PP. comunale e del Servizio di Igiene e Sanità Pubblica dell'U.S.S.L., salvo l'obbligo di allacciamento quando la rete raggiunga il lotto.

**Art. 14**

Per gli spazi di verde attrezzato s'intendono gli spazi di verde privato posti in prossimità ed al servizio delle abitazioni.

**Art. 15**

Le opere d'urbanizzazione secondaria, come elencate all'art. 8, saranno realizzate secondo i progetti esecutivi di volta in volta predisposti ed approvati dall'Amministrazione Comunale, a seconda delle necessità che si presenteranno e per soddisfare le nuove esigenze nonché quelle pregresse.

### CAPO III

## NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER LE SPESE DI URBANIZZAZIONE

#### Art. 16

La volumetria e le superfici (utile e coperta) alle quali fare riferimento per il calcolo del contributo per le spese di urbanizzazione vanno determinate in conformità alle definizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. in vigore e dei suoi eventuali strumenti esecutivi e/o integrativi (P.E.E.P., P.I.P., P.P., ecc.).

#### Art. 17

In conformità all'art. 9, comma I e V, della Legge n. 122/1989, devono essere autorizzati gratuitamente, anche se costituiscono volumetria a norma del superiore articolo 16:

- a) la realizzazione di autorimesse o parcheggi nei locali al piano terreno dei fabbricati, ottenuta sia con interventi di ristrutturazione globale degli stessi che operando sul solo piano terreno;
- b) la costruzione di autorimesse o parcheggi nel sottosuolo degli immobili (terreni e fabbricati), a condizione che gli spazi così ricavati costituiscano pertinenze di unità immobiliari esistenti, non commerciabili separatamente rispetto ad esse, e che a tal fine siano prodotti specifici atti unilaterali di vincolo, registrati e trascritti, contestualmente al rilascio dell'autorizzazione gratuita. In tali atti dovrà chiaramente indicarsi, per ogni parcheggio od autorimessa, l'unità immobiliare principale della quale costituiscono pertinenza.

Al fine di agevolare la realizzazione di tali spazi conformemente ai principi ed alle indicazioni della Legge 122/1989, si stabilisce inoltre che i parcheggi ed autorimesse costruiti al fine di dotare gli edifici dello standard di Legge (1 mq per 10 mc di edificio) o di standard prescritti dalla normativa edilizio - urbanistica regionale o comunale, se maggiori, sono soggetti a contributo di concessione in misura ridotta, pari al minimo previsto per le attività produttive, come da tabella 6, colonna 19, ultima riga in basso del presente Regolamento.

Tutti i bassi fabbricati (come definiti dalle N.T.A. del P.R.G.C. e dei suoi eventuali strumenti esecutivi e/o integrativi) a servizio della residenza sono soggetti, qualora costituiscano volumetria a norma del superiore articolo 16, a contribuzione in misura pari a quanto previsto dalle tabelle n. 5 e n. 8 del presente Regolamento, ad eccezione dei casi di gratuità contemplati dall'art. 56, II comma, lettera g) della Legge regionale n. 56/1977 e sue modificazioni, o da eventuali altre norme emanate od emanande in materia.

#### **Art. 18**

Il contributo posto a carico del concessionario e commisurato all'incidenza delle spese d'urbanizzazione è desunto:

- a) per gli insediamenti residenziali dall'allegata tabella n. 5;
- b) per gli insediamenti di attività produttive (art. 10, comma I, Legge n. 10/1977) dall'allegata tabella n. 6;
- c) per gli insediamenti di attività terziarie (art. 10, comma II, Legge n. 10/1977) dall'allegata tabella n. 7;

In relazione ad ogni singolo insediamento il contributo sub a) dev'essere moltiplicato per il relativo parametro di zona desunto dall'allegata tabella n. 8; in relazione ad ogni singolo insediamento i contributi sub b) ed i contributi sub c) devono essere moltiplicati per il parametro comprensoriale (0,892) e per il relativo parametro di zona desunto dall'allegata tabella n. 8.

## CAPO IV

### SPESE D'URBANIZZAZIONE IN RELAZIONE AI PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI

---

#### Art. 19

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è uno strumento d'intervento urbanistico che deve garantire la razionale utilizzazione del territorio edificabile e la sua elaborazione ed approvazione da parte del Comune è indispensabile per il rilascio della concessione. Esso può essere elaborato dai proprietari del suolo e sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione Civica, oppure può essere imposto dal Comune.

Il P.E.C., a seconda delle funzioni che deve assolvere nell'ambito dell'assetto territoriale del Comune, può consistere in:

- a) Piano esecutivo di parziale o totale completamento di isolato;
- b) Piano esecutivo di isolato;
- c) Piano esecutivo di parziale o totale completamento di nuclei edilizi o di quartieri edificabili;
- d) Piano esecutivo di espansione territoriale.

#### Art. 20

I proprietari delle aree destinate dal P.R.G.C. agli insediamenti residenziali possono presentare all'Amministrazione Comunale un progetto di Piano Esecutivo accompagnato da uno schema di convenzione, che dev'essere redatto in conformità alle prescrizioni del P.R.G.C., alle norme di Legge ed a quelle del presente Regolamento.

Il progetto di Piano esecutivo e lo schema di convenzione, muniti del parere della Commissione Igienico - Edilizia, sono sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale, la cui deliberazione è a sua volta soggetta ai controlli ed alle approvazioni di Legge.

### Art. 21

L'autorizzazione al Piano esecutivo è rilasciata dal Sindaco dopo le approvazioni di cui all'articolo precedente e dopo la stipulazione della convenzione e la sua trascrizione nei Registri Immobiliari.

### Art. 22

Il P.E.C. deve essere elaborato in conformità alle disposizioni di Legge, del P.R.G.C., del Regolamento Edilizio (R.E.) e del presente regolamento.

Il P.E.C. deve anche prevedere le opere d'urbanizzazione, se il Comune non ne ha previsto l'esecuzione entro il triennio con apposito atto deliberativo.

Quando le opere suddette interessano aree non comprese nel P.E.C. i richiedenti il Piano Esecutivo dovranno produrre gli atti pubblici comprovanti il diritto di utilizzazione delle aree suddette per la realizzazione delle opere.

### Art. 23

Il progetto di Piano Esecutivo dev'essere costituito dai seguenti elaborati:

- a) cartografia del P.R.G.C. con la perimetrazione del territorio oggetto del Piano Esecutivo in modo che risultino chiare le connessioni tra il P.E.C. ed il P.R.G.C.;
- b) stralcio delle norme che disciplinano il P.E.C., costituito da:
  - 1) tabella delle prescrizioni stabilite per la zona entro cui è inserito il P.E.C.;
  - 2) tabella dei servizi pubblici destinati dal P.R.G.C. alla zona considerata ed ubicati in parte nella zona stessa (servizi zonali) ed in parte nelle zone adiacenti (servizi interzonali);
- c) mappa catastale corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di Piano Esecutivo e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- d) planimetria orientata dell'area soggetta al P.E.C., con l'indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e per ognuno di essi della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e delle destinazioni d'uso;
- e) planimetria orientata, in scala 1:500, del progetto di P.E.C. contenente i seguenti elementi:
  - 1) larghezza delle vie, delle piazze e degli altri spazi pubblici o d'uso pubblico;

- 2) spazi riservati al parcheggio, sia pubblico sia privato;
  - 3) aree destinate agli Asili Nido, alle Scuole Materne e Scuole dell'obbligo;
  - 4) aree destinate alle attrezzature di interesse comune: sociali, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie, amministrative, commerciali, religiose, ecc.;
  - 5) aree destinate agli spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
  - 6) aree destinate a giardini privati e consortili;
  - 7) aree destinate all'edificazione privata, precisando la tipologia edilizia, l'ubicazione, la superficie coperta, l'altezza, il numero dei piani fuori terra e la volumetria dei singoli edifici;
  - 8) distanza tra i fabbricati e delle costruzioni dai fili stradali;
- f) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto, in scala 1:500;
  - g) planimetria quotata e progetto delle opere d'urbanizzazione, entrambi in scala non inferiore ad 1:500;
  - h) relazione illustrativa nella quale siano specificati i criteri di impostazione del P.E.C., le modalità ed i tempi di attuazione;
  - i) schema di convenzione;
  - j) a richiesta dell'Amministrazione, relazione sulle caratteristiche geotecniche del terreno.

Il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggio dev'essere determinato in conformità al D.M. 2 aprile 1968, alla Legge regionale n. 56/1977, alle eventuali integrazioni previste dalle norme del P.R.G.C.

Se il comparto assoggettato a P.E.C. non comprende al suo interno un'area destinata a pubblici servizi (scuole, attrezzature di interesse comune, ecc.) dal P.R.G.C. l'Amministrazione comunale, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, può:

- a) richiedere la cessione dello "standard" all'interno del perimetro del P.E.C., se con ciò si crea un lotto idoneo al soddisfacimento delle esigenze d'attuazione di opere d'urbanizzazione nella zona di intervento;
- b) richiedere la cessione dello "standard" all'interno di una delle aree a servizi di P.R.G.C. di proprio gradimento e necessità;
- c) su richiesta motivata del lottizzante, se non fosse attuabile il punto b), chiedere il versamento di una somma sufficiente all'acquisizione di una superficie pari allo "standard" in area di proprio gradimento e necessità.



La scelta di una delle tre possibilità va fatta in sede di approvazione del P.E.C. e, comunque, con deliberazione consiliare che illustri in modo esauriente le motivazioni di interesse pubblico che ne sono alla base.

#### Art. 24

L'autorizzazione al Piano Esecutivo è subordinata all'assunzione in convenzione dell'impegno del richiedente di adempiere a quanto prescritto negli artt. 2 e/o 3 del presente regolamento.

Gli impegni così assunti saranno adempiuti come segue:

- a) il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione e la realizzazione delle opere d'urbanizzazione spettanti al richiedente, secondo le modalità stabilite in convenzione;
- b) la cessione delle aree destinate dal P.E.C. ad opere d'urbanizzazione, contestualmente al rilascio della prima concessione;
- c) il pagamento delle spese d'urbanizzazione, se dovute, contestualmente al rilascio di ogni singola concessione a cui si riferiscono.

~~Il contributo per le spese d'urbanizzazione è determinato, per ogni Piano Esecutivo, mediante computo analitico diretto.~~

#### Art. 25

Le norme del presente capo trovano applicazione anche in caso di predisposizione di altri strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata, quali i Piani di Recupero ai sensi degli artt. 41 bis e 43 della Legge regionale n. 56/1977 e sue integrazioni e modificazioni.

#### Art. 26

L'art. 10 comma 3 delle NTA del PRGC vigente prevede che le superfici a parcheggio pubblico di cui all'art.8, situazione (Ra4 ed Ra5 ), ed all'art.7 co.2, possano essere monetizzate, qualora non siano in grado, per la loro ridotta dimensione, per la loro ubicazione decentrata o per oggettiva difficoltà di accesso, di adempiere la loro funzione, l'argomento della monetizzazione è inoltre trattato dall'art. 8 co. 7 lett. b) nel caso di SUE.

Gli interventi che usufruiranno della monetizzazione conteggeranno la superficie fondiaria senza decurtare le superfici oggetto di monetizzazione, sia in considerazione del fatto che tali aree dovranno essere realizzate dall'Amministrazione comunale in posizioni maggiormente necessarie e rispondenti alle esigenze della collettività, sia in considerazione del fatto che si tratta di una dotazione di standard aggiuntivi rispetto a quelli quantificati per il P.R.G.C. (dotazione complessiva i aree a servizi del P.R.G.C.).

La procedura di monetizzazione al fine di semplificare e migliorare il servizio all'utenza sarà articolata in due passaggi successivi alla presentazione dell'istanza di monetizzazione:

- a) esame da parte della Commissione Consiliare per l'Urbanistica;
- b) determina dirigenziale di quantificazione dell'importo da corrispondere per la monetizzazione.

I valori delle aree da monetizzare, nei casi in cui la normativa urbanistica comunale preveda tale possibilità, sono i seguenti:

**- monetizzazione aree a parcheggio pubblico:**

1.destinazione residenziale o assimilabile			
a) zona collinare- periferica	€/mq.	95,20	arrotondato a €/mq. 95,00
b) zona semicentrale	€/mq.	115,85	arrotondato a €/mq. 116,00
c) zona centrale	€/mq.	136,51	arrotondato a €/mq. 137,00
2.zona industriale/produttiva			
d) area unica	€/mq.	91,32	arrotondato a €/mq. 91,00

**- monetizzazione aree a verde pubblico:**

1.destinazione residenziale o assimilabile			
a) zona collinare- periferica	€/mq.	67,69	arrotondato a €/mq. 68,00
b) zona semicentrale	€/mq.	90,85	arrotondato a €/mq. 91,00
c) zona centrale	€/mq.	111,50	arrotondato a €/mq. 111,00
2.zona industriale/produttiva			
d) area unica	€/mq.	63,82	arrotondato a €/mq. 64,00

Il pagamento delle somme determinate dovrà avvenire prima della firma del provvedimento amministrativo (permesso di costruire), cui il versamento si riferisce, da parte del Dirigente della Ripartizione Urbanistica ed in ogni caso prima dell'effettivo inizio dei lavori.

La somma dovuta è determinata in base alle tariffe in vigore al momento della firma del provvedimento, quando occorre, ovvero al momento in cui si iniziano i lavori nel caso di DIA.

E' ammessa la rateazione dei versamenti in due rate semestrali, pari ciascuna al 50% dell'importo complessivo, quando quest'ultimo supera l'ammontare di € 12.500,00. Qualora l'operatore opti per la rateazione il 50% dell'importo complessivo dovrà essere garantito con polizza fidejussoria bancaria o assicurativa che potrà essere svincolata solo a seguito di espressa autorizzazione comunale.

Il ritardato pagamento comporta l'applicazione degli interessi legali e delle sanzioni previste dalla vigente legislazione.

I valori determinati dovranno essere aggiornati su base annua con riferimento alla variazione dell'indice generale ISTAT del costo della vita.

Gli importi stabiliti nella presente deliberazione non sono in alcun modo sostitutivi delle somme dovute a titolo di contributo di concessione o a qualsiasi altro titolo."

CAPO V

OPERE D'URBANIZZAZIONE  
IN RELAZIONE ALLE CONCESSIONI EDILIZIE

---

**Art. 27**

In mancanza di una più specifica normativa statale e/o regionale in materia, le concessioni edilizie possono essere rilasciate solo previa verifica in relazione alle opere d'urbanizzazione primaria, accertando che ricorra una delle seguenti condizioni, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765:

- a) esistenza delle opere;
- b) previsione dell'Amministrazione comunale, che deve risultare da atti programmatici quali il Bilancio pluriennale o deliberazioni di approvazione di progetti o di erogazione di contributi, di loro realizzazione nel successivo triennio;
- c) impegno del richiedente alla loro diretta realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento oggetto di concessione e, comunque, prima della richiesta di autorizzazione all'abitabilità o agibilità.

Non è necessaria alcuna verifica per il rilascio di concessioni edilizie per tutti gli interventi che, in relazione alle opere d'urbanizzazione primaria:

- a) non abbiano incidenza sul carico urbanistico e sulle condizioni igieniche e di viabilità, ad es. autorimesse, ricoveri attrezzi, fienili, stalle, ecc.;
- b) comportino limitate variazioni del carico urbanistico o delle condizioni igieniche o di viabilità, così da non incidere sostanzialmente sulla situazione in atto, per tali ritenendo quelli che non comportino un incremento di volume (e di superficie utile per produttivo e terziario) superiore al 20% dell'esistente.

**Art. 28**

Nelle zone sprovviste di opere d'urbanizzazione primaria e per le quali non sia prevista la loro realizzazione da parte del Comune, né essa sia possibile da parte dei privati, singoli o riuniti in consorzio, la verifica deve accertare l'esistenza o l'im-

---

pegno alla realizzazione delle seguenti opere, considerate sostitutive dei servizi a rete:

a) acqua potabile:

pozzo munito di certificato di potabilità rilasciato dall'U.S.S.L e regolarmente denunciato ai sensi della Legge regionale n. 4/1994;

b) viabilità ed illuminazione pubblica:

da valutare caso per caso in relazione all'entità dimensionale dell'intervento ed al traffico preesistente, fermo restando che, ai sensi dell'art. 4 N.T.A. del P.R.G.C., ogni lotto fabbricabile deve avere accesso di larghezza non inferiore a m 4,00 eccettuati i passaggi già esistenti al 22-03-1985; in linea di massima è necessaria una strada statale, provinciale, comunale o consortile che dia sufficiente e comodo accesso in proporzione al traffico esistente e indotto, prevedendo se del caso l'ampliamento della sede nel tratto di pertinenza del lotto; l'I.P. è necessaria nel caso di intersezioni pericolose o con ridotta visibilità ed in strade prive di marciapiede e soggette ad intenso traffico;

c) acque bianche:

scarico nel più prossimo colatore superficiale, interponendo una vasca di laminazione a fondo drenante (tranne che nelle aree indicate "potenzialmente dissestabili" nel P.R.G.C.) della capacità di 1 mc ogni 20 mq di superficie impermeabile;

d) acque nere:

depuratore singolo o consortile con scarico in corso d'acqua superficiale, con certificato di analisi degli scarichi in conformità alla normativa in vigore;

depuratore o fossa Imhoff con raccolta in vasca a tenuta a svuotamento periodico, con obbligo di conservare per tre anni ed esibire a richiesta dell'Ufficio Igiene del Comune le bollette attestanti l'avvenuto svuotamento della vasca da parte di Ditta autorizzata;

depuratore o fossa Imhoff con subirrigazione, non ammissibile in presenza di terreni permeabili con falda superficiale, o potenzialmente dissestabili.

Nel caso di costruzione di nuove abitazioni non unifamiliari, oppure in presenza di nuclei di insediamento con più di quattro alloggi, deve essere in primo luogo valutata la possibilità di ricorso alla soluzione a); solo se essa non sia perseguibile può essere accettata la soluzione b) o c).

### Art. 29

Non sono ammesse alternative all'allacciamento alle reti delle urbanizzazioni primarie, pubbliche o consortili, nel caso esse siano tecnicamente raggiungibili con allacciamenti di lunghezza inferiore a m 100.

Per edifici esistenti nel raggio di m 100 da reti di urbanizzazione primaria, sia pubbliche sia consortili, e ad esse non allacciati, non è possibile il rilascio di concessioni edilizie se non previa o contemporanea realizzazione degli allacciamenti.

Tutti i fabbricati esistenti nel raggio di m 100 dalle reti di urbanizzazione e non allacciati vi devono essere collegati entro e non oltre il termine di mesi trentasei dall'entrata in vigore della presente norma. Il medesimo obbligo vale nel caso di immobili che, a tale data, siano siti a distanza maggiore, nel caso in cui essi siano successivamente raggiunti, nel raggio di m 100, dalle reti; in tal caso il termine di mesi trentasei decorre dalla data di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso di edifici non serviti dalle reti pubbliche o consortili la concessione edilizia è rilasciata previa sottoscrizione da parte del richiedente di atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere nei modi di Legge, con il quale egli s'impegni sia alla costruzione delle opere sostitutive necessarie prima della richiesta dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, sia ad eseguire gli allacciamenti nel termine di trentasei mesi dalla data di ultimazione dei lavori di eventuali espansioni delle reti che raggiungessero la zona nella quale sorgono gli immobili, nel raggio di m 100 dagli stessi.

CAPO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

**Art. 30**

Il presente regolamento sarà revisionato all'atto dell'approvazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione ed ogni qual volta il Consiglio Regionale aggiornerà le tabelle parametriche di cui agli artt. 5 e 10 della Legge n. 10/1977 e sue modificazioni.

Le tabelle allegate saranno inoltre sottoposte a revisione all'atto dell'approvazione di varianti organiche al P.R.G.C. vigente.

Nel periodo di tempo intercorrente fra due revisioni, gli importi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle tabelle 5, 6 e 7 allegate saranno aggiornati annualmente in base ai conteggi previsti per la revisione prezzi delle opere pubbliche.

Tale aggiornamento avverrà mediante apposita deliberazione della Giunta Municipale, a ciò espressamente delegata, da assumersi entro il 31 Gennaio di ogni anno, a partire dal 31 gennaio 1984.

**Art. 31**

Le somme dovute per contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovranno essere ordinariamente versate in tre rate, delle quali:

- a) la prima, pari al 25% del totale, da corrispondersi al rilascio della concessione edilizia;
- b) la seconda, pari al 25% del totale, da corrispondersi alla data di effettivo inizio dei lavori;
- c) la terza, pari al 50% del totale, da corrispondersi ad un anno dall'effettivo inizio dei lavori, ma in ogni caso non oltre diciotto mesi dalla notifica della concessione, se questo termine sopravvenga prima dell'anno dall'inizio.

Nel caso in cui l'importo totale dovuto sia pari o inferiore alla somma di £ 1.000.000, esso dovrà invece essere versato per intero all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Il richiedente la concessione dovrà costituire in favore del Comune idonea garanzia fideiussoria per gli importi rateizzati, all'atto del ritiro della concessione.

In caso di mancato versamento nei termini il Comune, oltre a rivalersi sulla fideiussione prestata, applicherà le sanzioni amministrative previste dalla normativa in vigore.