



# CITTA' DI OVADA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COPIA

N. 57 R.V.

N. \_\_\_\_\_ Prot.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### ADUNANZA PUBBLICA STRAORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE

**OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE -**

L'anno **duemilanove** addì **dodici** del mese di **ottobre** alle ore **ventuno** nella sala riservata per le riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e previa partecipazione al Prefetto con nota 19504 in data 05.10.2009 vennero oggi convocati a seduta i componenti di questo Consiglio Comunale.

Fatto l'appello risultano presenti i Signori:

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 1 - Oddone Andrea Luigi        | 12 - Tardito Laura Maria        |
| 2 - Lantero Paolo Giuseppe     | 13 - Subrero Simone             |
| 3 - Olivieri Giovanni Battista | 14 - Morchio Andrea             |
| 4 - Caneva Sabrina             | 15 - Boccaccio Eugenio          |
| 5 - Ravera Franca              | 16 - Briata Fulvio Giacomo      |
| 6 - Gaggero Flavio             | 17 - Ferrari Liviana            |
| 7 - Esposito Mario             | 18 - Capello Sergio             |
| 8 - Briata Roberto             | 19 - Bruzzo Elisabetta          |
| 9 - Caneva Manuela             | 20 - Viano Giovanni Giuseppe    |
| 10 - Robbiano Laura Giovanna   | 21 - Ottonello Lomellini Enrico |
| 11 - Ferrari Silvia            |                                 |

Con l'intervento e l'opera del Segretario Generale Dr.ssa **ROSSANA CAROSIO**.  
Riconosciuta legale l'adunanza il Signor **ODDONE ANDREA LUIGI - SINDACO** -  
assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in  
oggetto.

## **OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

---

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la deliberazione della Regione Piemonte C.R. 08.07.2009, n. 267-31038 con la quale viene modificato il comma 3 dell'art. 16 del Regolamento Edilizio tipo approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 548-9691 del 29.07.1999 e viene individuata una nuova definizione relativa alla distanza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e, rispettivamente:

- il filo di fabbricazione di un'altra costruzione;
- il confine della proprietà;
- una strada

Visto il vigente Regolamento Edilizio del Comune di Ovada approvato con deliberazione C.C. n. 21 del 25.06.2003 e s.m.i. riportante la precedente formulazione espressa nel Regolamento Edilizio tipo approvato dalla Regione;

Ritenuto di conformare il Regolamento Edilizio Comunale alla mutata definizione assunta dalla Regione Piemonte circa la determinazione della misura delle distanze così come definita dalla deliberazione C.R. 08.07.2009 n. 267-31038 apportando la corrispondente modifica all'art. 16 comma 3 del Regolamento Edilizio Comunale;

Visto l'art. 9 della legge regionale n. 20 del 14.07.2009 che, in sede di modifica dell'art. 4, commi 1, 3 e 5 della legge regionale 8/7/1999 n. 19, ha previsto la facoltatività della nomina della Commissione Edilizia, ha sostituito, con riferimento all'organo competente per la nomina della Commissione Edilizia, l'indicazione del consiglio comunale con quella dell'organo competente ed ha demandato alle previsioni del regolamento edilizio l'indicazione degli interventi sottoposti al parere della commissione edilizia;

Ritenuto di mantenere la commissione edilizia comunale, quale organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio in quanto riveste un ruolo di utile supporto tecnico per l'ente senza oneri di spesa e senza aggravio dei tempi procedurali che vengono contenuti comunque entro i termini prescritti e ritenuto di prevedere in capo alla Giunta Comunale, quale organo destinatario di competenze residuali ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000, la competenza alla nomina della commissione edilizia, organo che svolge, per il ruolo attribuite, funzioni consultive in procedimenti non soltanto strettamente gestionali;

Ritenuto altresì di prevedere che la nomina della commissione edilizia da parte della Giunta Comunale sia preceduta da un confronto da parte del Sindaco con la Conferenza dei Capigruppo per eventuali osservazioni e proposte;

Rilevata la necessità di modificare conseguentemente gli articoli 2 e 3 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Valutato opportuno che la scelta della Commissione Edilizia da parte della Giunta Comunale venga preventivamente sottoposta all'attenzione della Conferenza dei Capigruppo che possono formulare osservazioni e proposte;

Ritenuto di modificare il comma 4 dell'art. 3 per meglio chiarire la possibilità che vengano sottoposti al parere della Commissione Edilizia anche gli interventi oggetto di Denuncia di Inizio Attività;

Ritenuto di sostituire al comma 3 dell'art. 2 il riferimento alla legge n. 46/90 con il riferimento al nuovo D.M. 22.01.2008 n. 37;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto il parere in ordine alla conformità dell'azione amministrativa all'ordinamento giuridico espresso dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 e s.m.i.;

**Interviene l'Assessore LANTERO Paolo Giuseppe:** la modifica al Regolamento Edilizio che questa sera viene proposta al Consiglio Comunale si articola in due punti. Il primo attua la deliberazione del Consiglio Regionale che ha modificato l'articolo 3 del Regolamento Edilizio tipo individuando una nuova definizione relativa alla distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e, rispettivamente: il filo di fabbricazione di un'altra costruzione, il confine di proprietà, una strada. In particolare la modifica è significativa per la misura delle distanze tra costruzioni che passa da una misurazione con sistema radiale ad una in cui si valuta la distanza rispetto alle costruzioni frontestanti tracciando un segmento ortogonale alla costruzione stessa. Il secondo riguarda la legge regionale n. 20/2009 che, all'articolo 9, dà facoltà ai Comuni di nominare o meno la Commissione Edilizia ed inoltre propone che sia l'organo competente titolato alla nomina. Si manifesta l'intenzione di mantenere la Commissione Edilizia per il contributo che può effettivamente portare nella istruttoria delle pratiche edilizie, constatato che non provoca di fatto ritardi nell'emissione dell'atto autorizzatorio e si risponde alla previsione della legge regionale sostituendo la dicitura regolamentare "Consiglio Comunale" con la dicitura "Giunta Comunale", prevedendo, seppure non disposta quale obbligo, l'obbligatorietà della consultazione della Conferenza dei Capigruppo, prima della nomina della Commissione Edilizia. Vi è infine una minima modifica del comma 3, dell'articolo 4 che ne permette una lettura più semplice, senza variare il senso normativo.

**Interviene il Consigliere VIANO Giovanni Giuseppe** il quale sottolinea l'importanza in termini partecipativi della scelta, proposta dalla maggioranza, di prevedere che la nomina della Commissione Edilizia da parte della Giunta Comunale sia preceduta da un confronto da parte del Sindaco con la Conferenza dei Capigruppo per eventuali osservazioni e proposte. Tale scelta denota la volontà della maggioranza di coinvolgimento della minoranza nelle scelte di politica amministrativa e merita un apprezzamento positivo. Esprime voto favorevole del gruppo "Centrodestra per Ovada".

**Interviene il Consigliere BRUZZO Elisabetta** la quale si associa al positivo apprezzamento espresso dal Consigliere Viano. Sottolinea però che il passaggio della competenza alla nomina della Commissione Edilizia dal Consiglio Comunale alla Giunta Comunale va a sminuire il ruolo e la posizione dell'organo consiliare. Esprime astensione dal voto del gruppo "Fare per Ovada".

Con voti legalmente espressi con il seguente risultato: Presenti n. 21, voti favorevoli n. 16, astenuti n. 5 (Boccaccio Eugenio, Briata Fulvio Giacomo, Ferrari Liviana, Capello Sergio, Bruzzo Elisabetta);

**DELIBERA**

1. Di modificare gli articoli 2, 3 e 16 del Regolamento Edilizio Comunale vigente nel testo riportato in allegato quale parte integrante della presente deliberazione che sostituisce integralmente il testo vigente degli stessi articoli
  2. Di dichiarare che le modifiche apportate al Regolamento sono conformi al Regolamento Edilizio tipo approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 29.07.1999 n. 548-9691 e conseguenti alla L.R. 20 del 16.07.2009, art. 9;
  3. Di dare atto che la presente deliberazione, ad intervenuta esecutività, sarà pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, sarà trasmessa alla Giunta Regionale ed assumerà efficacia con la pubblicazione per estratto sul BUR ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. n. 19/1999.
-

## Art. 2 Formazione della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è l'organo tecnico consultivo comunale nel settore urbanistico ed edilizio.
2. La Commissione è composta dal Dirigente del Settore Tecnico, o Funzionario del medesimo Settore suo delegato, che la presiede, e da sette componenti, nominati dalla Giunta Comunale.
3. I membri elettivi sono scelti dalla Giunta Comunale fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza, provata dal possesso di adeguato titolo di studio, e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti all'architettura, all'urbanistica, all'attività edilizia, all'ambiente, allo studio ed alla gestione dei suoli; un congruo numero di membri elettivi dovrà essere in possesso di diploma di laurea (almeno un ingegnere, un architetto e un geologo). Un membro dovrà essere scelto tra esperti di valori Comunale tra esperti con specifica e comprovata competenza in materia di valori ambientali e di tutela degli stessi. Un altro dovrà essere scelto tra tecnici qualificati di provata esperienza e specifica competenza in materia di impianti tecnologici, quindi idoneo alla valutazione degli atti ed elaborati progettuali presentati ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 e, eventualmente, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 e del D.Lgs. 19 settembre 1994, n. 626. Il Sindaco convoca la Conferenza dei Capigruppo preventivamente alla nomina della Commissione, per ricevere dalla medesima osservazioni e proposte.
4. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione.
5. La Commissione resta in carica fino al rinnovo della Giunta Comunale che l'ha eletta: pertanto, al momento dell'insediamento della nuova Giunta Comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita.
6. I componenti della Commissione possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Presidente: in tal caso, restano in carica fino a che la Giunta Comunale non li abbia sostituiti.
7. I componenti della Commissione decadono:
  - a) per incompatibilità, ove siano accertate situazioni contemplate al precedente comma 4;
  - b) per assenza ingiustificata a tre sedute consecutive.
8. La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale.
9. I componenti della Commissione decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro quarantacinque giorni dalla data di esecutività della deliberazione che dichiara la decadenza o da quella del ricevimento della lettera di dimissioni.

### Art. 3 Attribuzioni della Commissione Edilizia

1. La Commissione esprime parere preventivo, obbligatorio (tranne nei casi in cui le leggi dispongono diversamente), non vincolante, per:
  - a) il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie e loro varianti ;
  - b) il rilascio di concessioni cimiteriali per la realizzazione di tombe di famiglia e monumenti funerari di privati;
  - c) assunzione di provvedimenti di annullamento o revoca degli atti di assenso (autorizzazioni o concessioni edilizie) già rilasciati;
  - d) strumenti urbanistici esecutivi e loro varianti.
2. L'Autorità competente all'emanazione del provvedimento, qualora ritenga di doversi pronunciare in difformità dal parere di cui al precedente comma, ha l'obbligo di motivare il proprio dissenso.
- 2.1 Può non essere richiesto il parere della Commissione Edilizia quando le richieste di autorizzazione/concessione riguardano le volturazioni di concessioni e autorizzazioni edilizie.
3. Il Sindaco o l'Assessore delegato, la Giunta ed il Consiglio comunale ed il Dirigente competente - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - hanno facoltà di richiedere pareri alla Commissione in materia di:
  - a) strumenti urbanistici generali e loro varianti;
  - b) convenzioni;
  - c) programmi pluriennali di attuazione;
  - d) regolamenti edilizi e loro modifiche;
  - e) modalità di applicazione del contributo di concessione;
  - f) progetti di opere pubbliche e progetti per realizzazione di tombe e monumenti funebri predisposti dal Comune.
  - g) pratiche in istruttoria presso l'Ufficio Tecnico;
4. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 3 lett. g) non è necessario il parere della Commissione Edilizia per tutti quegli interventi per i quali sia stata presentata dichiarazione di inizio attività ai sensi della Legge 04.12.1993 n. 493, art. 4, comma 7, e s.m.i. della Legge 21.12.2001 n. 443, art. 1, comma 6, e di ogni loro ulteriore aggiornamento e modifica e precisamente:
  - a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b) opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del Decreto del Ministro dei

- Lavori Pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
  - 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.
  - i) le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma; ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - l) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, 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; relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 21.12.2001 n. 443, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
  - m) i sopralzi, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati alla lettera l), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio.
5. Le domande per le quali è prevista una procedura accelerata in seguito a disposizioni normative (es.: Sportello Unico per le attività produttive) sono esaminate dalla Commissione Edilizia con priorità.
6. La Commissione Edilizia, all'atto dell'insediamento, può enunciare in un documento i criteri che intende adottare per svolgere la propria funzione consultiva, in particolare per quanto concerne la valutazione dell'inserimento del progetto edilizio nel contesto ambientale ed il controllo preventivo dello "standard" di qualità delle costruzioni.

**Art. 16 Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza tra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione;
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.
4. Si definiscono:

Ciglio della strada: la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolare che pedonale, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli o simili) (art. 2, D.M. 01.04.1968 n. 1404).

Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza al confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30.04.1992, n. 285).





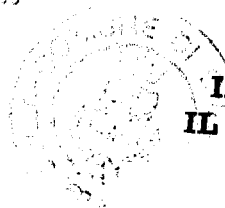
**CITTA' DI OVADA**  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

**OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.**

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Ai sensi dell'art.49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, in ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere: **FAVOREVOLE.**

Ovada, 12 OTT. 2009



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
IL DIRIGENTE SETTORE TECNICO  
(Ing. Guido CHIAPPONE)**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Ai sensi dell'art.97, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa all'ordinamento giuridico, esprime parere: **FAVOREVOLE.**

Ovada, 12 OTT. 2009

**IL SEGRETARIO GENERALE  
(D.ssa Rossana CAROSIO)**

Letto, approvato e sottoscritto.

All'originale firmati:

IL PRESIDENTE  
A. L. Oddone

IL SEGRETARIO GENERALE  
R. Carosio

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, il Segretario sottoscritto certifica che il presente verbale trovasi in pubblicazione, in copia, all'Albo Pretorio del Comune dal **21 OTT. 2009** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Ovada, **21 OTT 2009**

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr.ssa Rossana CAROSIO)  
F.to: Carosio

---

E' copia in carta libera ad uso amministrativo.

Ovada,

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

---

**DELIBERAZIONE DIVENUTA ESECUTIVA**

- a sensi art. 134 - c. 3 - D.Lgs. 18.08.2000, N. 267 in data \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

---