

- assetti unitari nel rapporto suolo-edifici, all'interno delle varie proprietà;
- criterio storico-culturale: per la promozione, il ripristino, il recupero e il restauro delle tipologie insediative tradizionali e, nelle zone agricole, delle relative sistemazioni agrarie, forestali e idrogeologiche.

Art. 53 – Variazione di destinazione d'uso

- 1) Le destinazioni d'uso intese come insieme di funzioni previste e ammissibili nel territorio sono quelle definite dalla Legge Regionale.
- 2) Il cambio di destinazione d'uso degli immobili, edifici e aree, anche in assenza di opere, è soggetto alla Denuncia di Inizio di Attività di cui all'art 57 della L. R.
- 3) La Denuncia di Inizio di Attività comporta la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, determinato dal Comune.
- 4) Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso non potranno avere superficie utile lorda inferiore a 65 mq; solo sul 5% delle superfici utili totali dell'intervento potranno essere realizzati alloggi di dimensione inferiore con un minimo di mq 28.

80

Art. 54 – Norme per l'attuazione della perequazione urbanistica

Le aree di trasformazione e quelle individuate dai Progetti Unitari¹ - i cui dati progettuali sono riportati nelle Tabelle Riepilogative, allegate alle presenti Norme - sono soggette ai meccanismi della "perequazione urbanistica".

Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono alla organizzazione e alla compiutezza formale delle parti urbane interessate. Alle aree, appositamente individuate in cartografia, è attribuito un unico indice perequativo convenzionale di edificabilità (*ICE*).

- 1) L'indice perequativo è attribuito a tutte le proprietà del comparto edificatorio. Analogamente tutte le proprietà concorrono

¹ Comparti edificatori, art. 31 L.R. 19/2002 e s.m.i.

pro quota alla corresponsione degli oneri concessori nelle forme stabilite dall'Amministrazione Comunale.

2) Sottraendo alla *Superficie Territoriale (St)* la *Superficie per strade (Ss)*, le *Aree a Standard (As)* e la *Superficie Compensativa (Sc)* si ha la *Superficie Fondiaria*, la quale produce una *Superficie lorda di pavimento pubblica* e una *Superficie lorda di pavimento privata*.

Le modalità attuative sono definite dal menzionato art. 31 della LUR. Per un più equilibrato e compiuto disegno dei Progetti Unitari, il Comune - anche successivamente all'approvazione del presente PSC e REU - redige ed approva (Consiglio Comunale) l'intero disegno della progettualità operativa, ferme restando, in capo ai proprietari di aree presenti nei comparti, le facoltà riservate dalle leggi vigenti. In ogni caso, - è obbligatorio trasmettere all'Amministrazione Provinciale di Reggio Calabria e alla Regione Calabria questa parte operativa del Piano, su cui gli stessi Enti potranno eventualmente esprimersi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 24 della L. 47/85, al fine di garantire la corretta applicazione dei contenuti pianificatori previsti.

3) I nuovi interventi - facenti parte della dimensione operativa del Piano - sono soggetti all'approvazione di un Piano Attuativo Unitario o di un Progetto Unitario, che prevedano, inoltre, la dotazione di aree per servizi a standard secondo le modalità di legge e le quantità previste nelle Tabelle Riepilogative allegate alle presenti Norme. Alle superfici catastali riportati in ciascun comparto viene attribuito in quota parte il diritto edificatorio riveniente dall'applicazione degli indici e dei parametri di cui al presente articolo, così come lessicalmente definiti all'art. 1 delle presenti norme.

4) I P.A.U. seguono, per la relativa approvazione, l'iter procedurale definito dall'art.30 della L.R. 19/2002.

5) I Progetti Unitari - come sopra menzionato - devono essere proposti in conformità a quanto definito dal presente RUE, e approvati unitariamente da parte del Consiglio Comunale, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici ivi riportati. Sono consentite, peraltro, limitate variazioni, che non incidano su parametri ed indici, per aggiustamenti conseguenti ad esigenze funzionali e/o alla particolare orografia dei luoghi.

6) Possono essere proposte, in ogni caso, soluzioni planivolumetriche alternative. Nel caso la proposta venga presentata da una parte dei proprietari, la stessa dovrà estendersi ad una porzione significativa dell'ambito di perequazione e dovrà armonizzarsi con la parte non oggetto di variazione, ponendo attenzione alle connessioni con il restante ambito.

L'Amministrazione valuterà le proposte dei privati in relazione al rispetto dei principi e degli obiettivi del Piano Strutturale.

Nel caso i privati presentino un Progetto Unitario con caratteristiche progettuali diverse da quelle contenute nella scheda, (variazioni dell'assetto viario, modificazioni planimetriche delle aree pubbliche) dovranno essere comunque complessivamente rispettate le superfici e le quantità relative ai parametri stabiliti nelle prescrizioni progettuali contenute nelle Tabelle Riepilogative. In questo caso la nuova soluzione progettuale pur non costituendo variante al REU, ma essendo comunque in difformità - anche se formale e non sostanziale - la stessa dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale

7) Qualora non sia possibile realizzare unitariamente la proposta piani volumetrica relativamente al Comparto definito dal Piano, la stessa potrà essere suddivisa in stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione Comunale e da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà permettere una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici.

8) La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate di edifici antistanti deve essere almeno uguale all'altezza dell'edificio più alto;

9) La distanza delle nuove costruzioni dalle strade e dai confini del comparto di progettazione unitaria, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del corpo edilizio prospettante e, in ogni caso, non inferiore a 5,00 ml, salvo i casi espressamente e/o graficamente previsti nelle schede progettuali.

10) Nelle aree pubbliche definite nelle schede è sempre ammessa:

- la realizzazione di opere pubbliche approvate dal Consiglio Comunale;
- la realizzazione di una quota volumetrica di Edilizia Convenzionata;
- la realizzazione di volumetria residenziale ad opera di privati, cui per ragioni di natura e di utilità pubblica è stata sottratta una superficie di terreno dislocata in qualsiasi parte del territorio, alla quale è stata attribuita l'adeguata potenzialità edificatoria.

Per estreme ragioni legate a documentata esigenza di natura finanziaria il Comune potrà alienare le aree pubbliche pervenute (Superfici Compensative), attraverso le ordinarie procedure dell'Asta Pubblica.

E' obbligatorio che il Consiglio Comunale approvi una disciplina che regoli i rapporti patrimoniali conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici di dettaglio, anche mediante una *tesoreria delle aree edificabili*.

Nell'ambito dei Progetti Unitari le cubature di edilizia residenziale da realizzare ad opera dei privati, sulle superfici definite dalla scheda di progetto, le aree pubbliche da cedere, le opere da realizzare e da cedere al Comune a collaudo avvenuto, dovranno essere oggetto di

una stipula di Convenzione il cui schema dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale.

Art. 55 – Regolamento e Piani Attuativi del PSC

- 1) Le disposizioni contenute nel presente Regolamento dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di piano.
- 2) In caso di interventi diretti, in particolare mediante Permesso di Costruire, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento.
- 3) In caso di interventi complessi, mediante Permesso di Costruire convenzionato ovvero in esecuzione di piani urbanistici attuativi, le norme edilizie contenute in tali strumenti prevalgono sulle norme del presente Regolamento. Restano fermi i limiti di distanza minima tra i fabbricati definiti come inderogabili dalla normativa vigente in materia di Piani attuativi.

83

I PROVVEDIMENTI

Art. 56 – Opere non soggette ad alcun provvedimento abilitativo

- 1) Non è richiesto il rilascio di alcun provvedimento abilitativo comunale per la realizzazione di:
 - opere di manutenzione ordinaria
 - opere edilizie che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici dirette ad eliminare le barriere architettoniche per i portatori di handicap;
 - le opere di assoluta urgenza ed immediata necessità eseguite su ordinanza del sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
 - la demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco o dall'autorità cui per legge spettino poteri di surroga;
 - la demolizione di opere ordinata dall'Autorità Giudiziaria;
 - i miglioramenti fondiari connessi all'attività agricola, che non comportano scavi o riporti di terreno;
 - la costruzione o la installazione di baracche ed ogni altro apprestamento di cantiere finalizzato alla realizzazione di un intervento edilizio;
 - le protezioni stagionali e le opere pertinenti all'attività agricola escluse dal preventivo controllo comunale ai sensi delle leggi regionali in materia;

- le targhe professionali e similari, da apporsi all'esterno dei fabbricati, delle dimensioni massime di cm 21 x 30;
- l'abbattimento di alberature o comunque la manutenzione ordinaria delle aree scoperte o di giardini, al di fuori delle aree vincolate ai sensi di legge o appositamente perimetrate dallo strumento urbanistico.

2) Possono altresì eseguirsi eccezionalmente, senza preventiva concessione o autorizzazione, le opere necessarie per urgenti ed improrogabili ragioni di sicurezza, limitatamente a quanto indispensabile per far cessare lo stato di pericolo. Dell'inizio di tali opere deve essere data notizia scritta entro due giorni al Sindaco e al dirigente competente, con obbligo di presentare entro il successivo termine di giorni dieci la regolare pratica edilizia.

Art. 57 – Permesso di Costruire

1) Ai sensi del vigente quadro normativo, sono soggette a rilascio di Permesso di Costruire gli interventi per ristrutturazione e nuova costruzione.

2) Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Dirigente competente, 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 su proposta del Responsabile del procedimento.

3) Nell'atto del Permesso di Costruire vengono riportati tutti gli elementi essenziali del provvedimento, ivi comprese la qualificazione dell'intervento e la motivazione. Vengono altresì indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Art. 58 – Dichiarazione di Inizio Attività

Ai sensi del vigente quadro normativo sono soggette a Dichiarazione di Inizio Attività:

- le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
- le recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- le opere di sistemazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- le opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio

- alla statica dell'immobile e non modifichino la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;
- la realizzazione di 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;
 - le Varianti a Permessi di Costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione lavori;
 - la realizzazione di parcheggi ai sensi dell'art. 9, comma 1° della L. 122/89 e come disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione.
- 2) In alternativa al Permesso di Costruire possono essere realizzati mediante Dichiarazione di Inizio Attività:
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi negli ambiti storici, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di Piano Attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
 - gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione delle previsioni del PSC per quanto riguarda le Aree di Trasformazione.
- 3) La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richieste dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04.
- 4) E' comunque fatta salva la facoltà di chiedere il permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 e 2.

Art. 59 – Mutamento di destinazione d'uso

Fermo restando quanto previsto dall'art. 57 della LUR 19/2002 *Disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili*, si prescrive:

- 1) La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione ovvero D.I.A. o Permesso di Costruire rilasciati ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
- 2) Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 35% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 30 mq. per ogni unità immobiliare.
- 3) Sono soggetti ad Dichiarazione di Inizio Attività i mutamenti di destinazione d'uso connessi a trasformazioni fisiche e quelli che implicano un uso appartenente ad una diversa categoria di carico urbanistico (Cu).
- 4) Il mutamento delle destinazioni d'uso è oneroso. Gli oneri in ogni caso non possono superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
- 5) Nel caso di cambiamento della destinazione d'uso che comporta una modifica degli standard urbanistici il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al reperimento dei relativi standard.
- 6) Ad eccezione delle aree di trasformazione e delle aree appartenenti al territorio aperto, è previsto - qualora sia impossibile reperire le aree a standard - il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree a standard richieste.

Art. 60 – Opere pubbliche

- 1) Per le opere pubbliche dei comuni deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale, il provvedimento di approvazione del progetto esecutivo sostituisce il Permesso di Costruire. L'accertamento di conformità allo strumento urbanistico è effettuato a cura del responsabile del procedimento.
- 2) In ogni caso i relativi progetti dovranno esser accompagnati da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del

progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di legge.

- 3) Per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del Demanio statale, e per le altre opere pubbliche della Regione o degli Enti o di Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi è subordinata al rispetto delle procedure previste dalle vigenti leggi in materia.
- 4) Gli accordi di programma adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale producono gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, sostituendo le relative concessioni edilizie.
- 5) Fanno eccezione al regime del permesso di costruire:
 - le opere relative alla difesa nazionale;
 - le opere e gli interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche, allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4°, del D. Lgs 18/8/2000 n° 267 e s.m.i.;
 - le opere eseguite direttamente dallo stato su beni demaniali e non;
 - le opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del DPR 18/4/1994 n° 383 e successive modifiche.

87

Art. 61 – Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire o delle opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività

- 1) Il rilascio del Permesso di Costruire o la presentazione della Denuncia di Inizio Lavori, limitatamente alle opere di cui al comma 2 dell'art. 55 (Dichiarazione di Inizio Attività) è subordinato al versamento del contributo concessorio, composto dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dalla quota commisurata al costo di costruzione, nei modi espressamente previsti dalla legge e dal PSC
- 2) Le relative somme - il cui ammontare viene determinato in sede istruttoria - possono essere versate anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.
- 6) Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo concessorio devono essere avviate

contemporaneamente all'inizio dei lavori, disciplinati da apposita Convenzione previa prestazione di idonee garanzie fidejussorie.

LE PROCEDURE

Art. 62 – Presentazione della domanda di Permesso di Costruire e della Denuncia di Inizio Attività

- 1) La domanda di Permesso di Costruire e la Denuncia di Inizio di Attività va presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, che procede al suo protocollo.
- 2) La domanda di provvedimento edilizio e la Denuncia di Inizio di Attività depositata presso altro ufficio dell'Amministrazione comunale si intende presentata dalla data in cui perviene all'Ufficio competente a riceverla.
- 3) Al momento del ricevimento della domanda l'ufficio responsabile procede ad una prima verifica della adeguatezza della documentazione allegata, al fine di consentire il più possibile l'accelerazione e la semplificazione dell'istruttoria, e ne dà notizia all'interessato.
Se nella documentazione presentata sussistono irregolarità o incompletezze documentali, l'ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.
- 4) Qualora in sede di presentazione o successivamente durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la Dichiarazione di Inizio Attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di Permesso di Costruire.
- 5) Le domande ovvero le denunce – di norma – devono essere predisposte su appositi modelli standardizzati che riportano, in ragione delle diverse tipologie di intervento, la sintesi della documentazione necessaria per l'avvio del procedimento.

88

Art. 63 – Titolarità

- 1) Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
 - il proprietario dell'immobile;
 - il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
 - l'enfiteuta, nei limiti del contratto;

- l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
- il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro e risanamento assimilabili;
- l'affittuario agrario di cui alla L. n. 11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il concessionario di terre incolte di cui al D.L. 279/1944, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
- il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
- il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
- l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
- l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
- il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere la concessione/autorizzazione edilizia ad eseguire i relativi lavori.

2) In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

3) L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma n. 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

4) L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.

L'amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti

dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

Art. 64 – Contenuto della domanda di Permesso di Costruire

- 1) La domanda di Permesso di Costruire, indirizzata alla struttura competente, deve contenere i seguenti dati:
 - a. generalità del richiedente; nel caso di soggetto collettivo, le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda;
 - b. numero del codice fiscale del richiedente;
 - c. dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare domanda di Permesso di Costruire;
 - d. ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione:
 - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste;
 - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
 - e. generalità del progettista, del direttore lavori, del responsabile della sicurezza con relativa indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza; nel caso di più progettisti, generalità di quello che svolge la funzione di coordinatore referente per l'intera opera;
 - f. descrizione sommaria dell'intervento, con l'indicazione della qualificazione dell'intervento stesso;
 - g. luogo e data di presentazione della domanda nonché sottoscrizione del richiedente e del progettista;
 - h. indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.
- 2) La domanda deve riportare l'elenco dettagliato di tutti gli allegati presentati.
- 3) La domanda deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.

Art. 65 – Contenuto della Dichiarazione di Inizio Attività

- 1) Il soggetto legittimato presenta all'Ufficio competente, nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione vigente apposita dichiarazione,

redatta in forma libera e sottoscritta dal soggetto legittimato e dal progettista, nella quale vanno descritte le opere edilizie che si intendono realizzare con la specificazione dei seguenti dati:

- a) generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia;
- b) numero del codice fiscale del richiedente;
- c) dichiarazione del titolo che legittima il richiedente a presentare la Dichiarazione di Inizio Attività;
- d) ubicazione ed estremi catastali dell'immobile oggetto dell'intervento con la specificazione: - della zona urbanistica in cui l'immobile oggetto dell'intervento insiste; - di eventuali vincoli ambientali, monumentali, o di altra natura (idrogeologico, sismico, ecc.), che gravano sull'immobile oggetto dell'intervento;
- e) generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- f) generalità del professionista al quale è affidata la direzione dei lavori, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;
- g) indicazione dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori;
- h) indirizzo esatto, ove non coincidente con la residenza, dove comunicare o notificare gli atti amministrativi inerenti il procedimento.

91

2) La Dichiarazione di Inizio Attività deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

3) La Dichiarazione di Inizio Attività deve essere accompagnata dalle dichiarazioni del progettista, o del coordinatore referente per l'intera opera nel caso di più progettisti.

4) Il professionista dovrà, nella relazione, descrivere in modo analitico le opere oggetto della D.I.A., ed asseverare che tali opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che particolari, e al vigente regolamento edilizio e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, sia generali che particolari; dovrà altresì asseverare il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

Art. 66 – Documentazione tecnica

1) Le richieste di Permesso di Costruire nonché la Dichiarazione di Inizio Attività devono essere accompagnate da adeguata documentazione amministrativa e da elaborati tecnico progettuali che consentano le necessarie verifiche tecniche, nonché dagli elaborati prescritti da norme speciali o da leggi di settore.

2) Tutti gli elaborati grafici, in numero minimo di 3 copie, devono essere piegati secondo il formato Uni A4 e devono contenere in testata l'indicazione del tipo di intervento, la sua ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo e del progettista.

Nel caso di Dichiarazione di Inizio Attività una delle tre copie verrà riconsegnata al dichiarante, vidimata dal comune.

3) In caso si tratti di aree vincolate (per tutte le aree sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.), il numero di copie passa da tre a sei per gli elaborati grafici e la relazione e da uno a tre per la documentazione fotografica.

Art. 67 – Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire

1) La domanda di Permesso di Costruire deve essere accompagnata, fatti salvi gli elaborati prescritti da leggi speciali o da norme di settore, dalla seguente documentazione:

- fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda).
- documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento (se in variante a un progetto concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);
- estratto di mappa in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziata l'area oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;
- estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento.

2) In caso di nuova costruzione e ricostruzione devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:

a. relazione tecnica illustrativa;

b. planimetria/e quotata/e d'insieme (scala 1:200 o superiore) con l'indicazione di:

- dimensioni del lotto oggetto di intervento;
- punti cardinali;
- strade con la relativa toponomastica e ampiezza (la planimetria dovrà essere estesa fino a comprendere la viabilità pubblica);
- posizione e sagome dei fabbricati esistenti (interni ed esterni al lotto o immobile) e in progetto con precisate tutte le altezze e le eventuali pareti cieche;

- quote altimetriche, esistenti e di progetto, del terreno e degli spazi esterni al fabbricato riferite alla quota zero; distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti (qualora il lotto sia interessato da diverse zone territoriali omogenee dovrà anche essere indicata la distanza dal limite di zona);
- eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze;
- le aree a parcheggio pubblico e privato;
- la sagoma di eventuali parcheggi o accessori interrati;
- le superfici permeabili e drenanti;
- il trattamento di massima del suolo non edificato all'interno del lotto;
- le principali urbanizzazioni esistenti (strade, marciapiedi, fognatura, rete illuminazione), ove necessario;
- la posizione della recinzione in progetto o esistente. L'ubicazione dei passi carrai e degli ingressi pedonali;
- rilievo quotato degli edifici esistenti nel lotto oggetto di intervento con indicazione delle altezze e delle destinazioni d'uso (scala 1:200 o superiore a seconda delle dimensioni del lotto);
- elaborati con dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici (che dovranno essere riportati sulle tavole) per la verifica della conformità con gli indici di PSC e della eventuale variante;
- piante dei vari piani (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. In tutte le piante dovranno essere altresì indicate le linee di sezione, le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti, le diverse unità immobiliari;
- sezioni (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) trasversali e longitudinali per ciascun corpo di fabbrica collocate in punti significativi con la vuotatura delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda e delle altezze necessarie per la verifica degli indici urbanistico-edilizi;
- prospetti dell'opera progettata (scala 1:100 o superiore e almeno una tavola in scala 1:50) completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti dovrà essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore (nel caso di opere che interessino porzione di edifici in linea o a cortina, sarà sufficiente la rappresentazione di parte dei prospetti adiacenti, tracciata a

- semplice contorno, integrata da documentazione fotografica che comprenda le facciate laterali a quella di intervento);
- prospetti e sezione della recinzione;
 - piante dell'intervento in progetto con dimostrazione del soddisfacimento delle prescrizioni vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative stesse;
 - planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicazione della rete di fognatura interna completa di pozzetti di raccordo e condensa grassi, dimensionamento delle eventuali fosse settiche, fino al punto di immissione nella rete pubblica;
 - planimetria (scala 1:200 o superiore) con indicate tutte le opere di urbanizzazione in progetto (strade, marciapiedi, fognatura, illuminazione, acqua, metano) e relativo computo metrico estimativo;
 - qualora per la complessità dell'intervento si richieda una visione d'insieme del/i fabbricato/i in progetto deve essere prodotta una assonometria in scala adeguata;
 - rilievo fotografico a colori formato minimo cm. 10X15 del fabbricato o dell'area di intervento e del suo contesto (escluso ristrutturazione interna) comprese le alberature esistenti, nonché planimetria generale con i punti di ripresa, in originale.
- 3) In caso di interventi di varianti o modifiche a fabbricati esistenti devono essere inoltre prodotti i seguenti documenti tecnici:
- tavola parametrica di confronto delle piante, dei prospetti e delle sezioni con evidenziati gli interventi mediante idonea colorazione (giallo per le demolizioni e rosso per le costruzioni).
- 4) In caso di interventi su edifici di valore storico o testimoniale e loro pertinenze, con particolare riferimento agli interventi negli ambiti storici deve essere prodotta la seguente ulteriore documentazione:
- per le piante: indicazione delle orditure dei solai, dei tipi di pavimentazione e degli elementi di finitura tipologici quali gradini, soglie e simili, nonché del tipo di materiale;
 - per i prospetti: indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
 - per gli spazi scoperti: indicazione delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrale, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, nonché dei materiali e dei colori, oltre che della eventuale sistemazione a verde proposta nel rispetto delle norme previste dal regolamento del verde;
 - rilievi in scala adeguata all'oggetto, di norma 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno o in ferro e, per gli spazi esterni, portoni, esedre, fontane, scale e simili, alberature, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e dei colori;

- la relazione di cui al precedente comma 2 dovrà descrivere, con riferimento ai grafici presentati, le caratteristiche dell'impianto originario del fabbricato e le dinamiche evolutive che hanno portato alla situazione esistente, con eventuale corredo di disegni e documenti storici, nonché, per quanto riguarda il progetto di trasformazione, le metodologie e tecniche di intervento e uso dei materiali.
- 5) Deve altresì essere presentata la seguente documentazione:
- atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in progetto, relativo computo metrico estimativo e relativa polizza fidejussoria;
 - copia eventuali convenzioni proprietà confinanti registrate e trascritte, nonché copia convenzioni eventualmente previste dalle norme vigenti;
 - nulla osta preventivo dei VV. FF. o dichiarazione sostitutiva di insussistenza all'obbligo del Certificato di prevenzione incendi;
 - progetti e relazioni degli impianti ai sensi delle leggi 46/1990 e art. 122-135 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in duplice copia;
 - attestazione del versamento dei diritti sanitari intestato alla A.S.L.;
 - scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
 - pareri già acquisiti dal richiedente ai sensi dell'art. 5 comma 3 del D.P.R. 380/01 s.m.i., completi di elaborati allegati, debitamente vistati di:
 - A.S.L., nel caso in cui non possa essere sostituito da un'autocertificazione;
 - Vigili del Fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.
 - modello debitamente compilato per la determinazione del costo di costruzione;
 - dichiarazione impegnativa di assunzione di responsabilità in ordine al rispetto di tutte le norme igienico-sanitarie del Regolamento d'Igiene;
 - relazione geologica e/o geotecnica, ove prevista dal PSC o dalla legislazione vigente.

Art. 68 – Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività

- 1) La Denuncia di Inizio Attività deve essere accompagnata, fatti salvi gli elaborati prescritti da leggi speciali o da norme di settore, dalla seguente documentazione:
- fotocopia del documento di identità del dichiarante (per la dichiarazione sostitutiva di notorietà di cui alla domanda);
 - documento registrato attestante la proprietà o titolo di godimento dell'immobile se si rende opportuna la specificazione catastale dell'intervento. (se in variante a un progetto

- concessionato e non sono intervenute modifiche alla proprietà, non è necessario);
- estratto di mappa in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziata l'area o l'immobile oggetto di intervento e tutti i mappali interessati dall'intervento; nella planimetria dovrà essere indicata con campitura in colore, trasparente ma indelebile, il lotto di pertinenza con gli edifici che risulteranno sul lotto al termine dei lavori, applicando agli stessi gli indici del piano regolatore;
 - estratto di PSC (in vigore o eventualmente adottato) e/o del Piano Attuativo con l'esatta ubicazione del lotto o dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - fotografie dell'area, dell'immobile o di sua parte oggetto di intervento;
 - asseverazione del progettista redatto secondo il modello allegato;
 - dettagliata relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
 - ricevuta di versamento dei diritti di segreteria.
- 2) Devono essere prodotti i seguenti elaborati tecnici di seguito descritti
- dichiarazione resa dal tecnico abilitato che l'immobile non è soggetto a vincoli di cui al D.Lgs 42/04 ovvero copia di autorizzazione della Sovrintendenza;
 - planimetria dello stato di fatto quotata (scala 1:100 o superiore). Sulla medesima tavola dovranno essere indicate le destinazioni d'uso dei singoli locali;
 - planimetria di progetto (scala 1:100 o superiore) con l'indicazione delle quote planimetriche e altimetriche. Nella planimetria dovranno essere le superfici e la destinazione dei diversi locali, la superficie aeroilluminante con la verifica di quanto previsto dalle norme e regolamenti vigenti;
 - planimetria comparativa tra stato di fatto e stato di progetto (scala 1:100 o superiore), sulla quale devono essere riportate, con colore giallo le demolizioni e con colore rosso le nuove opere.

Art. 69 – Vincolo di asservimento

- 1) Nel caso di interventi soggetti a Permesso di Costruire diretto (ovvero esterni alle Aeree di Trasformazione e attuabili senza preventivo strumento urbanistico attuativo) o a Dichiarazione di Inizio Attività le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri.

- 2) L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di Costruire, o da depositare prima della Dichiarazione di Inizio Attività, deve indicare il volume o la SIp utilizzata, nonché il relativo indice riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.
- 3) Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.
- 4) Nei casi in cui un Permesso di Costruire preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o corpi di fabbrica, l'atto di pertinenza deve altresì precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica ed il rapporto percentuale di ciascuna funzione rispetto alla SIp complessiva utilizzata.

Art. 70 – Istruttoria delle richieste del Permesso di Costruire e sua costituzione

- 1) Entro 10 giorni dal ricevimento lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento.
- 2) L'esame delle domande deve avvenire secondo l'ordine di presentazione, riscontrabile in base al protocollo d'ingresso della domanda stessa.
- 3) Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, esamina l'istanza ed i relativi allegati e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.
- 4) Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento deve:
 - curare l'istruttoria;
 - acquisire, avvalendosi dello Sportello Unico per l'Edilizia, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché della Azienda Sanitaria Locale (nel caso in cui tale parere non possa essere sostituito dall'autocertificazione, poiché il progetto riguarda un intervento di edilizia non residenziale, ovvero la verifica in ordine alla conformità alle norme igienico-sanitarie richiede valutazioni tecnicodiscrezionali) o dei Vigili del fuoco (ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio);
 - formulare una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
- 5) Il termine di cui al precedente articolo può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento provvede a richiedere motivatamente integrazioni documentali esclusivamente

per documenti che non siano già in possesso dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente; il termine decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.

La richiesta di integrazioni documentali determina la sospensione dei termini del procedimento solo qualora intervenga entro 15 giorni dalla presentazione della domanda.

6) La richiesta di eventuali ulteriori documenti, nel corso dell'istruttoria, non comporta la sospensione dei termini contenuti nel presente regolamento.

7) Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di 60 giorni, richiedere tali modifiche illustrandone le ragioni. L'interessato deve pronunciarsi sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi 15 giorni. Tale richiesta sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di 60 giorni.

8) In tutti i casi in cui sia necessario acquisire atti di assenso (comunque denominati) di altre amministrazioni (diversi da parere dell'ASL e dal parere dei Vigili del fuoco, ove necessari), l'ufficio competente convoca una conferenza di servizi ai sensi della legislazione vigente.

Gli incombenti necessari, ai fini dell'acquisizione di detti atti di assenso e della indizione della conferenza dei servizi sono curati dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

9) I termini di cui al presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.

10) Nei casi di rilevante impatto dell'opera il Responsabile Unico del Procedimento può avvalersi della procedura di integrazione di documenti, con interruzione dei termini, e richiedere una relazione sull'impatto architettonico e insediativo dell'opera.

Art. 71 – Costituzione e rilascio del Permesso di Costruire

1) Entro i successivi 15 giorni dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento di cui al precedente art. 67 (Istruttoria del Permesso di Costruire e sua costituzione), ovvero dall'esito della conferenza di servizi, il dirigente o il responsabile del procedimento deve adottare il provvedimento finale (rilascio o diniego del Permesso di Costruire).

- 2) Lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato il provvedimento finale.
- 3) Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire deve essere data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del comune, con specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve essere eseguita degli estremi catastali dei terreni asserviti, in rapporto alla superficie coperta o al volume edificato. Chiunque potrà prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto.
- 4) Il Permesso di Costruire è rilasciato qualora il progetto non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia ai sensi della legislazione vigente.
- 5) All'atto del rilascio, il dirigente competente può apporre condizioni finalizzate al rispetto nelle norme vigenti in materia edilizia, oltre che in adeguamento agli indirizzi, alle direttive, alle prescrizioni ed ai vincoli contenuti negli strumenti urbanistici.
- 6) Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione. Per quanto riguarda la determinazione del contributo, i termini, le esenzioni, gli scomputi, le rateizzazioni con le relative garanzie, etc., si fa integrale riferimento alla vigente normativa statale e regionale in materia.
- 7) Il ritiro del Permesso di Costruire deve essere effettuato, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, dell'intervenuto rilascio, secondo le modalità previste dalle norme vigenti.
- 8) Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende rifiutata. L'interessato può ricorrere al T.A.R. avverso il silenzio/rigetto. L'eventuale ricorso deve essere notificato, in tal caso, entro 60 giorni da quello in cui il dirigente dell'ufficio tecnico comunale si sarebbe dovuto determinare.
- 9) Nel caso di mancata adozione, entro i termini prescritti, del provvedimento conclusivo del procedimento, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo Sportello Unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico comunale si pronunci entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza.
Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto già formatosi.
Di detta richiesta deve essere data notizia al Sindaco, a cura del responsabile del procedimento, in modo da consentire

all'amministrazione comunale di assumere le opportune iniziative rivolte ad evitare l'intervento sostitutivo regionale e, in ogni caso, ad assumere i provvedimenti conseguenti alla violazione dell'obbligo di tempestiva definizione.

La mancanza di ogni decisione in seguito all'ulteriore decorso di quest'ultimo termine determina la possibilità per il richiedente di avviare la procedura per la nomina di un "commissario ad acta" da parte del presidente della Regione che nel termine di trenta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della permesso di costruire.

Art. 72 – Istruttoria della D.I.A.

1) Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Dichiarazione di Inizio Attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la domanda accompagnata dai documenti e dagli elaborati di cui all'art. 65 (Documenti da allegare alla Dichiarazione di Inizio Attività).

2) La Dichiarazione di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro tale termine è subordinata a nuova denuncia.

L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello Unico la data di ultimazione dei lavori.

3) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

4) Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi della legislazione vigente. Il termine di 30 giorni di cui al comma 1 del presente articolo decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole la denuncia è priva di effetti.

Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui:

- al D. lgs 42/04 (T.U. in materia di beni culturali e ambientali);
- L. 394/91 (Legge quadro sulle aree protette);
- L. 183/89 (norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo);
- nonché le previsioni: dei piani territoriali paesistici o dei piani urbanistico-territoriali aventi le medesime finalità di salvaguardia dei valori paesistici e ambientali.

- 5) Il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione, cura l'istruttoria, esamina la Dichiarazione di Inizio Attività e i relativi allegati, verifica l'esistenza dei presupposti e delle condizioni di legge, e ne accerta la conformità allo strumento urbanistico.
- 6) Qualora venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, con provvedimento motivato, che deve essere notificato entro il termine di cui al precedente comma 3, ordina agli interessati di non effettuare le previste trasformazioni. In tal caso gli aventi diritto possono ripresentare la denuncia con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
- 7) La sussistenza del titolo abilitativi all'esecuzione dei lavori è provata con la copia della Dichiarazione di Inizio Attività da cui risulta la data di ricevimento, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, nonché l'attestazione del professionista abilitato.
- 8) L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di denuncia è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di permesso di costruire.
- 9) L'amministrazione può sempre intervenire, anche successivamente al termine dei 30 giorni, esercitando l'attività di controllo ed applicando le conseguenti sanzioni.
- 10) Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello Unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Dichiarazione di Inizio Attività.

Art. 73 – Voltura

- 1) Il Permesso di Costruire è trasferibile al nuovo proprietario del bene. In tal caso la formale istanza di presa d'atto dell'intervenuto trasferimento dovrà essere accompagnata da copia del nuovo titolo.
- 2) Il dirigente competente provvede, previa verifica della permanenza dei requisiti oggettivi e soggettivi.
- 3) Il nuovo provvedimento non modifica i termini di validità dell'atto originario.

**Art. 74 – Procedure da adottare in caso di Nulla Osta
Paesaggistico di competenza dell'amministrazione comunale**

- 1) Nel caso di un intervento in zona soggetta a Nulla Osta Paesaggistico la cui competenza è dell'amministrazione comunale la documentazione da presentare è la seguente:
 - tre copie degli elaborati di cui all'elenco contenuto nell'art. 64 "Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire;
 - relazione dettagliata in triplice copia sullo stato attuale dell'edificio e dei luoghi;
 - relazione dettagliata in triplice copia sulle modalità di inserimento dell'edificio nel contesto;
 - simulazione fotografica o digitale riguardante l'inserimento dell'edificio nel suo immediato contesto.
- 2) Se l'area di intervento è oggetto di vincolo di tutela previsto dal PSC ma non rientrante nei disposti della L.R. 23/90 e D.Lgs. 42/04 e s.m.i., il parere viene espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale. In questi casi la documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire è quella prevista dal comma precedente.

SPECIFICAZIONE DELLE PROCEDURE IN RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI DEL PSC RELATIVAMENTE AL TERRITORIO URBANIZZABILE

Art. 75 – Le procedure per la formazione dei Permessi di Costruire convenzionati.

Richiesta , titolarità, presentazione

- 1) La richiesta di presentazione del Piano Attuativo di iniziativa privata o di permesso di costruire convenzionato in conformità alle indicazioni delle Aree di trasformazione del PSC è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia conformemente all'apposito modulo.
- 2) Hanno titolo per presentare la richiesta:
 - il proprietario dell'immobile;
 - il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
 - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo.

Documentazione

- 1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:
 - planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del Piano Attuativo;
 - documento attestante la proprietà o titolo di godimento dell'area;
 - documentazione catastale;
 - inquadramento dell'area di intervento nello strumento urbanistico generale;
 - documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identificano lo stato di fatto;
 - rilievo quotato dell'area in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
 - eventuali relazioni geologiche nel caso l'area sia soggetta a vincoli particolari del PSC;
 - relazione tecnica atta a illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo al dimensionamento delle destinazioni d'uso pubbliche e private e la loro rispondenza e alle prescrizioni di piano e ai tempi di realizzazione dell'intervento;
 - relazione tecnica atta ad illustrare le modalità di allaccio alla rete esistente di erogazione di pubblici esercizi e a evidenziare le modalità di smaltimento dei reflui;
 - schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala 1:1000 teso a mettere in relazione i rapporti tra aree libere e la viabilità, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire rappresentazione visiva e numerica della quantificazione degli

standards della progettazione (verde, parcheggi, ecc.) e la loro rispondenza alle indicazioni del PSC; tale schema di massima deve inoltre mettere in evidenza la tipologia edilizia, la scelta localizzativi e delle destinazioni d'uso delle eventuali aree pertinenziali degli edifici; allegato allo schema planimetrico devono essere inserite tabelle dimensionali riepilogative e dettagli principali delle opere di urbanizzazione;

- schema di massima per l'inserimento dell'area di intervento nel contesto urbano con particolare riferimento alle relazioni e connessioni con la viabilità urbana, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta e parcheggio, ogni eventuale spazio pubblico esistente o previsto dal PSC;
- schema planimetrico con individuazione delle eventuali unità minime di intervento e comparti edificatori;
- schema di convenzione urbanistica con allegato computo metrico di massima dei costi di urbanizzazione primaria;
- schema di convenzione urbanistica da definire secondo le modalità del successivo articolo;
- bollettino di avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti di segreteria.

2) Nel caso la procedura richiesta fosse quella finalizzata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato oltre alla documentazione sopra elencata devono essere presentati gli elaborati tecnici di cui al comma 2 e 5 dell'art. 64 (Documenti da allegare alla domanda di Permesso di Costruire).

3) Nel caso il progetto, definito nella forma di Piano Attuativo o nella forma di permesso di costruire convenzionato, si configuri come un intervento controllato attraverso previsioni planivolumetriche unitarie sono ammesse le possibilità indicate dall'art. 9 del DM 1444/68 relativamente alle distanze da osservare dai confini, dalle strade e da fabbricati.

Convenzione

1) Alla richiesta di presentazione del Permesso di Costruire in conformità alle indicazioni del PSC deve essere obbligatoriamente allegato una proposta di convenzione urbanistica.

- 2) La proposta di convenzione urbanistica deve indicare:
- le aree di urbanizzazione da cedere o, in alternativa da sottoporre a destinazione d'uso pubblica;
 - a questo fine deve essere allegata una planimetria di identificazione delle aree oggetto di cessione;
 - le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

LE PROCEDURE PER LA FORMAZIONE DEI PIANI ATTUTIVI UNITARI

Art. 76 – Richiesta , titolarità, presentazione

- 1) La presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata è presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia.
- 2) Hanno titolo per presentare la richiesta:
 - il proprietario dell'immobile;
 - il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
 - il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo.
- 3) Sono Piani Attuativi di iniziativa privata quelli indicati dal PSC vigente e dalla legislazione vigente in materia.
- 4) Sono soggetti alle indicazioni del presente titolo gli interventi che prevedono la modifica delle previsioni per le aree di trasformazione del PSC.
- 5) Sono soggetti alle indicazioni del presente titolo gli interventi nelle aree di trasformazione nel caso in cui l'edificazione abusiva successiva all'adozione del PSC renda non attuabili le previsioni del PSC stesso.

105

Documentazione

- 1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata devono essere obbligatoriamente allegati i seguenti documenti:
 - planimetria di individuazione dell'intervento in scala 1:2000 con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del Piano Attuativo;
 - documento attestante la proprietà o titolo di godimento dell'area;
 - documentazione catastale;
 - inquadramento dell'area di intervento nello strumento urbanistico generale;
 - documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identificano lo stato di fatto;
 - rilievo quotato dell'area in scala 1:500 o di maggior dettaglio;
 - eventuali relazioni geologiche nel caso l'area sia soggetta a vincoli particolari del PSC;
 - relazione tecnica atta a illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo al dimensionamento delle destinazioni d'uso pubbliche e private e la loro rispondenza e alle prescrizioni di piano e ai tempi di realizzazione dell'intervento;

- relazione tecnica atta ad illustrare le modalità di allaccio alla rete esistente di erogazione di pubblici esercizi e a evidenziare le modalità di smaltimento dei reflui;
- schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala 1:1000 teso a mettere in relazione i rapporti tra aree libere e la viabilità, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire rappresentazione visiva e numerica della quantificazione degli standards della progettazione (verde, parcheggi, ecc.) e la loro rispondenza alle indicazioni del PSC; tale schema di massima deve inoltre mettere in evidenza la tipologia edilizia, la scelta localizzativa e delle destinazioni d'uso delle eventuali aree pertinentziali degli edifici; allegato allo schema planimetrico devono essere inserite tabelle dimensionali riepilogative e dettagli principali delle opere di urbanizzazione;
- schema di massima per l'inserimento dell'area di intervento nel contesto urbano con particolare riferimento alle relazioni e connessioni con la viabilità urbana, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta e parcheggio, ogni eventuale spazio pubblico esistente o previsto dal PSC;
- schema planimetrico con individuazione delle eventuali unità minime di intervento e comparti edificatori;
- schema di convenzione urbanistica con allegato computo metrico di massima dei costi di urbanizzazione primaria;
- gli ambiti sottoposti al recupero degli insediamenti abusivi;
- parere dell'Ufficio del Genio Civile territorialmente competente ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni di Piano Attuativo con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 13 Legge 64/1974);
- schema di convenzione urbanistica da definire secondo le modalità del successivo articolo;
- bollettino di avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria e dei diritti di segreteria.

106

Convenzione

- 1) Alla presentazione di proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata deve essere obbligatoriamente allegato una proposta di convenzione urbanistica.
- 2) La proposta di convenzione urbanistica deve indicare:
 - le aree di urbanizzazione da cedere o, in alternativa da sottoporre a destinazione d'uso pubblica;
 - a questo fine deve essere allegata una planimetria di identificazione delle aree oggetto di cessione;
 - nel caso le opere di urbanizzazione non vengano cedute devono essere identificate le modalità della loro gestione e manutenzione;
 - le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- le aree di compensazione o, in alternativa, da sottoporre a destinazione d'uso pubblico.

Art. 77 - Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e presentazione del Piano Attuativo

1) Entro venti giorni dalla presentazione della proposta di Piano Attuativo, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.

2) Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di novanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto il responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio pena la decadenza della proposta.

3) Entro novanta giorni dalla data di presentazione della proposta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento.

4) Entro il termine complessivo dell'istruttoria, dovrà essere predisposto definitivamente lo schema di convenzione urbanistica, avvalendosi degli schemi in uso e a partire dalla proposta presentata dal soggetto titolare della presentazione della richiesta.

5) A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione motivata, da sottoporre alla Giunta Comunale.

6) I termini di cui al presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.

7) La Giunta Comunale procede all'approvazione della proposta di Piano Attuativo. Nei successivi trenta giorni dall'approvazione della proposta di Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale, lo schema di convenzione viene messo a disposizione della proprietà che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento. La mancata riconsegna della bozza di convenzione debitamente sottoscritta nei termini suddetti comporta l'automatica decadenza della richiesta.

Art. 78 – Procedimento di approvazione del Piano Attuativo di iniziativa privata

1) Il piano particolareggiato viene approvato nelle forme previste dalla legge regionale 19/02 e dalla presente normativa.

2) Entro centoventi giorni dall'avvenuta consegna della convenzione sottoscritta dal soggetto proponente, la Giunta Comunale sottopone al Consiglio comunale la proposta di deliberazione di adozione del piano particolareggiato.

3) Il Piano Attuativo, una volta adottato dal Consiglio Comunale viene successivamente depositato, corredato dai relativi elaborati, presso la sede comunale per i venti giorni successivi alla data di affissione all'albo pretorio dell'avviso di adozione del piano. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio del comune e a mezzo di manifesti murari affissi sull'intero territorio comunale.

4) Osservazioni al Piano Attuativo entro i termini di deposito di cui al comma precedente possono essere presentate dai soggetti nei confronti dei quali le prescrizioni dei medesimi piani attuativi sono destinati a produrre effetti.

5) Successivamente alla scadenza dei termini di deposito il Consiglio Comunale decide sulle eventuali osservazioni e approva definitivamente il Piano Attuativo inviandone una copia alla provincia.

6) Nell'ipotesi non vi siano variazioni non è necessaria la riapprovazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale. Diventa esecutivo scaduti i termini di deposito di cui al precedente comma 3.

Art. 79 – Istruttoria della richiesta di presentazione del Piano Attuativo in conformità alle indicazioni delle Aree di trasformazione del PSC

- 1) Entro venti giorni dalla presentazione della richiesta, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento verificata la completezza della documentazione, può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.
- 2) Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di novanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto il responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio pena la decadenza della proposta.
- 3) Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento.
- 4) Entro il termine complessivo dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento o il Dirigente sottopone alla Giunta Comunale la proposta di Convenzione Urbanistica, corredata da una relazione motivata e avvalendosi degli schemi in uso. La Giunta Comunale è competente rispetto all'approvazione della Convenzione Urbanistica che deve avvenire entro i successivi trenta giorni.
- 5) I termini di cui al presente articolo sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento.
- 6) Lo schema di convenzione approvato dalla Giunta viene messo a disposizione della proprietà o dagli aventi titolo che nei successivi trenta giorni dovrà restituirla sottoscritta per accettazione al responsabile del procedimento.

L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI E LA VIGILANZA

Art. 80 – Inizio dei lavori

- 1) I lavori si iniziano allo scadere:
 - a) del trentesimo giorno successivo alla presentazione di denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
 - b) del termine iniziale indicato nel provvedimento edilizio.
- 2) Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono ad integrare l'effettivo avvio dei lavori.
- 3) Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se il titolare del provvedimento edilizio è un Ente Pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se il titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti – estranei alla volontà del concessionario – che siano sopravvenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere.
- 4) Il titolare del provvedimento edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione da redigere in conformità all'apposito modello. Decorso inutilmente il termine per l'inizio dei lavori l'Amministrazione provvede alla dichiarazione di decadenza.
- 5) Nella comunicazione di inizio lavori deve essere sempre indicati:
 - l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
 - il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività;
 - i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti degli operatori incaricati della progettazione, della direzione lavori, della sicurezza del cantiere;
 - i nominativi e i recapiti dell'esecuzione dei lavori e della sorveglianza.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto al Dirigente di Settore.

Art. 81 – Richiesta e consegna dei punti fissi

- 1) Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire, prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il concessionario è

tenuto a richiedere al dirigente preposto la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione, la verifica dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione.

Le operazioni sono eseguite da personale messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Delle operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.

La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni. Decorso tale termine i lavori possono avere inizio.

La mancata richiesta della visita, nei casi in cui essa sia espressamente prevista, verrà comunicata al Corpo dei Vigili urbani per i provvedimenti di competenza, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

2) Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto. Le procedure da adottare sono quelle definite al comma precedente.

3) La mancata visita del Tecnico comunale non esonera il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione.

4) Nei casi in cui la ricognizione si espressamente richiesta, in base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente di Settore, su referto del tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche, di pubblico interesse, o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire – in accordo con il Direttore dei Lavori – allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e nei strumenti urbanistici approvati.

Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto con vidimazione del Dirigente del Settore.

5) Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

Art. 82 – Disciplina generale del cantiere e sicurezza

1) Il cantiere deve essere recintato in modo decoroso e in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati, nonché la

sicurezza dei terzi, come stabilito dal D. Lgs. 14/8/96, n. 494 (sicurezza nei cantieri temporanei e mobili) e successive modifiche e integrazioni. Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, etc.) atti ad eliminare qualsiasi pregiudizio a terzi, come stabilito dal D.Lgs. 14/8/96, n. 493 (segnaletica di sicurezza) e successive modifiche e integrazioni.

Il cantiere deve essere mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; deve essere allestito un apposito contenitore per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

2) I cantieri dovranno essere installati secondo le regole di sicurezza e di custodia, nonché essere dotati di tutti gli impianti antinfortunistici idonei, previsti dalle normative nazionali ed europee vigenti in materia di prevenzione, segnalazione, protezione, allarme, antincendio, pericolosità, per la salvaguardia degli operatori addetti e della sicurezza pubblica.

3) In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

Il costruttore, il titolare ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare devono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

4) In ogni cantiere edilizio deve essere collocata all'esterno, ben visibile, una tabella delle dimensioni di almeno ml 1,00 x 0,50, nella quale devono essere indicati con caratteri indelebili:

- l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento;
- il titolare e gli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio di attività;
- i nominativi, le relative qualifiche e i recapiti del progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza del cantiere;
- i nominativi e i recapiti dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Qualunque variazione degli operatori comunicata per iscritto al Dirigente di Settore deve essere riportata nella tabella.

5) Gli addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti a informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 83 – Interventi su servizi pubblici e suolo pubblico

1) Ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, l'assuntore dei lavori deve presentare separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori. Nell'atto della domanda deve essere allegata planimetria dell'area oggetto di concessione da includere nel recinto di cantiere. L'Ufficio Tecnico Comunale e, ove necessario, gli enti di erogazione dei servizi dovranno fornire le opportune prescrizioni al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

La concessione è rinnovabile ed è soggetta a tassazione; ad essa corrisponde un versamento cauzionale per la rimessa in ripristino integrale del suolo alla scadenza.

Dovranno comunque essere rispettate tutte le indicazioni di legge in materia di sicurezza.

2) Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Art. 84 – Opere provvisionali

1) Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere alte almeno 2,00 ml.

2) Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica deve essere preventivamente richiesta all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione.

3) Tutte le strutture provvisionali dei cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose: esse devono altresì conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 85 – Operazioni di scavo

- 1) La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
- 2) Ogni anomalia riscontrata andrà tempestivamente comunicata all'Autorità comunale, fermo restando l'obbligo del Concessionario o dell'assuntore dei lavori di sospendere ogni operazione di scavo e di effettuare tutti gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei luoghi.
- 3) Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Art. 86 – Materiale di risulta

Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti materiale di risulta la raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.

114

Art. 87 – Cautele per ritrovamenti archeologici, storici e artistici

- 1) Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il responsabile del cantiere (o capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate.
- 2) Dei ritrovamenti il responsabile del cantiere (o capo cantiere) darà immediata comunicazione al direttore dei lavori. Il direttore dei lavori darà immediata comunicazione al dirigente del settore che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi e prescrizioni derivanti dalle leggi vigenti in materia.

Art. 88 – Tolleranze di cantiere

- 1) Fatti salvi i diritti dei terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici,

costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a ml. 5,00: 1,00%;
- per le misure oltre ml. 5,00 e fino a mt. 15,00: 0,50%;
- per le misure superiori a ml. 15,00 : 0,20%.

2) Costituiscono altresì tolleranze di cantiere le diverse soluzioni distributive all'interno dei singoli piani che comportino lo spostamento in pianta di quote della SIp inferiori al 5%, ferma restando la SIp complessiva.

Art. 89 – Funzioni di vigilanza

1) Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito.

L'Amministrazione può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie per controllare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire, alla dichiarazione di inizio lavori ed alle norme vigenti in materia.

Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

2) Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi al progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza dei lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

3) Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve essere sempre ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori; in caso contrario il Dirigente di Settore richiederà al corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, (permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività) come pure degli elaborati approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

Art. 90 – Varianti in corso d'opera

1) Salva l'ipotesi di varianti per le quali è applicabile l'istituto della denuncia di inizio di attività, nel caso in cui si manifesti la necessità, in corso d'opera, di apportare varianti al progetto, il titolare deve presentare apposita istanza, corredata di tutti gli elaborati modificativi di quelli originariamente approvati.

Il rilascio della variante deve avvenire nel rispetto della procedura descritta negli articoli precedenti.

Il rilascio della concessione di variante può comportare il conguaglio del contributo di concessione.

2) Ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente le varianti possono essere considerate di due tipi: varianti essenziali e varianti non essenziali.

3) Le varianti essenziali comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire, sostitutivo di quello precedente con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori; il precedente permesso di costruire viene archiviato d'ufficio.

Se i lavori delle opere abilitate con il provvedimento originario hanno già avuto inizio, la data del provvedimento di variante si assume come data di inizio lavori.

4) Le varianti non essenziali comportano il rilascio di un ulteriore permesso di costruire che si affianca al precedente senza modificarne i termini di inizio e fine lavori.

Art. 91 – Variazioni apportate in corso d'opera

116

1) Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la normativa urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Tali variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati ai sensi di legge.

La richiesta di approvazione di queste varianti in corso d'opera deve essere presentata in unica soluzione progettuale, in conformità con all'apposito modello, anche successivamente alla realizzazione delle stesse ma comunque prima della comunicazione di fine lavori.

La richiesta deve contenere la dichiarazione di un progettista, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, in merito alla conformità della variante alle ipotesi di cui all'art. 15 della L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Alla richiesta devono essere allegati gli elaborati grafici (in duplice copia) nei quali siano evidenziati le varianti richieste, con apposita e distinta grafia per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova costruzione e per le parti da sostituire o da consolidare.

La richiesta e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire e dal progettista.

Il dirigente di settore approva la variante in corso d'opera a seguito della verifica della dichiarazione di conformità operata dagli uffici comunale con le modalità richieste per il controllo dei progetti.

2) Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi dieci anni dall'ultimazione delle relative opere.

Nei casi di cui sopra non si procede all'applicazione d'ufficio delle relative sanzioni

Art. 92 – Ultimazione dei lavori

1) Il termine di ultimazione dei lavori, non superiore a tre anni, può essere prorogato solo nei seguenti casi:

- opere pubbliche, il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari;
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare;
- cause di forza maggiore, imprevedibili ed inevitabili, estranee alla volontà del titolare del provvedimento edilizio, ivi compresi gli eventuali provvedimenti cautelari dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

La proroga può essere richiesta dal titolare documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.

La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni e secondo le procedure sopra descritte.

2) In caso di interruzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, a tutela dell'ambiente, dell'igiene e del decoro. In difetto il Dirigente preposto ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

3) Anche la denuncia di inizio di attività è sottoposta al termine massimo di validità fissato in anni tre, con l'obbligo per l'interessato di comunicare la data di ultimazione dei lavori e ferme restando le disposizioni dei commi precedenti.

Art. 93 – Comunicazione di fine lavori

- 1) Il Titolare di Permesso di Costruire e di DIA deve comunicare, su apposita modulistica, allo Sportello unico per l'edilizia, la data di fine lavori, entro sessanta giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.
- 2) Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere, del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.
- 3) Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva oppure la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuta.
- 4) In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il Permesso di Costruire viene archiviato per decadenza.

Art. 94 – Scheda tecnica descrittiva

- 1) La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale.
- 2) La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:
 - i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile;
- 3) La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.
- 4) Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità, quando necessari:
 - certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto;
 - autocertificazione attestante l'avvenuto ottenimento del certificato di prevenzione incendi o, in alternativa, copia del certificato, oppure copia della Dichiarazione di Inizio Attività con attestazione dell'avvenuta ricezione da parte del Comando

provinciale Vigili del Fuoco; se l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio, ai sensi del D.P.R. n° 37/1998, dichiarazione in tal senso, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori,

- autocertificazione attestante l'avvenuta richiesta di accatastamento, quando necessaria, o in alternativa copia dell'accatastamento;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 13/1989 modificata e integrata, sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 10/1991 modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 46/1990 modificata e integrata, sulla conformità degli impianti tecnologici;
- dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, secondo le disposizioni della L. n° 319/1976 e del D. Lgs n° 152/1999;
- autocertificazione attestante l'ottenimento dell'autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.P.R. n° 203/1988, quando richiesto, o in alternativa copia dell'autorizzazione;
- dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
- ogni altro documento eventualmente necessario.

119

Art. 95 – Certificato di conformità edilizia e agibilità

1) Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- ristrutturazione edilizia.

In tutti gli altri casi la scheda tecnica descrittiva, corredata dalla dichiarazione di conformità del professionista, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.