



COMUNE DI CARPINETI
(Provincia di Reggio Emilia)

ADEGUAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO
LEGGE REGIONALE 25.11.2002 N. 31

(Delibera del Consiglio Comunale n. 29. del 21.07.2006)

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il regolamento edilizio disciplina l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nell'osservanza della legislazione nazionale e regionale in materia di governo del territorio ed in coerenza con il Piano Regolatore Generale e della pianificazione sovraordinata.

CAPO II

ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDURE

Art. 2 – Attività edilizia libera

Costituiscono attività edilizia libera:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Non è soggetta ad alcun titolo abilitativo, la realizzazione delle seguenti strutture, complementari alla funzione principale:

- a) pergolati aperti, in legno o ferro, eseguiti in aderenza a fabbricati o isolati, privi di fondazioni, privi di copertura e non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata, nel rispetto delle norme del vigente Codice Civile e del Codice della Strada;
- b) piccole strutture di ricovero degli attrezzi da giardino e animali domestici, non in calcestruzzo o muratura, aventi dimensioni massime di 4,00 mq di superficie, altezza in gronda non superiore a 2,30 m e pendenza massima della falda 30%, nel numero massimo di una per area di pertinenza, che non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata, nel rispetto delle norme del vigente Codice Civile e del Codice della Strada;
- c) piccole strutture leggere da giardino (gazebo, chioschetti, ombrelloni, ecc. nonché percorsi e lastricati) con funzione ornamentale, che non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata, nel rispetto delle norme del vigente Codice Civile e del Codice della Strada;
- d) strutture estensibili in metallo e telo parasole e/o per la copertura di automezzi, che non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata, nel rispetto delle norme del vigente Codice Civile e del Codice della Strada;
- e) aggetti senza sostegni a terra, esclusi i balconi, con sporgenza fino a 1,50 m. e lunghezza fino a 4,00 m., che non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata, nel rispetto delle norme del vigente Codice Civile e del Codice della Strada;
- f) reti tecnologiche (energia elettrica, telefono, acqua, gas, teleriscaldamento, fognature, ecc.), ivi compresi gli allacciamenti, senza rilevanza edilizia, architettonica ed ambientale;
- g) abbattimento di alberi, anche di alto fusto, all'esterno del perimetro dei centri edificati, non sottoposti a misure di vincolo derivanti da leggi nazionali, da leggi regionali o da norme regolamentari;

- h) messa a dimora di siepi vive, nel rispetto delle norme del vigente Codice Civile e del Codice della Strada;
- i) la realizzazione di manufatti a carattere precario, ordinariamente non ammessi, al servizio di pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.) o di pubbliche manifestazioni (fiere, feste, comizi, ecc.), installati per periodi non superiori ai sei mesi nell'arco temporale di un anno, per usi conformi alle disposizioni di zona urbanistica. Della realizzazione dovrà essere data specifica comunicazione al Comune corredata di idonei elaborati tecnici a firma di tecnico a ciò abilitato. Decorso il suddetto periodo di sei mesi, l'installazione dovrà intendersi come costruzione eseguita senza titolo e sottoposta alle vigenti misure sanzionatorie. Si intendono manufatti a carattere precario quelli che, dopo la rimozione, non richiedono interventi di carattere edilizio per il ripristino dell'area all'uso originario.

Tutte le strutture di cui ai punti precedenti devono rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore ai 3 metri.

Art. 3 – Titoli abilitativi

Fuori dai casi dell'attività edilizia libera di cui al precedente art. 2 del presente Regolamento, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.

I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

I titoli abilitativi sono la **denuncia di inizio attività** ed il **permesso di costruire**. Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

Art. 3 bis – Soggetti aventi titolo

Hanno titolo a presentare denuncia di inizio attività o a richiedere il rilascio del permesso di costruire i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile
- b) il superficiario, nei limiti dell'atto di costituzione del diritto di superficie
- c) l'enfiteuta, nei limiti della costituzione del diritto di enfiteusi
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria
- e) il titolare di servitù prediali, coattive o volontarie, limitatamente agli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria
- f) il locatario, solo per gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria urgente, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile
- g) l'affittuario agrario (Legge 71/1971 e Legge 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti delle autorità, quali:
 - il beneficiario di decreto di esproprio o dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario
 - l'assegnatario di terre incolte
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza
 - il concessionario di miniere o di beni demaniali

- colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, TELECOM, SNAM, AGAC, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

Nei casi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente comma, il titolo deve essere attestato dal certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto a trascritto a norma degli artt. 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure da atto notarile, eventualmente in copia conforme. Per gli interventi in area PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera del competente organo comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'art. 51 della Legge 865/1971.

Nei casi di cui alle lettere e), f) e g) del primo comma, il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile oppure, nel caso di impossibilità, da certificazione dell'Associazione di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

In luogo del titolare possono presentare domanda o denuncia:

- a) il delegato, procuratore o mandatario
- b) il curatore fallimentare
- c) il commissario giudiziale
- d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda di permesso di costruire e della denuncia di inizio attività potrà essere presentata auto-certificazione, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione attestante il titolo.

Art. 3 ter – Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo

Non sono soggette ad autonomo titolo abilitativo, secondo quanto disciplinato da presente capo:

- a) le opere, gli interventi ed i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000
- b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti
- c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale
- d) le opere pubbliche dei Comuni.

I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui al precedente comma sono comunque approvati da parte delle competenti amministrazioni previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

Art. 4 – Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro qualora non interessino immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 490/1999;
- c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999;
- d) le recinzioni, i muri di cinta, i muri di contenimento e sostegno fino all'altezza di 3,00 ml. dal piano di campagna alla sua sommità, e le cancellate;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia purché non interessino interi edifici e non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata;
- f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
- g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, purché non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata;
- j) piccole strutture leggere da giardino (gazebo, chioschetti, ombrelloni, ecc. nonché percorsi e lastricati) con funzione ornamentale, consentite dalle norme di zona, nel rispetto delle norme del vigente Codice Civile e del Codice della Strada;
- h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- j) le modifiche progettuali a denuncia di inizio attività e le variazioni minori in corso d'opera di cui agli art. 5 octies;
- k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nel centro storico;
- l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione secondo quanto disposto dall'allegato alla Legge Regionale 25.11.2002, n. 31;
- m) i movimenti di terre o gli interventi di sistemazione dei terreni non connessi ad opere edilizie
- n) l'apposizione di cartelloni pubblicitari su torri o tralicci
- o) l'abbattimento di alberi di alto fusto ubicati all'interno del perimetro dei centri edificati, non sottoposti a misure di vincolo derivanti da leggi nazionali, da leggi regionali o da norme regolamentari. In tal caso è prescritta la messa a dimora, a sostituzione, di ugual numero e tipo di specie autoctone;
- p) opere interne su singole unità immobiliari, che non comportino l'aumento del carico urbanistico e la creazione di altre unità immobiliari, purché non in contrasto con gli strumenti urbanistici;
- k) modeste opere esterne su edifici esistenti, compresi gli aggetti senza sostegni a terra, nel rispetto delle norme della disciplina particolareggiata, del vigente Codice Civile e del Codice della Strada;
- q) che non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata, che non modificano in modo significativo l'aspetto del fabbricato, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici;
- r) l'installazione di serbatoi e cisterne per il combustibile da riscaldamento;
- s) opere cimiteriali;

Possono rientrare in un'unica Denuncia di Inizio Attività anche più tipi di intervento che non si configurino come un unico intervento soggetto al Permesso di Costruire.

Art. 4 bis – Disciplina della denuncia di inizio attività

Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia,

accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dall'art. 4 ter del presente Regolamento e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione urbanistica adottati ed approvati ed alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti.

La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimato è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

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 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi, comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento nel caso di intervento soggetto ad autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto, decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dell'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nella tabella esposta nel cantiere.

La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista per l'esecuzione delle corrispondenti opere dalle norme statali vigenti.

Art. 4 ter – Documentazione da allegare alla DIA

Alla denuncia di inizio attività devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia del documento comprovante il titolo secondo le modalità previste dall'art. 3 bis del presente Regolamento o certificazione riportante i dati attestanti il titolo;
- b) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000 o 1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- c) piante in scala adeguata di tutti i piani e/o delle aree oggetto di intervento, adeguatamente quotati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso sia riferite allo stato di fatto che al progetto; integrate, quando necessario, da prospetti e da almeno n. 2 sezioni significative, con

l'indicazione, attraverso adeguati grafismi o campiture, delle demolizioni, delle parti da sostituire o da consolidare.

- d) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento, con, particolare riguardo ai requisiti previsti, tenuto conto anche della destinazione d'uso prevista. Tale relazione deve contenere una dichiarazione firmata dal progettista, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera che metta in evidenza la rispondenza dei dati di progetto a quelli riportati nella valutazione preventiva, o a prescrizioni di natura igienico-sanitaria nel caso di attività classificate ai sensi dell'art. 33, comma 5 della L.R.31/2002;
- e) in assenza della valutazione preventiva, la dichiarazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente ed adottato ed alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio
- f) dichiarazione firmata dal progettista a sensi dell'art.1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione;
- g) nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività industriali o produttive occorre presentare, qualora richiesto dalle caratteristiche dell'intervento proposto, il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso l'attività rientri nel D.M. 16/5/1959 n. 689;
- h) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti in materia
- i) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile. Le fotografie dovranno essere a colori formato minimo 10x15 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- j) parere del Servizio competente dell'AUSL nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nelle categorie di insediamenti per i quali è prescritto il parere preventivo
- k) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato.
- l) piano di smaltimento dei rifiuti residuati dalle lavorazioni oggetto della denuncia di inizio attività.

Con determinazione del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia si provvede all'approvazione del modello per la presentazione delle denunce di inizio attività ed alla dettagliata individuazione della documentazione da allegare alla stesse, anche in modifica della elencazione prevista dai precedenti primo e secondo comma.

Tutti gli elaborati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 297) e devono contenere, in testata, l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati e delle proprietà.

Nel caso di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera deve inoltre essere indicato, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalle variazioni e il numero progressivo della modifica o della variazione.

La denuncia d'inizio attività dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche delle norme vigenti e dal presente Regolamento.

Art. 4 quater – Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:

- a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 4 bis;
- c) ad accertare la conformità dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica,
- d) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto, intervento.

Entro il termine previsto nel primo comma o comunque nel corso dei lavori il responsabile dello sportello unico per l'edilizia provvede al controllo di merito della denuncia di inizio attività, al fine di verificare la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista abilitato alla legislazione statale e regionale vigente nonché di accertare che l'opera in corso di realizzazione o ultimata sia conforme a quanto asseverato dal professionista abilitato, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori allo scopo, eventualmente, incaricati dal Comune.

Il controllo in corso d'opera è effettuato entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo non può essere iniziato in data successiva alla presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.

Il controllo interessa un campione pari ad almeno il 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione. Il campione da assoggettare a controllo sarà individuato mediante sorteggio, da effettuare in seduta pubblica, secondo modalità e con scansioni temporali annualmente stabilite dalla Giunta comunale in sede di approvazione del P.E.G..

Il sorteggio dovrà tenere conto che, per ogni professionista progettista o direttore dei lavori che abbia, nell'anno, sottoscritto almeno una dichiarazione di inizio attività, sarà assoggettato ad almeno il 30% delle dichiarazioni sottoscritte con arrotondamento all'unità superiore.

Delle verifiche effettuate, il Responsabile del Servizio riferisce annualmente alla Giunta Comunale la quale ne mette a conoscenza la conferenza del Capigruppo consiliari.

Art. 5 – Interventi soggetti a permesso di costruire

Fuori dai casi di attività edilizia libera, non subordinata ad alcun titolo abilitativo, sono soggetti a permesso di costruire gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

Sono in particolare soggetti a permesso di costruire gli interventi di:

- a) nuova costruzione e ampliamento, così come descritto nella declaratoria di cui all'allegato alla Legge Regionale 25.11.2002, n. 31, testo attuale;
- b) ripristino tipologico, così come descritto nella declaratoria di cui all'allegato alla Legge Regionale 25.11.2002, n. 31, testo attuale;
- c) ristrutturazione urbanistica, così come descritto nella declaratoria di cui all'allegato alla Legge Regionale 25.11.2002, n. 31, testo attuale;
- d) demolizione;
- e) recupero e risanamento delle aree libere all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata;

- f) restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490;
- g) ristrutturazione edilizia che interessi interi edifici ovvero edifici che ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata ovvero che sia accompagnato da interventi di ampliamento e/o sopraelevazione;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata;
- j) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari collocati nel centro storico, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- k) le modifiche progettuali al permesso di costruire, di cui all'art. 7 bis;
- l) opere di urbanizzazione primaria comprese nei comparti urbanistici soggetti a progettazione preliminare e/o nei piani particolareggiati di iniziativa privata;
- m) reti tecnologiche (energia elettrica, telefono, acqua, gas, teleriscaldamento, fognatura, ecc.) con rilevanza edilizia, architettonica ed ambientale.

Art. 5 bis – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico per l'edilizia, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione e dagli elaborati progettuali richiesti dall'art. 5 ter del presente Regolamento.

La domanda è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva e al parere preventivo, ove acquisiti.

Il responsabile del procedimento può chiedere, per una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere della stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma quarto, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle Amministrazioni interessate il rilascio degli eventuali atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento ove non siano allegati alla domanda, entro il termine di trenta giorni. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'art. 8 del presente Regolamento, nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

Nel caso di inutile decorrenza del termine assegnato per il rilascio degli atti di assenso, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/1990.

Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti, la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 8 del presente Regolamento per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente 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 sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi, di cui al comma 5, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere. Il richiedente dovrà ritirare il permesso di costruire, pena l'archiviazione della pratica, entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della notifica, depositando l'eventuale documentazione necessaria al ritiro che non può essere prodotta al momento della richiesta (versamento degli oneri di costruzione, versamento dei diritti di segreteria, atti d'obbligo o convenzioni, fideiussioni, ecc.).

Decorso inutilmente il termine previsto dal comma ottavo per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta per il formarsi del silenzio assenso.

Per le opere ed i progetti sottoriportati, da considerare particolarmente complessi ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 – comma nono – della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31, i termini previsti per la richiesta dei documenti integrativi sono stabiliti in 30 gg. ed i termini previsti per il rilascio del permesso di costruire sono stabiliti in 120 gg. :

- a) interventi in cui sia richiesta l'autorizzazione ambientale o a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) o screening ai sensi delle vigenti leggi in materia;
- b) interventi in cui siano richiesti pareri/nulla-osta da parte di più di due soggetti diversi dal Comune;
- c) interventi che prevedono la costruzione o l'ampliamento di edifici per più di 500 mq di superficie utile o di 1.500 mc. di volumetria utile;
- d) l'esecuzione di reti tecnologiche (reti acqua, gas, telefoniche, elettriche, fognature) di lunghezza maggiore a 1,5 Km. o che interessano più di un comune;
- e) la costruzione di impianti di depurazione e di centrali per la produzione e la distribuzione di energia elettrica, del gas e dell'acqua;
- f) la costruzione o l'ampliamento di edifici o di altre opere per attività insalubri di prima classe o nocive di cui al D.M. 02/03/1987;
- g) la costruzione di invasi o laghi artificiali;

Art. 5 ter – Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

Alla domanda devono essere allegati gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati:

- copia del documento comprovante il titolo a richiedere il rilascio del permesso di costruire;
- copia della valutazione preventiva ovvero della richiesta della stessa;
- documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- rilievo dell'area di intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), e di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm, con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- elaborati grafici di progetto comprendenti:
 - planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali, dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili e quant'altro possa occorrere al

fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative; almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;
- piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali nonché dei rapporti aero-illuminante. Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle funzioni riferite alle categorie catastali;
- per interventi sull'esistente piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- ove richiesto, progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree di pertinenza degli edifici, redatto da un tecnico abilitato
- schemi planimetrici in scala 1:200 per indicare:
 - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
 - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
 - rete idrica esterna (dal contatore dell'azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
 - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
 - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
 - tracciato esterno per forniture varie di ulteriori servizi erogati;
 - impianti tecnologici esterni (centrali, di- trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acque, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
 - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
 - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
 - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto a quanto indicato nella valutazione preventiva, ovvero in essenza della stessa, alle prescrizioni stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.
- dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuna per le proprie competenze, per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali dell'opera, raccolti in apposita tabella e rapportati a quanto previsto della valutazione preventiva nonché in ordine alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed alle norme di sicurezza e sanitarie;
- progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata degli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs n. 490 del 1999 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato);
- parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui all'art. 33 della L.R. 31/2002;

- parere, ovvero autorizzazione allo scarico, da parte del competente organo completo di copia delle tavole presentate viste relativamente agli scarichi di competenza;
- documentazione per la prevenzione incendi, costituita dalla dichiarazione in merito alla necessità di sottoporre il progetto al parere dei comandi VVFF e al successivo rilascio di prevenzione incendio, come disposto dal D.M. 16.2.82 e D.P.R. 689 del 26.5.59
- documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
 - domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs N. 152/99);
 - relazione geologica/geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988;
 - copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
 - per interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
 - planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
 - relazione sulla consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
 - certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli a titolo principale (in caso di permesso di costruire gratuito);
 - certificato storico catastale;
 - atto unilaterale d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso e vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulle base del modello fornito dal Comune e da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire;
 - nel caso di interventi su strutture per l'allevamento bestiame, dovrà essere prodotta anche copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni da inoltrare alla Provincia ai sensi della L.R. 50/95
 - scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
 - piano di smaltimento dei rifiuti residuati dalle lavorazioni oggetto del permesso di costruire;
 - eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla - oste statali, regionali, provinciali, prescritti.
 - convenzione tra confinanti, nei casi richiesti, da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire;
 - elaborati di cui alla L. 10/91, (gli stessi possono consegnarsi anche al ritiro del permesso di costruire).

Per le opere di urbanizzazione, alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici e documenti:

- a) stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
 - rilievo del verde;
 - costruzioni e manufatti esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;
- b) planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze, debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- c) sezioni quotate in scala 1:100 o 1:50, tali da descrivere compiutamente le caratteristiche morfologiche e tecniche delle opere in progetto e profili stradali almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- d) progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrico e rete telefonica;

- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
- f) particolari costruttivi in scale 1:50 o 1:20 con il dettaglio dei materiali e modalità di posa in opera;
- g) relazione illustrative delle caratteristiche e delle prestazioni rese dei manufatti industriali impiegati,
- h) pareri rilasciati da soggetti gestori di servizi a rete, AUSL, A.G.A.C., Regione, Comunità Montana, ecc.

Per gli interventi assoggettati a valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi della legislazione nazionale e regionale, alla domanda deve essere allegato altresì la valutazione positiva dell'intervento.

Gli elaborati sopracitati devono essere piegati secondo il formato UNI A4 (mm 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di modifiche progettuali in corso d'opera ai sensi dell'art. 5 septies del presente Regolamento devono essere inoltre indicati negli elaborati grafici gli estremi del permesso di costruire interessato dalle modifiche e il numero progressivo della modifica.

La richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente Regolamento.

Art. 5 quater - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, ai sensi dell'art. 3 bis del presente Regolamento.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini, come eventualmente prorogati, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento dei contributi di costruzione per le parti non ancora eseguite.

Il permesso di costruire può essere soggetto ad annullamento per autotutela per vizi di legittimità e non a revoca per motivi di merito. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

Art. 5 quinquies – Interventi in deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico

La realizzazione di interventi in deroga agli strumenti urbanistici è ammessa, previa deliberazione del Consiglio comunale, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e nei limiti indicati dal successivo secondo comma.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dal Codice Civile e dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG o dal presente Regolamento ovvero previste dal previgente PRG e dai relativi strumenti attuativi, nel caso d'egli interventi diretti e dare attuazione alle aree urbanizzabili già previste dallo strumento urbanistico previgente e confermate dallo strumento attuale.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 5 sexies – Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizie, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori eventualmente all'uopo incaricati dal Comune.

Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto della legislazione vigente.

Il controllo interessa un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, tra i quali devono essere ricompresi tutti i casi di interventi attuati a seguito dei formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. 5 bis, comma 9, del presente Regolamento. Il campione da assoggettare a controllo sarà individuato mediante sorteggio, da effettuare in seduta pubblica, secondo modalità e con scansioni temporali annualmente stabilite dalla Giunta comunale in sede di approvazione del P.E.G..

Il sorteggio dovrà tenere conto che, per ogni professionista progettista o direttore dei lavori che abbia, nell'anno, sottoscritto almeno un permesso di costruire, sarà assoggettato ad almeno il 20% delle dichiarazioni sottoscritte con arrotondamento all'unità superiore.

Delle verifiche effettuate, il Responsabile del Servizio riferisce annualmente alla Giunta Comunale la quale ne mette a conoscenza la conferenza del Capigruppo consiliari.

Art. 6 – Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

Le modifiche e denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 7 bis, comma 1, lettere a), b), c), d) ed e) del presente Regolamento edilizio.

I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati, se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica ed alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dell'art. 4 bis, commi 4 e 5 e dall'art. 5 bis, commi 4 e 5 del presente Regolamento.

In tali casi, la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

Art. 7 – Variazioni minori in corso d'opera

Sono soggette a denuncia di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica e alla legislazione urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 7 bis, comma 1, lettere b), c) e d) del presente Regolamento.

La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 4 ter, comma 1 del presente Regolamento.

La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

Art. 7 bis – Variazioni essenziali

Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico in funzione di un aumento delle superfici utili degli edifici, un mutamento di destinazione d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali, un aumento delle unità immobiliari;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardano soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1, trovano applicazione ai fini:

- a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 5 septies del presente Regolamento
- b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 7 bis del presente Regolamento
- c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

Art. 8 – Progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

La progettazione e la direzione dei lavori delle opere soggette a dichiarazione di inizio attività o a permesso di costruire devono essere effettuate, nell'ambito delle rispettive competenze, da tecnici abilitati all'esercizio della professione.

In particolare, per le opere e le strutture in conglomerato cementizio, la progettazione, i calcoli e la direzione dei lavori devono essere effettuati da tecnici a ciò abilitati ed in possesso dei requisiti prescritti dal R.D. 16.11.1939, n. 2229, salvo per le opere di limitate dimensioni per le quali ai sensi di legge, sono abilitati anche tecnici non laureati.

Gli assuntori delle opere, specialmente per quanto riguarda le costruzioni in conglomerato cementizio, devono essere abilitati ovvero avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità relativa all'esecuzione delle opere stesse.

Art. 9 – Sportello unico per l'edilizia

La responsabilità di tutti i procedimenti relativi alla trasformazione del territorio, disciplinati dal presente Regolamento, è affidata ad un'unica struttura, lo sportello unico per l'edilizia.

Lo sportello unico per l'edilizia, fornisce altresì una adeguata e continua informazione ai cittadini e ai progettisti ed agli operatori sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

Con apposito regolamento di organizzazione, integrativo del presente Regolamento, l'amministrazione comunale può conferire ad un'unica struttura sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20 ottobre 1998, n° 447 e successive modificazioni, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia.

Lo sportello unico dell'edilizia avvia, all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento la sua attività e la responsabilità dello stesso è assunta dal Responsabile del Servizio Edilizia, Commercio Attività produttive e Sportello Unico.

Art. 10 – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

E' istituita la **Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**, di seguito denominata "Commissione", quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini dello svolgimento dei seguenti compiti comunali:

- a) il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche previste dall'art. 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;
- b) il rilascio del permesso di costruire per interventi di restauro e restauro e risanamento conservativo qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I dei D.Lgs. n. 490 - del 1999
- c) il rilascio del permesso di costruire per interventi che ricadano all'interno degli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Titolo II del D.Lgs. n. 490 del 1999;
- d) il rilascio del permesso di costruire per interventi che ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata.

La Commissione, nell'esprimere i pareri di cui al primo comma precedente, ha riguardo esclusivamente agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere in ordine:

- a) agli strumenti di pianificazione urbanistica e alle relative varianti;
- b) ai progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.

Nei casi individuati al primo comma, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della Commissione, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di riesame di cui all'art. 24 della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31.

Art. 11 – Documento guida

La Commissione ha la facoltà di redigere entro tre mesi dal l'insediamento un apposito documento guida, sui principi e criteri ai quali intende attenersi nell'emanazione dei pareri e, nel caso, provvede periodicamente alla sua verifica ed all'eventuale revisione.

la Commissione, nell'esercizio della propria attività consultiva, è tenuta ad uniformarsi ai contenuti del documento guida, ove predisposto. Qualora il Consiglio comunale provveda al recepimento del documento di cui al primo comma, integrando allo scopo il presente Regolamento, ovvero con apposito regolamento approvato con le modalità previste dalla legislazione vigente, il contenuto della dichiarazione di indirizzi costituisce indirizzo per la progettazione nel territorio comunale.

Art. 12 – Composizione e nomina

La Commissione costituisce un organo a carattere tecnico, i cui componenti presentano un'elevata competenza e specializzazione.

La Commissione è nominata dalla Giunta comunale ed è composta:

- a) Responsabile del Servizio Edilizia, Commercio Attività produttive e Sportello Unico o da altro funzionario comunale da lui delegato, con funzioni di Presidente;
- b) da sei esperti, almeno la metà dei quali esterni all'amministrazione comunale, scelti tra esperti in discipline urbanistiche, tutela dell'ambiente e difesa del suolo, tutela e valorizzazione dei beni culturali e architettonici, ovvero tra i rappresentanti delle categorie professionali della progettazione (architetti, ingegneri, geologi, agronomi e forestali, geometri, periti agrari e industriali, ecc.).

La Giunta comunale può richiedere agli Ordini, Collegi o Albi professionali di cui alla lettera b) del comma precedente, la designazione di terne di professionisti tra i quali procedere alla scelta dei progettisti da chiamare a far parte della Commissione. La medesima richiesta può essere rivolta ad organismi culturali o scientifici operanti nel campo del governo del territorio.

Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di enti o organi ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso comunque denominati per l'esercizio dei compiti comunali per i quali è richiesto il parere della Commissione.

La funzione di Segretario, è svolta da un collaboratore dell'amministrazione comunale, scelto preferibilmente nell'ambito dello sportello unico dell'edilizia, il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto.

Art. 13 – Funzionamento

La Commissione resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente per una sola volta.

I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono automaticamente dalla carica.

In caso di decadenza, dimissioni, decesso o altro impedimento di uno o più membri della Commissione la Giunta comunale provvede alla loro sostituzione, con le modalità indicate ai commi 2 e 3 dell'art. 10 del presente Regolamento e per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

La Commissione si riunisce nella Sede Municipale. La convocazione deve essere comunicata per iscritto o in forma elettronica dal Presidente e pervenire almeno cinque giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene il Presidente e la metà dei componenti; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora

dalla prima, se intervengono almeno tre componenti compreso il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.

L'ordine dei giorni della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine dei giorni debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 gg. dal ricevimento degli atti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento, formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, precisando le motivazioni del mancato parere in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 16 della legge 241/90.

La Commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria, nelle seguenti forme:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) svolgimento di un sopralluogo.

I pareri della Commissione devono essere motivati con specifico riferimento alla valutazione dello stato di fatto delle caratteristiche dell'immobile e dell'area nel quale si inserisce l'intervento esaminato, alle caratteristiche di qualità del progetto e agli effetti che lo stesso comporta. La Commissione esprime uno dei seguenti pareri:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole, con prescrizioni;
- c) parere contrario, con indicazione degli elementi impeditivi dell'intervento ovvero delle modifiche progettuali atte a consentirne una valutazione positiva e seguito di rielaborazione.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce, per i membri della Commissione, motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la decadenza da membro della Commissione, da dichiararsi ad opera della Giunta comunale, e la segnalazione all'Ordine, Collegio o Albo di appartenenza.

E' presente ai lavori della Commissione il tecnico comunale che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.

Delle adunanze della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti della Commissione presenti. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo pretorio per 15 giorni.

Art. 14 – Valutazione preventiva dello sportello unico per l'edilizia

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia, una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato.

La relazione predisposta dal professionista ai sensi del primo comma specifica tutti gli elementi utili per l'identificazione dell'immobile oggetto della valutazione preventiva, le caratteristiche principali dell'intervento che si intende realizzare, avendo riguardo alla destinazione di zona e di area, alla tipologia e alla modalità di intervento, agli usi previsti, agli indici ed ai parametri urbanistici ed edilizi da applicare, nonché agli altri eventuali vincoli e prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenuti in strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, generali o settoriali, nonché in atti amministrativi di apposizione di vincolo. Nella relazione può essere altresì evidenziato ogni specifico elemento della strumentazione urbanistica comunale o

degli atti interpretativi della stessa di dubbia o difficile interpretazione, al fine di chiederne le corrette modalità di applicazione rispetto al progetto in esame.

Lo sportello unico per l'edilizia, entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione, esprime la propria valutazione preventiva in merito alla ammissibilità dell'intervento che presenti le caratteristiche indicate dalla relazione prevista dal primo comma. Trascorso tale termine di valutazione preventiva si intende espressa positivamente, secondo quanto indicato nella relazione presentata.

I contenuti della valutazione preventiva espresso dallo sportello unico per l'edilizia ovvero le previsioni della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici che interessino gli ambiti interessati dell'intervento oggetto della valutazione preventiva.

La valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia ovvero la relazione tacitamente assentita deve essere allegata in copia alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività. Il medesimo atto può essere allegato alla richiesta di parere preventivo della Commissione di cui all'art. 15 del presente Regolamento.

Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, liquidate in modo forfetario con il medesimo atto con il quale viene espressa la valutazione preventiva. Le somme dovute ammontano, in relazione alla complessità dell'intervento, a:

- a) Euro 300,00 per gli interventi di particolare complessità e che hanno richiesto sopralluoghi e supplementi istruttori;
- b) Euro 250,00 per gli interventi di particolare complessità;
- c) Euro 200,00 per gli interventi di ordinaria complessità.

Art. 15 – Parere preventivo della Commissione

Con il parere preventivo la Commissione esprime, su un progetto preliminare, le proprie valutazioni di massima in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire, fornendo eventuali indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.

Il parere preventivo può essere richiesto per le opere edilizie per le quali deve essere acquisito il parere della Commissione, nonché per i Piani Particolareggiati di iniziativa privata previsti dal Piano Regolatore Generale.

La richiesta di parere preventivo può essere presentata dall'avente titolo a richiedere il permesso di costruire, a presentare la denuncia di inizio attività ovvero a depositare il Piano Particolareggiato. Alla domanda sono allegate tre copie del progetto preliminare dell'intervento, costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, tutti riducibili in formato UNI A4:

- a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i Piani Particolareggiati e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
- b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
- c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;

- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati,
- e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
- f) elaborati grafici progettuali relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, e tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
- g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a quanto prescritto nella valutazione preventiva e comunque a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

Il Responsabile del procedimento, verificata la completezza degli elaborati e la loro sottoscrizione da parte di un Tecnico abilitato rispetto all'intervento richiesto, trasmette il progetto preliminare alla Commissione.

Il parere preventivo è rilasciato dalla Commissione entro sessanta giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia.

Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali definite dal progetto preliminare, vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

OMISSIS

Art. 94 – Norma transitoria

Ogni definizione riportata nel presente Regolamento Edilizio dagli articoli dal n. 14 al n. 77, in contrasto con le definizioni riportate dall'art. 1 all'art. 13 nonché riportate nella Legge Regionale 25.11.2002, n. 31 deve intendersi sostituita coerentemente e per analogia con le definizioni riportate nei medesimi articoli dal n. 1 al n. 13 del Regolamento nonché nella predetta Legge Regionale.

La Commissione di cui all'art. 12 resterà in carica fino alla nomina della nuova commissione Qualità Architettonica e per il Paesaggio che avverrà dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato con delibera di consiglio comunale n. 35 del 26.04.2004.