



COMUNE DI TOANO

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

DELIBERAZIONE N° 38

Trasmessa all'Organo di controllo

il _____ Prot. n° _____

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione _____ stra _____ ordinaria - Seduta _____ pubblica _____ di 1° _____ convocazione

OGGETTO: L.R. 25 novembre 2002 n.31 sulla "Disciplina Generale dell'Edilizia". Prime determinazioni applicative con adeguamento del regolamento edilizio comunale vigente. Determinazioni conseguenti.

L'anno duemila _____ tre _____ addì _____ otto

del mese di _____ luglio _____ alle ore _____ 21,45 _____ in TOANO, nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni di legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

Sono presenti:

N°	COGNOME E NOME DEL CONSIGLIERE	Presenti	ASSENTI		N°	COGNOME E NOME DEL CONSIGLIERE	Presenti	ASSENTI	
			Giust.	Ingiust.				Giust.	Ingiust.
1.	- Fioroni Luigi	x			10.	- Croci Pier Luigi	x		
2.	- Lombardi Michele	x			11.	- Grossi Giovanni	x		
3.	- Giannini Gabriella	x			12.	- Berretti Alvaro	x		
4.	- Volpi Vincenzo	x			13.	- Gabrielli Valentina	x		
5.	- Martelli Claudio	x			14.	- Ferrarini Corrado	x		
6.	- Benassi Carlo	x			15.	- Dallari Stefano	x		
7.	- Filippi Pasquale	x			16.	- Manini Paola	x		
8.	- Caselli Vilson	x			17.	- Pistoni Giuliano	x		
9.	- Ceccati Alberto			x					

Dr.ssa Amorini Caterina

Assiste il Segretario comunale Sig. _____

il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza il Sig. Fioroni Dott. Luigi _____ Sindaco

Il Presidente, constatata per appello nominale, la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

Vengono designati a fungere da scutatori i Consiglieri signori:

Benassi Carlo - Caselli Vilson - Ferrarini Corrado

**OGGETTO: L.R. 25 novembre 2002 n. 31 sulla "Disciplina Generale dell'Edilizia.
Prime determinazioni applicative con adeguamento del regolamento
edilizio comunale vigente - Determinazioni conseguenti.**

Il Sindaco illustra l'argomento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la L.R. 25/11/2002 n. 31, che "in coerenza con le disposizioni contenute nel titolo V della Costituzione, regola nel territorio dell'Emilia-Romagna, l'attività edilizia e gli interventi di trasformazione del territorio disciplinati dagli strumenti di pianificazione edilizia comunale";

CONSIDERATO che la L.R. 31/2002 ha introdotto significative modifiche della normativa previgente, quale definita dalla L.R. 26/4/1990 n. 33 (contenente "Norme in materia di edilizia comunale") che è stata espressamente abrogata;

RITENUTA la necessità, assumendo le indicazioni contenute nella stessa L.R. 31/2002, di introdurre nel regolamento edilizio i primi adeguamenti necessari per affrontare questa prima fase transitoria di applicazione della nuova normativa e permettere agli uffici piena operatività;

VISTO al riguardo l'art. 39 della legge di che trattasi, che prevede testualmente quanto segue: *"Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della L.R. 20 del 2000, i comuni possono apportare modifiche al regolamento edilizio,, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente. Le modifiche di cui al comma 1 sono approvate dal comune secondo le modalità previste per i regolamenti comunali"*;

CONSIDERATO che alcune materie su cui i comuni sono chiamati dalla L.R. 31/2002 ad intervenire sono le seguenti:

- istituzione della *Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio*, con definizione della sua composizione, delle modalità di nomina e competenze;
- Disciplina del procedimento di rilascio del permesso di costruire;
- Contenuti della relazione da predisporre da parte del professionista per chiedere la valutazione preventiva sul progetto presentando;

tutto ciò entro i termini indicati dalla L.R. ed in attesa dell'introduzione del Regolamento urbanistico edilizio (RUE), che potrà dare un assetto complessivamente più organico alla materia;

ATTESO che una delle modifiche più rilevanti introdotte dalla L.R. è la non previsione del parere della Commissione Edilizia e della Commissione consultiva agricola, fatto salvo il disposto dell'art. 40 L.R., ultimo comma, che affida alle Commissioni Edilizie, per il periodo massimo di dodici mesi dall'entrata in vigore della L.R., le funzioni delle Commissioni per la qualità architettonica ed il paesaggio, per cui

al di fuori di questo ambito (nonché dopo trascorso il periodo transitorio ricordato), in assenza di un intervento regolamentare, le Commissioni Edilizie sono destinate a cessare di esistere;

CONSIDERATA, altresì, l'opportuna necessità di introdurre le ulteriori modifiche regolamentari, evidenziate nella relazione tecnica allegata al presente atto, che viene a dare veste ulteriormente formale alle considerazioni sopra espresse;

VISTO il R.E.C. e le seguenti deliberazioni del C.C. di modifica n.40 del 03.07.1984 e n.109 del 09.12.1975;

VISTE le deliberazioni di G.C. n.58 del 14.05.2002 e n.66 del 08.06.2002;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione ha preventivamente espresso parere favorevole il Responsabile del Servizio Edilizia, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 18/08/2000 n.267;

CON la seguente votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

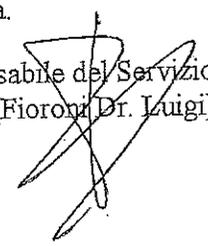
- Consiglieri presenti n.16
- Votanti n.11
- Voti favorevoli n.11
- Astenuti n.5 (Sigg.ri Gabrielli Valentina, Ferrarini Corrado, Dalari Stefano, Manini Paola del gruppo di minoranza "Insieme per Toano" e Pistoni Giuliano del gruppo di minoranza "Lega Nord per l'Indipendenza della Padania")

DELIBERA

1. di adeguare il regolamento edilizio comunale, in attesa della introduzione del RUE (Regolamento Urbanistico ed edilizio) come da previsioni contenute nella relazione tecnica allegata al presente atto, da considerare come sua parte costitutiva ed integrante;
2. di rendere il presente atto subito esecutivo sia per la necessità di rispettare i termini fissati dalla L.R. 31/2002, sia per l'urgenza di mettere gli uffici, oltre che gli utenti, in grado di operare, superando le difficoltà già create dalla prima fase di applicazione della L.R. 31/2002 in oggetto;
3. di affiggere il presente atto all'Albo Pretorio del Comune.

Sul presente atto ha preventivamente espresso parere favorevole, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs 18.08.2000 n.267, il Responsabile del Servizio Edilizia.

Il Responsabile del Servizio Edilizia
(Fioroni Dr. Luigi)



Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to (Fioroni Dr. Luigi)

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to (Dr.ssa Amorini Caterina)

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio il
22 LUG 2003 e vi rimarrà per 15 giorni fino al 6 AGO 2003
ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267

Reg. Pubbl. n° 659

IL SEGRETARIO

F.to Dr.ssa Amorini Caterina

Per copia conforme.

22 LUG 2003



IL SEGRETARIO

(Dr.ssa Amorini Caterina)

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

- CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

È STATA TRASMESSA con lettera n. _____ in data _____ al CO.RE.CO.
a richiesta di 1/5 dei consiglieri, per il controllo nei limiti delle illegittimità denunciate (art. 127 - co.1 - del Decreto
Lgs. n.267/2000).

- CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE È DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO

n. _____

- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - co.3 - del Decreto Lgs. 18/08/2000 n.267)
- Decorsi 30 giorni della trasmissione dell'atto al CO.RE.CO. (art. 134 - co.1 - D.Lgs. n.267/00)
- Per decorrenza dei termini a seguito di chiarimenti o elementi integrativi di giudizio richiesti dal CO.RE.CO. ed inoltrati con nota/atto n. _____ del _____ (art. 133 - co.2 - D.Lgs. n. 267/00)
- Avendo il CO.RE.CO. comunicato con nota (fax) del _____ di non avere riscontrato vizi di legittimità (art. 134 - co.1 - del Decreto Lgs. 18/08/2000 n. 267)
- Avendo il CO.RE.CO. comunicato con nota (fax) del _____ di non avere riscontrato vizi di legittimità (art. 134 - co.1 - D.Lgs. n.267/2000) a seguito di chiarimenti forniti con nota/atto C.C. n. _____ del _____

- CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE È STATA ANNULLATA DAL COMPETENTE
ORGANO DI CONTROLLO CON PROVVEDIMENTO n. _____ in data _____

Li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Visto: IL SINDACO

F.to (Fioroni Dr. Luigi)

F.to Dr.ssa Amorini Caterina

Per copia conforme

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr.ssa Amorini Caterina

Li _____

Oggetto: Legge Regionale n. 31 del 25.11.2002

PREMESSA:

La Legge Regionale n. 31 del 25/11/2002, in vigore dal 11/12/2002, intitolata "DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA" è la nuova legge che regola l'attività edilizia e gli interventi di trasformazione del territorio della Regione Emilia - Romagna disciplinati dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale. La nuova Legge Regionale prevede, entro 6 mesi dalla sua entrata in vigore, nell'ambito dell'autonomia organizzativa comunale, l'istituzione di uno "Sportello Unico per l'Edilizia" (art. 2) anche in forma associata, incentivata dalla Giunta Regionale con la concessione di contributi, o, anche, all'interno della struttura già esistente dello "Sportello Unico per le Attività Produttive", e, entro 12 mesi, l'istituzione della "Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio" (art. 3).

L'attività edilizia viene divisa in "attività edilizia libera" (artt. 4 e 5) e in "attività edilizia soggetta a titolo abilitativo" (art. 6): la "Denuncia di Inizio Attività (DIA)" ed il "Permesso di costruire". Vengono aboliti, di conseguenza, tutti gli altri titoli abilitativi quali la Concessione Edilizia e l'Autorizzazione Edilizia.

Sono soggetti obbligatoriamente a DIA, salvo più restrittive previsioni del Consiglio Comunale, i seguenti interventi (art. 8):

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di restauro conservativo e risanamento;
- 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, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- 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;
- 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 attrezzature esistenti;
- j) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19;
- 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 nei centri storici;
- l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla presente legge;
- m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari secondo quanto stabilito dal RUE.

Il consiglio comunale, con una deliberazione, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge, stabilisce se assoggettare gli interventi di cui alle lettere b), e) e g) a DIA o a Permesso di costruire e procede ad una ricognizione degli

strumenti urbanistici vigenti per sottoporre a DIA altri eventuali interventi edilizi (art. 9). Il 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione nell'ambito della DIA deve essere controllato dal Comune con le modalità contenute nel RUE o nel RE, una volta adeguato, e, fino all'avvenuto adeguamento, come previsto dall'art. 11 comma 3.

Sono soggetti a Permesso di costruire tutti gli altri interventi che non rientrano nella DIA o nell'attività edilizia libera (art. 12).

I Comuni possono disciplinare autonomamente il procedimento del rilascio del permesso di costruire fermo restando il termine massimo di 60 giorni in cui il titolo deve essere rilasciato o negato; decorso inutilmente tale termine la richiesta si intende accolta (art. 13, comma 11). Almeno il 20% degli interventi realizzati con il Permesso di costruire, con le modalità contenute nel RUE, devono essere controllati (art. 17).

La Legge definisce quali titoli abilitativi sono necessari per le modifiche progettuali che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori (artt. 18 e 19) ed introduce un nuovo provvedimento la "Valutazione preventiva" (art. 16) che può essere richiesta per verificare l'ammissibilità di un intervento. Allegata a questa richiesta deve essere fornita una relazione predisposta da un professionista abilitato che contenga i principali parametri progettuali definiti dal RUE. La valutazione preventiva deve essere rilasciata entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta; decorso inutilmente tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata e diventa vincolante ai fini del rilascio del titolo abilitativo. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese di istruttoria determinata dal Comune in relazione alla complessità dell'intervento.

Vengono, infine, introdotti la "scheda tecnica descrittiva ed il fascicolo del fabbricato" (art. 20), in cui sono contenuti tutti i dati dell'immobile, ed il "Certificato di conformità edilizia e agibilità" (art. 21) che, di fatto, sostituisce il certificato di abitabilità e agibilità.

Nessun cambiamento sostanziale, ma solo qualche aggiornamento alla vigente legislatura, è stato apportato alla parte relativa agli oneri (titolo V).

PARERE E PROPOSTE DELL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA:

E' parere dell'Ufficio Edilizia Privata che i più urgenti ed importanti punti da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale siano:

- 1) la ricognizione degli strumenti urbanistici, per ottenere un quadro completo dei possibili interventi edilizi da assoggettare ad uno dei due titoli abilitativi;
- 2) stabilire quali interventi possono ricadere nell'attività edilizia libera;
- 3) disciplinare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire;
- 4) stabilire i contenuti della relazione allegata ad una richiesta di Valutazione preventiva e determinare la somma forfettaria da corrispondere per le spese di istruttoria;
- 5) attribuire, fino alla nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e per il periodo transitorio di 12 mesi dall'entrata in vigore della legge regionale, le competenze alla Commissione Edilizia e alla Commissione Agricola Integrata;
- 6) indicare i progetti particolarmente complessi per i quali i tempi del rilascio del permesso di costruire sono raddoppiati.

Queste prime operazioni, infatti, sono indispensabili per eliminare l'incertezza creata dal passaggio normativo, per rispondere in maniera chiara, omogenea e puntuale ai quesiti sottoposti e per evadere le richieste pervenute entro i ristretti termini imposti dalla legge.

Gli strumenti urbanistici vigenti non sembrano, infatti, contenere tutte le indicazioni necessarie a soddisfare, all'interno di ogni singolo intervento, i diversi casi che si possono presentare e per avere un sicuro controllo sulle trasformazioni del territorio, la definizione di "ristrutturazione edilizia", inoltre, trova diverse interpretazioni, in urbanistica e nel campo della giurisprudenza, che potrebbero essere fonte di futuri problemi.

Le diverse tempistiche ed esigenze di altri enti che possono essere coinvolti in un procedimento, nonché le loro eventuali prescrizioni o modifiche ai progetti presentati, rischiano di allungare i tempi del rilascio del provvedimento stesso o, cosa ancora più grave, di portarne il diniego.

Relativamente alla valutazione preventiva, il cui rilascio deve avvenire entro 45 giorni, vista, anche, la sua importanza nella successiva richiesta di Permesso di Costruire o di D.I.A., sembra opportuno indicare in modo chiaro tutti i requisiti che devono essere contenuti nella relazione allegata e in altri eventuali elaborati.

Sembra, infine, ragionevole fare rientrare nell'"attività edilizia libera" quegli interventi che non trasformano in maniera permanente il territorio e non incidono sulle dotazioni territoriali.

L'Ufficio Tecnico, in virtù delle considerazioni sopra elencate, propone:

ATTIVITA' EDILIZIA E PROCEDURE:

Attività edilizia libera

Costituiscono attività edilizia libera:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti 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 e privi di copertura, complementari alla funzione principale, realizzati a distanza non inferiore a 5 mt. dai confini di proprietà e che non creino disturbo alla viabilità pubblica;
- b) piccole strutture di ricovero degli attrezzi da giardino e animali domestici, non in calcestruzzo, muratura, lamiera o materiali simili, aventi dimensioni massime di 6,00 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 realizzati a distanza non inferiore a 5 mt. dai confini di proprietà e che non creino disturbo alla viabilità pubblica;

- c) piccole strutture leggere da giardino (gazebo, chioschetti, ombrelloni, ecc.) con funzione ornamentale realizzati a distanza non inferiore a 5 mt. dai confini di proprietà e che non creino disturbo alla viabilità pubblica;
- d) strutture estensibili in metallo e telo per la copertura di automezzi;
- e) aggetti senza sostegni a terra con sporgenza fino a 1,50 m non soggetti alla disciplina sismica L.64/74 (esclusi balconi).
- f) strutture leggere temporanee al servizio di pubblici servizi o di manifestazioni pubbliche (feste, comizi, ecc...), anche per il soggiorno temporaneo delle persone, prive di fondazioni, che non siano in contrasto con le normative vigenti, anche in materia di igiene e di pubblica sicurezza, che vengano installate per un periodo continuativo massimo di mesi 5 all'anno, realizzati a distanza non inferiore a 5 mt. dai confini di proprietà e che non creino disturbo alla viabilità pubblica;
- g) marciapiedi, camminamenti e sistemazioni cortilive in genere, ivi compresa la pavimentazione delle aree di proprietà, che non ricadano in aree vincolate o all'interno delle zone omogenee "A", che non creino disturbo alla viabilità pubblica e che non siano in contrasto con le N.T.A. del vigente P.R.G.;
- h) manutenzione della rete fognaria esistente in proprietà privata;
- i) piantumazione e posa di siepi nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile in base alla tipologia della specie arborea da insediare.
- j) Tutte le opere già escluse con deliberazione del C.C. n.40 del 03.07.1984.

Tutte le strutture di cui ai punti precedenti devono rispettare una distanza dai confini di proprietà fissata dalla normativa.

Titoli abilitativi

Fuori dai casi dell'attività edilizia libera di cui al precedente punto, 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.

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.

Opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo

Non sono soggette ad alcun 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.

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 restauro e risanamento conservativo 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) l'abbattimento di alberi d'alto fusto aventi diametro del tronco ad un metro dal suolo maggiore di cm. 35, quando non facciano parte delle normali operazioni culturali delle aree boscate, e quando non facciano parte di alberature di carattere monumentale - paesaggistico;
- e) le recinzioni, i muri di cinta e di sostegno, le cancellate e gli accessi carrai;
- f) gli interventi di ristrutturazione edilizia purché non interessino interi edifici e non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata
- g) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
- h) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere o con opere interne purché non ricadano all'interno della zona soggetta a disciplina particolareggiata
- i) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria (anche la costruzione di piscine);
- j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

- k) le modifiche progettuali a denuncia di inizio attività e le variazioni minori in corso d'opera di cui agli artt. 18 e 19;
- l) 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;
- m) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione;
- n) i movimenti di terre o gli interventi di sistemazione dei terreni non connessi ad opere edilizie (non sono comprese le opere per difese spondali);
- o) l'apposizione di cartelloni pubblicitari;
- p) allacciamenti alle reti tecnologiche di modeste dimensioni;
- q) l'installazione di serbatoi e cisterne per il combustibile da riscaldamento interrate e fuori terra che non vengano realizzate in zone omogenee "A";
- r) piccole opere esterne su edifici esistenti, ivi comprese le pensiline con una profondità massima di 2,00 mt. ed una lunghezza massima di 6,00 mt., che non ricadono nelle zone omogenee "A", che non sono sottoposti alla disciplina particolareggiata del vigente P.R.G., che non modificano in modo significativo l'aspetto del fabbricato, che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici.

Tutti gli interventi che non sono ricompresi nell'attività edilizia libera o assoggettati a D.I.A. sono assoggettati al Permesso di Costruire.

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 definiti dal 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 deve essere accompagnata dalla quantificazione e dal versamento dei contributi di costruzione, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Sulla denuncia di inizio attività devono essere indicati il nome del direttore dei lavori e l'impresa a cui si intendono affidare i lavori con i relativi dati identificativi. E' 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 della 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, per l'eventuale verifica degli Agenti incaricati al controllo edilizio.

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.

Documentazione da allegare alla D.I.A.

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

- a) copia del documento comprovante il titolo alla presentazione della D.I.A. secondo le modalità previste dal 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) estratto di zonizzazione del P.R.G. con individuazione della zona oggetto d'intervento;
- d) planimetria in scala 1:500 quotata con indicate le distanze dai confini, dai fabbricati esistenti e dalle strade;
- e) planimetria in scala 1:200 con indicazione del verde condominiale, privato e pubblico, parcheggi privati e pubblici, accessi, sistemazione dell'area cortiliva ed eventuale recinzione;
- f) elaborati architettonici in scala 1:100 (piante prospetti e almeno n.2 sezioni) dello stato di fatto;
- g) elaborati architettonici in scala 1:100 (piante prospetti e almeno n.2 sezioni) dello stato di progetto;
- h) elaborati architettonici in scala 1:100 (piante prospetti e almeno n.2 sezioni) dello stato sovrapposto con colorazione gialla per le demolizioni e rossa per le costruzioni;
- i) relazione tecnica descrittiva con indicate le metodologie dell'intervento;
- j) dichiarazione di rispetto della normativa riguardante le barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione n.236/89;

- k) parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso di attività rientranti nel D.M. 16/5/1959 n. 689;
- l) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti in materia corredata dalle planimetrie della rete fognaria e con indicazione del punto e modalità di scarico finale;
- m) 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;
- n) parere dell'AUSL e A.R.P.A. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nelle categorie di insediamenti per i quali è prescritto il parere preventivo;
- o) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato.

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 dalla variazione 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.

Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività

Il responsabile del procedimento, 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,
- 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 del procedimento 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.

Tutti gli interventi che non sono ricompresi nell'attività edilizia libera o assoggettati a D.I.A. sono assoggettati al Permesso di Costruire.

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Le richieste di permesso di costruire dovranno pervenire complete di tutti gli elaborati progettuali. E' facoltà del richiedente allegare alla richiesta i pareri/nulla-osta di altri enti coinvolti nel procedimento.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri prescritti dagli uffici comunali ed il parere della Commissione Edilizia e della Commissione Agricola Integrata (successivamente della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio), se necessari, e richiede eventuali assensi alle altre amministrazioni interessate. Acquisiti tali atti il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento.

Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, documenti e atti mancanti. Tale richiesta produce l'effetto di interruzione del termine di 60 giorni di cui sopra, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi che dovranno essere depositati, pena il diniego della richiesta, in un'unica soluzione.

Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione Edilizia (successivamente della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio), 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 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata che dovranno essere depositati, pena il diniego della richiesta, in un'unica soluzione. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi ai sensi della L. 241 del 1990.

Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro 15 giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi 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, scritture private, atti d'obbligo o convenzioni, fidejussioni, ecc.).

Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. In questo caso i lavori potranno iniziare solo dopo il deposito presso il Comune di un documento comprovante l'avvenuto versamento del contributo di costruzione, se dovuto, o di una dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal tecnico incaricato che certifichi la gratuità dell'intervento da realizzare.

Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire

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

- a) copia del documento comprovante il titolo alla presentazione della D.I.A. secondo le modalità previste dal 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) estratto di zonizzazione del P.R.G. con individuazione della zona oggetto d'intervento;
- d) 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;
- e) planimetria in scala 1:200 con indicazione del verde condominiale, privato e pubblico, parcheggi privati e pubblici, accessi, sistemazione dell'area cortiliva ed eventuale recinzione;
- f) elaborati architettonici in scala 1:100 (piante prospetti e almeno n.2 sezioni) dello stato di fatto;
- g) elaborati architettonici in scala 1:100 (piante prospetti e almeno n.2 sezioni) dello stato di progetto;
- h) elaborati architettonici in scala 1:100 (piante prospetti e almeno n.2 sezioni) dello stato sovrapposto con colorazione gialla per le demolizioni e rossa per le costruzioni;
- i) relazione tecnica descrittiva con indicate le metodologie dell'intervento e la tipologia dei materiali utilizzati, con particolare riferimento ai finimenti esterni e all'inserimento ambientale;
- j) dichiarazione di rispetto della normativa riguardante le barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione n.236/89;
- k) parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nel caso di attività rientranti nel D.M. 16/5/1959 n. 689;
- l) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti in materia corredata dalle planimetrie della rete fognaria e con indicazione del punto e modalità di scarico finale;
- m) 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;
- n) parere dell'AUSL e A.R.P.A. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività comprese nelle categorie di insediamenti per i quali è prescritto il parere preventivo;
- o) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla osta, statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
- p) Autorizzazione e/o denuncia deposito sismico ai sensi della L.64/74 o dichiarazione che le opere non ne sono soggette;
- q) Modello ISTAT;
- r) Relazione Geologica a firma di professionista abilitato, redatta ai sensi del Capo IV° del Regolamento Regionale 13.10.1986 n.33 e nel rispetto del P.A.I.;
- s) ove richiesto, progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree di pertinenza degli edifici, redatto da un tecnico abilitato

- t) 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;
- u) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- v) eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-oste statali, regionali, provinciali, prescritti;
- w) convenzione, tra confinanti, nei casi richiesti, da registrarsi all'atto del ritiro del permesso di costruire;
- x) relazione sul contenimento energetico di cui alla L. 10/91.

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 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.

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 dall'art.23, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f) della L.R. 31/02.

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.

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.

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.23, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 31/02.

La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori e costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

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 di cui al comma 1 dell'art. 28 della L.R. 31/02;
- 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 dei fabbricati 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 riguardino 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. 18 della L.R. 31/02;
- b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 19 della L.R. 31/02;
- c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

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 *42/2004*
- 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 e vincolata dal P.R.G.
- e) le Riclassificazioni e le nuove classificazioni nelle zone agricole come definito dalle N.T.A. del P.R.G.

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 altresi 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.

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.

Composizione e nomina

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

La Commissione è nominata dalla Giunta comunale ed è composta:

- a) dal responsabile dell'Ufficio Tecnico per l'edilizia o da altro funzionario comunale da lui delegato, con funzione di Presidente;
- b) da quattro tecnici, 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).

La Giunta comunale ha la facoltà di richiedere agli Ordini, Collegi o Albi professionali di cui alla lettera b) del comma precedente, la designazione di tre 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 dell'area edilizia, il quale partecipa alle sedute della Commissione senza diritto di voto.

Funzionamento

La Commissione resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere riconfermati.

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 dal 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.

I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno 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 negativo, con indicazione degli elementi impeditivi dell'intervento ovvero delle modifiche progettuali atte a consentirne una valutazione positiva e seguito di rielaborazione;
- d) parere sospensivo se non ci sono gli elementi necessari per valutare il progetto.

E' presente ai lavori della Commissione il tecnico per l'edilizia 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.

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 assentite 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 assentite deve essere allegata in copia alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento del rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, liquidate in modo forfettario 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 **200,00** per gli interventi di particolare complessità e che hanno richiesto sopralluoghi e supplementi istruttori;
- b) Euro **150,00** per gli interventi di particolare complessità;
- c) Euro **100,00** per gli interventi di ordinaria complessità.

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 allegati 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 1:200, 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 1:100, 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 in scala 1:100, 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) elaborati architettonici in scala 1:100 (piante prospetti e almeno n.2 sezioni) dello stato sovrapposto con colorazione gialla per le demolizioni e rossa per le costruzioni;
- h) 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 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.

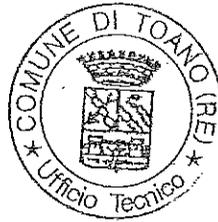
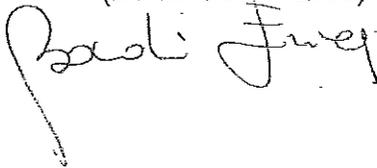
Raddoppio dei termini

Per i seguenti progetti, ritenuti particolarmente complessi sono raddoppiati i termini per richiedere documenti o atti integrativi (30 giorni dalla presentazione della domanda) e per il rilascio del permesso di costruire (120 giorni dalla presentazione della domanda):

- a) interventi in cui sia richiesta l'autorizzazione ambientale;
- b) interventi in cui siano richiesti pareri/nulla-osta da parte di più di due amministrazioni diverse dal Comune;
- c) interventi che prevedono la costruzione o l'ampliamento di edifici per più di 500 mq di superficie o di 1.500 mc. di volume;

- 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, per attività particolari e specialistiche, per attività di lavorazione dei materiali di cava e per attività estrattive;
- g) la costruzione di invasi o laghi artificiali.

Il Responsabile del Procedimento Edilizia
(Bondi Geom. Erica)



Il Responsabile del Servizio Edilizia
(Fioroni Dr. Luigi)

