

COMUNE DI CASTELLI CALEPIO



REGOLAMENTO EDILIZIO

NORMATIVA DI DETTAGLIO

PARTE II

N.B. Le modifiche apportate in sede di analisi ed adozione delle Osservazioni e Controdeduzioni sono riportate in **Rosso** per le modifiche integrative ed in ~~Barrato doppio~~ per le cancellazioni

REGOLAMENTO EDILIZIO	1
TITOLO I.....	6
Fasi del processo edilizio	6
Articolo 1	6
Contenuti	6
Articolo 2	6
Processo edilizio	6
Articolo 3	6
Attività informativa	6
Articolo 4	6
Fasi del processo edilizio	6
Articolo 5	6
Attività di gestione	6
Articolo 6	7
Attività di controllo	7
TITOLO II.....	7
Procedure ed adempimenti	7
CAPO I 7	
Procedure facoltative	7
Articolo 7	7
Richiesta di valutazione preventiva	7
Articolo 8	8
Richiesta di pre-parere alla Commissione Edilizia	8
CAPO II 8	
Procedure obbligatorie.....	8
Articolo 9	8
Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi	8
Articolo 10	8
Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio	8
Articolo 11	8
Conferenza dei servizi	8
Articolo 12	8
Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori	8
Capo III 9	
Procedimenti.....	9
Articolo 13	9
Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio	9
Articolo 14	9
Opere non soggette a titolo abilitativo	9
Articolo 16	9
Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria	9
Articolo 17	10
Disciplina della denuncia di inizio attività	10
Articolo 18	11
Denuncia Inizio Attività - documentazione	11
Articolo 19	12
Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività	12
Articolo 20	12
Scelta delle istanze da controllare	12
Articolo 21	12
Collaborazione da parte dei soggetti interessati	12
Articolo 22	12
Interventi soggetti a permesso di costruire	12
Articolo 23	13
Caratteristiche del permesso di costruire	13
Articolo 24	13
Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	13
Articolo 25	13
Richiesta di permesso di costruire - documentazione	13
Articolo 26	15
Elaborati grafici	15
REGOLAMENTO EDILIZIO - NORME DI DETTAGLIO - PARTE II	2

Articolo 27	16
Ulteriore documentazione per interventi su edifici classificati	16
Articolo 28	16
Efficacia del permesso di costruire	16
Articolo 29	16
Permesso di costruire in deroga	16
Articolo 30	17
Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 151 D. Lgs. 490/99	17
Articolo 32	17
Opere soggette a titolo edilizio in deroga ai sensi della L. n. 122/1989	17
Articolo 33	18
Criteri ed indirizzi per le valutazioni degli interventi in deroga ai sensi della L. n. 122/1989	18
Articolo 34	19
Procedure degli interventi in deroga ai sensi della L. n. 122/1989	19
Articolo 38	20
Cautele per la salvaguardia dell'intorno	20
Articolo 39	20
Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere	20
Articolo 40	20
Variazioni essenziali	20
Articolo 41	20
Variazioni minori in corso d'opera	20
Articolo 42	21
Permesso in sanatoria	21
Articolo 43	21
Dichiarazione di decadenza	21
Articolo 44	21
Cambi di intestazione	21
Articolo 45	21
Interventi urgenti	21
CAPO V 22	
Adempimenti successivi all'esecuzione delle opere.....	22
Articolo 46	22
Scheda tecnica descrittiva	22
Articolo 47	22
Certificato di conformità edilizia e agibilità	22
Articolo 48	22
Certificato di conformità edilizia e agibilità - documentazione	22
TITOLO III.....	23
Della Commissione Edilizia.....	23
Articolo 49	23
Funzionamento e pubblicità della Commissione Edilizia	23
TITOLO IV.....	24
Documentazione relative al processo edilizio.....	24
Articolo 50	24
Opere in cemento armato – documentazione ed adempimenti	24
Articolo 51	25
Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi della L. n. 46/90	25
Articolo 52	25
Deposito progetti degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e L. n. 10/91	25
Articolo 53	25
Interventi urbanistici preventivi – documentazione prevista	25
Articolo 54	26
Interventi urbanistici preventivi di Iniziativa Pubblica e Privata	26
Articolo 55	27
Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA)	27
Articolo 56	29
Piano di sviluppo aziendale o interaziendale - documentazione	29
TITOLO V.....	29
Contributo di costruzione.....	29
CAPO I 29	
Contributo di costruzione.....	29
Articolo 57	29

Classificazione	29
Articolo 58	29
Contributo di costruzione – definizione	29
Capo II 30	
Costo di Costruzione (CC)	30
Articolo 59	30
Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione	30
Articolo 60	30
Interventi relativi a nuovi edifici residenziali	30
Articolo 61	32
Interventi relativi a nuovi edifici non residenziali	32
Articolo 62	32
Interventi relativi a edifici esistenti residenziali e non residenziali	32
Articolo 63	32
Interventi non soggetti al contributo afferente il costo di costruzione (CC)	32
Articolo 64	33
Versamento delle quote di contributo afferente il costo di costruzione.	33
Capo III 33	
ONERI DI URBANIZZAZIONE	33
Articolo 65	33
Opere di urbanizzazione primaria (U1)	33
Articolo 66	33
Opere di urbanizzazione secondaria (U2)	33
Articolo 67	34
Incidenza degli oneri di urbanizzazione	34
Articolo 68	34
Superficie di riferimento	34
Articolo 69	34
Determinazione degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2)	34
Articolo 70	34
Oneri di urbanizzazione primaria (U1)	34
Articolo 71	35
Oneri di urbanizzazione secondaria (U2)	35
Articolo 72	35
Versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione	35
Articolo 73	35
Interventi con riduzione della quota afferente l'onere di urbanizzazione secondaria	35
Articolo 74	35
Interventi non soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione (U1 - U2)	35
Articolo 75	36
Contributo di costruzione (U1-U2-CC) per interventi parziali	36
Articolo 76	37
Permesso di costruire e DIA sanatoria	37
Capo IV 37	
Contributo afferente la monetizzazione degli standard.....	37
Articolo 77	37
Monetizzazione standard (P1 e V1)	37
Capo V 37	
Disposizioni generali	37
Articolo 78	37
Documentazione obbligatoria	37
Articolo 79	37
Arrotondamento di somme	37
Articolo 80	37
Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo	37
Articolo 81	38
Restituzione del contributo di costruzione	38
Articolo 82	38
Interventi onerosi	38
TITOLO VI	39
Ambiente urbano e qualità dell'abitare.....	39
Capo I	39
Tinteggiature	39

Articolo 83	39
Criteri orientativi per le tinteggiature negli edifici classificati storici dal PRG	39
Articolo 84	40
Catalogo dei colori	40
TITOLO VII	41
Requisiti cogenti	41
CAPO I 41	
Schede 41	
Articolo 86	41
Scomposizione del sistema ambientale	41
Articolo 87	41
Requisiti Cogenti - Schede	41

TITOLO I

Fasi del processo edilizio

Articolo 1 Contenuti

1. Nella presente parte del regolamento edilizio sono contenute le “*norme di dettaglio*” per la gestione del processo edilizio nell'osservanza dei principi e degli obiettivi sanciti nelle “*norme di principio*” Parte I del Regolamento Edilizio.

2. La competenza sulle “*norme di dettaglio*” parte seconda del Regolamento Edilizio è in capo alla Giunta Comunale, a cui è demandato il compito dell'adeguamento delle norme in relazione all'evoluzione della normativa sovraordinata in merito ai processi edilizi, nonché ai criteri per il raggiungimento degli requisiti prestazionali, anche in relazione all'evoluzione tecnologica.

Articolo 2 Processo edilizio

Nel processo edilizio il comune esercita compiti di informazione, di gestione e di controllo nell'ambito delle leggi nazionali e regionali in materia nonché alle “*norme di principio*”.

Articolo 3 Attività informativa

1. Nell'ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l'attività informativa relativamente al processo edilizio comprende di norma servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e l'utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.

2. I servizi di cui al comma precedente sono forniti dallo Sportello Edilizia con competenze tecnico-amministrative.

3. In particolare, le attività della struttura di cui al comma 2 consistono in:

- a) informazioni sulla normativa urbanistica – edilizia;
- b) informazioni sulle procedure;
- c) rilascio della modulistica utilizzata nel Comune di Castelli Calepio;
- d) informazioni sullo stato dei procedimenti;
- e) visione degli atti depositati e rilascio di copie;
- f) altre funzioni previste dal presente regolamento.

Articolo 4 Fasi del processo edilizio

1. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 3 delle “*norme di principio*”, ai fini del presente regolamento il processo edilizio, che può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o piano attuativo, si compone di tre fasi:

- a) progettazione, presentazione ed acquisizione del titolo abilitativo;
- b) esecuzione dell'opera, che comprende anche eventuali varianti al progetto originario;
- c) conformità edilizia e agibilità.

Articolo 5 Attività di gestione

1. L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della richiesta o della denuncia di inizio attività (DIA) corrispondenti al procedimento edilizio cui si riferiscono e si conclude con l'emissione di un provvedimento o con l'esercizio dei controlli nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

2. I progetti edilizi possono essere presentati su supporto cartaceo

3. Il Comune predispone i mezzi organizzativi per incentivare la presentazione in via telematica di istanze, e relativi progetti, da parte del cittadino e degli interessati al processo edilizio, secondo le modalità tecniche previste dalla legge e dal regolamento.

4. Qualsiasi comunicazione sia diretta all'Amministrazione sia da questa diretta agli interessati può avvenire tramite fax, posta elettronica o altri strumenti informatici, ad eccezione dei casi in cui sia prevista per legge la notificazione.

Articolo 6 **Attività di controllo**

1. I controlli sugli atti che contengono dichiarazioni sottoscritte dai tecnici abilitati, di conformità o di asseverazione, sono effettuati con le modalità stabilite dagli organi del Comune come indicati all'articolo 4 delle "norme di principio"

2. Gli atti ed i provvedimenti amministrativi a contenuto generale adottati nelle materie di cui al presente regolamento ed in particolare per l'attività di controllo sono adeguatamente pubblicizzati anche attraverso sistemi telematici e di comunicazione con il cittadino.

3. A conclusione della fase di controllo il procedimento amministrativo deve ritenersi terminato, salvo ipotesi di violazioni nella materia urbanistico – edilizia o nelle altre ipotesi previste dalla legge.

TITOLO II

Procedure ed adempimenti

CAPO I

Procedure facoltative

Articolo 7

Richiesta di valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della DIA o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente presentando allo Sportello Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento; tale valutazione può riguardare un progetto di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione globale, utilizzando apposita modulistica. Per quanto attiene la verifica dei requisiti tecnici cogenti la valutazione preventiva viene rilasciata dall'Azienda USL di competenza.

2. Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4 elaborato unico:

- a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi 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 e di tutti i vincoli infrastrutturali ;
- c) rilievo degli edifici in scala 1:100, con piante di tutti i piani, indicando gli usi delle unità immobiliari e le funzioni dei singoli locali , e la rappresentazione dei prospetti ed almeno due sezioni significative;
- d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 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);
- g) dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli (compresi quelli storico-architettonico e testimoniali) ed a tutte le limitazioni urbanistiche e edilizie relative alla proprietà.

3. La valutazione preventiva è rilasciata entro 45 giorni. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della DIA per il progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Edilizio.

5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata dall'Amministrazione Comunale, con atto successivo, in relazione alla complessità dell'intervento.

Articolo 8

Richiesta di pre-parere alla Commissione Edilizia

1. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo, per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, un pre-parere alla Commissione Edilizia; tale richiesta deve essere inoltrata su apposita modulistica. La documentazione deve permettere ai componenti della Commissione di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.
2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire non differiscano da quelli contenuti nel pre-parere e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in Commissione.
3. Il parere espresso conserva la propria validità per un anno.
4. E' possibile richiedere certificazione formale del pre-parere, la stessa è soggetta al pagamento del diritto di segreteria.

CAPO II

Procedure obbligatorie

Articolo 9

Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi

Ai fini della realizzazione dell'intervento qualora sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di Settori Comunali o di altre Amministrazioni occorre distinguere tra le tipologie elencate ai successivi articoli.

Articolo 10

Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio

1. Sono compresi in questa categoria i pareri resi se ed in quanto previsti, dall'Azienda USL di competenza e dall'Agenzia Regionale per l'Ambiente espressi secondo le modalità indicate negli appositi accordi tra Enti. Per le destinazioni d'uso caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, è obbligatorio acquisire il parere AUSL e/o ARPA sul progetto edilizio. La rispondenza del progetto ai requisiti tecnici di cui al Titolo V delle "norme di principio" deve essere resa dal progettista mediante asseverazione di conformità per tutte le destinazioni d'uso.
2. Qualora le opere insistano su aree soggette a vincoli, fasce di rispetto o usi pubblici i relativi pareri devono essere resi dalle Autorità preposte alla tutela prima dell'acquisizione del titolo edilizio ad esclusione di quelli necessari prima dell'inizio dei lavori.
3. La rispondenza del progetto al rispetto dei requisiti estetici già valutati dalla Commissione Edilizia reso in sede di parere preventivo su una identica soluzione progettuale, può essere autocertificata dal progettista al momento della richiesta del titolo abilitativo, al fine di eliminare il successivo parere da parte della Commissione stessa.
4. Per gli interventi commerciali secondo quanto previsto dagli art 25 e 26 del Regolamento Regionale 3/2000 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizio non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art 8 e 9 del D.Lvo 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del Responsabile del Competente servizio.

Articolo 11

Conferenza dei servizi

1. I pareri obbligatori prima dell'acquisizione del titolo possono essere raccolti tramite convocazione di conferenza dei servizi di cui agli articoli 14 e seguenti L. n. 241/90, ogni qualvolta sia opportuno esaminare contestualmente i vari elementi coinvolti nel procedimento.
2. Nel caso in cui i pareri obbligatori siano depositati in copia presso il Comune contestualmente alla richiesta o denuncia, non si procede alla convocazione della conferenza dei servizi.

Articolo 12

Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori

1. La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.
2. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:

- a) approvazione delle opere insistenti su beni culturali e ambientali (D. Lgs n. 490/99);
- b) autorizzazione e comunicazione di opere insistenti in aree soggette a vincolo idrogeologico;
- c) autorizzazione agli scarichi delle acque.

Capo III

Procedimenti

Articolo 13

Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio

1. Sono legittimati a richiedere titolo edilizio:
 - a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
 - b) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
 - c) il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico;
 - d) l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
 - e) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
 - f) la persona delegata dal possessore del titolo ad intervenire;
 - g) il locatario sulla base di espresso consenso del possessore del titolo ad intervenire;
2. Per gli immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti pubblici ove non si tratti di opere pubbliche, il titolo è conseguito da coloro che ne abbiano legittimo godimento.
3. I soggetti di cui al comma 1, ad esclusione di quelli di cui alla lettera f), g), dichiarano ai sensi dell'articolo 46 del DPR n.445/2000 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), la titolarità ad intervenire. Se il richiedente è un soggetto di cui ai punti f) e g) dovrà comunque allegare la suddetta dichiarazione resa dal possessore del diritto reale sul bene.

Articolo 14

Opere non soggette a titolo abilitativo

1. Oltre alle opere di manutenzione ordinaria non sono soggette a titolo abilitativo le:
 - a) opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;
 - b) opere oggetto di ordinanza sindacale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
 - c) eliminazione di opere abusive;
 - d) opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa nei limiti temporali previsti;
 - e) opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso.
 - f) opere connesse alla realizzazione di passi carrai su suolo pubblico.

Articolo 15

Opere pubbliche o d'interesse pubblico non soggette a titolo

- a) opere realizzate da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree demaniali da realizzarsi da enti istituzionalmente competenti; opere pubbliche di interesse regionali, provinciali e comunali.
- b) opere, interventi e programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di accordi di programma (D. Lgs. n. 267/00, LR n. 9/99).

Articolo 16

Interventi soggetti a denuncia di inizio attività ~~obbligatoria~~

1. Sono realizzabili mediante DIA:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di nuova costruzione**
 - c) gli interventi di risanamento conservativo e restauro che non interessino interi edifici classificati;
 - d) gli interventi di nuova costruzione di ascensori e piattaforme elevatrici;
 - e) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in manufatti che interessano immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n. 490/99, che riguardano elementi strutturali dell'edificio o che alterino la sagoma dell'edificio;
 - f) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - g) gli interventi di ristrutturazione edilizia ad esclusione degli interventi globali su edifici classificati;
 - h) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla LR n. 15/96 e s.m.i.;
 - i) i mutamenti di destinazione d'uso;
 - j) le modifiche funzionali di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;

- k) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - l) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera di cui all'articolo 41 ed all'articolo 40 limitatamente agli interventi entro sagoma sotto area di sedime e/o completamente interrati;
 - m) la realizzazione di parcheggi pertinenziali, comprensivi dei parcheggi pertinenziali ai sensi della L. n. 122/89 e della L.r. 22/89 e successive modificazioni fuori dalla zona omogenea A
 - n) le pertinenze di unità immobiliari e le opere pertinenziali realizzate all'interno della sagoma planivolumetrica o sotto area di sedime e/o completamente interrata.
- Gli interventi sopra individuati, quando le leggi o gli strumenti di pianificazione, prevedono atti convenzionali come presupposto essenziale per l'efficacia del titolo all'esecuzione delle opere sono soggetti a permesso di costruire.

~~2. Sono altresì soggetti a denuncia inizio attività, gli interventi per i quali gli strumenti urbanistici particolareggiati comunali individuano, quali tra le opere oggetto del piano, sono soggetti al presente titolo in quanto i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, sono sufficientemente precisi per dare attuazione diretta al piano. Tale obbligo è definito nella delibera di approvazione del singolo piano.~~

Articolo 17

Disciplina della denuncia di inizio attività

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA su apposita modulistica, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo Sportello Edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dall'articolo successivo e da una dichiarazione del tecnico abilitato che asseveri, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, il rispetto dei requisiti tecnici di cui al titolo V delle "norme di principio", nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. La DIA è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, se dovuto.
3. La DIA è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere 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 ~~coincidenti con la data di presentazione~~. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.
4. Nel caso si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro un anno dalla presentazione della DIA la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.
5. Non sono previste proroghe di ultimazione lavori; la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA da presentarsi entro i termini di fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti termini le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili.
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto alle tutele degli articoli 139 e 146 Dlgs. n. 490/99 il termine di 30 giorni decorre dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; per quanto attiene gli altri vincoli di competenza comunale i 30 giorni decorrono dall'atto di assenso. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
7. 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 è allegato alla denuncia, spetta allo Sportello Edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorsi 30 giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Edilizia convoca una conferenza dei servizi. In tali casi il termine di 30 giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della conferenza. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato o se la conferenza ha esito non favorevole.
8. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della DIA 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 tecnico abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
9. Gli estremi della DIA devono essere contenute nel cartello esposto nel cantiere

Articolo 18 Denuncia Inizio Attività - documentazione

1. La comunicazione è rivolta all'Amministrazione Comunale su apposita modulistica e deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo dell'esibente nonché del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione lavori.

2. La DIA deve sempre comprendere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile :

- a) dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi articolo 46 DPR n. 445/00 e/o autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
- b) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento al 01/01/1999, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti edilizi;
- c) elaborati grafici in unica copia indicanti, in scala 1:100, stato di fatto, progetto, interventi (con evidenziazione rossi e gialli) su elaborato continuo; nel caso di cui al comma 5 del presente articolo l'elaborato grafico dovrà riportare la vidimazione di approvazione dell'AUSL;
- d) relazione tecnica dell'intervento comprensiva di conteggi delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi in edifici classificati, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
- e) dichiarazione di conformità che asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché i requisiti tecnici del Titolo V delle "norme di principio" redatta ai sensi dell'articolo 481 Codice Penale;
- f) documentazione fotografica (1 copia) relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15x10 cm.;
- g) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;

inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- h) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, e al costo di costruzione, ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard con relativa attestazione dei versamenti;
- i) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. n. 104/92;
- j) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Ferrovie, Autostrade, servizio provinciale difesa del suolo, ecc.) se dovuti, o esplicita richiesta allo Sportello Edilizia di acquisizione con allegata la relativa documentazione;
- k) deroghe in genere (per quanto attiene le deroghe di competenza comunale potrà essere citato solo il protocollo di riferimento della richiesta se assentita);
- l) dichiarazione statica per sanatorie o parziali sanatorie;
- m) rilievo quotato del lotto, riferito al verbale di quote e linee quando l'intervento interessa i limiti di zona di PRG, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto.
- n) relazione geotecnica e/o geologica;
- o) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
- p) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico o documentazione previsionale clima acustico (rif. Norme tecniche analisi acustica a corredo del PRG e/o legislazione in materia) redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti; per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere ARPA nell'ambito del parere dell'Azienda USL;
- q) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto vistati dagli stessi;
- r) richiesta di autorizzazione paesaggistica o identificativi di protocollo se ottenuta;
- s) richiesta o autorizzazione alla sospensione temporanea del vincolo idrogeologico;
- t) parere dell'ufficio Traffico e Mobilità quando il progetto prevede nuovi accessi sulla pubblica via o insediamenti di nuovi usi il cui standard di parcheggio previsto dalla normativa determina flussi di traffico rilevanti;
- u) valutazione preventiva se e in quanto richiesta;
- v) certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione della DIA;
- w) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente regolamento o dalle norme di PRG, debitamente registrato.

3. Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale, le stesse dovranno essere richieste con apposite istanze al Comune o alla Provincia che provvederanno ad attivare le specifiche procedure e a comunicare i relativi esiti.

~~4. Quando l'intervento prevede opere in conglomerato cementizio armato, precompresso e/o in acciaio, la DIA deve comprendere anche gli estremi dell'avvenuto deposito della documentazione presso il Comune.~~

4. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alle Direttive Regionali, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole dell'ASL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

5. Quando l'intervento riguarda la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale la DIA dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'art 2 della Legge 662/96 o ~~dall'art 26 della Legge 47/85~~

Articolo 19

Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività

1. Il dirigente preposto, entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico abilitato rientra nei casi previsti dagli articoli che precedono.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di 30 giorni per l'inizio delle opere.

Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta, **entro 60 giorni dalla data di richiesta** la DIA è priva di effetti.

Si procede alla comunicazione dell'ordine di non esecuzione lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della denuncia.

3. Il controllo di merito sulle DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene con i seguenti criteri:

- a) anche a campione, per una percentuale di almeno del 30% degli interventi edilizi progettati e/o in corso di realizzazione;
- b) in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo;

Articolo 20

Scelta delle istanze da controllare

La scelta delle istanze da sottoporre a controllo a campione di cui agli articoli precedenti viene periodicamente determinata dal Dirigente sulla base dei seguenti criteri:

- a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni cinque presentate);
- c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese, se tale determinazione consente il rispetto dei parametri di cui al punto precedente;
- d) per tipologie definite (onerose, sanatorie, zone di vincolo, recupero volumi, ecc.).

Articolo 21

Collaborazione da parte dei soggetti interessati

In considerazione che ai sensi di legge, gli stati i fatti e le qualità personali dichiarati siano certificabili o attestabili da parte di un altro soggetto pubblico, l'Amministrazione procedente entro 30 giorni richiede direttamente la necessaria documentazione al soggetto competente. In tale caso, per accelerare il procedimento, l'interessato può trasmettere, anche attraverso strumenti informatici o telematici, una copia fotostatica, ancorché non autenticata, dei certificati o documentazione di cui sia in possesso. Tale attività esercitata dall'interessato a titolo facoltativo si colloca nel quadro di una azione di collaborazione.

Articolo 22

Interventi soggetti a permesso di costruire

~~Sono sottoposti a permesso di costruire gli interventi soggetti a titolo abilitativo in alternativa alla DIA.~~

1. Per gli stessi interventi soggetti a DIA è possibile presentare domanda per il permesso di costruire

~~Sono altresì soggette a permesso di costruire in variante gli interventi non rientranti nella lettera k) dell'articolo 16.~~

~~Sono sempre soggetti a permesso di costruire gli interventi edilizi quando necessitano di atti convenzionali.~~

Articolo 23

Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato a chi ne abbia titolo per richiederlo ed è irrevocabile.
2. Il permesso è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Articolo 24

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La richiesta per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Edilizia, corredata da tutte le documentazioni elencate al successivo articolo.
2. La richiesta è accompagnata da una dichiarazione del tecnico abilitato che, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al RE, alle norme tecniche di cui al Titolo V delle "norme di principio", nonché dalla valutazione preventiva, ove acquisita.
3. Il procedimento del permesso di costruire si intende avviato dalla data di completamento della documentazione essenziale.
4. Il responsabile del procedimento può chiedere successivamente al completamento della richiesta e per una sola volta, entro 30 giorni avviata l'istruttoria di merito, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 5, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
5. Entro 120 giorni dalla data di cui al comma 3, il responsabile del procedimento completa l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione Edilizia. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.
6. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di 120 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere reso dalla Commissione Edilizia per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione.
7. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 120 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
8. Nel caso in cui l'interessato richieda allo Sportello Edilizia, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi tra le amministrazioni interessate.
9. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal dirigente su proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al comma 8. Sportello Edilizia notifica all'interessato l'avvenuto rilascio, e contestualmente ne dà notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.
10. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la richiesta del permesso di costruire si intende accolta.
11. Per i permessi di costruire soggetti ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento non sono operanti così come non è applicabile il silenzio assenso.

Articolo 25

Richiesta di permesso di costruire - documentazione

1. La richiesta di permesso di costruire in bollo è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del tecnico abilitato e, nel caso di più tecnici, del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle

prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale degli stessi;

3. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:

- a) dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del DPR n. 445/00 e/o autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
- b) planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento al 01/01/1999, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti edilizi;
- c) elaborati grafici in duplice copia, in scala 1:100 e/o 1:50, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione rossi e gialli) su elaborato continuo (nel caso di cui al comma 5 del presente articolo gli elaborati grafici dovranno riportare il timbro di approvazione dell'Azienda USL);
- d) relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici esistenti e di progetto ed eventuale analisi metodologica per interventi in edifici classificati, nonché le modalità di smaltimento e conferimento a discarica dei materiali di risulta dell'attività di cantiere;
- e) dichiarazione di conformità del tecnico abilitato che attesti il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, nonché dei requisiti tecnici del Titolo V delle "norme di principio", redatta ai sensi dell'articolo 481 Codice Penale;
- f) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15x10 cm.;
- g) attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria

inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- h) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard;
- i) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. n. 104/92;
- j) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (ferrovie, anas, autostrade, aeroporto, servizio provinciale difesa del suolo, enel, gas, acquedotto, ecc.) se dovuti;
- k) richieste di deroga di competenza comunale;
- l) dichiarazione statica per sanatorie o parziali sanatorie;
- m) rilievo quotato del lotto, riferito al verbale di quote e linee quando l'intervento interessa i limiti di zona di PRG, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto;
- n) relazione geotecnica e/o geologica (rif. Norme tecniche studio geologico a corredo del PRG e/o legislazione in materia);
- o) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
- p) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico o documentazione previsionale clima acustico (rif. Norme tecniche analisi acustica a corredo del PRG e/o legislazione in materia) redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti; per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere ARPA nell'ambito del parere dell'Azienda USL;
- q) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
- r) richiesta o autorizzazione alla sospensione temporanea del vincolo idrogeologico;
- s) modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, per ampliamenti superiori ai mq. 12;
- t) scheda tecnica di rilevazione dell'attività edilizia;
- u) certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del permesso;
- v) documentazione relativa al PSA;
- w) progetto delle opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale.
- x) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente regolamento o dalle norme di PRG, debitamente registrato;

y) planimetria con la dimostrazione del rapporto di impermeabilizzazione.

4. Per gli interventi ricadenti in zone tutelate ai sensi degli articoli 139 e 146 del D.Lgs. 490/99, anche a sanatoria, la documentazione indicata alle lettere c), d), f) deve essere presentata nel numero e con i contenuti previsti all'articolo 31 oltre all'ulteriore documentazione prevista nello stesso.

5. Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alle Direttive Regionali, all'asseverazione deve essere allegata copia del parere favorevole

dell'AUSL circa i suoi aspetti sanitari ed igienico-ambientali, e l'esecuzione delle opere asseverate è subordinata al rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso

6. Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale, gli esiti favorevoli delle valutazioni redatte dal Comune o dalla Provincia / Regione dovranno essere allegati al permesso di costruire.

Articolo 26 **Elaborati grafici**

1. Alle richieste (DIA, permesso di costruire ecc.) devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo.

2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del tecnico abilitato, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.

2.1 Elaborati di stato di fatto:

a) planimetria generale di PRG, in scala 1:2000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;

b) rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;

c) rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari nonché della indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;

d) sezioni di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente;

e) prospetti di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini

2.2 Elaborati di progetto:

f) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

g) planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;

h) piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione;

i) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio;

j) prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;

k) piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;

l) tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti.

m) particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;

n) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;

o) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;

p) progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. n. 46/90 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L. n. 10/91, devono essere consegnati allo Sportello Edilizia all'inizio dei lavori.

Articolo 27

Ulteriore documentazione per interventi su edifici classificati

Per interventi di recupero e altre tipologie di intervento su edifici vincolati o classificati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) planimetria generale di PRG, in scala 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento
- b) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento significativo;
- c) rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; e con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- d) rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- e) documentazione storica, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- f) relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture

Oltre alla documentazione precedentemente descritta devono essere rispettate tutte le documentazioni definite dall'Abaco sul centro storico.

Articolo 28

Efficacia del permesso di costruire

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori è di anni uno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i 3 anni dalla data di ~~rilascio del provvedimento~~ **di inizio dei lavori**. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita. L'inizio e la fine lavori possono essere prorogate una sola volta per un massimo di anni uno, ad esclusione degli interventi convenzionati, con apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 19 della L. n. 241/90.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuovo titolo abilitativo da presentarsi entro i termini di fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva prima della fine lavori. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduti i termini le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili.
4. Il permesso di costruire deve essere ritirato, previo pagamento del contributo di costruzione, entro 60 giorni dalla comunicazione di intervenuto rilascio, trascorsi i quali decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato. Il termine di decadenza di cui sopra è di 180 giorni per zone sottoposte alle tutele di cui al Capo II del D. Lgs. n. 490/99.
5. Il permesso di costruire 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.

Articolo 29

Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, nei termini previsti dalle norme tecniche del PRG, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, o comunque quando prevista da leggi specifiche.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria tecnica e acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie nonché della valutazione da parte della Commissione Edilizia.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. n. 241/90,
4. Per tale procedura non valgono i termini intermedi e finali del procedimento del permesso di costruire ordinario.

Articolo 30

Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 151 D. Lgs. 490/99

1. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi degli articoli 139 e 146 del D.Lgs. 490/99 che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al paesaggio, il Comune, quale autorità preposta alla tutela del vincolo ai sensi delle Leggi Regionali è tenuto al rilascio di autorizzazione paesaggistica, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione Edilizia.
2. Tale autorizzazione è atto autonomo quando l'intervento è assoggettato a DIA, mentre per gli interventi soggetti a permesso di costruire è contenuto nel medesimo atto.
3. Per gli interventi soggetti a DIA l'autorizzazione è da rendersi entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta; tale autorizzazione è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio nei termini e con le modalità previste dall'articolo 151 del D.Lgs. n. 490/99.
4. Qualora l'autorizzazione paesaggistica sia annullata vengono meno i presupposti di validità dei titoli edilizi connessi.
5. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è presupposto essenziale per l'efficacia della DIA, se presentata contestualmente o per la presentazione della stessa, se successiva e non costituisce in ogni caso titolo idoneo per l'esecuzione delle opere
6. È altresì possibile richiedere l'autorizzazione paesaggistica per opere già eseguite a sanatoria o a parziale sanatoria; la richiesta è soggetta alle medesime procedure di cui ai commi precedenti, ad esclusione dei termini di rilascio. L'ottenimento non esime il richiedente dal pagamento dell'indennità pecuniaria, di cui all'articolo 164 D.Lgs. n. 490/99, per il danno comunque arrecato all'ambiente.

Articolo 31

Autorizzazione paesaggistica - documentazione

1. La richiesta di autorizzazione paesaggistica, formulata su apposita modulistica dall'avente titolo, deve essere accompagnata dalla seguente documentazione (in triplice copia) essenziale in assenza della quale è irricevibile:
 - a) dichiarazione ai sensi dell'articolo 46 del DPR n.445/00 della titolarità ad intervenire;
 - b) elaborato grafico firmato dal committente e dal tecnico abilitato rappresentante lo stato di fatto, il progetto e la tavola degli interventi (4 copie);
 - c) relazione contenente la descrizione dell'intervento con evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere di progetto, nonché la motivazione di compatibilità ambientale e paesaggistica con lo stato dei luoghi in relazione alle caratteristiche istitutive dello specifico decreto di vincolo;;
 - d) documentazione fotografica a colori delle facciate e dei luoghi circostanti dai quali si evidenzia l'inserimento dell'opera nel contesto ambientale, che illustri l'aspetto paesaggistico, con riprese da prospettive diverse e che tenga conto degli aspetti più caratterizzanti e significativi dell'intorno;
 - e) estratto di PRG e mappa catastale con individuazione puntuale dell'edificio o lotto d'intervento ;
 - f) attestazione versamento diritti di segreteria
2. Nel caso di intervento a sanatoria l'elaborato grafico deve rappresentare lo stato legittimo, lo stato di fatto e la tavola degli interventi;
3. Nel caso di intervento a parziale sanatoria l'elaborato grafico deve rappresentare lo stato legittimo, lo stato di fatto e la tavola degli interventi delle opere già realizzate nonché rappresentazione dello stato di fatto, il progetto e la relativa tavola degli interventi da eseguirsi.
4. Per le tipologie di cui ai commi 2 e 3 devono essere altresì forniti gli elementi per la determinazione dell'indennità pecuniaria ai sensi dell'articolo 164 del D.Lgs n. 490/99.
5. Negli elaborati grafici dovranno essere indicati le eventuali alberature esistenti aventi diametro maggiore a cm 20 con relativa indicazione della specie.

Articolo 32

Opere soggette a titolo edilizio in deroga ai sensi della L. n. 122/1989

Il titolo edilizio, ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 122/89, deve essere richiesto all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di parcheggi privati al servizio di edifici esistenti, realizzati nelle aree di pertinenza e completamente interrato, oppure agli interrati sotto l'area di sedime degli edifici o ai piani terra dei fabbricati esistenti, **all'entrata in vigore della Legge (7 aprile 1989)** in deroga alle norme di PRG o di Regolamento Edilizio, in tal caso apposita Conferenza dei Servizi valuta le suddette richieste sulla base dei criteri di cui all'articolo successivo.

Articolo 33

Criteria ed indirizzi per le valutazioni degli interventi in deroga ai sensi della L. n. 122/1989

1. La L. n. 122/89, consente ai privati proprietari di immobili o suoli di realizzare autorimesse al piano terra di edifici già esistenti e nel sottosuolo anche in deroga alle norme di PRG o di Regolamento Edilizio. La legge richiede la pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso.

L'eventuale deroga deve essere concessa a condizione che la realizzazione non confligga con prevalenti interessi pubblici, quali ad esempio tutela dell'ambiente, del verde, dei beni storici e archeologici, del paesaggio, della sicurezza del traffico e della buona viabilità, della falda acquifera.

2. Si riportano di seguito i criteri per la valutazione di tali interessi:

2.1 Tutela dell'ambiente:

Verifica del miglioramento ambientale costituito dalla realizzazione in oggetto che contribuisce a diminuire dalle strade le auto in sosta ed a fluidificare il traffico derivante dalla ricerca di parcheggio.

2.2 Tutela del verde:

La presenza di un vincolo di PRG a verde pubblico non realizzato, non è di per sé ostativa alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, a condizione che l'area non sia inserita nel piano triennale delle opere pubbliche.

Le eventuali alberature esistenti dovranno essere valutate in relazione al loro pregio e salvaguardate nei limiti del possibile.

2.3 Tutela dei beni storici e paesaggistici:

In caso di edifici classificati l'inserimento dell'autorimessa deve tutelare gli elementi di particolare pregio anche tramite idonee soluzioni tecnologiche. Particolare attenzione deve essere posta nella valutazione di progetti interferenti con i giardini, gli orti e le corti storiche.

2.4 Tutela della sicurezza del traffico e della buona viabilità:

La deroga non è concessa qualora la realizzazione anche nella sua fase di cantiere, comporti gravi intralci al traffico veicolare, pedonale ed alla buona viabilità. I lavori di scavo e costruzione devono comunque essere previsti e realizzati in modo da contenere al minimo gli inconvenienti.

2.5 Tutela della falda acquifera:

La deroga al parametro di superficie permeabile prevista dalla norme di PRG non può mai far giungere a una superficie permeabile inferiore al 20% del lotto ed è condizionata in ogni caso dalla piantumazione sull'area residua di alberi di alto fusto e dalla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda.

2.6 Requisiti di pertinenzialità:

Il rapporto di pertinenzialità è ottemperato ai fini urbanistico-edilizi quando:

~~a) l'unità immobiliare principale è sita nel centro storico, come definito dal PRG, e l'autorimessa è sita nel territorio comunale;~~

~~b) l'unità immobiliare è sita fuori del centro storico e l'autorimessa è sita fuori dal centro storico (non è ammissibile quindi il legame pertinenziale con autorimessa sita nel centro storico) ANNULLARE COMMA;~~

a) l'autorimessa sia posta anche esternamente al lotto di appartenenza purchè nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini

b) il parcheggio pertinenziale è definito nel limite di 1 posto auto ogni 25 mq. di superficie utile netta o frazione di essa dell'unità immobiliare principale;

c) il parcheggio pertinenziale sia affittato a persona fisica residente o altro soggetto avente sede in unità immobiliare principale con le caratteristiche di cui ai punti 1, 2 e 3 e ciò solo ed esclusivamente qualora siano decorsi 6 mesi dalla data di fine lavori e non si sia potuta realizzare la cessione dell'autorimessa a soggetto proprietario di immobile principale.

2.6.1 Il vincolo di pertinenzialità **può deve** risultare **da entrambe le seguenti condizioni:**

a) indicazione negli elaborati di progetto sia nell'intestazione che nel disegno individuando precisamente i singoli parcheggi e le unità immobiliari principali (abitazioni, uffici, ecc.) anche con gli estremi catastali;

b) atto unilaterale d'obbligo **notarile** con il quale il richiedente il titolo abilitativo si impegna a costituire entro il termine di fine lavori il rapporto di pertinenzialità nel rispetto dei criteri di applicazione dati da questa Amministrazione.

Ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 122/89, i parcheggi realizzati non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono pertinenziali, pena la nullità degli atti di cessione.

Articolo 34
Procedure degli interventi in deroga ai sensi della L. n. 122/1989

1. Le domande di deroga per la realizzazione di autorimesse pertinenziali private ai sensi della L. n. 122/89 possono essere presentate presso lo Sportello Edilizia e vengono esaminate da una Conferenza dei Servizi composta dai Responsabili dei Settori competenti alla tutela degli interessi coinvolti.
2. I progetti verranno sottoposti alla Commissione Edilizia per la valutazione degli aspetti estetici e di inserimento nel contesto secondo le disposizioni del presente Regolamento.
3. Possono essere richiesti pareri preventivi rispetto alla presentazione di deroga. Gli stessi, onde evitare inutili duplicazioni di procedimenti devono fornire tutti gli elementi utili alla valutazione del progetto, della sua conformità o meno alle norme urbanistico-edilizie e della sua compatibilità con gli interessi pubblici coinvolti. Qualora il progetto a corredo della richiesta contenga elementi nuovi rispetto alla valutazione preventiva i suddetti nuovi elementi dovranno essere valutati nel procedimento.
4. Qualora l'intervento oggetto di deroga sia attuabile con DIA il parere di cui al comma 3, comprensivo della valutazione della conferenza dei servizi di cui al comma 1, assume il valore di parere di deroga e lo stesso deve essere esplicitato all'atto di presentazione della DIA.

CAPO IV

Esecuzione dell'opera e varianti al progetto originario

Articolo 35

Esecuzione delle opere

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Articolo 36

Richiesta e consegna di punti fissi - verifica del perimetro delle costruzioni

1. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, l'intestatario del titolo abilitativo, è tenuto a richiedere all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione, precisando nella richiesta il nominativo del direttore dei lavori. Nell'esecuzione dell'opera l'intestatario del titolo abilitativo deve attenersi ai punti fissi ed alle quote che gli saranno indicati entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta suddetta.
2. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
3. Le operazioni di cui al presente articolo sono eseguite dall'intestatario del titolo abilitativo e/o dall'assuntore lavori sulla base delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione.

Articolo 37

Disciplina del cantiere

1. Deve essere esposto all'esterno del cantiere, in posizione ben visibile, un cartello con i contenuti e le caratteristiche previste nelle disposizioni tecnico organizzative.
2. Una copia del titolo abilitativo deve essere conservata sul luogo dei lavori.
3. Qualora l'esecuzione delle opere edili, comprese quelle non soggette a titolo abilitativo, necessiti, per l'allestimento del cantiere, dell'occupazione temporanea di area pubblica comunale, il committente deve preventivamente richiedere all'Amministrazione comunale, la relativa formale concessione del suolo e, se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
4. All'interno del centro storico, per interventi che riguardino interi edifici, compresi i restauri esterni delle facciate, contestualmente alla richiesta di occupazione di suolo pubblico al quartiere per lo spazio di cantiere e l'installazione del ponteggio, deve essere presentato un disegno della recinzione che si intende realizzare, comprensivo del paramento-protezione esterno del ponteggio, con indicazione di materiali, colori e dimensioni, allo scopo di assicurare una immagine decorosa per tutto il periodo dei lavori. Va inoltre assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza del cantiere e della recinzione sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo ogni affissione abusiva o scritta

deturpante. E' possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dalla regolamentazione sulla pubblicità.

Articolo 38 **Cautele per la salvaguardia dell'intorno**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
2. Tutte le opere e l'attività di cantiere non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

Articolo 39 **Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere**

1. È fatto obbligo all'intestatario del titolo abilitativo (o committente) di nominare il Direttore Lavori e unitamente allo stesso dare comunicazione per iscritto, anche con gli standard informatici definiti dall'Amministrazione, la data di inizio e fine lavori, citando i dati del titolo abilitativo rilasciato o acquisito e il nominativo dell'assuntore lavori.
2. Le eventuali sostituzioni del Direttore Lavori o dell'Assuntore dei Lavori devono essere comunicati al Comune da parte del committente con contestuale accettazione del nuovo Direttore Lavori.
3. I termini per l'inizio e fine lavori sono disciplinati agli articoli 17 e 28.
4. La proroga del termine di fine lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione, tenuto conto degli impegni di convenzione del contraente, deve essere assentita con atto espresso dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 40 **Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla DIA:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un aumento degli standard urbanistici previsti dalla Sezione II del Titolo IV delle "norme di principio";
 - b) gli scostamenti (in aumento) 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 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) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
 - f) 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, compresi gli immobili che gli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica assoggettano alla metodologia del restauro
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini della individuazione:
 - delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo da richiedere prima della loro esecuzione;
 - delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'articolo successivo.
3. Ai fini dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio sono considerate variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo le modifiche rientranti almeno in una delle fattispecie di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 o le violazioni di cui alla lettera e) del comma 1 ovvero ogni intervento difforme di cui alla lettera f) dello stesso comma.
4. Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante di cui agli articoli 16 e 22, e comporterà nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

Articolo 41 **Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono variazioni minori quelle realizzate in corso d'opera non rientranti fra quelle essenziali definite all'articolo precedente. Il titolo edilizio può essere richiesto o presentato anche successivamente alla realizzazione delle variazioni e comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Tali interventi sono ammessi se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia.

2. Il nuovo titolo edilizio costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo senza variazione dei termini di fine lavori.

3. Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante di cui agli articoli 16 e 22 della II parte del presente regolamento.

Articolo 42 **Permesso in sanatoria**

1. Nel caso di interventi realizzati in difformità dal titolo abilitativo o in assenza di questo, il soggetto responsabile dell'abuso o chiunque ne abbia interesse, richiede il rilascio del permesso in sanatoria.

2. La richiesta di cui al comma 1 può essere presentata fino alla scadenza del termine previsto dal comma 1 dell'articolo 34 del DPR n. 380/01, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative.

3. Il permesso in sanatoria è rilasciato dal Comune per l'edilizia entro 60 giorni dalla richiesta, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Decorso tale termine la richiesta si intende rifiutata.

4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, con riferimento alle opere difformi dal titolo abilitativo o realizzate in assenza di esso, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 82

~~5. Per le opere soggette a DIA è possibile presentare la sanatoria con la medesima procedura della DIA ordinaria, la presentazione è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia se dovuto, ovvero, in caso di esonero a norma di legge, in misura pari a quella prevista dal successivo articolo 76.~~

Articolo 43 **Dichiarazione di decadenza**

1. Apposita dichiarazione di decadenza dei provvedimenti abilitativi viene attivata solo in caso di mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti.

2. La mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti comporta l'acquisizione di nuovo titolo edilizio per le parti di opere non ultimate.

Articolo 44 **Cambi di intestazione**

I titoli abilitativi sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare tramite presentazione di comunicazione ai sensi dell'articolo 19 della L. n. 241/90, contenente dichiarazione relativa all'acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso.

Articolo 45 **Interventi urgenti**

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

~~2. Entro i 30 giorni successivi alla comunicazione dovrà seguire un progetto a sanatoria gratuito per lavori oggetto della comunicazione.~~

2. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.

3. Nel caso di edifici classificati dal PRG l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio, in quanto questa è soggetta a regole specifiche.

CAPO V

Adempimenti successivi all'esecuzione delle opere

Articolo 46

Scheda tecnica descrittiva

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari. Nelle suddette schede sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità. La scheda tecnica dell'edificio contiene anche gli elementi e gli impianti relativi alle parti comuni.
2. La scheda tecnica contiene la dichiarazione di regolare effettuazione dei controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.
3. La scheda tecnica è documento necessario per il certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata da un tecnico abilitato, anche per gli effetti dell'articolo 481 del Codice Penale.

Articolo 47

Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'agibilità ai sensi della normativa vigente. L'agibilità è altresì necessaria per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia globale. Per gli altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva, tiene luogo del certificato di agibilità.
2. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità e la relativa scheda tecnica descrittiva attestano che l'opera realizzata corrisponde al titolo abilitativo e ai requisiti in esso previsti.
3. Ad avvenuta ultimazione dei lavori e comunque entro 15 giorni dalla relativa comunicazione il soggetto interessato deposita allo Sportello Edilizia il certificato di conformità edilizia e agibilità corredata dalla documentazione di cui al successivo articolo.
4. L'amministrazione procede al controllo della documentazione presentata al fine di verificare la rispondenza al disposto dell'articolo 48, procedendo, qualora si riscontrino incompletezza o irregolarità a comunicare che la certificazione è priva di efficacia. I medesimi effetti si producono in caso di accertamento della non rispondenza delle opere a titoli abilitativi, o comunque, in ogni caso, in cui si rilevi, eventualmente anche a seguito di sopralluoghi, la non conformità delle stesse alle norme e ai requisiti previsti. In caso di accertamento negativo si provvede all'avvio del procedimento per la comunicazione di inefficacia e all'ingiunzione per la rimozione dei vizi.
5. L'amministrazione con determinazione dirigenziale, individua le modalità per effettuare il controllo, anche con riguardo ai diversi tipi di intervento ed ai diversi ambiti del territorio.
6. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del RD 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

Articolo 48

Certificato di conformità edilizia e agibilità - documentazione

1. L'avente titolo deposita la certificazione in bollo, redatta da tecnico abilitato su apposita modulistica, la quale deve contenere la scheda tecnica descrittiva. La stessa deve contenere altresì le generalità, la residenza, il domicilio, il codice fiscale e il titolo ad intervenire del richiedente.
2. La certificazione di conformità edilizia ed agibilità deve inoltre contenere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile:
 - a) dichiarazione ai sensi dell'articolo 46 del DPR n. 445/00 relativa alla titolarità;
 - b) SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA contenente la dichiarazione di conformità generale compresa la conformità edilizia, urbanistica e ai requisiti tecnici di cui al Titolo V delle "norme di principio", e ai requisiti cogenti delle "norme di dettaglio", e la seguente documentazione e dichiarazioni:
 - certificato di prevenzione incendi (C.P.I.), quando dovuto, o copia della richiesta di C.P.I. con dichiarazione inizio attività ai sensi del DPR 12/01/1998 n. 37.

- collaudo delle opere in conglomerato cementizio, armato e/o precompresso, ed a struttura metallica se esistenti o indicazione del numero di protocollo di deposito presso il comune e/o collaudo statico e/o collaudo per i fabbricati con struttura in muratura;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione di conformità degli impianti alle norme di cui all'articolo 7 della L. n. 46/90 ad esclusione di quelli per cui deve essere redatto il collaudo; o indicazione del numero di protocollo se depositato presso il comune;
- dichiarazione di conformità degli allacciamenti fognari o allo smaltimento delle acque in area non servita in rete fognaria comunale e relative autorizzazioni allo scarico di cui al D.Lgs. n. 152/99;
- dichiarazione di conformità e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- documentazione catastale aggiornata;
- dichiarazione di conformità degli scarichi in atmosfera ed eventuali autorizzazioni;
- attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria
- dichiarazione di tecnico abilitato attestante il rispetto della L. n. 13/89 e della L. n. 104/92 resa ai sensi dell'articolo 11 del DM 236/89;
- dichiarazione di conformità delle caratteristiche di isolamento acustico, da eseguirsi da parte di un tecnico abilitato con le modalità previste dall'articolo 76 delle "norme di principio";
- dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento:
 - ascensori installati dopo il 30/06/99 dichiarazione CE di conformità ai sensi dell'articolo 6 DPR n. 162/99 e dichiarazione di conformità ai sensi della L. n. 46/90, oltre alla copia del libretto di manutenzione dell'ascensore e visita periodica ai sensi dell'articolo 13 DPR 162/99
 - ascensori installati dopo l'entrata in vigore della L. n. 46/90 - collaudo ai sensi dell'art.19 DPR 162/99 e dichiarazione di conformità ai sensi della L. n. 46/90 oltre alla copia del libretto di manutenzione dell'ascensore e visita periodica ai sensi dell'articolo 13 DPR 162/99
 - montacarichi / macchine di sollevamento - dichiarazione CE di conformità

Altri certificati, anche di autorità esterne all'Amministrazione comunale, eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità o agibilità, ivi compresi gli attestati di rispetto delle norme di sicurezza delle costruzioni (norme ENPI, CEI, ecc.).

TITOLO III

Della Commissione Edilizia

Articolo 49

Funzionamento e pubblicità della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia si riunisce nella Sede Comunale, su convocazione del Presidente. Le adunanze sono valide, in prima convocazione, a condizione che siano presenti alle stesse almeno tre Componenti.
2. La Commissione Edilizia esprime sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione:
 - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
 - b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali;
 - c) parere contrario, sempre motivato.
 Una copia degli elaborati esaminati sono vidimati da uno dei commissari.
3. Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina l'esito della valutazione.
4. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimersi normalmente a seguito della conclusione dell'istruttoria formale effettuata dagli Uffici comunali competenti e solo nel caso la stessa abbia avuto esito positivo. La Commissione Edilizia, qualora lo ritenga utile, può incontrare il tecnico abilitato, anche su richiesta del medesimo.
5. I componenti non possono presenziare all'esame di progetti all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati.
6. La Commissione edilizia, qualora venga chiamata a esprimere giudizi su interventi relativi al settore agronomico forestale o che interessino il territorio agricolo, siano essi di iniziativa privata che pubblica, verrà supportata da un parere dal Consulente Agronomo.
7. La Commissione edilizia, qualora venga chiamata a esprimere giudizi su interventi relativi a settori di alta specializzazione (aspetti geologici, idrogeologici, idraulici ecc), siano essi di iniziativa privata che pubblica,

verrà supportata da un parere specialistico espresso o da un Componente interno oppure da Soggetti esterni incaricati per i problemi specifici.

8. Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti.

TITOLO IV

Documentazione relative al processo edilizio

Articolo 50

Opere in cemento armato – documentazione ed adempimenti

A) - Denuncia dei lavori di realizzazione e relazione a struttura ultimata di opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

1. Le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, prima del loro inizio, devono essere denunciate dal direttore dei lavori allo sportello unico, che provvede a trasmettere tale denuncia al competente ufficio tecnico regionale.

2. Nella denuncia devono essere indicati i nomi ed i recapiti del committente, del progettista delle strutture, del direttore dei lavori e del costruttore.

3. Alla denuncia devono essere allegati

a) il progetto dell'opera in duplice copia, firmato dal progettista, dal quale risultino in modo chiaro ed esauriente le calcolazioni eseguite, l'ubicazione, il tipo, le dimensioni delle strutture, e quanto altro occorre per definire l'opera sia nei riguardi dell'esecuzione sia nei riguardi della conoscenza delle condizioni di sollecitazione;

b) una relazione illustrativa in duplice copia firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche, le qualità e le dosature dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

4. Lo sportello unico restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia del progetto e della relazione con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

5. Anche le varianti che nel corso dei lavori si intendano introdurre alle opere di cui al comma 1, previste nel progetto originario, devono essere denunciate, prima di dare inizio alla loro esecuzione, allo sportello unico nella forma e con gli allegati previsti nel presente articolo.

6. A strutture ultimate, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita presso lo sportello unico una relazione, redatta in triplice copia, sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, esponendo:

a) i certificati delle prove sui materiali impiegati sono emessi da laboratori autorizzati a norma dell'art 59 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ;

b) per le opere in conglomerato armato precompresso, ogni indicazione inerente alla tesatura dei cavi ed ai sistemi di messa in coazione;

c) l'esito delle eventuali prove di carico, allegando le copie dei relativi verbali firmate per copia conforme.

7. Lo sportello unico restituisce al direttore dei lavori, all'atto stesso della presentazione, una copia della relazione di cui al comma 6 con l'attestazione dell'avvenuto deposito, e provvede a trasmettere una copia di tale relazione al competente ufficio tecnico regionale.

8. Il direttore dei lavori consegna al collaudatore la relazione, unitamente alla restante documentazione di cui al comma 6.

B) - Documenti in cantiere

1. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere, in cui sono presenti opere aventi le seguenti caratteristiche:

a) opere in conglomerato cementizio armato normale, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;

b) opere in conglomerato cementizio armato precompresso, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;

c) opere a struttura metallica quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli;

a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti indicati al precedente punto A), commi 3 e 4, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori.

2. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

C)- Collaudo statico

1. Tutte le costruzioni in cui sono presenti opere così identificate al precedente punto B) comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico.

2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

3. Contestualmente alla denuncia prevista al punto A), il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2.

4. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.

5. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.

6. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.

7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico.

8. Per il rilascio di licenza d'uso o di agibilità, se prescritte, occorre presentare all'amministrazione comunale una copia del certificato di collaudo.

Articolo 51

Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi della L. n. 46/90

Al termine dei lavori di installazione o modifica di un impianto l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al Committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme (articolo 9 della L. n. 46/90,), una copia di tale dichiarazione deve essere depositata in Comune, **con riferimento al numero della concessione edilizia originale**

Articolo 52

Deposito progetti degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e L. n. 10/91

Ai sensi della L. n. 46/90 e della L. n. 10/91, è fatto obbligo di deposito dei progetti di impianti tecnologici siano essi legati o meno ad interventi edilizi, **con riferimento al numero della concessione edilizia originale**

Articolo 53

Interventi urbanistici preventivi – documentazione prevista

1. La richiesta di intervento preventivo in bollo è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente

2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, del Coordinatore dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche .

3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:

Stato di fatto (in duplice copia):

- a) Stralcio in scala 1:2.000 del PRG, sul quale, a cura del progettista, debbono essere riportati i confini di proprietà;
- b) Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici;
- c) Stato di fatto della zona su rilievo plano-altimetrico, in scala 1:200, appoggiato ai punti di riferimento del catasto. Dovranno essere indicati anche:
 - il verde esistente, con rilievo;
 - le costruzioni o i manufatti di qualunque genere;
 - gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
 - tutti gli altri ulteriori vincoli;
 - la toponomastica.
- e) Documentazione fotografica, con indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo cm 18x24), con particolare riferimento a:
 - fabbricati della zona interessata;
 - emergenze e morfologia delle aree interessate.
- f) Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno

Progetto (in duplice copia):

- g) Planimetria di progetto, in scala 1:200, indicante: numerazione dei lotti; strade e piazze, debitamente quotate; spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato); eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati; spazi per servizi e per verde attrezzato; spazi pubblici per sosta o parcheggio.
- h) Sezione e profili in scala 1:200, con l'indicazione: delle tipologie edilizie in scala 1:200, con relative destinazioni d'uso, specificatamente per il piano terreno; dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche.
- i) Profili schematici, in scala 1:200, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
- j) Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale dovranno essere indicati:
 - la superficie territoriale interessata;
 - la superficie fondiaria, la superficie utile e la superficie accessoria previste;
 - la superficie delle aree destinate agli standard;
 - la ripartizione delle slp tra le diverse destinazioni d'uso.
- k) Progetto delle opere di urbanizzazione comprendente le reti tecnologiche, strade, parcheggi, verde, eventuali attrezzature sociali, redatto secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi provinciali o comunali.
- l) Norme urbanistiche - edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato.
- m) Relazione illustrativa;
- n) Schema di convenzione;
- o) Cronoprogramma degli interventi pubblici e privati;
- p) Studi e documentazione relativi alla compatibilità ambientale degli interventi previsti atti ad attivare le procedure di valutazione previste dalla legislazione vigente.

Articolo 54

Interventi urbanistici preventivi di Iniziativa Pubblica e Privata

1. I piani particolareggiati, da convenzionarsi, devono precisare :
 - a) le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
 - b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;
 - c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria,
 - d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
 - e) la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti;
 - f) la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - g) Le aree da gravare di servitù di uso pubblico
2. Le convenzioni per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:
 - a) La cessione gratuita, a collaudi avvenuti, salvo diverse pattuizioni specificamente previste, delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - b) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PP, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
 - c) Cronoprogramma degli interventi pubblici e privati;
 - d) Idonee garanzie fideiussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

3. Lo schema di convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvato con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Articolo 55 **Piano di sviluppo aziendale o interaziendale (PSA)**

1. Il PSA di cui alla legislazione regionale, stabilisce, in funzione delle reali necessità produttive e aziendali, la qualità degli interventi infrastrutturali ed edilizi necessari allo sviluppo dell'azienda.

2. Il PSA ha validità massima di dieci anni. Decorso il termine di validità esso decade per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire per opere previste nel piano decaduto è subordinata all'approvazione di un nuovo piano. Il rispetto di quanto previsto dal PSA sopra citato costituisce condizione risolutiva ex tunc del titolo abilitativo rilasciato che sarà da considerarsi automaticamente nullo nel caso di mancata realizzazione del Piano stesso.

3. Il PSA deve contenere i seguenti elementi costitutivi:

- a) l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui all'articolo 3 della L.R.93/1980;
- b) la forma di conduzione aziendale;
- c) la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- d) la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo oltre che in ordine ai tempi di lavoro di seguito specificati;
- e) la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- f) gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- g) il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

4. A seguito di esito positivo dell'istruttoria è predisposto schema di convenzione che dovrà contenere i seguenti elementi:

- a) modalità e tempi di attuazione, riferiti al tipo di intervento previsto;
- b) metodi e tipi di verifica da mettere in atto per il controllo della puntuale osservanza degli impegni assunti e sanzioni per le ipotesi di inadempienza, garanzie a salvaguardia degli impegni assunti.
- c) per gli interventi effettuati su immobili in comproprietà, la convenzione deve recare la sottoscrizione, per presa d'atto, da parte di tutti i proprietari.

5. Per l'ottenimento dei titoli abilitativi, stabiliti dalle Norme Tecniche di attuazione del PRG si dovranno rispettare i seguenti parametri di valutazione :

Indici di conversione capi animali/UBA

Per la conversione dei capi allevati a UBA, funzionale al dimensionamento delle strutture di ricovero, che sono rapportate a un livello massimo di UBA per ettaro, si adottano i seguenti indici di conversione:

equini di età superiore a 6 mesi	1
Tori	1
Vacche	1
altri bovini di età superiore a 2 anni	1
bovini di età compresa fra 6 mesi e 2 anni	0,6
bovini di età compresa fra 6 mesi e 2 anni	0,6
ovini e caprini	0,15

Qualora il Piano di sviluppo aziendale preveda allevamenti di specie animali diverse da quelle indicate, tecniche di allevamento e di pulizia delle strutture di ricovero che portino alla produzione di liquami o quando, tali strutture siano collocate in situazioni ambientali di estrema fragilità, l'Amministrazione comunale potrà richiedere la presentazione del "Piano di utilizzazione agronomica delle deiezioni" di cui alla L.R. 37/1993 anche se da essa non espressamente previsto.

Tempi di lavoro

I tempi di lavoro, espressi in giornate annue per ettaro o per altre unità di misura come specificato in tabella, sono funzionali alla definizione del fabbisogno lavorativo richiesto per la conduzione del fondo, per la gestione degli allevamenti e per lo sviluppo delle attività agrituristiche previste dalla L.R.3/1992.

I tempi di lavoro fanno riferimento a ordinarie condizioni di lavoro (accessibilità e dotazioni strutturali e infrastrutturali) comunemente riscontrabili sul territorio.

	pianura	collina
--	---------	---------

SEMINATIVI		
Grano tenero	6	7
Orzo	6	7
Avena	6	7
Mais granella (irriguo)	8	11
Mais granella secco	6	8
Mais erbaio	8	11
Mais insilato	10	14
Patata da consumo	20	50
Soia	4	
Girasole	4	4
Lattuga pieno campo	100	100
FORAGGERE		
Prato stabile	14	25
Medicago	20	25
Trifoglio pratense	14	20
Prato pascolo	5	7
LEGNOSE AGRARIE		
Vite	90	120
Susino-pesco	85	120
Melo-pero	75	80
Piccoli frutti	450	600
FORESTALI FLOROVIVAISTICHE.		
Resinose (giorni/mc compreso trasporto e scarico a 10 km)	2	2
Latifoglie (giorni/mc compreso trasporto e scarico a 10 km)	2	2
Floricoltura (per mq di serra)	0,3	0,3
Vivaismo in pieno campo	300	300
ALLEVAMENTI ZOOTECNICI		
Allevamenti bovini		
-10 capi in stalla tradizionale con mungitura meccanica	95	95
-10 capi in stalla tradizionale con mungitura manuale	300	300
-10 capi in stalla a stab. Libera	85	85
-10 capi ingrasso	18	18
Allevamenti suinicoli		
-20 scrofe a ciclo chiuso	65	70
-10 capi ingrasso	8	9
Allevamenti ovi-caprini		
-10 capi stab. fissa mung. mecc.	12	15
-10 capi c.s. con 80 gg di pascolo	16	18
-10 capi ingrasso	8	9
Allevamenti avicoli		
-10 capi a conduzione familiare	4	4
-100 capi da carne	20	20
-100 capi ovaiole	60	60
Allevamenti equini		
-10 capi in strutture fisse	50	50
PESCA SPORTIVA		
Attività di pesca sportiva in specchio d'acqua di 0,5 ha	600	600
ATTIVITA' AGRITURISTICHE		
Ospitalità rurale posto letto/anno	4	4
Ristorazione per posto/anno	12	12
Attività equestre per capo/anno	12	12
Attività pesca sportiva per anno		300
Attività culturale/ricreativa per persona		0,3

Articolo 56

Piano di sviluppo aziendale o interaziendale - documentazione

1. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti in duplice copia:
 - a) estratto di mappa catastale in cui sia individuata la superficie dell'azienda in oggetto del PSA ed in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo.
 - b) stralcio Carta Tecnica Regionale (CTR) in cui sia localizzata l'azienda richiedente il PSA
 - c) relazione illustrativa sulla situazione aziendale; in particolare deve fornire dati sui conduttori, sui residenti nell'azienda ed informazioni sugli edifici presenti (destinazioni in atto e calcolo delle superfici).
 - d) fotografie dei fabbricati esistenti nell'azienda
 - e) descrizione del progetto ed elaborati grafici esaurienti delle caratteristiche di massima del nuovo intervento e della sua collocazione funzionale nell'azienda.
 - f) documenti o dichiarazioni in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PSA (vincoli storici, vincoli ambientali, idrogeologici, vincoli di rispetto delle infrastrutture - strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche - o di rispetto cimiteriale e dei depuratori).
 - g) certificato catastale, solo per PSA riguardante costruzioni di unità abitative, dal quale risulti la situazione dell'azienda agricola alla data del 01 gennaio 1999.
 - h) Eventuale documentazione aggiuntiva richiesta dal PRG comunale
 - i) Relazione tecnico economica descrittiva del Piano di cui al punto precedente dove il richiedente il PSA dovrà evidenziare le caratteristiche dell'azienda condotta, il piano degli investimenti proposto specificando quantità e caratteristiche degli stessi oltre al loro importo unitario, le trasformazioni in termini di bilancio aziendale riportate nella situazione di arrivo del Piano di Miglioramento parte integrante del PSA
 - j) possesso della certificazione di IATP ai sensi della L. n. 153/75 con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione del PSA
 - k) Copia dei titoli di conduzione dei terreni aziendali (rogiti e/o contratti di affitto).
2. Per i soggetti non in possesso del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale deve essere prodotta ulteriore documentazione, atta a dimostrare l'esistenza di una azienda agricola e la funzionalità dell'intervento alla conduzione del fondo, quale:
 - a) fotocopia dell'iscrizione alla partita IVA come attività agricola;
 - b) certificato catastale, con estratto di mappa che indichi la superficie dell'azienda e che evidenzi chiaramente le particelle in proprietà e quelle coltivate ad altro titolo;
 - c) stralcio carta tecnica regionale (CTR) se i terreni interessino più comuni;
 - d) eventuale contratto di affitto agrario o di concessione di conduzione terreni;
 - e) piano colturale attuale;
 - a) ulteriori documentazioni richiesta dagli strumenti urbanistici comunali.

TITOLO V

Contributo di costruzione

CAPO I

Contributo di costruzione

Articolo 57

Classificazione

Il Comune di Castelli Calepio è stato individuato come Comune di classe inferiore ai 50.000 abitanti dalle Direttive Regionali.

Articolo 58

Contributo di costruzione – definizione

1. L'avente titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la DIA onerosa è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) nonché al costo di costruzione (CC), fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui agli articoli successivi.
2. Le somme introitate a titolo di contributo di costruzione sono, di norma, utilizzate per dotare o mantenere i servizi tecnologici e sociali e le strutture necessarie al servizio del territorio.

Capo II

Costo di Costruzione (CC)

Articolo 59

Determinazione della quota di contributo afferente il costo di costruzione

1. La determinazione del costo di costruzione per l'intervento edilizio viene effettuata sulla base della classificazione dell'intervento che fa riferimento alla globalità dello stesso. Gli interventi minori che si inseriscono in interventi più complessi vengono, quindi, da questi assorbiti.
2. Il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle indicate come Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" (tabella B1) e "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti" (tabella B2), che saranno annualmente definite dal Responsabile del Procedimento
3. Per determinare la quota di contributo afferente il costo di costruzione, si deve distinguere fra:
 - a) Interventi relativi a nuovi edifici;
 - b) Interventi su edifici esistenti.

Articolo 60

Interventi relativi a nuovi edifici residenziali

1. Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è deliberato annualmente dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento, determinando un costo per mq di superficie complessiva, articolato così come da tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" (tabella B1).
2. Le caratteristiche di edificio superiore sulla base delle vigenti normative (L. n. 408/49 e decreto attuativo D.M. 2.8.1969) sono le seguenti:
 - abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso";
 - abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati o approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
 - abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc 2000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc 25 v.p.p. per ogni mq 100 di superficie asservita ai fabbricati;
 - abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno mq 80 di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq 650;
 - case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 160 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
 - singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq 160 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posti macchina);
 - abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
 - case e singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle della seguente tabella1.

Tabella 1	
Caratteristiche	Specificazione delle caratteristiche
a) Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c) Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
d) Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
e) Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f) Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g) Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse;
i) Infissi interni	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
l) Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o) Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p) Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

3. Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 801 del 10 maggio 1977, la superficie complessiva alla quale, ai fini del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) come di seguito riportato e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

4. Sono comprese nella Snr ed escluse dalla Su:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, scale;
- autorimesse singole e collettive a servizio della residenza ,
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge, balconi, terrazze e lastrici solari se praticabili e collegati alle singole unità immobiliari.

5. Per superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

6. Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.

7. Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 180 non sono computate né come Su né come Snr, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

8. Ai fini del contributo del costo di costruzione verranno computate le superfici delle autorimesse eccedenti la quota obbligatoria. Tali superfici concorrono per l'intero alla determinazione della classe dell' edificio.

Articolo 61

Interventi relativi a nuovi edifici non residenziali

Il costo di costruzione (CC) relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali è determinato in base alla Tabella "Determinazione delle quote del costo di costruzione" (tabella B1) nella quale per tutte le destinazioni **sarà determinato dalla presentazione di un computo metrico estimativo, redatto con i prezzi stabiliti dal bollettino cciaia vigente e** determinato dai coefficienti diversificati a seconda delle destinazioni.

Articolo 62

Interventi relativi a edifici esistenti residenziali e non residenziali

1. Il costo di costruzione, per i gli interventi sugli edifici esistenti è ridotto del 50%;
2. La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da applicarsi a ciascun tipo di intervento sul patrimonio esistente, è individuato in base alla tabella "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti".

Articolo 63

Interventi non soggetti al contributo afferente il costo di costruzione (CC)

1. Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione i seguenti interventi:
 - Manutenzione ordinaria - articolo 39 delle "norme di principio";
 - Manutenzione straordinaria - articolo 40 delle "norme di principio";
 - Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
 - Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale - articolo 41 delle "norme di principio", limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari.
 - Deposito di materiali a cielo aperto - articolo 47 delle "norme di principio";
 - Scavi, reinterri - articolo 48 delle "norme di principio";
 - Demolizioni e opere di demolizione - articolo 49 delle "norme di principio";
 - Interventi per manufatti stagionali - articolo 50 delle "norme di principio";
 - Opere di arredo urbano - articolo 51 delle "norme di principio"
 - Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'articolo 9 della L. n. 10/77, realizzate dall'imprenditore agricolo a titolo principale, per le quali l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 12 della L. n. 153/75.
 - Opere non residenziali in funzione della conduzione del fondo agricolo richieste dal proprietario concedente.
 - Interventi di cui all'articolo 9 della L. n. 10/77:
 - lettera d) Interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
 - lettera e) Volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni;
 - lettera f) Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.
- Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00.

La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico;

- lettera g) Opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
 - Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona di PRG .
 - Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di Su.
2. Per gli interventi relativi ai centri produttivi e infrastrutturali e l'artigianato di servizio, non è dovuta la quota di contributo afferente il costo di costruzione.

Articolo 64

Versamento delle quote di contributo afferente il costo di costruzione.

1. L'importo relativo al costo di costruzione deve essere corrisposto prima del ritiro del permesso di costruire. **per la dia onerosa il contributo deve essere versato nei trenta giorni successivi il tacito assenso dell'ufficio competente**

2. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa può richiedere la rateizzazione, previo presentazione di opportune garanzie secondo le modalità prescritte dall'articolo 13 della L. n. 1/78, nel caso di importi complessivi superiori a € 7.750,00, in due rate senza interessi da versare per il 50% alla data di inizio lavori e per la restante parte alla data di ultimazione delle opere e comunque entro il triennio di efficacia del titolo abilitativo. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.

3. Le garanzie fideiussorie a prima richiesta, di cui al precedente comma, saranno prestate per un importo pari al 120% della quota residua, di cui il 100% è la quota del costo di costruzione e l'ulteriore 20% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.

4. Tale fideiussione deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima avviene mediante comunicazione scritta del Comune.

5. Le varianti in corso d'opera, non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti, mentre per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

Capo III

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Articolo 65

Opere di urbanizzazione primaria (U1)

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di seguito definite:

- a) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio , ivi comprese le piste pedo - ciclabili in rete;
- b) le fognature e gli impianti di depurazione;
- c) il sistema di distribuzione dell'acqua;
- d) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
- e) la pubblica illuminazione;
- f) il verde attrezzato;
- g) gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.

Articolo 66

Opere di urbanizzazione secondaria (U2)

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri, le opere di seguito definite:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
- g) gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
- h) i parcheggi pubblici.

Articolo 67

Incidenza degli oneri di urbanizzazione

1. Le tabelle di parametrizzazione e incidenza degli oneri sono raggruppate in cinque categorie funzionali, redatte ~~annualmente~~ **ogni cinque anni** dal Responsabile del Procedimento
2. Le tariffe sono diversificate in relazione alle zone territoriali omogenee, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto delle concessioni, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio. Vista la densità edilizia media delle zone di espansione residenziale si applica per l'intero territorio del Comune per la "voce" nuova costruzione di edilizia residenziale un unico valore quale risulta dalle tabelle allegate alla presente deliberazione.

Articolo 68

Superficie di riferimento

L'unità di misura degli oneri è la Su (Superficie utile) così come definita dalla legislazione

Articolo 69

Determinazione degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2)

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tale urbanizzazione dovrà essere progettata secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi comunali e contestualmente all'opera principale. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.
2. Si precisa che dal suddetto contributo dovranno essere decurtate le quote afferenti le voci relative alle opere realizzate di cui al successivo articolo; l'eventuale maggior costo dell'opera, pur comprovato, non dà diritto all'interessato ad avere rimborsi e conguagli da parte dell'Amministrazione comunale.
3. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire edilizia che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria a prima richiesta di importo pari al 120% del valore delle opere.
4. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme di principio, essa è data dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali sono decurtate le quote afferenti le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e "verde attrezzato".

Articolo 70

Oneri di urbanizzazione primaria (U1)

1. Resta escluso dalle spese di U1 l'onere relativo al collegamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'insediamento che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.
2. Tali opere, riferite agli oneri per il sistema di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, della forza motrice, del telefono, sono pari al 31% per la residenza e al 27% per le destinazioni diverse dalla residenza.
3. Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie.
4. Ove le opere di urbanizzazione primaria da realizzare siano di importo inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.
5. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.
6. Per ogni intervento diretto gli oneri per le opere di urbanizzazione primaria sono comunque dovuti, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche, indipendentemente dalle specifiche necessità di dotazione.

Articolo 71

Oneri di urbanizzazione secondaria (U2)

1. L'onere di U2 è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle di cui alla presente deliberazione sia nel caso di intervento urbanistico preventivo sia diretto.
2. In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scapito del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

Articolo 72

Versamento della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o della presentazione di DIA onerosa.
2. Il titolare del permesso di costruire o della DIA onerosa può richiedere la rateizzazione, solo per importi complessivi superiori a € 7.750,00, in due rate senza interessi da versare per il 50% al ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA e il restante 50% entro un anno dalle medesima date. Eventuali proroghe dell'ultimazione lavori non incidono sui termini di pagamento.
3. Le garanzie fideiussorie a prima richiesta, di cui al precedente comma 2, saranno prestate per un importo pari al 120% della quota residua, di cui il 100% è la quota del costo di costruzione e l'ulteriore 20% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi di legge, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione.
4. Tale fideiussione deve essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabile e lo svincolo della medesima avviene mediante comunicazione scritta del Comune.
5. Le varianti in corso d'opera, non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per i singoli titoli abilitativi già conseguiti, mentre per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.

Articolo 73

Interventi con riduzione della quota afferente l'onere di urbanizzazione secondaria

1. La riduzione della quota afferente l'onere di urbanizzazione secondaria (U2) è prevista per i seguenti casi e interventi:
 - a) Riduzione 10% zona A
 - b) Residenze per anziani.
Per gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio - assistenziali - sanitarie gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) possono essere ridotti fino ad un massimo del 50%, fermo restando la gratuità degli interventi per strutture pubbliche o di interesse generale promossi da enti istituzionalmente competenti.
 - c) Edilizia residenziale convenzionata
Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli articoli 7 e 8 L. n. 10/77 e 35 L. n. 865/71 non compresi nei PEEP, con esclusione degli edifici unifamiliari, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) di cui alle tabelle sono ridotti del 20% nel caso in cui la superficie degli alloggi per i quali è previsto il regime di locazione convenzionata sia superiore al 10% della superficie complessiva. Tale riduzione è applicabile alla Su dei suddetti alloggi.
 - d) Attività artigianali
Per tutti gli interventi relativi ad attività artigianali (U10) all'interno della zona A, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 25%.
 - e) Eliminazione delle barriere architettoniche
Per gli interventi sull'esistente che garantiscono un livello di accessibilità totale dell'edificio (unità immobiliari) e parti comuni, così come disposto dal D.M. n. 236/89, gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) sono ridotti del 25%.
2. Le riduzioni dell'onere contenute nelle presenti tabelle e indicazioni procedurali sono cumulabili fino ad un massimo del 75% dell'onere stesso.

Articolo 74

Interventi non soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione (U1 - U2)

1. Non sono soggetti al contributo afferente gli oneri di urbanizzazione i seguenti interventi:
 - Manutenzione ordinaria - articolo 39 delle "norme di principio";
 - Manutenzione straordinaria - articolo 40 delle "norme di principio";
 - Opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

- Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale - articolo 41 delle "norme di principio" limitatamente a opere che non prevedono aumento del numero delle unità immobiliari
- Deposito di materiali a cielo aperto - articolo 47 delle "norme di principio";
- Scavi, reinterri - articolo 48 delle "norme di principio";
- Demolizioni e opere di demolizione - articolo 49 delle "norme di principio";
- Interventi per manufatti stagionali - articolo 50 delle "norme di principio";
- Opere di arredo urbano - articolo 51 delle "norme di principio"
- Opere residenziali o non residenziali, da realizzare nelle zone agricole di cui alla lettera a) dell'articolo 9 della L. n. 10/77, realizzate dall'imprenditore agricolo a titolo principale, per le quali l'intestatario del titolo abilitativo è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'articolo 12 della L. n. 153/75.
- Opere non residenziali in funzione della conduzione del fondo agricolo richieste dal proprietario concedente.
- Interventi di cui all'articolo 9 della L. n. 10/77:
 - lettera d) Interventi di ristrutturazione ed ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono quelli comprendenti un unico alloggio direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito alla mappa catastale da un'unica particella; non sono comunque considerati tali gli alloggi derivanti dalla suddivisione o ristrutturazione di edifici comprendenti più alloggi. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento.
 - lettera e) Volumi tecnici indispensabili all'installazione di impianti tecnologici a servizio delle abitazioni;
 - lettera f) Impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti. Opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.
 Ai fini dell'esenzione dal contributo occorre che l'opera da costruire sia pubblica o di interesse pubblico e venga realizzata o da un ente pubblico o da altro soggetto per conto di un ente pubblico, come nel caso di concessione di opera pubblica o di altre analoghe figure organizzatorie. Tra queste analoghe figure organizzatorie possono enumerarsi a titolo esemplificativo: la concessione di esercizio di servizio pubblico a società di capitali a partecipazione pubblica o a società di capitali private, purché tale servizio pubblico sia reso in regime di monopolio e di controllo da parte di Stato o di altri Enti pubblici, nonché la gestione di servizio pubblico nelle forme di cui al DL n. 267/00.
 La gratuità si intende ovviamente limitata alle opere edilizie strettamente funzionali all'esercizio del servizio pubblico;
 - lettera g) Opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- Edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifica zona di PRG.
- Interventi direttamente funzionali al superamento delle barriere architettoniche anche se comportano aumento di Su.

Articolo 75

Contributo di costruzione (U1-U2-CC) per interventi parziali

1. Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti oggetto dell'intervento.
2. Per gli interventi edilizi su edifici con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria mediante l'abbassamento di solai, la realizzazione di soppalchi e per tutte le opere analoghe, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico.
3. Per le variazioni minori in corso d'opera di cui all'articolo 41, la determinazione del contributo di costruzione deve essere effettuata sulla base delle tariffe vigenti in relazione alla superficie dell'intervento in variante;
4. Per le varianti essenziali di cui all'articolo 40, il contributo di costruzione deve essere rideterminato per intero. Le eventuali somme dovute per effetto del titolo edilizio originario devono essere detratte dall'importo sopra determinato.
 Qualora la variante essenziale sia riferita ad una porzione chiaramente identificabile rispetto all'intervento complessivo, il contributo di costruzione deve essere commisurato alla sola porzione, procedendo al conguaglio delle somme dovute nel titolo originario.

Articolo 76 **Permesso di costruire e DIA sanatoria**

1. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o ~~DIA onerosa in sanatoria~~, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del raddoppio del contributo di costruzione con un minimo di € **516**, e, nei soli casi di gratuità degli interventi edilizi di cui agli articoli 63 e 74, pari a una volta sola con un minimo di € **516**
2. Qualora il contributo di costruzione sia inferiore ad € **516**, ma il suo raddoppio sia superiore a tale importo, l'oblazione dovuta è pari al raddoppio del contributo di costruzione.
3. L'oblazione minima è dovuta per ogni singola unità immobiliare solo qualora l'intervento si configuri come adeguamento funzionale RE3 di cui all'articolo 41 delle "norme di principio" o ampliamento senza aumento di Su. Per le opere di manutenzione straordinaria l'oblazione è dovuta una sola volta, così come per gli interventi relativi a parti comuni.
4. La richiesta di trasformazione a sanatoria, di una richiesta di permesso di costruire per opere da realizzare preventivamente presentata, comporta la determinazione dell'oblazione sulla base delle aliquote applicabili alla data di presentazione della richiesta di trasformazione a sanatoria.
5. Qualora contestualmente alla sanatoria venga richiesta la monetizzazione e/o la cessione degli standard l'oblazione è determinata dalla somma dovuta a titolo di contributo di costruzione calcolato per intero e del contributo di costruzione scomputato degli importi afferenti le voci delle opere di urbanizzazione monetizzate o cedute. La quota afferente la monetizzazione degli standard (P1 e V1) non concorre al calcolo dell'oblazione.

Capo IV **Contributo afferente la monetizzazione degli standard**

Articolo 77 **Monetizzazione standard (P1 e V1)**

I parametri economici della monetizzazione, ammessa dall'articolo 65 delle *norme di principio*, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (P1 e V1), sono definiti nella "Tabella Diritti di Segreteria e Tariffe", aggiornata anno per anno dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.

~~Gli importi di cui al comma 1 debbono essere corrisposti prima del ritiro del permesso di costruire o dopo 30 GIORNI DAL SILENZIO ASSENSO della DIA. L'intestatario del titolo abilitativo può chiedere la rateizzazione alle medesime condizioni vigenti per il versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione e per corrispondenti importi.~~

Capo V **Disposizioni generali**

Articolo 78 **Documentazione obbligatoria**

1. La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica redatta dal Responsabile del Procedimento
2. Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

Articolo 79 **Arrotondamento di somme**

Ciascun importo da versare è arrotondato all'Euro superiore se la parte decimale è maggiore o uguale a € 0,50, all'Euro inferiore se la parte decimale è inferiore a € 0,50.

Articolo 80 **Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo**

1. In caso di mancato pagamento del contributo di costruzione, così come per le somme dovute ad altro titolo, si procede alla riscossione coattiva ai sensi della vigente normativa.

~~Qualora i costi a carico dell'Amministrazione per l'attivazione delle procedure, attualmente quantificabili in € XXX (ufficio tributi), siano superiori o uguali agli importi dovuti, non si procede alla riscossione stessa.~~

Articolo 81 **Restituzione del contributo di costruzione**

Qualora nella fase di verifica risulti accertato un credito a titolo di restituzione di somme versate e non dovute, l'Amministrazione provvede d'ufficio alla restituzione, tranne che per le somme inferiori all'importo di € 1.000,00.

Articolo 82 **Interventi onerosi**

Sono interventi onerosi e quindi soggetti al versamento del contributo di costruzione i seguenti interventi:

- a) Restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale (RE3) - Articolo 41 delle *"norme di principio"*.
Qualora l'intervento preveda la suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori
- b) Ristrutturazione (RE4) - Articolo 42 delle *"norme di principio"*.
 - applicabile alla superficie interessata per interventi di ristrutturazione con aumento di superficie utile interna alla sagoma per abbassamento o creazione di solai o soppalchi, trasformazione di superfici accessorie in utili. Applicabile all'intera superficie per intervento di demolizione con fedele ricostruzione;
 - applicabile agli interventi di ristrutturazione non ricompresi al punto precedente che prevedono la modifica del posizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
 - L'applicazione dell'onere per l'intervento REV è da valutarsi in ragione dei singoli interventi edilizi
- c) Cambio di destinazione d'uso con opere (CD) - articolo 44 delle *"norme di principio"*.
L'onere dovuto è quello relativo alla destinazione d'uso finale e, lo stesso, va corrisposto per intero secondo il valore individuato nella tabella parametrica e non come differenza tra il valore relativo alla destinazione d'uso iniziale e quello finale .
- d) Cambio di destinazione d'uso senza opere o con opere di manutenzione straordinaria - articolo 45 delle *"norme di principio"*.
L'onere dovuto è pari alla differenza tra la voce della nuova costruzione dell'uso finale e la voce della nuova costruzione dell'uso di partenza.
- e) Nuova costruzione (NC) - articolo 46 delle *"norme di principio"*.
L'onere dovuto è quello relativo alla voce NC

TITOLO VI

Ambiente urbano e qualità dell'abitare

Capo I

Tinteggiature

Articolo 83

Criteri orientativi per le tinteggiature negli edifici classificati storici dal PRG

1. Le norme qui di seguito riportate, delineano i criteri orientativi da osservare per gli interventi sulle coloriture dell'edilizia storica. Esse si pongono come riferimento per gli interventi sulle facciate esterne dei fabbricati.

2. Gli interventi sulle facciate esterne dell'edilizia storica dovranno essere indirizzati verso la conservazione delle vecchie finiture, evitando la rimozione degli intonaci e delle coloriture; tuttavia in presenza di coloriture e/o intonaci compromessi da sistemi moderni, la scelta va orientata verso il rinnovo. In ogni caso, è opportuno che la linea d'intervento sulle finiture sia riferita all'intero corpo di fabbrica ed al contesto urbano in cui è inserito il fabbricato, essa non può essere predefinita, ma deve discendere da un'analisi storico-critica, attraverso un processo di conoscenza a diretto contatto dell'opera, che portino l'operatore specializzato ad acquisire peculiari strumenti di conoscenza delle qualità figurative e materiali del manufatto, oltretutto del suo stato di conservazione superficiale.

I criteri d'intervento tendono a suddividere le facciate in base alla presenza o all'assenza di strati di coloritura e di intonaco appartenenti a sistemi tradizionali o moderni.

Le categorie d'intervento sono state così distinte:

- Interventi su facciate con coloriture e intonaci non compromessi
- interventi su facciate con intonaco non compromesso ma privo di coloriture
- interventi su facciate con decorazioni murali, graffiti o trattamenti di finitura
- interventi su facciate con coloriture compromesse
- interventi su facciate con coloriture e intonaci compromessi

3. Interventi su facciate con coloriture e intonaci non compromessi.

L'esigenza da cui partire è quella di conservare le finiture storiche, mantenendo e non alterando le parti ancora presenti; la scelta della cromia integrativa, dove necessaria, deve essere fatta con riferimento al corpo di fabbrica, al contesto urbano, alla stratigrafia delle cromie preesistenti ed al loro stato di conservazione, evitando per quanto possibile la loro eliminazione. Sono di seguito riportati i principali criteri d'intervento:

- pulizia della superficie da incrostazioni, biodeteriogeni (alghe, licheni, micro e macroflora) e depositi di natura pulverulenta;
- consolidamento delle parti d'intonaco distaccate o decoese con iniezione di miscele aggreganti;
- integrazione delle lacune dell'intonaco con malta avente il più possibile le caratteristiche dei supporti originari: distribuzione granulometrica e connotati petrografici dell'inerte, qualità del legante e rapporto legante/inerti, ecc.;
- tinteggiatura delle lacune con cromia simili a quelle originali, con successiva tinteggiatura uniformante in velatura su tutta la superficie; il sistema di coloritura risultante dovrà "corrispondere" a quello originale;
- trattamento protettivo dell'intera superficie con applicazione di prodotti idonei; la scelta del metodo di protezione va effettuata secondo la natura del materiale e dei trattamenti già eseguiti su di esso.

4. Interventi su facciate con intonaci non compromessi ma privi di coloriture.

Nei casi in cui l'intonaco risulti a vista, vale a dire privo di coloriture, o colorato in pasta, ad esempio quando assume forme e lavorazioni per surrogare le membrature (colonne, lesene, zoccolature, cornici, ecc.), andrà consolidato in tutte le sue parti al fine di essere lasciato a vista.

Per quanto riguarda gli interventi su quelle parti del fronte in cui siano presenti stratificazioni o tracce di coloriture, si procederà prima con gli interventi sull'intonaco con le modalità di cui al comma precedente; quindi, dopo aver integrato le lacune, si applicherà la tinteggiatura (a velatura o a scialbatura) avendo cura che la scelta del sistema di coloritura sia compatibile con il supporto. In presenza di un supporto a base di calce e/o calce idraulica, il sistema di coloritura dovrà essere a calce con pigmenti minerali. Si noti che potranno essere applicati a velatura sistemi a base di silicati di potassio, cariche e pigmenti minerali, mentre la velatura con sistemi a base di calce e silicati potrà essere ottenuta combinando in fase di tinteggiatura strati successivi di cromie rosse e gialle, usando come fondi il bianco di calce o il verde.

5. Interventi su facciate con decorazioni murali, graffiti o trattamenti di finitura

Le decorazioni murali, i graffiti, le targhe, le lapidi, i vecchi numeri civici ed i trattamenti di finitura (la sagramatura, ecc.) dovranno essere sempre conservati, mettendo in opera gli interventi di preconsolidamento delle parti decoese, la pulitura, l'eventuale consolidamento e la protezione. Le integrazioni delle lacune della pellicola pittorica andranno attuate secondo i consueti criteri del restauro artistico, con campiture uniformi o texture adeguate ad acquerello o a calce.

6. Interventi su facciate con intonaci in buono stato ma coloriture compromesse

In presenza di un intonaco in buono stato conservativo, ma con una finitura moderna compromessa, sarà opportuno indirizzare gli interventi alla rimozione completa dei sistemi di coloritura o di protezione (resinosi, idrorepellenti o a basso assorbimento d'acqua, come, per esempio gli intonaci plastici sovrapposti a quello originario, le pitture al quarzo, le vernici, gli smalti, i trattamenti protettivi siliconici, ecc.) presenti sul supporto. Invece, nel caso in cui il sistema di finitura mostri zone limitate di degrado, cromie soddisfacenti ed effetti d'invecchiamento accettabili, potrà essere integrato con lo stesso sistema o con sistemi compatibili, escludendo tuttavia le vernici, gli smalti, i trattamenti protettivi siliconici e gli intonaci plastici.

7. Interventi su facciate con coloriture e intonaci compromessi

Quando i supporti e le finiture moderne risultano compromessi e non recuperabili si procederà con la loro completa rimozione. Prima delle operazioni di rimozione andrà verificata nelle parti sottostanti l'esistenza di stratificazioni o tracce del vecchio intonaco e delle vecchie cromie, che potranno servire come riferimento per il nuovo intervento. Particolare attenzione andrà posta allo studio e alle analisi degli intonaci prima di effettuare la demolizione, per valutarne adeguatamente l'effettivo stato conservativo, le morfologie di degrado e verificarne la compatibilità con la muratura sottostante, aspetti decisivi al fine di decidere se mantenerli o la rimuoverli.

Se esistono margini per l'intervento di conservazione e di mantenimento dei vecchi intonaci, esso va privilegiato, in quanto i sistemi meccanici di rimozione intaccano e distaccano i vecchi intonaci.

In caso contrario, si deve procedere con interventi nelle parti in cui è fattibile rimuovere i sistemi moderni e in quelle degradate, ove è presente il vecchio intonaco. A seguire si deve stendere sull'intera superficie una rasatura coprente ed uniformante di almeno 2mm con premiscelati (in polvere o in pasta) basati su calci idrauliche, inerti e polimeri promotori di adesione (ad es. resina acrilica ad emulsione acquosa). Infine si deve procedere alla tinteggiatura uniformante in velatura o in tinta piena.

L'adozione del sistema di coloritura deve essere compatibile con il nuovo supporto a calce o a base di silicati.

La velatura con sistemi a base di calce e silicati può essere ottenuta combinando strati successivi di cromie rosse e gialle, usando come fondi il bianco di calce o il verde.

L'intero ciclo di integrazioni e tinteggio "uniformante" deve essere preventivamente campionato su parti significative della facciata e valutato non prima di venti giorni dalla stesura campione.

La proposta di coloritura per gli interventi globali su edifici classificati deve essere contenuta nella richiesta di permesso di costruire.

Articolo 84 Catalogo dei colori

1. Il catalogo dei colori sarà l'elemento portante per la definizione della gamma da rispettare nella coloritura delle facciate degli edifici classificati
2. Con successivo provvedimento, l'Amministrazione Comunale doterà il presente articolo del Catalogo dei colori
3. Fino alla determinazione del Piano del colore, la Commissione Edilizia valuterà caso per caso le proposte di coloritura avanzate dai proponenti, richiedendo eventuali modifiche per un corretto inserimento ambientale

TITOLO VII

Requisiti cogenti

CAPO I

Schede

Articolo 86

Scomposizione del sistema ambientale

Ai fini dell'applicazione dei Requisiti Cogenti si fa riferimento alla scomposizione del sistema ambientale, di cui all'Articolo 74 delle *"norme di principio"*, di seguito proposto .

Articolo 87

Requisiti Cogenti - Schede

Le esigenze e i livelli prestazionali contenuti nei requisiti cogenti sono riportate nelle schede tecniche A/2, oltre alle disposizioni riportate nelle schede tecniche A/2 sono da rispettare tutti i parametri riportati e richiamati nelle NORME DI DETTAGLIO – PARTE III, nonché dalla legislazione emanata e da emanare dalla Regione Lombardia

