

TITOLO II

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Art. 5 Certificato urbanistico (C.U.)

1. La richiesta del certificato urbanistico (C.U.) può essere formulata dal proprietario o dal titolare di altro diritto che conferisca la facoltà di svolgere attività edilizie; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, allegando copia fotostatica della planimetria Catastale.
2. Il certificato urbanistico è rilasciato dall' Autorità comunale entro sessanta giorni dalla richiesta e specifica, in particolare:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) i tipi e le modalità d'intervento consentiti;
 - d) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie da osservare;
 - e) le eventuali prescrizioni concernenti obblighi amministrativi, in particolare per quanto concerne urbanizzazioni e dismissioni;
 - f) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 6 Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) può essere formulata dal proprietario o dal possessore dell'area interessata, ovvero dal Notaio rogante l'atto di cessione o da Tecnici delegati dal proprietario medesimo nonché dagli aventi diritto ai sensi di legge; essa deve indicare le generalità del richiedente e riportare i dati catastali e di ubicazione ,aggiornati alla situazione esistente alla data della richiesta , per individuare l'immobile a cui il certificato si riferisce, allegando copia fotostatica della planimetria del Catasto Terreni (nonché di eventuali tipi di frazionamento non introdotti)
2. Il C.D.U. è rilasciato dall'Autorità comunale entro trenta giorni dalla richiesta e specifica le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, in particolare:
 - a) le disposizioni vigenti e quelle eventualmente in salvaguardia alle quali è assoggettato l'immobile;
 - b) l'area urbanistica in cui è compreso l'immobile e le destinazioni d'uso ammesse;
 - c) le modalità d'intervento consentite;
 - d) la capacità edificatoria consentita;
 - e) i vincoli incidenti sull'immobile.
3. Il C.D.U. è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.

Note

- *In caso di mancato rilascio nel termine di cui al comma 2, il C.d.U. puo' essere sostituito dalla dichiarazione dell'alienante o di un convivente che attesti l'avvenuta presentazione della domanda di rilascio e che precisi la destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, oppure l'inesistenza di questi, o che specifichi, infine, se l'area è sottoposta, o meno, a strumento urbanistico esecutivo ad opera del P.R.G. vigente;*
- *Per quanto disposto al comma 3, si rammenta che la dichiarazione che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici è resa dall'alienante o da un convivente, in sede di formazione dell'atto al quale il certificato va allegato (comma 2° dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 e smi).*

Art. 7 Richiesta di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attivita', progetto municipale

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque , per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entita' immobiliari con l'anzidetta facolta', richiede all'Autorità comunale il Permesso di Costruire o presenta la Denuncia di Inizio Attivita', per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.
2. La richiesta di Permesso di Costruire è composta dei seguenti atti:
 - a) domanda indirizzata all'Autorità comunale contenente:
 - 1) generalità del richiedente;
 - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario, del richiedente e del progettista;
 - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
 - 4) denominazione e tipo dell'intervento che si intende eseguire;
 - 5) destinazione d'uso dell'immobile;
 - 6) dimostrazione di legittimità del fabbricato oggetto dell'intervento (estremi titolo abilitativo originario, condono etc.);
 - b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
 - c) progetto municipale.
 - d) ogni altro documento o atto o parere necessari per l'approvazione del progetto secondo il tipo di intervento richiesto;
 - e) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
3. Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.
4. Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:
 - a) estratto della mappa catastale nel quale siano evidenziati gli edifici, l'area di pertinenza o di intervento che descriva oltre il lotto interessato anche tutta l'area di proprietà del richiedente; l'estratto dovrà essere esteso sino ad una strada pubblica in modo tale da consentire una precisa individuazione del sito ed il collegamento ad essa (raggio minimo 100 metri);
 - b) stralcio di planimetria del P.R.G.I. in scala adeguata, nel quale sia individuata chiaramente l'ubicazione dell'intervento in oggetto, ed estesa in modo da consentire una precisa individuazione (raggio minimo 50 metri);
 - c) esauriente documentazione fotografica a colori in formato almeno cm. 10x15, non a sviluppo istantaneo; essa dovrà rappresentare il sito ovvero i prospetti principali delle facciate dell'edificio oggetto di intervento nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente e dovrà essere allegata in tutti i tipi d'intervento ed in tutte le zone del PRGI vigente;
 - d) eventuale simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano .

e) planimetria generale in scala adeguata , ed in ogni caso non inferiore a 1:500, con indicazione a seconda del tipo di intervento da realizzare : dei limiti di proprietà, di tutti i fabbricati circostanti che abbiano rilevanza ai fini dell'intervento da realizzare , delle strade limitrofe al lotto stesso , di ogni altra significativa preesistenza che abbia rilevanza ai fini dell'intervento da realizzare , dell'esatta sagoma quotata dell'edificio o degli edifici in progetto , delle distanze dai confini , della superficie coperta ed occupata , degli accessi carrai , delle sistemazioni esterne (alberature, verde, pavimentazione, recinzioni, ecc.) con particolare riguardo alle norme relative all'accessibilità di cui alla Legge 13/1989, dei tracciati delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e/o in progetto (viabilità, acquedotto, fognatura, distribuzione energia, reti di telecomunicazione, illuminazione pubblica, ecc.).

Nel caso di modificazioni del piano di campagna estese all'intero lotto di intervento dovrà essere prevista una planimetria in scala 1:200 che evidenzii le zone oggetto di movimento terra con indicazione delle quote attuali ed in progetto, la planimetria dovrà rappresentare in rosso i riporti ed in giallo per gli sterri;

f) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:

- le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni di ogni singolo locale, nonché per la copertura;
- le sezioni, almeno due, una trasversale ed una longitudinale, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
- i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
- i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
- le quote degli elaborati grafici dovranno consentire anche la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, secondo quanto previsto dal D.M. 05.07.1975 e dalle norme igienico-sanitarie vigenti;
- per i sottotetti non abitabili occorre riportare la verifica delle altezze ogni qualvolta esso risulterà accessibile, dovrà altresì essere precisata in pianta la sua destinazione d'uso;
- nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano la rappresentazione della "situazione esistente/stato di fatto" e della "situazione in progetto/stato di progetto" con l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- nel caso di varianti in corso d'opera gli elaborati riportano la rappresentazione della "situazione autorizzata" e della "situazione in variante" con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere previste in variante, campite rispettivamente in colore giallo ed in colore rosso, e delle demolizioni e nuove opere autorizzate e non eseguite , campite rispettivamente in colore verde ed in colore blu;

g) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici;

h) relazione igienico-edilizia, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi necessari alla valutazione igienico-edilizia dell'intervento;

i) dichiarazione di conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche con annessa relazione specifica, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento e corredata da Dimostrazioni grafiche attestanti l'adattabilità dei locali ingresso/cucina/bagno/soggiorno ai sensi delle L. 13/89 e Dm 236/89;

5. Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.
6. Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.
7. La richiesta di variante al Permesso di Costruire segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.
8. La Denuncia di Inizio Attivita' è redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento e, qualora venga presentata in alternativa alla richiesta di Permesso di Costruire, limitatamente alle tipologie di intervento previste dalla Legge, deve essere corredata dalla stessa documentazione indicata ai commi precedenti.
9. Al fine di semplificare l'iter procedurale è consentita la presentazione di un progetto municipale "semplificato" che sia corredata degli elaborati e degli atti tecnici sufficienti alla puntuale descrizione degli immobili e dei lavori da eseguire nel caso di richieste di Permesso di Costruire o presentazione di Denunce di Inizio Attivita' relative ad interventi minori di cui all'art. 22, commi 1 e 2 del D.P.R. 06/06/2001, n.380 e s.m.i..
10. Tutti gli elaborati progettuali dovranno essere redatti in formati multipli dell' UNI A4 ,non riportare correzioni o abrasioni ed essere presentati in un numero di copie atto a soddisfare le necessita' istruttorie comunali (generalmente n° 3 copie per le richieste di Permesso di Costruire e n° 1 copia per le Denunce di Inizio Attivita').
Gli elaborati presentati con l'utilizzo dei formati fino all'UNI A3 (A4 e A3) dovranno essere rilegati con punti metallici in fascicolo con dorsetto in nastro telato o plastificato.
11. E' facoltà della Commissione Edilizia chiedere integrazioni (delucidazioni, relazioni illustrative, elaborati grafici, fotografie etc...) per l'esatta identificazione degli interventi, nonché richiedere modifiche di modesta entita' al progetto presentato. Queste integrazioni o modifiche dovranno essere prodotte dall'interessato entro 120 giorni dalla richiesta.
Agli eventuali adempimenti necessari per il rilascio dell'atto di assenso, richiesti a seguito del parere favorevole o favorevole-condizionato della Commissione Edilizia, dovrà essere dato corso entro 120 giorni dalla richiesta stessa.
Fatte salve eventuali proroghe, su richiesta motivata degli interessati, accordabili nella misura massima di 120 giorni, nonché la necessità di acquisire autorizzazioni o pareri di Enti superiori, decorsi i termini anzidetti, le istanze si intendono rinunciate ed archiviate.

Note

Per quanto disposto al comma 5 si ricorda, ad esempio, la documentazione prevista da:

- *le Leggi 10/91 sul contenimento energetico e 46/90 sulla sicurezza degli impianti tecnologici e relative norme attuative;*
- *il D.M. 11.03.1988 per gli interventi comportanti scavi;*
- *la normativa in materia di valutazione ambientale e di impatto acustico di cui alle L. 447/1995 e LR 52/2000 ;*
- *la normativa in materia di prevenzione incendi nei casi di insediamento di attività elencate nell'Allegato B del D.M. 16.02.1982 e s.m.i. ;*
- *la normativa in materia di scarichi che non recapitano in pubblica fognatura di cui al D.Lgs. 152/99 e s.m.i. e L.R. 26.03.90 n° 13 e s.m.i.*
- *la legislazione in materia di interventi da eseguirsi in zone sottoposte a vincolo idrogeologico o di tutela paesistico-ambientale*

Art. 8 Rilascio di Permesso di Costruire

1. I Permessi di Costruire sono rilasciati dall’Autorità comunale in forma scritta e sono redatti secondo il modello allegato al presente Regolamento.
2. I Permessi di Costruire rilasciati sono pubblicati all'albo pretorio del Comune e sono annotati nell'apposito registro tenuto ai sensi della legge regionale urbanistica.
3. I Permessi di Costruire devono contenere:
 - a) il riferimento alla domanda (generalità e codice fiscale del richiedente e del progettista, data di presentazione, numeri di protocollo e del registro pubblico delle domande di permessi di costruire);
 - b) il riferimento agli elaborati tecnici e descrittivi ed agli atti che costituiscono la documentazione allegata alla domanda; un originale di detti elaborati ed atti, vistato dall’Autorità comunale, è allegato al permesso di costruire ;
 - c) l'indicazione del tipo di intervento e delle destinazioni d'uso;
 - d) l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento, la sua ubicazione (località, via, numero civico), il riferimento all'area urbanistica nella quale l'immobile è situato;
 - e) il riferimento al titolo in forza del quale è richiesto l'atto di assenso edilizio;
 - f) il riferimento agli eventuali pareri e autorizzazioni vincolanti costituenti presupposto per il rilascio dell'atto; in quest'ultimo devono essere riportate le eventuali condizioni imposte nei provvedimenti preventivi predetti;
 - g) il riferimento ai pareri obbligatori non vincolanti preventivamente espressi, e quello agli eventuali pareri facoltativi assunti;
 - h) negli atti di assenso edilizio onerosi, gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale con le quali sono stabilite le modalità di applicazione del contributo di costruzione;
 - i) negli atti di assenso edilizio onerosi, l'entità e le modalità di riscossione del contributo di concessione e la determinazione delle relative garanzie finanziarie;
 - j) negli atti di assenso edilizio non onerosi, la precisa citazione della norma a cui è riferita la motivazione di gratuità;
 - k) il riferimento all'eventuale atto con il quale il richiedente assume l'impegno di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (a scomputo totale o parziale della quota di contributo ad esse relativa) e l'assenso ad eseguire dette opere;
 - l) le modalità dell'eventuale cessione al Comune, o dell'assoggettamento ad uso pubblico, delle aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - m) i termini entro i quali i lavori devono essere iniziati ed ultimati;
 - n) le prescrizioni per gli adempimenti preliminari all'inizio dei lavori;
 - o) le eventuali prescrizioni particolari da osservare per la realizzazione delle opere;
 - p) le condizioni e le modalità esecutive imposte al permesso di costruire ;
 - q) il riferimento alla convenzione o all'atto di obbligo, qualora il rilascio dell'atto di assenso sia subordinato alla stipula di una convenzione ovvero alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale che tenga luogo della stessa; l'atto di impegno richiesto dalla legge per gli interventi edificatori nelle zone agricole è redatto secondo il modello allegato al presente Regolamento.

Art. 9 Diniego di Permesso di Costruire

1. Il diniego del Permesso di Costruire è assunto dall'Autorità comunale, previo parere, obbligatorio non vincolante, della Commissione Edilizia.
2. Il provvedimento deve essere motivato e deve indicare le disposizioni, di legge o di regolamento, che impediscono il rilascio del Permesso.
3. Il provvedimento di diniego è notificato al richiedente.

Art. 10 Comunicazione dell'inizio dei lavori

1. Il titolare del Permesso di Costruire deve comunicare con atto scritto all'Autorità comunale la data di inizio dei lavori, non oltre l'inizio stesso.
2. La comunicazione, che deve essere sottoscritta da tutti gli operatori di cui alla successiva lettera b), è redatta secondo il modello allegato al presente regolamento e deve contenere:
 - a) la data ed il protocollo del deposito, presso il competente ufficio, della pratica inerente alle opere in cemento armato, ove presenti;
 - b) i nominativi e le qualifiche degli operatori responsabili della direzione, esecuzione e sorveglianza dei lavori nonché del certificatore energetico nei casi previsti dalla Legge;
 - c) il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001 (ex legge n. 10/1991) in materia di norme per il contenimento dei consumi energetici
 - d) il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 90, comma 9, del D.Lgs. n° 81/2008;
3. Qualsiasi variazione relativa agli operatori deve essere resa nota al Comune, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, entro il termine di giorni otto dall'avvenuta variazione.
4. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le recinzioni, il Comune può effettuare, anche su richiesta degli interessati, apposita visita intesa a verificare tracciati o quote altimetriche e planimetriche, prima o al momento dell'inizio dei lavori, fissando, se del caso, appositi capisaldi.
5. Qualora sia accertata la violazione dei disposti di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Note L'art. 90 del D.Lgs. n° 81/2008 è il seguente:

*Art. 90. Obblighi del committente o del responsabile dei lavori
(articolo così modificato dall'articolo 59 del d.lgs. n. 106 del 2009)
omissis*

9. Il committente o il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo:

a) verifica l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da affidare, con le modalità di cui all'allegato XVII. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi del certificato di iscrizione alla Camera di commercio, industria e artigianato e del documento unico di regolarità contributiva, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, corredato da autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII;

b) chiede alle imprese esecutrici una dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti. Nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno e i cui lavori non comportano rischi particolari di cui all'allegato XI, il requisito di cui al periodo che precede si considera soddisfatto mediante presentazione da parte delle imprese del documento unico di regolarità contributiva e dell'autocertificazione relativa al contratto collettivo applicato;

c) trasmette all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, copia della notifica preliminare di cui all'articolo 99, il documento unico di regolarità contributiva delle imprese e dei lavoratori autonomi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16-bis, comma 10, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2, e una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della ulteriore documentazione di cui alle lettere a) e b).

10. In assenza del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 o del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b), quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'articolo 99, quando prevista oppure in assenza del documento unico di regolarità contributiva delle imprese o dei lavoratori autonomi, è sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. L'organo di vigilanza comunica l'inadempimento all'amministrazione concedente.

omissis

Art. 11 Voltura del Permesso di Costruire

1. Il trasferimento del Permesso di Costruire ad altro titolare (voltura) deve essere richiesto all'Autorità comunale contestualmente alla presentazione dei documenti attestanti il titolo per ottenerlo.
2. L'istanza di voltura è corredata dagli atti che comprovano l'avvenuto trasferimento della qualità di avente titolo al Permesso .
3. La voltura del Permesso di Costruire è rilasciata entro 30 giorni dal deposito della relativa istanza.
4. Qualora sia accertata la violazione del disposto di cui al comma 1 del presente articolo, l'Autorità comunale inibisce o sospende i lavori, fino alla regolarizzazione amministrativa.

Art. 12 Comunicazione di ultimazione dei lavori e richiesta del certificato di agibilità'

1. Entro il termine per la conclusione dei lavori, e fatta salva la richiesta un'ulteriore Permesso di Costruire o presentazione di Denuncia di Inizio Attività' per le opere mancanti, il titolare del permesso di costruire deve comunicare all'Autorità comunale con atto scritto, firmato anche dal direttore dei lavori, l'ultimazione dei lavori di esecuzione dell'opera assentita , fermo restando quanto prescritto dal comma 2 dell'art. 15 e dal comma 7 dell'art. 23 del D.P.R. n° 380/2001 e smi.
2. Contestualmente o successivamente , ed in ogni caso nel rispetto del termine indicato al comma 1 dell'art. 25 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e smi , il soggetto di cui al comma precedente richiede all'Autorità comunale, se dovuto, il certificato di agibilità', con le procedure e gli obblighi stabiliti dalle norme vigenti.
3. La comunicazione di ultimazione dei lavori è redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento.