



I N D I C E

TITOLO I - FASI DEL PROCESSO EDILIZIO.....	3
Art. 1 - Contenuti.....	3
Art. 2 - Processo edilizio.....	3
Art. 3 - Attività informativa.....	3
Art. 4 - Fasi del processo edilizio.....	3
Art. 5 - Attività di gestione.....	4
Art. 6 - Attività di controllo.....	4
TITOLO II - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI.....	5
CAPITOLO I - PROCEDURE FACOLTATIVE.....	5
Art. 7 - Richiesta di valutazione preventiva.....	5
Art. 8 - Richiesta di preparare alla Commissione Edilizia.....	5
CAPITOLO II - PROCEDURE OBBLIGATORIE.....	7
Art. 9 - Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi.....	7
Art. 10 - Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio.....	7
Art. 11 - Conferenza dei servizi.....	7
Art. 12 - Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.....	7
CAPITOLO III – PROCEDIMENTI.....	8
Art. 13 - Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio.....	8
Art. 14 - Opere non soggette a titolo abilitativo.....	8
Art. 15 - Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia.....	9
Art. 16 - Interventi soggetti a concessione edilizia.....	9
Art. 17 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività alternativa.....	10
Art. 18 - Disciplina della denuncia di inizio attività.....	10
Art. 19 - Denuncia Inizio Attività – documentazione.....	11
Art. 20 - Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività.....	12
Art. 21 - Collaborazione da parte dei soggetti interessati.....	12
Art. 22 - Caratteristiche della concessione edilizia.....	13
Art. 23 - Procedimento per il rilascio della concessione edilizia.....	13
Art. 24 - Richiesta di concessione edilizia – documentazione.....	14
Art. 25 - Elaborati grafici.....	16
Art. 26 - Ulteriore documentazione per interventi su edifici tutelati.....	17
Art. 27 - Efficacia della concessione edilizia.....	18
Art. 28 - Concessione edilizia in deroga.....	19
Art. 29 - Autorizzazione paesaggistica.....	19
Art. 30 - Opere soggette a titolo edilizio in deroga ai sensi della L. n. 122/1989.....	19
Art. 31 - Criteri ed indirizzi per le valutazioni degli interventi in deroga ai sensi della L. n. 122/1989.....	19
Art. 32 - Procedure degli interventi in deroga ai sensi della L.N. 122/1989.....	21
CAPITOLO IV - ESECUZIONE DELL'OPERA E VARIANTI AL PROGETTO ORIGINARIO.....	22
Art. 33 - Esecuzione delle opere.....	22
Art. 34 - Richiesta e assegnazione di punti fissi - Verifica del perimetro delle costruzioni.....	22



Art. 35 - Disciplina del cantiere.	22
Art. 36 - Cautele per la salvaguardia dell'intorno.	23
Art. 37 - Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere.	23
Art. 38 - Variazioni essenziali.	23
Art. 39 - Variazioni minori in corso d'opera.	24
Art. 40 - Dichiarazione di decadenza.	24
Art. 41 - Cambi di intestazione.	24
Art. 42 - Interventi urgenti.	25
CAPITOLO V - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE.	26
Art. 43 - Scheda tecnica descrittiva.	26
Art. 44 - Certificato di conformità edilizia e agibilità.	26
Art. 45 - Certificato di conformità edilizia e agibilità – documentazione.	27
TITOLO III - DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.	29
Art. 46 - Funzionamento e pubblicità della Commissione Edilizia.	29
TITOLO IV - DOCUMENTAZIONE RELATIVE AL PROCESSO EDILIZIO.	30
Art. 47 - Deposito cemento armato – documentazione.	30
Art. 48 - Deposito dichiarazioni di conformità ai sensi della L. n. 46/90.	31
Art. 49 - Deposito progetti degli impianti ai sensi della L. n. 46/90 e L. n. 10/91.	31
Art. 50 - Strumenti urbanistici – documentazione prevista.	31
Art. 51 - Strumenti urbanistici attuativi di Iniziativa Pubblica e Privata.	32
TITOLO V - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.	33
CAPITOLO I - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.	33
Art. 52 - Contributo di costruzione – definizione.	33
Art. 53 - Contributo di costruzione (UP-US-CC) per interventi parziali.	33
Art. 54 - Rilascio di C.E. e DIA sanatoria.	34
CAPITOLO IV - CONTRIBUTO AFFERENTE LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD.	35
Art. 55 - Monetizzazione standard (P1 e V1).	35
CAPITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI.	36
Art. 56 - Documentazione obbligatoria.	36
Art. 57 - Arrotondamento di somme.	36
Art. 58 - Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo.	36
Art. 59 - Restituzione del contributo di costruzione.	36
Art. 60 - Interventi onerosi.	36
TITOLO VI - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE.	38
CAPITOLO I – TINTEGGIATURE.	38
Art. 61 - Criteri metodologici per le tinteggiature negli edifici ricadenti in ZTO “A”. .	38
CAPITOLO II – ELENCHI ALBERATURE.	41



TITOLO I - FASI DEL PROCESSO EDILIZIO

Art. 1 - Contenuti.

1.1 Nella presente parte del Regolamento Edilizio sono contenute le norme per la gestione del processo edilizio nell'osservanza dei principi e degli obiettivi sanciti nella Parte I.

1.2 La competenza sulle norme contenute nella Parte II del Regolamento Edilizio è in capo al dirigente dell'ufficio tecnico, a cui è demandato il compito dell'adeguamento automatico mediante presa d'atto delle norme in relazione all'evoluzione della normativa sovraordinata in merito ai processi edilizi, nonché ai criteri per il raggiungimento dei requisiti prestazionali, anche in relazione all'evoluzione tecnologica.

Art. 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 contenute nella Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 3 - Attività informativa.

3.1 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.

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

3.3 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 Fiumefreddo di Sicilia;
- d) informazioni sullo stato dei procedimenti;
- e) visione degli atti depositati e rilascio di copie;
- f) altre funzioni previste dal presente regolamento.

Art. 4 - Fasi del processo edilizio.

Fatto salvo quanto previsto nell'articolo 4 comma 2 del Regolamento Edilizio Parte I, 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.



Art. 5 - Attività di gestione.

5.1 L'attività di gestione del processo edilizio ha inizio con la presentazione della richiesta di Concessione Edilizia (C.E.), di Autorizzazione Edilizia 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.

5.2 I progetti edilizi possono essere presentati solo su supporto cartaceo.

5.3 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 presente regolamento.

Art. 6 - Attività di controllo.

6.1 I controlli sugli atti che contengono dichiarazioni sottoscritte dai tecnici abilitati, di conformità o di asseverazione, sono effettuati dagli organi del Comune come indicati all'art.4 della Parte I del Regolamento Edilizio.

6.2 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.

6.3 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

CAPITOLO I - PROCEDURE FACOLTATIVE

Art. 7 - Richiesta di valutazione preventiva.

7.1 Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della DIA o al rilascio della Concessione Edilizia può chiedere preliminarmente allo Sportello Edilizia una valutazione sulla compatibilità dell'intervento; tale valutazione può riguardare un progetto di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione globale, utilizzando apposita modulistica.

7.2 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.

7.3. La valutazione preventiva è rilasciata entro 60 giorni. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

7.4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici ed al Regolamento Edilizio.

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

Art. 8 - Richiesta di preparare alla Commissione Edilizia.

8.1 E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo, per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, un preparare alla Commissione Edilizia, ove costituita; 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.

8.2 Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire non differiscano da quelli contenuti nel preparare e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in Commissione.

8.3 Il parere espresso conserva la propria validità per un anno.

8.4 E' possibile richiedere certificazione formale del preparare, la stessa è soggetta al pagamento del diritto di segreteria.



CAPITOLO II - PROCEDURE OBBLIGATORIE

Art. 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.

Art. 10 - Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima del conseguimento del titolo edilizio.

10.1 Sono compresi in questa categoria i pareri resi se ed in quanto previsti, dall'Azienda USL, e dall'Assessorato Regionale Territorio e 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 contenute nella Parte I del Regolamento Edilizio deve essere resa dal progettista mediante asseverazione di conformità per tutte le destinazioni d'uso.

10.2 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.

La rispondenza del progetto al rispetto dei requisiti 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.

Art. 11 - Conferenza dei servizi.

11.1 I pareri obbligatori prima dell'acquisizione del titolo possono essere raccolti tramite convocazione di conferenza dei servizi ogni qualvolta sia opportuno esaminare contestualmente i vari elementi coinvolti nel procedimento.

11.2 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.

Art. 12 - Pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.

La legge prevede pareri, autorizzazioni, nulla osta e assensi obbligatori prima dell'inizio dei lavori.

A titolo esemplificativo si indicano i seguenti:

- a) approvazione delle opere insistenti su beni culturali ambientali e paesaggistici;
- b) autorizzazione e comunicazione di opere insistenti in aree soggette a vincolo idrogeologico;
- c) autorizzazione agli scarichi delle acque.

CAPITOLO III – PROCEDIMENTI

Art. 13 - Soggetti legittimati a richiedere titolo edilizio.

13.1 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.

13.2 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.

13.3 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.

Art. 14 - Opere non soggette a titolo abilitativo.

Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo, oltre alle opere di manutenzione ordinaria, i seguenti interventi:

- 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.
- G) recinzione di fondi rustici, strade poderali, opere di giardinaggio, risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie, costruzione di serre, cisterne ed opere connesse interrate, opere di smaltimento delle acque piovane, opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole
- H) opere interne alle costruzioni che non comportino modifica della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile per l'esecuzione di tali interventi, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al comune una relazione a firma di un professionista abilitato



alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme tecnico-sanitarie.

I) la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva e nulla-osta da parte della soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili sottoposti a vincolo. Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al comune una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme tecnico-sanitarie, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. Tali disposizioni si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie per cui è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa. Sono considerate strutture precarie tutte quelle realizzate in modo da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altro ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempre ricadenti su aree private.

Art. 15 - Interventi soggetti ad autorizzazione edilizia

Sono subordinati ad autorizzazione edilizia i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria e restauro conservativo;
- b) la realizzazione di opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- c) l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione adibiti ad uso non abitativo;
- d) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- e) le demolizioni;
- f) l'escavazione di pozzi e le strutture ad essi connessi;
- g) la costruzione di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici;
- h) la costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- i) i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- l) la variazione della destinazione d'uso senza realizzazione di opere;
- m) il recupero abitativo realizzato mediante frazionamento di unità immobiliari non sottoposte a vincoli previsti dalla normativa vigente in un maggior numero di unità immobiliari, a condizione che siano rispettate le prescrizioni urbanistiche nonché quelle igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, siano rispettati i limiti di volume e di superficie minima e si apportino modifiche al prospetto dell'edificio né pregiudizi alla statica dell'immobile.

Art. 16 - Interventi soggetti a concessione edilizia

Sono subordinati a concessione edilizia gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio; e precisamente;

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee a, comportino mutamenti della destinazione d'uso



Art. 17 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività alternativa

In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività:

a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, recinzioni, muri di cinta e cancellate nel centro abitato, aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria, opere interne di singole unità immobiliari e che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia, parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

Art.18 - Disciplina della denuncia di inizio attività.

18.1 Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA su apposita modulistica, almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti dall'articolo successivo e da una dichiarazione del tecnico abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento e alla valutazione preventiva, ove acquisita, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

18.2 La DIA è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, se dovuto.

18.3 La DIA è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori coincidente con la data di presentazione. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.

18.4 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.

18.5 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.

18.6 Qualora l'immobile oggetto dell'intervento è sottoposto alle tutele degli articoli 139 e 146 Dlgs. n. 490/99 il termine di 20 giorni previsto dalla legge decorre dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; per quanto attiene gli altri vincoli di competenza comunale i 20 giorni decorrono dall'atto di assenso. Ove tali atti non siano favorevoli, la denuncia è priva di effetti.



18.7 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.

18.8 Gli estremi della DIA devono essere contenute in apposito cartello esposto nel cantiere.

Art. 19 - Denuncia Inizio Attività – documentazione.

19.1 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.

19.2 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, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi o accompagnati da autodichiarazione di aggiornamento o riferimento a precedenti edilizi;
- c) elaborati grafici indicanti, in scala 1:100, stato di fatto, progetto, interventi su elaborato continuo; nel caso di cui al comma 3 del presente articolo l'elaborato grafico dovrà riportare la vidimazione di approvazione dell'ASL;
- 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, 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 di segreteria;
- h) inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:
- i) 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;
- j) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. n. 104/92;
- k) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (Ferrovie, autostrade, Genio Civile, servizio provinciale difesa del suolo ecc.) se dovuti, o esplicita richiesta allo Sportello Edilizia di acquisizione con allegata la relativa documentazione;
- l) deroghe in genere (per quanto attiene le deroghe di competenza comunale potrà essere citato solo il protocollo di riferimento della richiesta se assentita);
- m) dichiarazione statica per sanatorie o parziali sanatorie;
- n) evidenziazione (con coloritura specifica sulla tavola degli interventi) delle difformità negli elaborati grafici;
- o) *soppresso*



- p) 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.
- q) relazione specialistica di tecnico abilitato quando il progetto preveda il riassetto di alberature di cui all'articolo 120 della Parte I del Regolamento Edilizio;
- r) relazione geotecnica e/o geologica;
- s) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
- t) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico (DO.IM.A.) o documentazione previsionale clima acustico (D.P.C.A.) 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;
- u) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
- v) richiesta di nulla osta paesaggistico o identificativo di protocollo se ottenuta;
- w) richiesta di nulla osta del vincolo idrogeologico;
- x) parere dell' U.T. 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;
- y) valutazione preventiva se e in quanto richiesta;
- z) 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;
- aa) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente regolamento o dalle norme di P.R.G., debitamente registrato.

19.3 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.

Art. 20 - Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività.

20.1 Il responsabile del procedimento, entro il termine di 20 giorni dalla presentazione della DIA completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede a:

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

20.2 Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di 20 giorni per l'inizio delle opere. Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione 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.

Art. 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.

Art. 22 - Caratteristiche della concessione edilizia.

22.1 La concessione edilizia è rilasciata a chi ne abbia titolo per richiederla ed è irrevocabile.

22.2 La Concessione Edilizia può essere trasmessa, 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.

Art. 23 - Procedimento per il rilascio della concessione edilizia

23.1 La richiesta per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Edilizia, corredata da tutte le documentazioni elencate al successivo articolo.

23.2 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, nonché dalla valutazione preventiva, ove acquisita.

23.3 Lo sportello edilizio comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione. il procedimento del permesso di costruire si intende avviato dalla data di completamento della documentazione essenziale.

23.4 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.

23.5 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, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

23.6 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.



23.7 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.

23.8 Nel caso in cui l'interessato richieda allo Sportello Edilizia, oltre alla concessione edilizia, 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.

23.9 La concessione edilizia è rilasciata o negata dal dirigente su proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al comma 8. Lo Sportello Edilizia notifica all'interessato l'avvenuto rilascio, e contestualmente ne dà notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso devono essere contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

23.10 Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la richiesta della concessione edilizia si intende accolta.

23.11 Per le concessioni edilizie soggette ad atti convenzionali i relativi termini di conclusione del procedimento non sono operanti così come non è applicabile il silenzio assenso.

Art. 24 - Richiesta di concessione edilizia – documentazione

24.1 La richiesta di concessione edilizia 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.

24.2 La richiesta deve contenere l'indicazione del tecnico abilitato e, nel caso di più tecnici, del Coordinatore progettuale dell'intera opera, oltre che l'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale degli stessi;

24.3 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, 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 su elaborato continuo (nel caso di cui al comma 5 del presente articolo gli elaborati grafici dovranno riportare il timbro di approvazione dell'Azienda ASL);
- 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 contenute nella Prima Parte del R.E. 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;
- h) inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria;
- i) 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;
- j) elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. n. 104/92;
- k) pareri o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (ferrovie, A.N.A.S., autostrade, Genio Civile, ecc.) se dovuti o esplicita richiesta allo Sportello Edilizia con allegata la relativa documentazione;
- l) richieste di deroga di competenza comunale;
- m) dichiarazione statica per sanatorie o parziali sanatorie;
- n) evidenziazione (con coloritura specifica sulla tavola degli interventi) delle difformità negli elaborati grafici;
- o) documentazione relativa al rispetto dei criteri tecnico prestazionali;
- p) rilievo quotato del lotto, riferito al verbale di quote e linee quando l'intervento interessa le aree urbane, compresa la sistemazione esterna esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto;
- q) relazione specialistica di tecnico abilitato quando il progetto preveda il riassetto di alberature di cui all'articolo 120 delle norme contenute nella Parte I del R.E.;
- r) relazione geotecnica e/o geologica;
- s) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi;
- t) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico (DO.IM.A.) o documentazione previsionale clima acustico (D.P.C.A.) 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 ASL;
- u) autorizzazione dei confinanti nel caso di costruzione a distanze inferiori dal confine di proprietà, comprensiva degli elaborati di progetto visti dagli stessi;
- v) richiesta o autorizzazione di nulla osta del vincolo idrogeologico;
- w) modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, per ampliamenti superiori ai mq. 12;
- x) scheda tecnica di rilevazione dell'attività edilizia;
- y) 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;
- z) progetto delle opere di urbanizzazione primarie da realizzarsi e cedere secondo i criteri individuati e definiti dall'Amministrazione Comunale.
- aa) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente regolamento o dalle norme di PRG, debitamente registrato.

24.4 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 29 oltre all'ulteriore documentazione prevista nello stesso.

24.5 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'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.

24.6 Nei casi di interventi o attività che necessitano di valutazioni di impatto ambientale gli esiti favorevoli delle valutazioni redatte dal Comune o dalla Regione dovranno essere allegate al permesso di costruire.

24.7 Tutte le dichiarazioni devono essere redatte su apposita modulistica.

Art. 25 - Elaborati grafici.

25.1 Alle richieste DIA, concessione edilizia ecc. devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti e su unico supporto continuo.

25.2 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.

25.3 Elaborati di stato di fatto:

- a) planimetria generale di P.R.G., 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

25.4 Elaborati di progetto:

- a) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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 e della relativa superficie utile e superficie accessoria;
 - e) sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio;
 - f) 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;
 - g) 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;
 - h) tavole degli interventi (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti;
 - i) 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;
 - j) 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;
 - k) 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;
 - l) 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, quando richiesti, devono essere consegnati allo Sportello Edilizia dell'inizio dei lavori.

Art. 26 - Ulteriore documentazione per interventi su edifici tutelati.

Per interventi di recupero per conservazione su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) documentazione storica, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;



- e) 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 .

Art. 27 - Efficacia della concessione edilizia.

27.1 Nella concessione edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

27.2 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 inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

27.3 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 eseguite sono da intendersi difformi e quindi sanzionabili.

27.4 La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto di rilascio della concessione edilizia e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. La quota di contributo relativa al costo di costruzione determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, non oltre 60 giorni dalla ultimazione della costruzione. Il mancato versamento del contributo di costruzione comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

27.5 Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

27.6 Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

27.7 Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 4, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

27.8 In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

27.9 La concessione edilizia decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

**Art. 28 - Concessione edilizia in deroga.**

28.1 La concessione edilizia in deroga agli strumenti urbanistici, nei termini previsti dalle norme tecniche del PRG, è rilasciata esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, o comunque quando prevista da leggi specifiche, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

28.2 La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, ed è approvata previa istruttoria tecnica e acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie nonché della valutazione da parte della commissione edilizia ove costituita.

28.3 Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. n. 241/90.

28.4. Per tale procedura non valgono i termini intermedi e finali del procedimento della concessione edilizia.

Art. 29 - Autorizzazione paesaggistica.

29.1 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, la soprintendenza ai beni culturali ed ambientali di Catania, quale autorità preposta alla tutela del vincolo è tenuto al rilascio di autorizzazione paesaggistica, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione Edilizia.

29.2 Tale autorizzazione è atto autonomo quando l'intervento è assoggettato a DIA, mentre per gli interventi soggetti a concessione edilizia è contenuto nel medesimo atto.

29.3 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.

Art. 30 - Opere soggette a titolo edilizio in deroga ai sensi della L. n. 122/1989.

La concessione edilizia, ai sensi dell'articolo 9 della L. n. 122/89, deve essere richiesta all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di parcheggi privati (P3) 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, in deroga alle norme di P.R.G. o di Regolamento Edilizio, in tal caso apposita Conferenza dei Servizi valuta le suddette richieste sulla base dei criteri di cui all'articolo successivo.

Art. 31 - Criteri ed indirizzi per le valutazioni degli interventi in deroga ai sensi della L. n. 122/1989.

31.1 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 P.R.G. o di Regolamento Edilizio.

La legge richiede la pertinenzialità delle autorimesse ad unità immobiliari principali aventi qualsiasi destinazione d'uso.

L'eventuale deroga può 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.

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

31.2.1 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.

Per quanto riguarda in specifico la valutazione dell'impatto acustico di cui alla L. n. 447/95 può essere presentata la documentazione semplificata.

31.2.2 Tutela del verde:

La presenza di un vincolo di P.R.G. 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.

Per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemate a verde, si prescrive una scelta opportuna di essenze (latifoglie) arbusti e piante tappezzanti, per esercitare una azione di captazione delle polveri e di regolazione delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo fotosintetico. Vanno inoltre evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione.

Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm. compresa la porzione drenante per le zone con cespugli e piante tappezzanti, mentre devono essere predisposte per le parti alberate zone di contenimento di maggiore profondità, sufficienti cioè per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita delle piante stesse. Le zone verdi devono essere provviste di un impianto di irrigazione automatizzato o a bocchette.

31.2.3 Tutela dei beni storici e paesaggistici:

In caso di edifici oggetto di tutela l'inserimento dell'autorimessa deve salvaguardare 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.

31.2.4 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.

33.2.5 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.



31.2.6 *Requisiti di pertinenzialità:*

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

- a) l'unità immobiliare principale è sita nei tessuti del 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 del centro storico (non è ammissibile quindi il legame pertinenziale con autorimessa sita nel centro storico);
- c) 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;
- d) il parcheggio pertinenziale sia affittato a persona fisica residente o altro soggetto avente sede in unità immobiliare principale con le caratteristiche di cui alle lettere a) b) c) 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.

31.2.7 *Il vincolo di pertinenzialità può risultare da:*

- 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 debitamente registrato 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;
- c) 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.

Art. 32 - Procedure degli interventi in deroga ai sensi della L.N. 122/1989.

32.1 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 e Servizi Comunali competenti alla tutela degli interessi coinvolti e dai rappresentanti di Enti esterni competenti ad esprimersi in merito al progetto.

32.2 La partecipazione delle suddette Amministrazioni statali alla Conferenza ha valore consultivo e non sostituisce le autorizzazioni o i procedimenti di controllo successivi previsti dalla legge.

32.3 I progetti verranno sottoposti alla Commissione Edilizia per la valutazione degli aspetti estetici e di inserimento nel contesto secondo le disposizioni del presente Regolamento.

32.4 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.

32.5 Qualora l'intervento oggetto di deroga sia attuabile con DIA il parere di cui al comma 4, 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.

CAPITOLO IV - ESECUZIONE DELL'OPERA E VARIANTI AL PROGETTO ORIGINARIO.

Art. 33 - 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.

Art. 34 - Richiesta e assegnazione di punti fissi - Verifica del perimetro delle costruzioni.

34.1 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.

34.2 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.

34.3 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.

Art. 35 - Disciplina del cantiere.

35.1 Deve essere esposto all'esterno del cantiere, in posizione ben visibile, un cartello con i contenuti e le caratteristiche previste nelle disposizioni tecnico organizzative.

35.2 Una copia del titolo abilitativo deve essere conservata sul luogo dei lavori.

35.3 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.

35.4 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 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 dal Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari.

35.5 Le affissioni sulle recinzioni dei cantieri insistenti sulla privata proprietà sono vietate.

Art. 36 - Cautele per la salvaguardia dell'intorno.

36.1 La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.

36.2 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.

Art. 37 - Adempimenti successivi all'acquisizione del titolo e tempi di esecuzione delle opere.

37.1 È fatto obbligo all'intestatario del titolo abilitativo (o committente) di nominare il Direttore Lavori e unitamente allo stesso dare comunicazione per iscritto la data di inizio e fine lavori, citando i dati del titolo abilitativo rilasciato o acquisito e il nominativo dell'assuntore lavori.

37.2 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.

37.3 I termini per l'inizio e fine lavori sono disciplinati agli articoli 18 e 27.

37.4 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.

Art. 38 - Variazioni essenziali.

38.1 Sono variazioni essenziali rispetto alla concessione edilizia o alla DIA quando si verifica un delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;



e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

38.2 Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma precedente 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.

38.3 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.

38.4 Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante di cui agli articoli 17, e comporterà nuovi termini per l'ultimazione dei lavori.

Art. 39 - Variazioni minori in corso d'opera.

39.1 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.

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

39.3 Il titolo edilizio da conseguire è in relazione alla definizione dell'intervento edilizio dell'opera oggetto di variante di cui agli articoli 16 del presente regolamento.

Art. 40 - Dichiarazione di decadenza

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

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

Art. 41 - 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.

**Art.42 - Interventi urgenti.**

42.1 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.

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

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

42.4 Nel caso di edifici tutelati dal P.R.G. l'opera di rimozione del pericolo non può comportare la demolizione dell'edificio.

CAPITOLO V - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE.

Art. 43 - Scheda tecnica descrittiva.

43.1 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, 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.

43.2 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.

43.3 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.

43.4 Sulla base delle indicazioni regionali il comune definisce una scheda tecnica descrittiva.

Art. 44 - Certificato di conformità edilizia e agibilità.

44.1 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.

44.2 Il certificato di conformità edilizio ed agibilità e la relativa scheda tecnica descrittiva attestano che l'opera realizzata corrisponde al titolo abilitativo e ai requisiti in esso previsti.

44.3 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.

44.4 L'amministrazione procede al controllo della documentazione presentata. Qualora si riscontrino incompletezze o irregolarità la stessa amministrazione è tenuta a comunicare che la certificazione presentata è priva di efficacia. I medesimi effetti si producono in caso di accertamento della non rispondenza delle opere a titoli abilitativi. In caso di accertamento negativo si provvede all'avvio del procedimento per la comunicazione di inefficacia e all'ingiunzione per la rimozione dei vizi.



44.5 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. 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.

Art. 45 - 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 contenuti nella Parte II del R.E. 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;
 - 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.

Art. 46 - Funzionamento e pubblicità della Commissione Edilizia.

46.1 La Commissione Edilizia può essere nominata e costituita dal sindaco.

46.2 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 cinque Componenti.

46.3 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.

46.4 Una copia degli elaborati esaminati sono vidimati da uno dei commissari.

1. Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina l'esito della valutazione.

46.5 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.

46.6 I componenti non possono presenziare all'esame di progetti all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati.

46.7 Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti. I verbali e i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico presso lo Sportello Edilizia attraverso pubblicazione in forma cartacea e in forma elettronica visibile sul sito Web del Comune.

46.8 Ai componenti della Commissione Edilizia è corrisposto un gettone di presenza determinato dall'Amministrazione Comunale con apposito atto.



TITOLO IV - DOCUMENTAZIONE RELATIVE AL PROCESSO EDILIZIO.

Art. 47 - Deposito cemento armato – documentazione.

47.1 Il Costruttore, prima dell'inizio dei lavori, deve presentare, ai sensi dell'articolo 4 della L. n. 1086/71 e successive modificazioni ed integrazioni, la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato (c.c.a.), precompresso (c.c.a.p.) e a struttura metallica che intende realizzare. La denuncia deve contenere i nomi ed i recapiti del Committente, del Progettista delle strutture, del Direttore dei Lavori e del Costruttore stesso.

47.2 Alla denuncia dei lavori, in duplice copia¹, a firma del Costruttore, devono essere allegati:

- a) progetto delle opere da eseguirsi dal quale risultino in modo chiaro l'ubicazione, il tipo e le dimensioni delle strutture, firmato dal Progettista;
- b) relazione tecnica illustrativa, 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;
- c) relazione di calcolo firmata dal Progettista;
- d) certificati d'origine (nel caso si faccia uso di strutture prefabbricate in serie dichiarata o controllata);
- e) disegni di tutti i particolari esecutivi della struttura: fondazioni, strutture in elevazione (travi, pilastri, solai, scale, ecc.), firmati dal Progettista;
- f) relazione sulle fondazioni firmata dal Progettista;
- g) relazione Geotecnica ed eventuale Relazione Geologica, redatte ai sensi del D.M. 11/03/1988 e firmate dai tecnici a ciò abilitati;
- h) nel caso in cui le opere ricadano tra quelle indicate nell'articolo 2 del DPR n. 425 del 22/04/1994 (fabbricati ad uso abitativo) la nomina del Collaudatore firmata dal Committente e la relativa accettazione dell'incarico firmata dal Collaudatore incaricato devono essere presentate contestualmente alla denuncia.

47.3 Ricezione della relazione a struttura ultimata. Il DIRETTORE DEI LAVORI, una volta che la struttura è stata ultimata, deve redigere e consegnare la relazione a struttura ultimata (entro 60 giorni), in duplice esemplare, sulla quale è indicata la data di ultimazione dei lavori.

Alla relazione a struttura ultimata devono essere allegati:

- a) i certificati originali delle prove sui materiali impiegati emessi dai laboratori autorizzati (articolo 20 della L. n. 1086/71);
- 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.

47.4 Ricezione della nomina del collaudatore. La comunicazione di nomina del COLLAUDATORE deve essere consegnata in allegato alla denuncia lavori nel caso in cui le opere ricadano tra quelle indicate nell'articolo 2 del DPR n. 425/94 (fabbricati ad uso abitativo). In tutti gli altri casi la nomina del collaudatore (e la relativa accettazione) devono essere comunicate al Comune entro 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori (articolo 7 dalla L. n. 1086/71). La nomina del Collaudatore è effettuata dal COMMITTENTE.



47.5 Il COLLAUDATORE deve consegnare due copie del certificato di COLLAUDO STATICO; di esse un esemplare viene restituito al Collaudatore con apposto il timbro di avvenuto deposito.

Art. 48 - 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.

Art. 49 - 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.

Art. 50 - Strumenti urbanistici – documentazione prevista.

50.1 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.

50.2 soppresso

50.3 Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:

- a) Stato di fatto (in duplice copia);
- b) Stralcio in scala 1:2.000 del PRG, sul quale, a cura del progettista, debbono essere riportati i confini di proprietà;
- c) Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici;
- d) Stato di fatto della zona su rilievo plano-altimetrico, in scala 1:500, appoggiato ai punti di riferimento del catasto e ai capisaldi altimetrici. Dovranno essere indicati anche:
 - il verde esistente, con rilievo e classificazione di tutte le specie arboree;
 - 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;
 - alberature della zona interessata;
 - emergenze e morfologia delle aree interessate.
- f) Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- g) Progetto (in duplice copia);
- h) Planimetria di progetto, in scala 1:500, 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;
- i) Sezione e profili in scala 1:500, 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.

j) Profili schematici, in scala 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.

k) 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 superfici utili tra le diverse destinazioni d'uso.

l) Progetto delle opere di urbanizzazione comprendente le reti tecnologiche, strade, parcheggi, verde, eventuali attrezzature sociali, redatto secondo i capitoli prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi comunali.

m) Norme urbanistiche - edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato.

n) Relazione illustrativa;

o) Schema di convenzione;

p) Cronoprogramma degli interventi pubblici e privati;

q) Studi e documentazione relativi alla compatibilità ambientale degli interventi previsti atti ad attivare le procedure di valutazione previste dalla legislazione vigente.

Art. 51 - Strumenti urbanistici attuativi di Iniziativa Pubblica e Privata.

51.1 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
- h) La localizzazione delle vasche di laminazione private su aree private e pubbliche su aree pubbliche

51.2 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 alle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria inerenti il PP da cedere al Comune, nonché la corresponsione della quota di contributo riguardante le opere di urbanizzazione secondaria;
- c) Cronoprogramma degli interventi pubblici e privati;
- d) Idonee garanzie fideiussorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

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



TITOLO V - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CAPITOLO I - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

Art. 52 - Contributo di costruzione – definizione.

52.1 L'avente titolo per chiedere il rilascio della Concessione edilizia 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.

52.2 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.

52.3 Una quota parte del contributo di costruzione, sarà utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie.

52.4 Ai sensi dell'articolo 2 del D.M. n. 801/77, 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 riportata 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 ($Sc = Su + 60\% Snr$).

52.5 Sono comprese nella Snr ed escluse dalla Su:

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

Art. 53 - Contributo di costruzione (UP-US-CC) per interventi parziali.

53.1 Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti oggetto dell'intervento.

53.2 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.

53.3 Per le variazioni minori in corso d'opera, la determinazione del contributo di costruzione deve essere effettuata sulla base delle tariffe vigenti in relazione alla superficie dell'intervento in variante;



53.4 Per le varianti essenziali 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.

Art.54 - Rilascio di C.E. in sanatoria.

54.1 Il rilascio della C.E. onerosa in sanatoria, già L. n. 47/85 articolo 13, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, del raddoppio del contributo di costruzione con un minimo di € 500,00, 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 € 500,00.

54.2 Qualora il contributo di costruzione sia inferiore ad € 500,00, ma il suo raddoppio sia superiore a tale importo, l'oblazione dovuta è pari al raddoppio del contributo di costruzione.

54.3 L'oblazione minima è dovuta per ogni singola unità immobiliare solo qualora l'intervento si configuri come adeguamento funzionale 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.

54.4 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.

54.5 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.



CAPITOLO IV - CONTRIBUTO AFFERENTE LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD.

Art. 55 - Monetizzazione standard (P1 e V1).

55.1 I parametri economici della monetizzazione, di cui all'art.80 del Regolamento Edilizio Parte I, in luogo della cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (P1 e V1), sono definiti alla tabella M (Tabella Diritti di Segreteria e Tariffe), secondo i criteri previsti dall'Art. 14 della Legge 10/1977.

55.2 Nel caso di conversione, a seguito di esplicita richiesta da parte dell'intestatario del titolo abilitativo, dell'obbligo di cessione delle aree e della realizzazione delle opere di urbanizzazione P1 e V1 nell'equivalente onere monetario di cui al comma 1, dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, saranno scomutate le quote corrispondenti, afferenti, rispettivamente, le voci "strade e spazi di sosta e di parcheggio" e/o "verde attrezzato". Può in oltre essere monetizzata l'aliquota delle aree da cedere al Comune per le opere di urbanizzazione secondaria quando il P.R.G. le prevede in sede propria.

55.3 Gli importi di cui al comma 1 debbono essere corrisposti prima del ritiro delle CE o alla presentazione 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.

CAPITOLO V - DISPOSIZIONI GENERALI.

Art.56 - Documentazione obbligatoria.

56.1 La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica.

56.2 Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

Art. 57 - 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.

Art. 58 - Mancato versamento del contributo di costruzione o di somme dovute ad altro titolo.

Vedi art. 42 DPR 380/2001;

58.1 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.

Art. 59 - 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.

Art. 60 - Interventi onerosi.

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

a) Restauro, conservazione, risanamento conservativo e adeguamento funzionale, come definiti nell'art.59 del Regolamento Edilizio Parte I. 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 (voce RE + CU della tabella allegata)

b) Ristrutturazione, come definita nell'art. 60 del Regolamento Edilizio Parte I.

- voce RE + CU tabella allegata: 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;
- voce RE senza aumento di CU: 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 (CD1), come definito nell'art. 62.1 del Regolamento Edilizio Parte I. 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 (voce RE + CU).
Qualora, comunque, la destinazione d'uso venga modificata con o senza opere nei dieci anni successivi all'ultima richiesta dell'interessato, si applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di CU.
- d) Cambio di destinazione d'uso senza opere (CD2) o con opere di manutenzione straordinaria, come definito nell'art. 62.2 del Regolamento Edilizio Parte I.
- e) 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.
- f) Nuova costruzione (NC), come definito nell'art. 63 del Regolamento Edilizio Parte I.
- g) L'onere dovuto è quello relativo alla voce NC.



TITOLO VI - AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITARE.

CAPITOLO I – TINTEGGIATURE.

Art. 61 - Criteri metodologici per le tinteggiature negli edifici ricadenti in ZTO “A”.

61.1 Le norme qui di seguito riportate, delineano i criteri operativi e le prescrizioni da osservare per gli interventi sulle coloriture dell'edilizia storica. Sono state elaborate sulla base di un complesso lavoro di ricerca appositamente svolto; esse si pongono come riferimento per gli interventi sulle facciate esterne dei fabbricati.

61.2 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, oltreché 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

61.3 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.

61.4 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.

61.5 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.

61.6 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.

61.7 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.

A titolo esemplificativo, si individua il caso di un intonaco o di una coloritura di tipo "moderno" a spessore (ad esempio intonaci plastici a spessore di almeno 2 – 3 mm.), che risultino degradati ed asportabili solo in zone limitate della facciata, mentre nel resto della superficie si dimostrino solidamente congiunte al supporto.

In questa situazione occorre prioritariamente valutare l'opportunità della scelta dell'intervento di rimozione.



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 calce 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.

61.8 La proposta di coloritura per gli interventi globali su edifici classificati (1a, 1b, 2a, 2b) deve essere contenuta nella richiesta di Concessione Edilizia.



CAPITOLO II – ELENCHI ALBERATURE

Art. 62 - Tabella delle specie arboree

Ai fini della classificazione delle essenze di cui al TITOLO VII – CAPITOLO I del Regolamento Edilizio Parte I, sono riportate le seguenti tabelle.

GRUPPO A – Specie arboree e arbustive appartenenti alle associazioni vegetali autoctone e/o particolarmente idonee all'ambiente locale.

Acer campestre (oppio o testucchio)	Fraxinus ornus (orniello)
Acer monspessolanum (acero minore)	Hippophae rhamnoides (olivello spinoso)
Acer opalus (acero opalo italico)	Ilex aquifolium (agrifoglio)
Acer pseudoplatanus (acero di monte)	Iuglans regia (noce)
Alnus glutinosa (ontano nero)	Laburnum anagyroides (maggiociondolo)
Buxus sempervirens (bosso)	Ligustrum vulgare (ligustro)
Carpinus betulus (carpino bianco)	Mespilu germanica (nespolo)
Celtis australis (bagolaro o spaccasassi)	Morus alba (gelso bianco)
Cercis siliquastrum (albero di Giuda)	Ostrya carpinifolia (carpino nero)
Colutea arborescens (vescicaria)	Paliurus spina christi (marruca)
Cornus mas (corniolo)	Pinus sylvestris (pino silvestre)
Cornus sanguinea (sanguinello)	Populus alba (pioppo bianco)
Coronilla emerus (cornetta dondolina)	Populus canescens (pioppo gatterino)
Corylus avellana (nocciolo)	Populus nigra, var. pyramidalis (pioppo cipressino)
Euonymus europaeus (cappello da prete)	Prunus amygdalus (mandorlo)
Frangula alnus (frangola)	Prunus armeniaca (albicocco)
Fraxinus excelsior (frassino maggiore)	Prunus avium (ciliegio selvatico)
Fraxinus oxycarpa (frassino ossifillo)	Prunus cerasifera (mirabolano)
Prunus mahaleb (ciliegio canino)	Sarothamnus scoparius (ginestra dei carbonai)
Prunus spinosa	Sorbo torminalis



(prugnolo)	(ciavardello)
Pyracantha coccinea	Spartium junceum
(agazzino)	(ginestra)
Quercus petraea, Q. sessilifera	Staphylea pinnata
(rovere)	(borsolo)
Quercus pubescens	Taxus baccata
(roverella)	(tasso)
Quercus robur, (Q. pedunculata)	Tilia cordata
(farnia)	(tiglio selvatico)
Rhamnus cathartica	Tilia platyphyllos
(spino cervino)	(tiglio nostrale)
Rosa canina	Ulmus campestris
(rosa selvatica)	(olmo campestre)
Ruscus aculeatus	Viburnum lantana
(pungitopo)	(lantana)
Sambucus nigra	Viburnum opulus
(sambuco)	(palla di neve)

GRUPPO B – Specie vegetali arboree e arbustive appartenenti alle associazioni naturali vegetali naturalizzate e/o a sufficiente adattabilità all'ambiente locale.

Alnus cordata	Prunus domestica
(ontano napoletano)	(susino)
Diospyros kaki	Quercus cerris
(cachi)	(cerro)
Laurus nobilis	Quercus ilex
(alloro nostrale)	(leccio)
Morus nigra	Syringa vulgaris
(moro - gelso nero)	(serenella o lillà)
Olea europea	Tilia ss.vv. e cultivar
(olivo)	(tiglio, specie non autoctone)
Viburnum tinus	
(viburno tino o lentaggine)	

GRUPPO C –Specie vegetali a rapida crescita o infestanti.

Acer negundum
(negundo)
Ailanthus glandulosa
(ailanto)
Albizia julibrissin
(albizzia)
Broussonetia papyrifera
(broussonezia)
Chamacyparis ss.vv.
(chamacyparis specie varie)
Cupressus arizonica
(cipresso dell'Arizona)
Ficus carica
(fico)



Picea abies
(abete rosso)
Pinus nigra
(pino nero)
Populus euramericana
(pioppo ibrido)
Robinia pseudoacacia
(robinia)
Salix ss.vv.
(salici specie varie con esclusione del Salix Alba)
Thuia ss.vv.
(tuaia specie varie)

GRUPPO D –Specie vegetali non comprese negli elenchi A-B-C.