

COMUNE DI VALDASTICO

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I.....	1
CAPITOLO I - NORME GENERALI.....	1
ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI, VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART. 2 - MISURE DI SALVAGUARDIA.....	1
ART. 3 - RESPONSABILITÀ DEGLI OPERATORI.....	1
TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	1
CAPITOLO I - OBBLIGO DI PERMESSO	1
ART. 4 - PERMESSI DI COSTRUIRE, DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, INTERVENTI LIBERI ..	1
ART. 5 - INTERVENTI LIBERI ED OPERE NON URGENTI	2
ART. 6 - PERTINENZE.....	2
ART. 7 - OPERE PRECARIE	2
CAPITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	2
ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	2
ART. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	3
ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE	3
CAPITOLO III - DESTINAZIONI D' USO.....	3
ART. 11 - DESTINAZIONE D' USO: DEFINIZIONI.	3
ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI E VARIAZIONI	4
ART. 13 - DESTINAZIONI DI ZONA.....	4
TITOLO III AUTORIZZAZIONI E ONERI.....	4
CAPITOLO I° - DOMANDA E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	4
ART. 14 - SOGGETTI AVENTI TITOLO.....	4
ART. 15 - DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE: FORMA-CONTENUTO.	5
ART. 16 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.	6
ART. 17 - ISTRUTTORIA SULLA DOMANDA	8
ART. 18 - PARERI - VISTI - NULLA OSTA DI ALTRI ENTI.....	8
ART. 19 - DECISIONE DEL DIRIGENTE.....	8
ART. 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE.....	8
ART. 21 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	9
ART. 22 - RICHIESTA E RILASCIO DI COPIE.	9
ART. 22BIS – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA).	9
CAPITOLO II° ONEROSITÀ DEGLI INTERVENTI.....	10
ART. 23 - ONERI COLLEGATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE.	10
ART. 24 - RIDUZIONI O ESENZIONI DEI CONTRIBUTI.	10
ART. 25 - EDILIZIA CONVENZIONATA.....	10
ART. 26 - SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE.....	10
ART. 27 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	11
ART. 28 - ONERI PER CAMBIO DI DESTINAZIONE	11
CAPITOLO III° - DECADENZA E ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	11
ART. 29 - DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	11
ART. 30 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	11
ART. 31 - VARIANTI MIGLIORATIVE	12
TITOLO IV ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'	12
CAPITOLO I - INIZIO DEI LAVORI.....	12
ART. 32 - ATTIVITÀ PRELIMINARI ALL'INIZIO DEI LAVORI	12
ART. 33 - DIRETTORE DEI LAVORI.....	12
ART. 34 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	13
ART. 35 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.	13
ART. 36 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.....	13
ART. 37 - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	13
CAPITOLO II - CONTROLLI E PROVVEDIMENTI REPRESSIVI.....	13
ART. 38 - VISITE DI CONTROLLO.....	13
ART. 39 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI	14

ART. 40 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE.....	14
CAPITOLO III - CERTIFICATO D'USO.....	14
ART. 41 - CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE E COLLAUDO.....	14
ART. 42 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	15
TITOLO V - COMMISSIONE EDILIZIA.....	16
ART. 43 - COMMISSIONE EDILIZIA: COMPOSIZIONE E COSTITUZIONE.....	16
ART. 44 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	16
ART. 45 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE.....	17
PARTE II - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA.....	17
TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA.....	17
ART. 46 - ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO.....	17
ART. 47 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	17
ART. 48 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.....	17
ART. 49 - RAPPORTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COL PRG.....	18
ART. 50 - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI.....	18
ART. 51 - PIANO PLANIVOLUMETRICO.....	18
ART. 52 - INDICI URBANISTICI.....	18
ART. 53 - SUPERFICIE FONDIARIA VINCOLATA.....	21
TITOLO II - INTERVENTI EDILIZI.....	21
ART. 54 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	21
ART. 55 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.....	22
ART. 56 - SOTTOTETTI.....	22
ART. 56 BIS - RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI AI FINI ABITATIVI (L.R. 12/99).....	22
ART. 57 - AGGETTI E SPORTI.....	23
ART. 58 - PORTICI E MARCIAPIEDI.....	24
ART. 59 - COSTRUZIONI INTERRATE.....	24
ART. 60 - AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI.....	25
ART. 61 - COSTRUZIONI DI PUBBLICA UTILITÀ.....	25
ART. 62 - MOVIMENTI DI TERRA E MURI DI CONTENIMENTO.....	25
ART. 63 - RECINZIONI.....	25
ART. 64 - INDICATORI STRADALI E CARTELLI PUBBLICITARI.....	26
ART. 65 - DECORO DEGLI EDIFICI.....	26
ART. 66 - MANUTENZIONE E DECORO DELLE SUPERFICI SCOPERTE E DELLE URBANIZZAZIONI.....	26
ART. 67 - DECORO DI MURI DI CONTENIMENTO E DI APPARATI TECNOLOGICI.....	26
ART. 68 - POMPEIANE.....	27
PARTE III - TUTELA IGIENICO SANITARIA E SICUREZZA PUBBLICA.....	27
TITOLO I - PRESCRIZIONI IGIENICO COSTRUTTIVE.....	27
ART. 69 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.....	27
ART. 70 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ E SMALTIMENTO ACQUE.....	27
ART. 71 - FUMI E POLVERI.....	27
ART. 72 - PARAMETRI ABITATIVI.....	28
ART. 73 - LOCALI ABITABILI NEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	28
ART. 73 BIS - LOCALI ABITABILI IN EDIFICI ESISTENTI.....	28
ART. 74 - LOCALI AD USO COLLETTIVO.....	29
ART. 75 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	29
ART. 76 - SCALE, RINGHIERE.....	29
ART. 77 - LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI.....	29
ART. 77BIS - CAVEDI.....	29
ART. 78 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI.....	30
ART. 79 - EDIFICI RURALI.....	30
ART. 80 - IMPIANTI AGRICOLI.....	30
ART. 81 - RIFORNIMENTO IDRICO.....	30
ART. 81BIS - NORME SULL'INQUINAMENTO LUMINOSO (L.R. 27 GIUGNO 1997 N. 22).....	31
TITOLO II - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI E NEI LAVORI.....	32
ART. 82 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	32
ART. 83 - MANUTENZIONE E INTERVENTI URGENTI.....	32
ART. 84 - OPERE PROVVISORIALI.....	32
ART. 85 - OPERE IN FREGIO A SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....	32
ART. 86 - OCCUPAZIONE DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	32
ART. 87 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	33

ART. 88 - ISOLAMENTO ACUSTICO	33
NORME FINALI.....	33
ART. 89 - NORME ABROGATE	33
ART. 90 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	33
ART. 91 - POTERI DI DEROGA	34
ART. 92 - INTERVENTI D'UFFICIO.....	34
ART. 93 - SANZIONI.....	34

Piano Regolatore Generale

Regolamento edilizio

aggiornato alla variante 7 (2009)

TITOLO I

Capitolo I - Norme Generali

art. 1 - Contenuto, limiti, validità del Regolamento Edilizio.

Il presente regolamento disciplina le attività comportanti trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio comunale sia sopra il suolo che nel sottosuolo; le caratteristiche e l'uso dei fabbricati o manufatti in genere; la vigilanza sulle predette attività. E' vincolante in quanto non contrasti con norme regionali o statali.

Devono comunque essere osservate le norme statali o regionali che disciplinano la materia stessa, anche se non espressamente richiamate, qualora siano prevalenti o integrative rispetto al presente regolamento.

art. 2 - Misure di salvaguardia

Dalla data della deliberazione consiliare di adozione del presente R.E. o di sue varianti si applicano ad esso le misure di salvaguardia nei modi e per i tempi previsti dall'art.71 della L.R. n. 61 del 27.06.1985.

art. 3 - Responsabilità degli operatori

Il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali affinché vengano presi eventuali provvedimenti disciplinari, coloro che sia nella veste di progettisti che di direttore dei lavori o collaudatori (per opera diretta o per negligenza ed omissione), dichiarino dati non conformi alla realtà o non osservino le disposizioni del presente Regolamento.

Si richiamano, inoltre, le vigenti disposizioni di legge in tema di competenze e di responsabilità degli operatori in campo edilizio.

TITOLO II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Capitolo I - Obbligo di Permesso

art. 4 - Permessi di costruire, Denuncia di inizio attività, interventi liberi

L'esecuzione di interventi edilizi o urbanistici deve essere preceduta da apposita permesso di costruire, DIA o semplice comunicazione a seconda dei diversi tipi di intervento, in conformità a quanto previsto dalle disposizioni regionali o statali in vigore.

Si precisa che devono essere preventivamente assentiti anche i seguenti interventi:

a) opere prefabbricate; palloni pressostatici e tutte le strutture assimilabili aventi carattere di permanenza; costruzioni e impianti per campeggi, costruzioni nel sottosuolo; costruzioni al servizio di attività estrattive; sistemazione fissa di roulotte o simili; collocazione di tabelloni pubblicitari fissi ed insegne; tende di protezione dal sole (solo quando sporgano sul suolo pubblico).

b) installazione di impianti ripetitori di onde elettromagnetiche; antenne con superficie superiore a 1 mq.

c) modifica delle quote altimetriche del lotto di pertinenza e, in genere, movimenti di terra di carattere non ordinario.

art. 5 - Interventi liberi ed opere non urgenti

Possono essere eseguite senza preventive autorizzazioni o permessi e non sono soggette alla disciplina urbanistica ed edilizia le seguenti opere:

1. Interventi di manutenzione ordinaria, ivi comprese le tradizionali recinzioni in zona agricola realizzate con pali infissi sul terreno privi di fondazione e filo metallico o stanghe orizzontali.
2. Interventi di assoluta urgenza e di necessità immediata disposte da ordinanze emanate dal Sindaco. Tali opere possono essere eseguite solo nei limiti necessari per conseguire le finalità dell'ordinanza sindacale.
3. interventi di demolizione di opere abusive ordinati dal dirigente o dall'Autorità Giudiziaria.
4. Costruzioni precarie e le usuali piccole protezioni per animali di uso domestico (canile, pollaio etc.).
5. Protezioni stagionali.
6. Mostre campionarie provvisorie all'aperto e avvisi pubblicitari provvisori (fatta salva la disciplina sulle pubbliche affissioni).
- 7) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 8) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato. Possono inoltre essere subito realizzate, previa comunicazione scritta al Sindaco, le opere di assoluta urgenza e/o necessità immediata, necessarie al fine di evitare pericoli alla pubblica incolumità o salute pubblica.

Tali interventi sono eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del possessore ed è fatto obbligo di presentare quanto prima possibile, e comunque entro 30 giorni, la domanda di permesso di costruire o DIA.

art. 6 - Pertinenze

Sono pertinenze i manufatti separati o anche aderenti all'edificio principale che siano ad esso funzionali in conformità con quanto previsto dall'art. 817 c.c.

Rientrano in queste categorie: autorimesse all'interno del lotto edificato; accessi pedonali o carrai; servizi igienici; ripostigli e locali di deposito; recinzioni; pavimentazioni e arredi esterni; locali per contatori del gas, acqua, ecc.; cabine elettriche e telefoniche; tettoie per il riparo dei veicoli; collocazione di cisterne interrato ecc.

Salvo casi specifici da documentare volta per volta, non si considerano pertinenti le costruzioni che superano un terzo del volume o della superficie del fabbricato principale.

art. 7 - Opere precarie

Si considerano opere precarie o provvisorie le opere che, indipendentemente dalle intenzioni del richiedente, sono non stabilmente infisse nel suolo e quindi tali da essere facilmente rimosse, e che inoltre assolvono a funzioni bene individuate e limitate nel tempo (es. baracche per cantiere; mostre provvisorie all'aperto; appostamenti mobili per caccia; depositi di legna con protezioni semplici; ricoveri prefabbricati a servizio di attività sportive, ricreative, culturali, "barchi per fieno", ecc.).

L'uso limitato nel tempo (stagionale) ma ripetitivo per più anni esclude la precarietà della costruzione se questa viene conservata sul posto senza interruzione o modifiche.

Capitolo II - Definizione degli interventi

art. 8 - Interventi di manutenzione ordinaria.

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli previsti all'art 3 Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche). Essi riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture, ecc.).
2. sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni, ecc.
3. costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi di muratura.
4. spostamenti di porte interne o chiusura e apertura delle stesse.

5. Interventi descritti nella circolare Ministero L.L.P.P. n° 1918 del 16-11-1977 per edifici produttivi o per aziende agricole.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, non devono comportare alterazioni edilizie e/o urbanistiche, e devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

Sono comunque fatte salve le limitazioni per interventi su edifici soggetti a specifici vincoli.

art. 9 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli previsti all'art 3 Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche). Essi riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con l'impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rientrano in tale categoria, anche i seguenti interventi:

1. apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente o concomitante con modifiche distributive interne;
2. consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, rifacimento di solai di calpestio, di scale e di coperture;
3. opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino comunque aumento di volumi o di superfici utili quali, ad esempio: impianto di ascensori, impianti termici, igienico-sanitari, ecc.
4. realizzazione di volumi tecnici che si rendano necessari a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
5. sostituzione di intonaci, rivestimenti, tinte, infissi esterni, recinzioni, marciapiedi, sistemazione e arredi esterni anche con caratteristiche e materiali diversi da quelli preesistenti, aperture di nicchie su pareti esterne per ricavare vetrine per esposizione merci, ecc.
6. Nuove canne fumarie e comignoli su pareti esterne ecc.

Sono comunque fatte salve le particolari limitazioni per edifici soggetti a specifici vincoli.

art. 10 - Ristrutturazione

Gli interventi di ristrutturazione sono quelli previsti all'art. 3 Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche). Essi riguardano gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

La ristrutturazione può comportare anche l'accorpamento dei volumi accessori nel fabbricato principale e modifiche di sagoma conseguenti a spostamento di volumi del fabbricato principale non superiore ad un quarto del volume complessivo.

Capitolo III - Destinazioni d'uso

art. 11 - Destinazione d'uso: definizioni.

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

a. Destinazione d'uso principale

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, é principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio del permesso di costruire. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso é quella che risulta di fatto esercitata 30.1.1977 o che é desumibile dalla tipologia o dalla organizzazione distributiva del fabbricato.

Le destinazioni d'uso principali riguardano le seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive, artigianali, industriali; attività agricole; attività commerciali-direzionali; attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli, ecc.).

b. Destinazione d'uso complementare

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

c. Destinazione d'uso secondaria

E' secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile e non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione d'uso principale esistente e la modifica della destinazione complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

art. 12 - Destinazioni d'uso degli edifici e variazioni

I progetti per qualsiasi intervento edilizio devono indicare la destinazione d'uso del fabbricato e le specifiche utilizzazioni dei singoli vani.

In caso di cambio di destinazione, il proprietario deve richiedere il certificato di abitabilità o agibilità per la nuova destinazione qualora siano diverse le caratteristiche igienico-sanitarie stabilite per tale nuova destinazione.

Il cambio di destinazione concomitante o conseguente a interventi edilizi anche solo di straordinaria manutenzione è soggetto a permesso di costruire.

Il dirigente o il responsabile del servizio ha facoltà di autorizzare sia in via preventiva che in sanatoria il cambio d'uso non sostanziale ai sensi dell'art. 92 lett. a) L.R. 61/1985. L'accoglimento o il diniego della domanda deve essere sempre motivato con concrete valutazioni sulla compatibilità o meno della nuova destinazione con le rimanenti destinazioni dell'edificio o con le caratteristiche della zona.

La nuova destinazione è da ritenere incompatibile con le attività residenziali quando si possono verificare inconvenienti di carattere igienico-sanitario oppure emissioni o immissioni nocive o moleste.

art. 13 - Destinazioni di zona

Le destinazioni d'uso previste per le singole zone Z.T.O. sono da considerare come destinazioni di zona prevalenti: sono pertanto consentite anche le destinazioni complementari e secondarie o che comunque non siano incompatibili con le caratteristiche edilizio-urbanistiche della singola Z.T.O.

Nelle zone E sono consentite solo le destinazioni previste dalla L.R. 24/1985 e dal vigente P.R.G. nonché quelle che sono comunque caratteristiche delle zone agricole (capanni per caccia, deposito legname e sua scorticatura, attrezzature per sport equestri, ecc.), o anche le zone agricole (reti tecnologiche per luce, gas, telefono, telecomunicazioni, ecc., con relativi impianti quali cabine, palificazioni, antenne, ripetitori ecc., viabilità di servizio e relativi parcheggi, distributori stradali ecc.).

TITOLO III Autorizzazioni e oneri

Capitolo I° - Domanda e rilascio del permesso di costruire

art. 14 - Soggetti aventi titolo

Le domande di permesso di costruire o denuncia di inizio attività per l'attuazione di interventi edilizi e/o urbanistici, ai fini della loro validità, devono essere presentate dal proprietario dell'immobile o dal possessore di altro idoneo titolo, o da soggetti dagli stessi delegati con atto scritto.

La proprietà o il diverso titolo devono essere documentati mediante produzione dell'atto di acquisto anche in copia semplice, o di documenti giudiziali, contratti o certificazioni rilasciati dai competenti uffici. E' altresì sufficiente scrittura privata di acquisto o preliminare di compravendita: in tale caso l'atto di acquisto deve essere prodotto prima del rilascio del permesso di costruire.

In casi eccezionali è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio con allegate le domande necessarie per regolarizzare l'attribuzione del diritto.

Tra tali aventi titolo sono compresi:

1. il proprietario dell'immobile;
2. il superficiario cui è attribuito il diritto di fare e di mantenere al di sopra o al di sotto del suolo altrui una costruzione separata dalla proprietà;
3. l'enfiteuta al quale sono attribuiti gli stessi poteri di godimento che spettano al proprietario, oltre all'obbligo di migliorare il fondo. Nel concetto di miglioramento del fondo rientrano le addizioni fatte dall'enfiteuta, quali la costruzione della casa colonica, della stalla e simili;
4. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, i quali hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione straordinaria e di restauro oltre che di manutenzione ordinaria;
5. il titolare di servitù prediale coattiva o volontaria tenuto a compiere gli atti necessari per rendere possibile il servizio della servitù attuando le manutenzioni e le trasformazioni inerenti al titolo;
6. il conduttore di immobile urbano che può eseguire direttamente le riparazioni urgenti, ai sensi dell'art. 1577 c.c.;

7. l'affittuario del fondo rustico che non esegue direttamente le opere riguardanti i miglioramenti dei fabbricati rurali e della casa di abitazione, nonché gli interventi consentiti dalla L. R. n° 24/1985;
8. il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa di tale beneficiario; il titolare giudiziale per opera nuova o per danno temuto, o di provvedimento atipico di urgenza emesso dalla autorità giudiziaria;
9. il tutore di minori o di interdetti legali e giudiziari;
10. il curatore che può richiedere di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
11. il singolo comproprietario che, per l'esecuzione dei lavori, dovrà comunque rispettare i diritti degli altri aventi titolo secondo le norme del codice civile. In ogni caso la attuazione dell'intervento comporta l'automatica estensione dei vincoli sull'intera proprietà, secondo le previsioni del P.R.G.

Qualora sia necessaria la formale costituzione di vincoli, il permesso di costruire potrà essere rilasciata solo dopo il compimento di tale formalità.

art. 15 - Domande di permesso di costruire: forma-contenuto.

- 1 Le domande per ottenere il rilascio di permesso di costruire devono essere indirizzate al Sindaco compilate preferibilmente su modelli predisposti dal Comune e muniti di bollo ai sensi di legge, e devono contenere:
 1. generalità, residenza, codice fiscale, indicazione del titolo abilitativo del richiedente;
 2. individuazione dell'immobile (area o fabbricato), interessato all'intervento;
 3. indicazione del progettista e suo indirizzo;
 4. indicazione di eventuali vincoli pubblici (idraulico-ambientale ecc.), servitù private o diritti reali gravanti sull'immobile, con precisazione dei rapporti o dello stato della procedura in relazione a tali vincoli o servitù;
 5. eventuale indicazione del DD.LL. e assuntore dei lavori;
 6. eventuale elezione di domicilio; in mancanza ogni comunicazione sarà inviata nella residenza del richiedente;
 7. elenco degli allegati;
 8. data e sottoscrizione del richiedente;
 9. autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico discrezionali.
- 2 Alla domanda devono essere allegati:
 - a) la documentazione relativa ai titoli ai titoli richiesti per ottenere il permesso di costruire.
 - b) Gli elaborati tecnici e la documentazione descritta nel successivo art. 16.
 - c) Le eventuali autorizzazioni, visti, nullaosta che devono essere rilasciati da altri enti sia pubblici che privati (Ispettorato Forestale; Ispettorato per l'agricoltura; Beni Ambientali e Architettonici ecc.; comproprietari o proprietari confinanti ecc.), salvo quanto previsto dal successivo art. 18, o la copia della relativa domanda.
 - d) Eventuali atti costitutivi di vincolo sulla proprietà o sulle proprietà confinanti, e comunque dichiarazione sostitutiva di atto notorio comprovante che l'area di pertinenza del nuovo edificio non è gravata da vincoli di inedificabilità.

In sede di presentazione della domanda è sufficiente una dichiarazione sottoscritta del proprietario del bene da vincolare: il formale atto notarile registrato e trascritto deve intervenire prima del rilascio del permesso di costruire.
- 3 In caso di trasferimento dei beni o degli altri diritti di cui al precedente art. 14 dopo la presentazione della domanda, questa conserva validità a favore del successore al quale è pertanto rilasciata il permesso di costruire previo deposito del titolo di acquisto.
- 4 Può essere richiesto anche un parere preventivo in base al progetto di massima: in tale caso, alla domanda va allegata la descrizione planivolumetrica delle opere previste. Il parere non equivale a permesso; sulla domanda non si forma approvazione tacita; sono sempre fatte salve eventuali norme sopravvenute nonché una diversa definitiva decisione che però deve essere puntualmente motivata esclusivamente con riferimento alla vigente disciplina urbanistica. La domanda e gli elaborati devono essere datati e sottoscritti dal richiedente e dal progettista.

art. 16 - Norme per la presentazione dei progetti.

I disegni devono essere datati e depositati in triplice copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I., in scala non inferiore a quella di seguito indicata e preferibilmente in formato non superiore a cm. 60x150.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a. una planimetria catastale della località, aggiornata sul posto alla data di presentazione del progetto, in scala 1:2000, con punti di riferimento atti ad individuare con precisione l'ubicazione dell'intervento e ogni altra preesistenza significativa (strade, corsi d'acqua, preesistenze, ecc.)
- b. una relazione descrittiva dell'intervento comprendente anche l'indicazione della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente e delle varianti eventualmente adottate, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste i progetti devono essere corredati dagli elaborati di seguito indicati, con la precisazione che il comune potrà ritenere sufficiente, in relazione al concreto intervento, anche una sola parte degli stessi, o chiedere altra documentazione integrativa.

1. Per le nuove costruzioni ed ampliamenti:

- a. relazione sommaria contenente anche i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- b. planimetria in scala 1:500, rilevata topograficamente, con la indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di orientamento e di tutte le quote orizzontali e verticali atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico prima e dopo la sistemazione delle aree. Devono essere indicati i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto. Devono altresì essere riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c. planimetria in scala 1:200 di sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi a verde, per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione;
- d. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e riportanti la precisa indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, nonché la loro superficie utile, il volume e la superficie finestrata;
- e. pianta in scala 1:100 oppure 1:200 delle coperture;
- f. tutti i prospetti esterni in scala 1 : 100;
- g. almeno una sezione verticale quotata con riferimento all'originario piano di campagna o al marciapiede in scala 1:100;
- h. planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti collettrici; tali indicazioni possono essere riportate anche utilizzando la pianta delle coperture;
- i. riproduzione fotografica e indicazione dei con visuali della zona interessata dall'intervento. Tale documentazione è obbligatoria per i casi di ampliamento di edifici esistenti, ma sarà riprodotta solo su richiesta nel caso di nuovi edifici.

2. Per interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e ristrutturazione:

- a. relazione descrittiva dell'intervento con allegate le indicazioni anche grafiche e fotografiche per documentare lo stato attuale, la definitiva sistemazione e sovrapposizione delle piante. Nei casi più semplici è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici. Devono essere adottati colori diversi indelebili per l'indicazione delle parti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b. qualora si versi nelle ipotesi di edifici soggetti al vincolo di cui alla L. n° 1497 del 1939, è richiesta altresì una relazione storico tecnica per evidenziare gli elementi di pregio presenti nell'edificio oggetto dell'intervento;

3. Per le nuove recinzioni o modificazioni di quelle esistenti:

Devono essere presentati autonomi elaborati costituiti da:

- a. planimetria in scala 1:500, con l'andamento planimetrico di tutta la recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:50;
- c. sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

d. l'indicazione dei materiali impiegati.

4. Per il collocamento, la modificazione o la rimozione di opere:

- a. planimetria quotata, in scala 1:500;
- b. prospetti e sezioni quotati, in scala 1:200;
- c. indicazione dei materiali e dei colori.

5. Per le opere di urbanizzazione:

- a. planimetria in scala 1:500, dello stato attuale e della definitiva sistemazione del progetto, con l'indicazione delle sezioni e profili stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora, o da abbattere o dei manufatti da costruire;
- b. piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata.

6. Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a. piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della sistemazione dei locali;
- b. almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100;

7. Per l'installazione di elementi prefabbricati e provvisori:

- a. planimetria quotata in scala 1:500 dell'area di intervento;
- b. prospetti illustrativi, anche prestampati, degli elementi;

8. Per le mostre e i depositi a cielo libero:

- a. planimetria dell' area, in scala 1:500, con l'indicazione degli spazi destinati a deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

9. Per le demolizioni:

- a. piante ed almeno una sezione quotata in scala non inferiore a 1:100 dello stato attuale del fabbricato, indicando con colore giallo le parti da demolire;
- b. Adeguata documentazione fotografica;
- c. stato finale dei luoghi

10. Per varianti a progetti approvati

- a. per le varianti da apportare a progetti depositati va prodotto il progetto approvato con le modifiche evidenziate con colore rosso o giallo secondo le indicazioni del precedente punto 2 a, nonché lo stato finale. Il progetto di variante deve essere redatto seguendo le stesse impostazioni grafiche di quello autorizzato.

11. Per la installazione di impianti ripetitori:

- a. per la installazione di impianti destinati alla diffusione di onde elettromagnetiche nello spazio deve essere chiesta apposito permesso al Sindaco allegando i seguenti elaborati:
 1. Planimetria in scala 1:2000 estesa ad un raggio di almeno 500 metri nella direzione delle onde e 100 metri nelle altre direzioni, indicante la direzione del fascio d'onda, gli edifici esistenti, la distanza dai centri abitati o dalle case isolate più vicine.
 2. Una serie in scala 1:2000 passante per l'antenna e coincidente con il fascio d'onda che evidenzia l'andamento del terreno almeno per un raggio di 500 metri, la zona d'ombra e gli abitati esistenti nel tragitto del fascio d'onda.
 3. Lo schema dell'antenna in scala 1:200 con indicazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto e l'altezza da terra.
 4. Due sezioni ortogonali in scala 1:200 dimostranti l'ampiezza e la direzione del fascio d'onda.
- b. I predetti impianti devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati esistenti o previsti dal P.R.G.
Qualora nella zona radioattiva esistono case destinate ad abitazione fissa a distanza inferiore di 200 metri dall'impianto, l'intensità del campo elettrico non deve superare i 20 V/mq.
La presente disciplina si applica anche in caso di interventi su impianti che ne aumentino la potenza o che comunque eccedano la manutenzione ordinaria.

12. Per i piani attuativi:

- a. per i progetti urbanistici devono essere prodotti gli elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge; in mancanza di tali disposizioni dovranno essere depositati tutti gli elaborati necessari o

richiesti dal Sindaco in relazione allo specifico intervento, riguardanti sia lo stato di fatto che di progetto.

art. 17 - Istruttoria sulla domanda

Le domande di permesso di costruire o DIA, dopo la loro registrazione nel protocollo del comune, vengono trasmesse all'ufficio tecnico per la relativa istruttoria e sottoposte al parere degli organi consultivi del comune.

L'ufficio tecnico verifica i dati del progetto, ne rileva la conformità o meno con le prescrizioni dello strumento urbanistico, può richiedere direttamente la integrazione di dati o elaborati prescritti dai precedenti art. 15 e 16 necessari per la valutazione del progetto e stende una sintetica relazione.

Se la domanda non é completa dei dati e documenti prescritti dal precedente art.15, potrà essere direttamente respinta dal dirigente senza necessità di preventivo parere della C.E.C.

Se la domanda é regolare, viene sottoposta al parere della commissione edilizia e del responsabile del settore U.L.S.S.

Il dirigente può richiedere documenti integrativi.

Può altresì chiedere che siano apportate eventuali modifiche agli elaborati di progetto suggerite dagli organi consultivi: qualora l'interessato si adegui a tale richiesta non é più necessario un nuovo parere dell'organo consultivo.

Qualora nel corso dell'istruttoria il richiedente presenti di sua iniziativa modifiche alla domanda o al progetto già agli atti, deve essere ripetuta l'istruttoria e il termine per la decisione del dirigente inizia a decorrere dal deposito dei nuovi elaborati.

art. 18 - Pareri - Visti - Nulla osta di altri enti

Qualora ai fini di rilascio del permesso di costruire sia richiesto dalla vigente legislazione il preventivo parere, visto o nulla osta di altri enti, l'interessato può comunque presentare la domanda al fine di ottenere il parere degli organi consultivi del comune, riservandosi di presentare successivamente i provvedimenti abilitativi.

I termini per la decisione definitiva del dirigente, o per la formazione del silenzio assenso, decorrono dalla data di deposito dei provvedimenti rilasciati dagli altri enti.

Qualora le domande ottengano la approvazione di tali enti senza alcuna prescrizione o modifica del progetto, non é più necessario un nuovo parere degli organi consultivi del comune e il dirigente adotta le definitive determinazioni.

art. 19 - Decisione del dirigente

La decisione del dirigente sulle date di intervento edilizio può essere di accoglimento, di rigetto della domanda, o soprassessoria.

- 1 Quando accoglie la domanda nonostante eventuale parere contrario degli organi consultivi é tenuto a darne idonea motivazione anche in documento separato dal proprio provvedimento.
- 2 Quando respinge la domanda, deve sempre dare adeguata l'indicazione di tutti i motivi che ne ostacolano l'accoglimento.
- 3 Deve sospendere ogni decisione sulla domanda quando sia necessario applicare le misure di salvaguardia previste dalle leggi vigenti.
- 4 Il permesso per realizzare opere di urbanizzazione e per le costruzioni previste in strumenti attuativi definitivamente approvati, può essere rilasciata solo dopo che sia stata registrata e trascritta la convenzione urbanistica.
- 5 Nel provvedimento possono essere previste particolari prescrizioni tipologiche, estetiche e di ornato anche per assicurare il corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale e nel tessuto edilizio circostante.
- 6 Il permesso di costruire per la costruzione di un fabbricato comporta anche l'autorizzazione per eseguire tutte le opere accessorie interne alla proprietà quali: gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, gli scarichi, la collocazione dei serbatoi interrati per impianto idrico e termico, la realizzazione degli accessi descritti nelle tavole di progetto. Sono fatte salve le eventuali altre autorizzazioni per opere da eseguire sul suolo di terzi.

art. 20 - Permesso di costruire

Affinché possa formarsi il silenzio-assenso previsto da vigenti disposizioni di legge, le domande di permesso di costruire e DIA devono contenere le indicazioni essenziali per la loro validità tra quelle descritte

nei precedenti artt. 15 e 16 e devono sussistere tutte le condizioni previste dall'art. 79, terzo comma della L.R. n°61 / 1985.

In caso di successive integrazioni, il termine per la formazione del silenzio-assenso inizia a decorrere dal deposito di tali integrazioni. Le autorizzazioni, i nulla osta, i visti ed altri atti previsti da norme statali, regionali o comunali che devono corredare la domanda, sono quelli richiesti come presupposto per il rilascio del permesso di costruire. Qualora gli enti interessati non abbiano adottato un formale provvedimento sulle istanze loro rivolte e si sia eventualmente formato il silenzio-assenso anche in ordine a tali istanze, in luogo del formale provvedimento sarà allegata copia della istanza rivolta ai predetti enti con documentata la sua avvenuta presentazione e la relativa data, nonché una dichiarazione del richiedente che sulle predette istanze non é intervenuto alcun provvedimento da parte dell'ente interessato.

Il pagamento del contributo di costruzione deve avvenire non appena formatosi il silenzio-assenso ed é condizione per il regolare inizio dei lavori: in mancanza saranno applicate le sanzioni per il ritardato pagamento, e potranno essere sospesi i lavori.

art. 21 - Rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire é rilasciato dal dirigente al richiedente che ne ha titolo o a suo avente causa, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e delle vigenti disposizioni di legge, ultimata la istruttoria della pratica.

Dell'avvenuto rilascio deve essere fatta notifica agli interessati con invito a provvedere al ritiro del permesso di costruire, a pena di decadenza, entro 120 giorni e al pagamento degli oneri eventualmente dovuti.

La notifica non é necessaria se l'interessato provvede direttamente per il ritiro del provvedimento indicando la data e apponendovi la propria sottoscrizione.

Entro 15 giorni dovrà essere data notizia al pubblico mediante avviso da esporre per la durata di 15 giorni all'albo pretorio, contenente l'indicazione del titolare del permesso di costruire e della localizzazione dell'intervento. Per lo stesso periodo i documenti relativi alla procedura svolta devono essere depositati presso gli uffici competenti: qualsiasi interessato può prenderne visione durante l'orario di apertura al pubblico degli uffici.

Il permesso di costruire viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti di terzi anche se il provvedimento del dirigente non contenga espresse dichiarazioni a riguardo.

Il trasferimento della proprietà o degli altri titoli dopo il rilascio del permesso di costruire comporta l'automatico trasferimento anche del provvedimento. Gli interessati devono presentare il titolo di acquisto comunicando i propri dati anagrafici e la residenza al fine delle necessarie annotazioni sul provvedimento stesso, e dal momento del loro subentro diventano responsabili per la regolare esecuzione dei lavori essendo a loro trasferito anche ogni onere e obbligo derivante dal permesso di costruire.

Il trasferimento della proprietà a soggetti privi dei requisiti essenziali richiesti dalla vigente legislazione per il rilascio del permesso di costruire, comporta l'automatica decadenza della stessa se i lavori non sono ancora ultimati.

art. 22 - Richiesta e rilascio di copie.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire ed i relativi atti di progetto, nell'orario a tale fine prefissato o di volta in volta stabilita dal sindaco o dal segretario comunale. Chi intende avere copia dei documenti di cui al primo comma deve farne richiesta al sindaco in competente bollo, precisando i documenti richiesti e l'uso previsto. In ogni caso sarà rilasciata copia solo di quelli elaborati grafici che sono indispensabili per poter verificare la legittimità del permesso di costruire in relazione alla vigente disciplina urbanistica.

I documenti sono sempre rilasciati in copia autentica e previa corresponsione al comune dei relativi diritti e spese.

Il dirigente con provvedimento motivato può non consentire la visione o il rilascio di copie di documenti non necessari per valutare la legittimità del permesso di costruire o DIA o comunque contenenti informazioni o valutazioni su persone, o notizie da considerare riservate. In tali casi il rilascio di copie può avvenire solo previa disposizione dell'autorità giudiziaria.

art. 22bis – Denuncia di inizio attività (DIA).

Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili a quelli soggetti a permesso di costruire o agli interventi liberi come sopra definiti e come indicato all'art 22 del Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni).

Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la

categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale. La Denuncia di Inizio attività è ammessa anche per gli interventi così disciplinati dalla normativa nazionale regionale.

Le procedure per la Denuncia di Inizio attività sono quelle previste all'art 23 del del Testo unico per l'edilizia (DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni) e dalla normativa regionale.

Capitolo II° Onerosità degli interventi

art. 23 - Oneri collegati al permesso di costruire.

1. Al momento del rilascio del permesso di costruire vengono quantificati i contributi e stabiliti i termini e le modalità di pagamento in conformità alle vigenti disposizioni di legge, alle tabelle parametriche Regionali e alla deliberazione Consiliare di determinazione degli oneri.
2. L'eventuale ritardato pagamento non influisce sulla validità ed efficacia del permesso di costruire ma comporta la corresponsione delle sanzioni previste dalle disposizioni di legge vigenti. Quando i termini di pagamento sono indicati nel permesso di costruire, non è necessario nessun atto di costituzione in mora.
3. In caso di mancata realizzazione totale o parziale delle opere previste dal permesso di costruire o DIA, i contributi versati sono utilizzati per altro permesso o DIA o proporzionalmente restituiti salvo il caso in cui la mancata realizzazione sia in contrasto con la normativa vigente.
4. Qualora in relazione al tipo di intervento non sia previsto dalle tabelle regionali o nella deliberazione Consiliare di cui all'art. 5L. 27/01/1977 n° 10 uno specifico criterio per la quantificazione degli oneri, si applicano le tabelle più appropriate per analogia (es. per interventi privati in zone F si applicherà il parametro delle zone C).
5. Non sono dovuti versamenti o conguagli per permessi o DIA relativi ad opere interne e finiture di edifici non ultimati nei termini di validità dell'originario permesso o DIA e conformi all'originario progetto. Se devono essere completati anche i volumi, dovrà essere corrisposto il conguaglio per tali volumi se sono nel frattempo intervenute modifiche alle tabelle originarie applicate.

art. 24 - Riduzioni o esenzioni dei contributi.

Sono dovuti oneri ridotti, o vi è esenzione da ogni contributo, nei casi previsti dalla vigente legislazione Statale (in particolare art 17 DPR 380/2001) o Regionale (in particolare legge 61/1985) e dalle relative delibere del Consiglio Comunale.

art. 25 - Edilizia Convenzionata

La convenzione o l'atto d'obbligo previsti dalla vigente legislazione devono essere trascritti nei registri immobiliari a cura e a spese del concessionario. La convenzione o atto d'obbligo possono essere stipulati anche dopo il rilascio del permesso di costruire fino alla presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, con conseguente diritto del concessionario ad ottenere il rimborso delle somme versate in eccedenza a quanto dovuto, senza interessi.

Il sindaco può accettare la richiesta di risoluzione delle convenzioni o atti d'obbligo stipulati, previa corresponsione da parte del concessionario degli oneri determinati con riferimento alla data di rilascio del permesso di costruire, maggiorati della rivalutazione monetaria e degli interessi in misura pari al tasso ufficiale di sconto.

La convenzione è ammessa per unità abitative ricadenti in qualsiasi Z.T.O., anche se non destinate alla vendita o locazione.

art. 26 - Scomputo dal contributo per oneri di urbanizzazione.

Il concessionario, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione, può chiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e precisate in apposita convenzione.

Deve comunque trattarsi di opere che si inseriscano funzionalmente nel contesto generale delle urbanizzazioni comunali o che abbiano una loro completa funzionalità.

Il diritto dallo scomputo è riconosciuto anche per opere già in precedenza realizzate dal concessionario o suoi danti causa che non siano già state oggetto di scomputo e sempre che non siano state realizzate in

attuazione di obbligazioni giustificate da particolare causa. Deve in ogni caso trattarsi di opere realizzate da non oltre dieci anni.

Il relativo valore viene determinato in base ai prezzi attuali detratto il degrado.

art. 27 - Contributo sul costo di costruzione

L'aliquota da applicare in relazione al costo di costruzione va determinata con riferimento alle caratteristiche del progetto approvato.

Se nel corso dei lavori vengono apportate varianti che modificano le predette caratteristiche si effettuano i conguagli dovuti in base alla aliquota corrispondente alla nuova classe dell'edificio. Quando invece le caratteristiche del fabbricato vengono modificate in seguito ad interventi successivi al rilascio della abitabilità non si fa luogo ad alcun conguaglio. Il contributo sul costo di costruzione non é dovuto per interventi di residenza pubblica e per la costruzione della prima casa di abitazione ai sensi dell'art.9 della L. n° 94 del 25-3-1982, nonché per la costruzione di fabbricati produttivi artigianali, industriali o agricoli.

art. 28 - Oneri per cambio di destinazione

Nel caso di cambio di destinazione del fabbricato prima del certificato d'uso, gli oneri vengono conguagliati in base alla nuova destinazione.

Se il cambio di destinazione avviene successivamente al rilascio del certificato d'uso, nei casi previsti dall'art. 10, ultimo comma della legge 27.1.1977 n. 10, sono dovuti tutti gli oneri richiesti dalla nuova destinazione senza alcun conguaglio con quanto già corrisposto. In ogni caso é dovuto il conguaglio della quota relativa agli oneri di urbanizzazione; il contributo sul costo di costruzione si applica limitatamente agli eventuali nuovi interventi edilizi.

I conguagli vengono calcolati confrontando gli oneri tabellari in vigore relativi alla precedente e alla nuova destinazione, senza alcun riferimento a quanto effettivamente corrisposto per i fabbricati esistenti.

E' considerata cambio di destinazione, ai fini del presente articolo, anche la trasformazione di superfici destinate a servizi ed accessori in superfici con destinazioni principali.

Capitolo III° - Decadenza e annullamento del permesso di costruire

art. 29 - Decadenza del permesso di costruire

Il permesso di costruire decade nei casi previsti dalla vigente legislazione nonché quando venga sostanzialmente modificato, senza autorizzazione, lo stato di fatto preesistente sul cui presupposto era stata rilasciato il permesso di costruire. In tale ipotesi, se si tratta di crollo fortuito dell'edificio oggetto dell'intervento autorizzato, il dirigente può applicare il disposto dell'art. 76, ultimo comma, L.R. n° 61/1985.

Le nuove previsioni urbanistiche che possono causare la decadenza del permesso di costruire, sono solo quelle previste o comunque recepite nello strumento urbanistico generale del comune riguardanti indici o parametri costruttivi, distanze, destinazioni d'uso.

Il termine di validità del permesso di costruire viene sospeso e corrispondentemente prorogato nel caso di interruzione dei lavori per cause di forza maggiore. Il direttore dei lavori deve tempestivamente comunicare per iscritto l'inizio e il termine della sospensione e le sue cause. La decadenza deve essere dichiarata con apposito provvedimento del dirigente, da notificare all'interessato. Le opere realizzate prima della dichiarazione di decadenza possono essere conservate a condizione che quanto realizzato sia già definito nelle sue strutture essenziali. In tale caso può essere rilasciato apposito permesso per eseguire i lavori eventualmente necessari per ultimare le opere già realizzate.

I termini di inizio e ultimazione dei lavori non si applicano nei confronti delle opere da eseguire dal comune approvate da apposite deliberazioni.

art. 30 - Annullamento del permesso di costruire

Il permesso di costruire, anche tacitamente assentito, possono essere annullate per motivi di legittimità.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il dirigente deve sentire la Commissione Edilizia ed eventualmente invitare l'interessato ad introdurre le modifiche progettuali o a produrre i documenti integrativi necessari per regolarizzare la pratica, assegnando a tal fine un termine non inferiore a 30 e non superiore a 90 giorni. Qualora i vizi riscontrati non siano sanabili, il dirigente, sempre sentita la Commissione Edilizia e con provvedimento motivato, annulla direttamente, senza ulteriori formalità, il permesso di costruire.

Nel caso che i lavori assentiti siano già iniziati, il provvedimento di annullamento può essere adottato solo se è ravvisabile un concreto ed attuale interesse pubblico, prevalente rispetto a quello privato, salvo che la illegittimità sia stata causata da infedele rappresentazione della realtà nei grafici di progetto o nelle dichiarazioni contenute nella domanda di permesso di costruire e che tali infedeltà siano state influenti ai fini del rilascio della permesso di costruire.

art. 31 - Varianti migliorative

Nel caso di permessi illegittimi ma non annullabili (art. 30 3° comma), o di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche contrastanti con il permesso già rilasciato ma ancora efficace, è possibile il rilascio di permessi di costruire per varianti migliorative e cioè quando il nuovo progetto riduce il contrasto con la normativa urbanistica in vigore o comunque, pur conservando le preesistenti dimensioni, migliora la funzionalità o la sagoma dell'edificio.

TITOLO IV ESECUZIONE DEI LAVORI - COLLAUDO E ABITABILITA'

Capitolo I - Inizio dei lavori

art. 32 - Attività preliminari all'inizio dei lavori

Prima di dare inizio alle opere autorizzate il titolare del permesso di costruire deve:

- 1 comunicare al Sindaco i dati anagrafici e professionali del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori, con la esplicita accettazione da parte di questi ultimi, sempre che tale adempimento non sia già stato svolto;
- 2 comunicare la data dell'inizio dei lavori chiedendo il sopralluogo dell'Ufficio Tecnico per la determinazione dei punti di linea e di livello;
- 3 predisporre e porre in opera all'interno del cantiere, ma visibile dall'esterno, un tabellone di dimensioni minime di cm. 50x100 con indicati:
 - a la natura dell'intervento;
 - b il nome del progettista del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori;
 - c il titolare del permesso di costruire e gli estremi della stessa;
- 4 depositare in ufficio tecnico in duplice copia e sempre che siano prescritte:
 - a la documentazione relativa al progetto esecutivo dell'isolamento termico del fabbricato, sottoscritta dal committente e dal progettista;
 - b copia dell'autorizzazione rilasciata dal Servizio Forestale per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico;
 - c relazione geologica e geotecnica redatta ai sensi del D.Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni ..." per gli edifici nuovi o per quelli esistenti da ristrutturare o ampliare in terreni soggetti a vincolo idrogeologico.
 - d Dichiarazione delle imprese esecutrici concernente l'organico medio annuo, distinto per qualifica, dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali applicato ai lavoratori dipendenti; corredato da un certificato di regolarità contributiva rilasciato dall'INPS, dall'INAIL e dalla CASSA EDILE
 - e ogni altro documento o autorizzazione richiesti dalla vigente legislazione per l'inizio dei lavori.

In caso di inottemperanza a quanto prescritto, il dirigente può ordinare la sospensione dei lavori ed applica comunque le sanzioni previste per violazione dei regolamenti comunali.

art. 33 - Direttore dei lavori

Il direttore dei lavori è richiesto per tutti gli interventi soggetti a permesso di costruire o DIA o che possano interessare la statica dell'edificio e deve essere in possesso dei requisiti professionali necessari in relazione al tipo di opere da eseguire.

La sua nomina può essere fatta contestualmente alla domanda di permesso di costruire o DIA, o con dichiarazione successiva, ma precedente l'inizio dei lavori; in ogni caso deve risultare la sua esplicita dichiarazione di accettazione dell'incarico.

La eventuale successiva rinuncia all'incarico è efficace solo dal momento in cui perviene al Comune: i lavori devono essere immediatamente sospesi fino alla nomina ed accettazione del nuovo direttore.

Il direttore dei lavori è responsabile per qualsiasi difformità o irregolarità delle opere realizzate fino al momento della comunicazione al Sindaco dell'eventuale rinuncia all'incarico, o fino alla dichiarazione di ultimazione dei lavori.

