

PREMESSA

Art. 1 - Finalità e contenuto del Regolamento Edilizio

1. Il Regolamento edilizio comunale è lo strumento tramite il quale viene disciplinata l'attività edilizia, ai sensi dell'art. 2, comma 4 del DPR n. 380/01 "Testo unico dell'edilizia", con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienicosanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
2. Ogni attività che comporti la modificazione urbanistica ed edilizia nonché la trasformazione fisica del territorio comunale è regolata, in accordo con le disposizioni nazionali e regionali e con gli strumenti urbanistici vigenti, dalle seguenti norme.
3. Il presente Regolamento è adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo contenuto nella Conferenza Unificata Stato - Regioni - Comuni del 20 ottobre 2016 recepito con DGR 28 dicembre 2017 n. 850 pubblicata sul BURA n. 26 del 23 febbraio 2018 ed è conforme al Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 850 del 28/12/2017.
4. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) è ai sensi dell'art. 4 del Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, che disciplina le modalità costruttive degli edifici, garantendo il rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro dipendenze.
5. Il presente Regolamento Edilizio Comunale (REC) è ai sensi della Legge 11 settembre 2020, n. 120, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni), CAPO II "SEMPLIFICAZIONE E ALTRE MISURE IN MATERIA EDILIZIA E PER LA RICOSTRUZIONE PUBBLICA NELLE AREE COLPITE DA EVENTI SISMICI", Art. 10 "Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia.
6. Tutti gli interventi edilizi da eseguire nel territorio comunale da parte di chiunque sono disciplinati, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti specifici d'interesse in esse indicati, anche dal presente regolamento, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Le disposizioni del presente Regolamento devono intendersi integrative del Codice Civile (ai sensi e per gli effetti dell'art. 871 del Codice medesimo), delle norme statali e regionali e dei regolamenti in esse specificati, e, pertanto, eventuali divergenze, con esclusione di quelle relative a norme del presente regolamento esplicitamente più restrittive, saranno risolte assumendo quanto disposto dalla norma gerarchicamente superiore.

Art. 2 - Oggetto del Regolamento Edilizio e rinvii a norme vigenti

1. Il Regolamento Edilizio ha per oggetto di competenza la regolamentazione di tutti gli aspetti degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali. In particolare il Regolamento Edilizio, definisce:
 - a) i parametri edilizi ed urbanistici e le modalità della loro misura;
 - b) i tipi d'uso ritenuti significativi ai fini del governo delle trasformazioni funzionali degli immobili;
 - c) le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando, a questo proposito, anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
 - d) le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di

- interesse generale e le dotazioni ambientali e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- e) le regole urbanistiche che disciplinano gli interventi edilizi;
 - f) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio compreso lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica;
 - g) i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.
2. Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi e, in particolare, per le seguenti materie, si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia. Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato dal presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di leggi in materia.

Art. 3 – Coordinamento con il Programma di Fabbricazione vigente

1. Le presenti disposizioni si coordinano e si integrano con le norme di attuazione del Programma di Fabbricazione vigente e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Esse si applicano in tutti i casi e per tutti gli interventi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che attuativi e di dettaglio.
3. L'Approvazione da parte del Comune di Valle Castellana del presente Regolamento Edilizio Tipo Regionale (RETR) non comporta la modifica delle previsioni dimensionali dello strumento urbanistico vigente, che continuano ad applicarsi fino all'approvazione di nuova pianificazione urbanistica.
4. Le nuove definizioni non determinano l'introduzione di parametri quantitativi che restano propri delle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Art. 4 – Articolazione del Regolamento

1. Il Regolamento Edilizio si articola in due Parti:
 - **Parte Prima**, denominata "**Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia**" è richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
 - **Parte Seconda**, denominata "**Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia**" è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale.
2. In particolare, la **Prima Parte**, al fine di evitare inutili duplicazioni di disposizioni statali e regionali, si deve limitare a richiamare, con apposita formula di rinvio, la disciplina nazionale relativa alle materie di seguito elencate, la quale pertanto opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nel regolamento edilizio:
 - a) le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
 - b) le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
 - c) il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
 - d) la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
 - e) i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
 - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
 - ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo);
 - alle servitù militari;

- agli accessi stradali;
 - alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
 - ai siti contaminati;
- f) la disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
- g) le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
3. La **Seconda Parte** del Regolamento Edilizio, ha per oggetto le norme regolamentari comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne dell'Ente nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano, anche attraverso l'individuazione di requisiti tecnici integrativi o complementari, rispetto alla normativa uniforme sovraordinata richiamata nella Prima Parte del regolamento edilizio.
4. I requisiti tecnici integrativi sono espressi attraverso norme prestazionali, che fissano risultati da perseguirsi nelle trasformazioni edilizie.
5. Nella definizione della disciplina regolamentare di cui alla Seconda Parte del Regolamento Edilizio, sono stati osservati i seguenti principi generali:
- a) semplificazione, efficienza e efficacia dell'azione amministrativa;
 - b) perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio riguardo la funzionalità, l'estetica, e l'igiene pubblica;
 - c) incremento della sostenibilità ambientale e energetica;
 - d) armonizzazione della disciplina dei rapporti privati nei rapporti di vicinato;
 - e) applicazione della Progettazione Universale superamento delle barriere architettoniche per garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, per tutte le persone e in particolare per le persone con disabilità e le fasce deboli dei cittadini, quali anziani e bambini, anche secondo l'applicazione dei criteri di Progettazione Universale di cui alla convenzione ONU ratificata con Legge 18 del 3 marzo 2009;
 - f) incremento della sicurezza pubblica e il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici abbandonati e/o dismessi, quale valori di interesse pubblico da tutelare mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica;
 - g) incentivazione dello sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; rispetto del paesaggio che rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, anche secondo i principi della Convenzione Europea del Paesaggio 20 ottobre 2000;
 - h) garanzia del diritto di accesso alle informazioni, della partecipazione del pubblico ai processi decisionali in materia edilizia e ambientale, anche secondo i principi stabiliti dalla Convenzione di Århus, Danimarca, 25 giugno 1998 per contribuire a tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e il suo benessere.

PARTE PRIMA
PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 5 - Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle norme e procedure del Regolamento Edilizio, si assumono le definizioni uniformi, approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20/10/2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio - tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 268 del 16/11/2016, recante anche disposizioni sovraordinate in materia edilizia, nonché la DGR Abruzzo n. 850 del 28/12/2017 di recepimento l'intesa succitata e di approvazione degli allegati inerenti il Regolamento edilizio tipo (RET).

La Regione specifica ed integra alcune voci al fine di una corretta loro applicazione, riportando nelle note (con carattere blu) specifiche tecniche già in vigore in ambito regionale. In particolare nella tabella che segue si precisa che, poiché nella definizione approvata con l'Intesa, il punto 3 - Indice di edificabilità territoriale (IT) e il punto 4 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) riportano, in alternativa, due differenti modalità di calcolo dell'indice stesso, una riferita alla superficie e l'altra riferita al volume, per chiarire l'applicazione dei due differenti indici, si è scelto di utilizzare quale parametro per la misurazione dei due indici "la superficie", rendendo il parametro univocamente utilizzabile in Regione Abruzzo.

Nel caso del punto 10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF), poiché l'Intesa riporta nell'ambito della stessa definizione due differenti rapporti in funzione del fatto che la misurazione avvenga rispetto alla superficie territoriale o alla superficie fondiaria, si è scelto di sdoppiare il punto 10, introducendo alla lettera a) la definizione dell'Indice di permeabilità territoriale (IPT) e alla lettera b) la definizione dell'Indice di permeabilità fondiaria (IPF).

Con riferimento al punto 15 - Superficie accessoria (SA), è stata utilizzata la flessibilità consentita dall'Intesa per meglio conformarla alla realtà regionale.

Infine, sono stati introdotti i nuovi punti 43 - Indice di densità territoriale (DT) e 44 - Indice di densità fondiaria (DF), non presenti nelle voci dell'Intesa, ma previsti e utilizzati a livello regionale per definire la quantità di volume edificato e edificabile su una determinata superficie territoriale o fondiaria.

Il contenuto del presente capo, come stabilito nell'Intesa deve essere integralmente e obbligatoriamente ripreso e inserito nel Regolamento Comunale, senza possibilità di introdurre ulteriori o diverse definizioni in ambito comunale rispetto a quanto ammesso dalle "indicazioni e specificazioni tecniche" introdotte a livello regionale, fatto salvo quanto disposto in fase transitoria al titolo V della parte seconda del regolamento edilizio tipo. Le eventuali deroghe ai parametri edilizi sotto riportati, ammesse da norme sovraordinate, sono da intendersi confermate nei loro contenuti. In particolare si richiamano, tra le altre disposizioni, quelle in materia di rendimento energetico nell'edilizia di cui

all'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE) e all'articolo 12 del decreto legislativo del 3 marzo 2011, n. 28, le quali prevedono specifiche deroghe dei parametri per gli edifici di nuova costruzione, che, al fine di favorire il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, possono essere applicate da parte del comune anche per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

Le definizioni fornite nel presente capitolo possono, inoltre, coesistere senza contrasto con altre utilizzate per finalità diverse (ad esempio fiscali, energetiche, etc..) e pertanto soggette a correttivi dettati da considerazioni di carattere economico/tecnico/politico e non da esigenze di identificazione dimensionale del prodotto edilizio.

A far data dal 01/01/2019 i Comuni utilizzano in ogni caso tutte le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) negli strumenti urbanistici generali o loro varianti che saranno adottati, o che sono in via di adozione, ai sensi della LR n. 18/1983 di cui **Allegato II** della DGR n. 850/2017 - riportato integralmente nell'**allegato A al presente Regolamento** - dando atto che la Regione Abruzzo ha specificato ed integrato alcune voci al fine di una corretta applicazione. Nelle note, infatti, sono riportate (con carattere blu) specifiche tecniche già in vigore in ambito regionale. Inoltre, sono stati introdotti i nuovi punti, non presenti nelle voci dell'Intesa, ma previsti e utilizzati a livello regionale ovvero non incidenti con la DTU frutto dell'Intesa. Infine, sono state evidenziate le DTU aventi "rilevanza urbanistica".

Il contenuto dell'Allegato deve essere integralmente e obbligatoriamente ripreso e inserito nel Regolamento Comunale, senza possibilità di introdurre ulteriori o diverse definizioni in ambito comunale rispetto a quanto ammesso dalle "indicazioni e specificazioni tecniche" introdotte a livello regionale.

Al fine di rendere uniformi le definizioni stabilite dal "Quadro delle Definizioni" si stabilisce che per Superficie Utile (SU) di cui al punto 14 dell'Allegati II alla D.G.R. n. 850/2017 - riportato integralmente nell'Allegato A al presente Regolamento - si deve intendere la Superficie Edificabile (Se) con la seguente definizione:

- Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni delle edificazioni, assumendo come indicatore prioritario la superficie edificabile di tutti i piani dell'edificio calcolata al netto delle murature esterne (Se), in relazione all'area del lotto di pertinenza (SF= Superficie Fondiaria) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (UF) quindi:

$$\text{IF (indice di utilizzazione fondiaria)} = \frac{\text{Se (mq. di superficie edificabile)}}{\text{SF (mq. di superficie del lotto)}}$$

Inoltre, ai medesimi fini, si assumono le seguenti ulteriori definizioni:

- **Area occupata (mq) (Ao)**
E' la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro; essa risulta individuata dalla proiezione ortogonale sul piano di campagna di tutte le parti fuori ed entro terra dell'edificio (murature perimetrali anche interrato, balconi, sporti di gronda, pensiline, aggetti e simili).
- **Superficie d'involuppo (mq) (Si)**
E' la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'Area occupata (Ao) dalla costruzione, o dal loro prolungamento.
- **Area insediabile (mq) (Ai)**
E' l'area risultante dalla Superficie d'involuppo (Si) ampliata nel suo perimetro per una larghezza di metri 2,50 oppure 7,00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di piano.
- **Rapporto di copertura (%) (Rc)**
E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie del lotto o fondiaria (Sf). Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella su cui applicare l'indice di fabbricabilità fondiaria.

- **Indice di utilizzazione del suolo (mq/mq) (Us)**
Esprime il rapporto tra l'Area occupata dalla costruzione (Ao) e la Superficie fondiaria di pertinenza (Sf) o comunque impegnata a fini plano-volumetrici per la costruzione stessa.
- **Altezza della Costruzione (H)**
Per H si intende la media ponderale delle altezze delle pareti esterne, calcolate secondo il parametro Hf; essa non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone. L'H può essere incrementata fino ad un max di cm 50 nel caso di ristrutturazioni parziali o di consolidamento delle coperture e fino al raggiungimento delle altezze interne minime ammesse dalla normativa tecnica del PRG nel caso di adeguamento dei sottotetti, solo se effettiva parte dell'alloggio sottostante, a condizione che venga rispettata la disciplina del presente REC in merito alla distanza dai confini, dagli edifici e dai fili strada (tale disposizione non si applica nella zona del Centro Storico). I cornicioni esistenti aventi caratteristiche storico-architettoniche e/o stilistiche di pregio devono comunque essere salvaguardati: a tale scopo, detti incrementi di altezza potranno essere utilizzati con un adeguato arretramento rispetto alla linea esterna dei cornicioni in modo da non produrre alterazioni dei caratteri percettivi degli edifici interessati.
- **Altezza delle Pareti Esterne di un Edificio (Hf)**
Per Hf si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione dell'edificio) alla linea di copertura definita, per le coperture piane, dalla intersezione del filo esterno della parete stessa con l'intradosso dell'ultimo solaio; per gli edifici coperti a tetto la linea di copertura è definita dalla linea di gronda del tetto intesa come intersezione della parete esterna con il piano intradosso del tetto; nel caso di tetti con pendenze superiori al 40% la linea di gronda si intende collocata ad una altezza pari a 2/3 del dislivello tra la linea di gronda come sopra definita e la linea del colmo. Vanno assimilate a pareti anche le superfici ideali che delimitano esternamente logge e porticati. L'altezza media ponderale di ciascuna parete esterna di un edificio, non può superare di oltre ml 2,00 i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici; nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considerano le pareti scomposte in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni fronte si considera la media ponderale delle altezze che non può superare di 2 metri, l'altezza massima consentita. Se la costruzione è gradonata, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico. Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3,50 ed in riporto i m 3; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri dei piani superiori.
- **Unità edilizia**
L'entità edilizia individuata o individuabile come edificio autonomo e unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico. La definizione non comprende quei manufatti minori che abbiano un mero carattere accessorio e/o tecnologico di servizio.
- **Unità immobiliare**
L'insieme di stanze e vani accessori con autonomia funzionale ed ingresso indipendente.

- Edificio residenziale
Un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari, destinate o destinabili ad abitazioni private per una quota parte prevalente non inferiore al 60% della Superficie Utile dell'unità edilizia; mentre la restante parte può essere destinata ad usi non residenziali, purché ad esse compatibili.
- Ciglio della strada
Linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
- Lastrico solare
Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente non accessibile.
- Struttura precaria
Manufatto prefabbricato, realizzato con struttura portante ed elementi di chiusura e di copertura in legno e/o in metallo, poggiato e/o fissato al suolo, di facile rimozione.

Art. 6 - Disposizioni regolamentari generali in materia edilizia

1. La disciplina generale dell'attività edilizia operante sul territorio regionale è articolata secondo l'elenco riportato nell'Allegato III - Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, aventi uniforme e diretta applicazione sul territorio regionale, conforme all'Allegato B dell'Intesa, così come integrato dalle norme vigenti sul territorio regionale di seguito riportato, **riportato nell'Allegato B al presente Regolamento.**
2. Per le norme e regolamenti regionali si rinvia al sito istituzionale della Regione Abruzzo http://www2.consiglio.regione.abruzzo.it/leggi_tv/testi_vigenti/bb_class_0.asp e/o al sito www.regione.abruzzo.it - sezione "aree tematiche".

TITOLO I
ATTIVITA' EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI

Capo I
Allegato C della D.G.R. n. 850 del 28/12/2017

Art. 7 - Obiettivi

1. In attuazione del DL 12/09/2013 n. 133, convertito con modifiche dalla Legge 11/12/2014 n. 164, in attuazione dell'art. 23/ter DPR n. 380/2001, che ha modificato il regime della variazione di destinazione d'uso, con la presente legge si regola detta attività al fine di renderla omogenea per l'intero territorio regionale anche con riferimento alla tipologia dei titoli abilitativi.

Art. 8 - Definizioni

1. **La destinazione d'uso di un fabbricato** o dell'unità immobiliare è quella risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio rilasciato come per legge. In assenza o indeterminatezza del titolo, essa è desunta dagli atti relativi alla prima dichiarazione di nuova costruzione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano oppure da atti probanti successivi all'accatastamento.
2. **La destinazione d'uso di un'area libera** è il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area, in cui: la destinazione d'uso principale è quella qualificante o prevalente quantitativamente con una superficie utile maggiore del 50% del totale; la destinazione d'uso complementare, accessoria o compatibile è quella destinazione che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ai fini urbanistici, ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare di una destinazione d'uso prevalente diversa tra le categorie funzionali indicate al comma 5.
4. Il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è l'attività volta ad un utilizzo dell'immobile, della singola unità immobiliare o di un'area diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, che configuri un aumento del carico urbanistico di cui al DM n. 1444/68;
5. Relativamente alle destinazioni d'uso prevalenti sono individuate le seguenti categorie funzionali
 - a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva;
 - b) produttiva e direzionale;
 - c) commerciale;
 - d) rurale.
6. Le categorie nel dettaglio vanno rinvenute nel Quadro Generale delle Categorie, circolare Ministero Finanze n. 134 del 06/07/1941.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti: Edilizia Libera, Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Nuova costruzione, Demolizione, Variazione della destinazione d'uso, Interventi di arredo urbano, Interventi per manufatti temporanei, Interventi indifferibili e urgenti.

E' possibile realizzare contemporaneamente all'interno del singolo edificio procedimenti edilizi tra loro diversi.

Art. 9 - Edilizia libera

Come previsto dall'art. 6 del DPR n. 380/2001 sono realizzabili **in edilizia libera, e quindi senza alcun titolo abilitativo**, i seguenti interventi:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);
2. gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;
3. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
4. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
5. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali,
7. compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
6. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
7. le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;
8. le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
9. i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
10. le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

Art. 10 - Manutenzione Ordinaria

1. Sono interventi edilizi di Manutenzione Ordinaria MO quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle loro pertinenze, senza apportare modifiche all'aspetto esteriore, alla qualità dei materiali e agli elementi architettonici esistenti, ivi compresi quelli necessari a mantenere in efficienza, integrare o sostituire gli impianti esistenti.
2. A puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuno tra quelli ricadenti nella definizione data, gli interventi di cui al comma 1 sono da considerarsi i seguenti:

opere interne:

- a) riparazione, sostituzione integrale o parziale dei pavimenti interni;
- b) riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- c) riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni;
- d) apertura e chiusura di vani di porta in pareti divisorie non portanti,
- e) costruzione di arredi fissi all'interno di singole unità immobiliari;
- f) costruzione di piccole opere murarie come creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie, non portanti, della stessa unità immobiliare;
- g) posa in opera di doppi vetri;
- h) posa in opera di cancelletti di sicurezza posti all'interno;
- i) installazione e spostamento di pareti mobili purché siano rispettati i requisiti di aerazione e illuminazione previsti dal presente regolamento, locale per locale;
- j) le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio;

- k) costruzione di caminetti;
- l) controsoffittature;
- m) demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, con o senza modifiche di materiali;

opere esterne:

- n) revisione del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto senza modifiche della sagoma, delle pendenze e delle caratteristiche della copertura;
- o) riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde;
- p) riparazione dei comignoli;
- q) ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelli preesistenti o comunque colori concordati con l'ufficio competente;
- r) riparazione di balconi e terrazzi e relative pavimentazioni;
- s) riparazione o rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi senza modifiche dei materiali e purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- t) riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine e delle porte d'ingresso dei negozi, senza che ne siano mutate le caratteristiche esteriori (sagoma, disegno, materiali, colori, dimensioni delle parti apribili); applicazioni di zanzariere;
- u) riparazione o sostituzione delle recinzioni senza variare le caratteristiche e i materiali;
- v) riparazione, rinnovo o sostituzione di canne fumarie, di aspirazione, camini senza alterazione della posizione, della forma e delle dimensioni di quelle esistenti;
- w) sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
- x) costruzione di piccoli barbecue e caminetti in muratura senza creazione di volume urbanistico;
- y) manutenzione del verde privato esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto, collocazione nel verde o all'interno di corti e dei terrazzi di modesti elementi ornamentali quali statue, vasche, fontane, fioriere, pergolati;

Art. 11 - Manutenzione Straordinaria

1. Sono interventi edilizi di Manutenzione Straordinaria MS le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle loro pertinenze, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifica della destinazione d'uso e inoltre le opere e le modifiche necessarie a sostituire o eliminare materiali inquinanti.
2. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento e sostituzione, ai sensi del comma 1, debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
3. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
4. I servizi igienico sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità dell'uso originario dell'immobile o la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
5. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.

6. A titolo esemplificativo, sono da considerarsi manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

opere interne:

- a) consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) demolizione e ricostruzione di solai, e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- c) demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- d) realizzazione di aperture e/o chiusure su pareti divisorie portanti;
- e) inserimento di vespai, di isolamenti termo-acustici e di altre impermeabilizzazioni;
- f) sostituzione totale e realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- g) inserimento di nuovi impianti tecnologici quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici e degli ascensori;

opere esterne:

- h) rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; è ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm, fermi restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda;
 - i) apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenze;
 - j) rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;
 - k) rifacimento o realizzazione di intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;
 - l) sostituzione di infissi esterni con modifica di materiale o tipologia d'infisso o con la messa in opera di doppi infissi;
 - m) rifacimento delle sistemazioni esterne, come le recinzioni, muri di sostegno e di contenimento, cancellate e pavimentazioni esterne con modificazione dei materiali, delle tipologie e delle forme;
 - n) pensiline su edifici esistenti, gazebo totalmente aperti e non removibili, barbecue non removibili;
 - o) nuove canne fumarie, condotte di esalazione e aerazione;
 - p) griglie per aerare vani interrati;
 - q) modesti interventi su parti esterne dei fabbricati che comportino la definizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture.
7. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.
8. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, artigianali, alberghiere, ospedaliere e commerciali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino incremento della superficie lorda di pavimento.

Art. 12 – Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi edilizi di Restauro (R) e di Risanamento conservativo (RC) quelli rivolti a mantenere l'integrità materiale dell'edificio, ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio nonché la conseguente modifica delle aperture.
2. Ai sensi dell'art. 29 comma 4 del Dlgs. 42/2004 per intervento di restauro R s'intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:
 - a) restauro e ripristino dei prospetti esterni e interni con possibilità di parziali e modeste modifiche finalizzate al raggiungimento dell'unitarietà degli stessi e purchè vengano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - b) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri portanti, volte, solai di piano e coperture) senza modificare la posizione; vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
 - c) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali, ad esempio, costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti etc.) e quindi da eliminare;
 - d) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico- sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
 - e) la modifica della destinazione d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.
4. Resta comunque ferma la definizione di restauro di cui all'art. 29 del Dlgs. 42/2004.

Art. 13 – Ristrutturazione edilizia

1. Si intendono per interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) 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.
2. Tali interventi comprendono la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica o realizzazione di aperture, anche esterne, nonché la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne.
3. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.
4. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

5. Ai fini del presente regolamento si definisce "ristrutturazione edilizia totale" la ristrutturazione interessante un intero edificio o la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio alle condizioni di cui al comma 1; "ristrutturazione parziale" l'intervento su parti dell'edificio; "ristrutturazione con ampliamento" la ristrutturazione con variazione in aumento della sagoma per addizione orizzontale, per addizione verticale, per entrambe; "ristrutturazione parzialmente conservativa" quella che prevede, nell'ambito della medesima unità edilizia, la conservazione e il restauro degli elementi tradizionali qualificanti o di particolare pregio, e la ristrutturazione delle parti o degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative.
6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare, tra l'altro, le seguenti opere:
 - a) rifacimento della struttura portante sia orizzontale che verticale con variazioni planimetriche e altimetriche della originaria posizione degli elementi strutturali;
 - b) demolizione di coperture, solai, volte, scale, muri portanti, fondazioni;
 - c) demolizione e ricostruzione delle fondazioni e dei muri portanti con modifiche dei sistemi statici e con spostamenti;
 - d) demolizione e ricostruzione dei solai, delle scale e della copertura, anche con modifiche di quote;
 - e) costruzione di nuovi solai, scale, coperture, volte, muri portanti, fondazioni;
 - f) demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente;
 - g) sopraelevazioni e ampliamenti;
 - h) realizzazione di nuove aperture sulle murature perimetrali;
 - i) riorganizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali, nonché dei servizi di uso comune.
7. La Ristrutturazione edilizia RE può essere realizzata con o senza aumento di Superficie utile lorda SUL come di seguito specificato:
 - a) senza aumento di SUL:
 - RE1 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma, con modeste modifiche esterne che non alterino i caratteri architettonici;
 - RE1 parzialmente conservativa;
 - RE2 ristrutturazione edilizia senza variazione di tipologia e di sagoma con modifiche esterne;
 - RE3 ristrutturazione edilizia con variazione di tipologia e/o di sagoma;
 - RE4 demolizione e ricostruzione totale o parziale con mantenimento della sagoma e dell'area di sedime preesistenti e senza frazionamento o ampliamento del lotto di pertinenza;
 - b) con aumento di SUL:
 - RE/AL ristrutturazione edilizia con ampliamento in aggiunta laterale;
 - RE/S ristrutturazione edilizia con ampliamento in sopraelevazione;
 - RE/IS ristrutturazione edilizia con inserimento di nuovi solai e/o soppalchi.

Tutti gli interventi rientranti nella fattispecie della ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 13 comma 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, riferiti agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del Paesaggio (di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), nonché a quelli ubicati nelle zone omogenee A (di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444), o in zone a queste assimilabili nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia *soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria. In caso di variazioni di sagoma, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente con incrementi di volumetria, si ricade nella tipologia di intervento di ristrutturazione edilizia per il quale è necessario l'ottenimento preventivo dell'autorizzazione paesaggistica con procedura ordinaria ai sensi dell'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.*

Art. 14 – Ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica RU quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di uno specifico strumento urbanistico che ne disciplini l'attuazione e la normativa.

Art. 15 – Nuova costruzione

1. Sono interventi di Nuova costruzione NC gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
 - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio- ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, aeromobili che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare attività meramente temporanee ed inoltre il campeggio fuori delle aree autorizzate qualora non costituisca parcheggio temporaneo;
 - f) le opere pertinenziali agli edifici che comportino nuova volumetria urbanistica o superficie utile coperta, nonché quelli che le norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici o i regolamenti edilizi comunali, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione;
 - g) la realizzazione a cielo aperto di depositi di merci o di materiali, di impianti per attività produttive ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
2. Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinano superficie utile.

Art. 16 – Variazione della destinazione d'uso

1. Si definisce Variazione di destinazione d'uso VU (con o senza l'esecuzione di opere) il cambiamento tra funzioni d'uso.
2. Si definisce destinazione d'uso prevalente quella qualificante la zona omogenea, l'ambito territoriale o l'edificio. Sono compatibili la o le destinazioni d'uso funzionali, similari o che integrano la destinazione d'uso prevalente, ivi compresa anche quella dei locali accessori che risultano in stretto rapporto funzionale con la destinazione prevalente medesima.
3. La destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo titolo abilitativo assentito, per la costruzione o per il recupero, dal certificato di agibilità o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita,

- ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova.
4. Non costituiscono modifica della destinazione d'uso la realizzazione di attività di tipo agrituristico o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola in zona agricola, attraverso il recupero di edifici esistenti; i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione.
 5. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è attuabile liberamente, nel rispetto delle normative igienico- sanitarie e di sicurezza, il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 (trenta) per cento della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di 30 (trenta) metri quadrati, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli.
 6. Il passaggio tra le diverse destinazioni prevalenti e/o compatibili ammesse in una zona omogenea, o in un ambito territoriale oppure in un edificio, sia esso realizzato con o senza opere edilizie, costituisce modifica alla destinazione d'uso in atto nell'edificio o nella singola unità immobiliare.
 7. Per gli interventi di cui al comma 6 il titolo abilitativo richiesto è:
 - a) la Segnalazione certificata di inizio attività, nel caso di modifica della destinazione d'uso o di attività agrituristiche, realizzate senza opere edilizie;
 - b) il permesso di costruire o la Segnalazione certificata di inizio attività, in relazione all'intervento edilizio da effettuare con opere, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso.
 8. La variazione di destinazione d'uso senza opere comprende anche quella con opere ma ricadenti negli interventi di MO, MS, R, RC ed è assoggettata a Segnalazione certificata di inizio attività.
 9. La variazione di destinazione d'uso con opere è equiparabile ad interventi di ristrutturazione edilizia ed è assoggettata a titolo abilitativo, permesso di costruire o Segnalazione certificata di inizio attività in relazione a quanto previsto per l'intervento edilizio da effettuare.

Art. 17 - Demolizione

1. Sono interventi di demolizione quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.
2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

Art. 18 - Interventi di arredo urbano

1. Sono interventi di arredo urbano i seguenti interventi:
 - a) espositori, collocazione di dissuasori, collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei;
 - b) nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni, bacheche e punti informativi, nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni, panchine e cestini, punti vendita automatizzati portabicyclette, nuovi dispositivi di illuminazione esterni, cabine, punti telefonici, cartelloni pubblicitari, segnaletica specialistica e turistica, torrette telefoniche per taxi, armadi per apparecchiatura telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici (h<1,80 m.);
 - c) cassette della posta e buche per impostazione, apparecchiature informative a rete, apparecchi illuminanti;
 - d) pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate, strutture mobili per il commercio su area pubblica;
 - e) alloggiamenti per contatori gas metano.

2. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito.
3. Gli interventi di cui al comma 1 richiedono la presentazione di SCIA.

Art. 19 - Manufatti temporanei

1. Si definiscono manufatti temporanei quelle installazioni di facile rimozione atte a far fronte a esigenze provvisorie, come specificato da apposita concessione di occupazione di suolo pubblico, da autorizzazione per lo svolgimento di manifestazioni temporanee o da altra autorizzazione amministrativa e che comunque non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo (max sei mesi) e comunque previo parere dell'ufficio tecnico comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. I manufatti provvisori devono essere realizzati con materiali idonei e di qualità e non devono risultare lesivi degli spazi verdi, degli alberi presenti e dei loro apparati radicali.
3. Negli interventi per la realizzazione di manufatti provvisori devono essere adottate tutte le misure necessarie a garantire la fruibilità degli spazi circostanti e a mitigare l'impatto sull'ambiente circostante.

Art. 20 - Interventi indifferibili ed urgenti

4. In casi di calamità naturali, salve le disposizioni impartite dagli organi istituzionalmente preposti, il sindaco autorizza tutti gli interventi indifferibili ed urgenti ritenuti necessari anche in deroga alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, purché limitati ad un determinato periodo temporale che deve risultare dal provvedimento autorizzatorio. In detto provvedimento, dovranno altresì essere indicati, sia le norme oggetto di deroga, sia i motivi che rendono indispensabili la deroga medesima, nonché i tempi e le modalità per l'eventuale ripristino delle aree oggetto di intervento, qualora ciò si renda necessario.
5. Al di fuori dei casi di cui al precedente comma, in situazioni di immediato pericolo alla incolumità delle persone o all'integrità dei beni, possono comunque essere iniziati o eseguiti interventi, possibilmente reversibili, idonei e strettamente necessari ad evitare danni imminenti, in assenza di titolo abilitativo. Nei casi di cui al comma precedente il proprietario dell'immobile deve tuttavia darne immediata comunicazione al responsabile del settore edilizia privata comunale corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo e alle opere che s'intendono eseguire, nonché da idonea documentazione fotografica dello stato di fatto antecedente gli interventi e presentare, nel termine di 20 giorni da detta comunicazione, istanza di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività.

TITOLI ABILITATIVI

I titoli abilitativi edilizi sono: la CILA, la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ, il PERMESSO DI COSTRUIRE, Segnalazione Certificata di Inizio di Attività in alternativa al Permesso di Costruire (SCIA). Le relative domande sono presentate allo Settore tecnico corredati dai documenti prescritti dal presente regolamento.

Art. 21 - CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)

Come previsto dall'art. 6 bis del DPR n. 380/2001 gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata sono quelli non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 10 e 22 del DPR n. 380/01. Tali interventi sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA) da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

E' obbligatorio l'uso del Modello Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) approvato con DGR n. 333 del 26/06/2017 e che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Tipo.

Il Comune effettuerà i controlli formali e tecnici su un campione del 10% delle dichiarazioni CILA presentate effettuando semestralmente l'estrazione del campione in forma pubblica e con le modalità che stabilirà in sede di approvazione del nuovo regolamento edilizio. Del campione estratto sarà obbligatorio anche il sopralluogo in loco.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Art. 22 - SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività)

Come previsto dall'art. 6 bis del DPR n. 380/2001 gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata sono quelli non riconducibili all'elenco di cui all' articolo 10 del DPR n. 380/01.

Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività gli interventi di cui all' articolo 10 del DPR n. 380/01 e nello specifico sono:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera l), della legge n. 120 del 2020);
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) per i quali è necessario il PERMESSO A COSTRUIRE ovvero per quegli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli

immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

- d) Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata 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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- e) variazioni di destinazione d'uso, con e senza opere e senza aumento di carico urbanistico, in tutte le zone urbanistiche, di cui al D.M. n. 1444/68, all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art. 23ter del DPR n. 380/2001 così come meglio definite dalla Circolare del MF n. 134 del 06/07/1941;
- f) 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 qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- g) sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Si ribadisce che la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richieste dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 2004. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Art. 23 – PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a **permesso di costruire**.

- 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, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei

prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera e), della legge n. 120 del 2020).

La regione può stabilire con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.

La regione può altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

d) nel caso di modifica della destinazione d'uso o di attività agrituristiche, realizzate senza opere edilizie o comunque in relazione all'intervento edilizio da effettuare con opere, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso. La variazione di destinazione d'uso senza opere comprende anche quella con opere qualora ricadenti negli interventi di MO, MS, R, RC.

- il mutamento della destinazione d'uso, con e senza opere e senza aumento di carico urbanistico, tra diverse categorie funzionali di cui al DPR n. 380/2001, di edifici che per le loro particolari caratteristiche ed in ragione di interessi meritevoli di tutela, siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente;

- il mutamento della destinazione d'uso rilevante che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal D.M. n. 1444/68 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso, se impossibilitato può ricorrere alla monetizzazione dello standard da reperire da parte dell'Amministrazione Comunale in altra area.

- nei casi di mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal DM n. 1444/68 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente;

- Il mutamento della destinazione d'uso rilevante in deroga può essere concessa dall'amministrazione comunale tramite permesso a costruire, a qualsiasi destinazione d'uso e di qualsiasi entità all'interno del proprio territorio comunale, qualora venga ravvisato l'interesse pubblico, garantita la quantità minima di cui all'articolo 3 del DM n. 1444/68 e soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature da reperire a fronte dell'impegno di una concessione di una destinazione d'uso con maggiore carico urbanistico. Detti spazi possono essere reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, o monetizzati se esiste l'impossibilità alla loro individuazione;

e) Il mutamento di destinazione d'uso per quei fabbricati ubicati nel territorio rurale, da sempre ad uso abitativo, mai legati ad alcuna azienda agricola o imprenditore agricolo.

- Nelle zone agricole non sono permesse variazioni della destinazione d'uso prevalente dei locali qualora connessi alla attività agricola, ma sussiste solo l'integrabilità di quella esistente con l'attività agrituristica secondo le norme in vigore.

E' obbligatorio l'uso del Modello Permesso di Costruire (PdC) approvato in conferenza unificata Stato/Regioni nella seduta del 6 luglio 2017 in sede di recepimento regionale e che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Tipo.

Art. 24 – INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITÀ IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE (SCIA)

In alternativa al permesso di costruire ed ai sensi dell'art. 23 del DPR n. 380/2001, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di cui alle lettere precedenti sono soggetti al contributo di costruzione così come definito dal presente Regolamento. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, diversi da quelli di cui alle lettere precedenti, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

E' obbligatorio l'uso del Modello Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) approvato con D.G.R. n. 333 del 26/06/2017 e che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Tipo.

Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

Art. 25 – Intervento Sostitutivo Regionale - Disposizioni applicative

Ai sensi dell'art 2 comma 9-ter della Legge 241/90 decorso inutilmente il termine per la conclusione del procedimento o quello superiore di cui al comma 7 dello stesso art. 2 della legge n. 241/90, il privato può rivolgersi al Presidente della Giunta Regionale perché, entro un termine pari alla metà di quello originariamente previsto, concluda il procedimento attraverso le strutture competenti o con la nomina di un commissario.

La conclusione del procedimento deve essere espressamente formalizzata anche con provvedimento di attestazione della formazione del silenzio-assenso per decorrenza dei termini.

Il Presidente della Giunta Regionale attraverso le sue strutture competenti può disporre l'annullamento dei Permessi a Costruire in qualsiasi momento su istanza motivata di parte o su autonoma iniziativa.

Le presenti disposizioni trovano applicazione diretta sul territorio comunale e prevalgono sulle norme e regolamenti edilizi previgenti.

Art. 26 - Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e modalità di controllo degli stessi

Il titolo abilitativo edilizio al quale sono subordinati gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio si identifica con il "Permesso di Costruire", così definito al comma 3 dell'art. 5 del DPR n. 380/2001.

Ai sensi dell'art. 11 del DPR n. 380/2001 il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile e oneroso, e il suo rilascio non comporta limitazioni dei diritti dei terzi. In caso di trasferimento dell'immobile non ancora ultimato, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la voltura del permesso di costruire al Settore edilizia privata comunale nel rispetto delle leggi e dei regolamenti e in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente regolamento edilizio.

Ai fini dell'attivazione del procedimento di cui all'art. 20 del DPR n. 380/2001 finalizzato al rilascio del Permesso di Costruire, il proprietario o chi abbia valido titolo di legittimazione sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio da realizzare, deve presentare al settore Servizio Tecnico del Comune, richiesta di Permesso di Costruire avvalendosi obbligatoriamente della specifica modulistica adottata dal Servizio Tecnico, conforme alla modulistica uniforme per la presentazione delle istanze in materia edilizia di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 126/2016 e relativi provvedimenti di attuazione e pubblicata nel sito informatico del Comune. Ogni variazione concernente i soggetti coinvolti deve essere tempestivamente comunicata allo stesso settore.

L'istanza, inoltre, deve essere corredata della documentazione elencata al successivo art. 6. Il Permesso di Costruire, previa verifica dei presupposti di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 12 del DPR n. 380/2001, è rilasciato, ai sensi dell'art. 10 del medesimo DPR, o negato, con provvedimento adottato dal dirigente o responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, a conclusione e nei termini del procedimento di cui all'art. 20 del DPR n. 380/2001.

Il provvedimento adottato è notificato all'interessato nei modi di legge.

Art. 27 - Attività istruttoria delle richieste di Permesso di Costruire - Pareri degli uffici comunali e di uffici, Enti o Amministrazioni diverse da quella comunale

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 20 del DPR n. 380/2001 e ss.mm. e ii. e dell'art. 2 del D.Lgs. n. 222/2016 e relativa Tabella A (<http://www.italiasemplice.gov.it/tabella-a/>) e dal presente regolamento, ferma restando l'osservanza di ogni altra disposizione statale o regionale in materia che dovesse subentrare.

La data di presentazione presso il Settore Servizio Tecnico del Comune coincide, anche ai fini della decorrenza dei termini del procedimento medesimo, con l'attribuzione del numero di protocollo.

La richiesta e la relativa documentazione, se depositate su supporto cartaceo, fino all'attivazione dello Sportello Unico Digitale, dovranno essere fornite anche in formato digitale (PDF e/o PDF/A) e sottoscritte digitalmente dal progettista. La loro risoluzione dovrà essere contenuta entro i 300 dpi.

Art. 28 - Adempimenti propedeutici al rilascio del Permesso di Costruire e all'inizio dei relativi lavori

Il rilascio del Permesso di Costruire, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione e in relazione al caso di specie, deve essere preceduto, a seconda del caso di specie, dai seguenti adempimenti:

- a) presentazione, anche in formato PDF e/o PDF/A, dell'eventuale atto di sottomissione e/o asservimento, ovvero dell'atto di convenzione stipulato per atto pubblico in forma bilaterale nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso al Permesso di Costruire convenzionato, debitamente registrato e trascritto;
- b) pagamento del contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del DPR n. 380/2001 e s.m.i., Legge n. 10/77 e L.R. n. 89/98 così come determinato dal vigente Regolamento Comunale e/o Deliberazione e/o altro atto equivalente, e prestazione di idonee garanzie, sotto forma di fidejussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione.

Il testo della polizza fideiussoria dovrà essere preventivamente approvato dal Comune, e dovrà contenere l'impegno del fidejussore a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta da parte del Comune, senza attendere la pronuncia del Giudice, con espressa e specifica esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 cod. civ. e della decadenza di cui all'articolo 1957 cod. civ. La fidejussione dovrà avere validità ed efficacia incondizionate fino alla data di definitiva ed integrale estinzione dell'obbligazione principale garantita e gli estremi della stessa vanno riportati nel Permesso di Costruire.

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data notizia attraverso pubblicazione, per estratto, sull'Albo Pretorio (consultabile attraverso il sito internet del Comune), con la specifica indicazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.

Art. 29 - Efficacia del Permesso di Costruire

Le caratteristiche del permesso di costruire sono stabilite dal Capo II, sezione I, del DPR n. 380/2001 e s.m.i.

Il Permesso di Costruire assume efficacia dalla data di notificazione all'interessato dell'avvenuto rilascio dello stesso o dalla data del ritiro materiale dell'atto presso il Settore Servizio Tecnico del Comune. Il ritiro materiale presso il Settore Servizio Tecnico equivale a notifica all'interessato.

Il ritiro del Permesso di Costruire da persona diversa dal titolare, è consentita solo a fronte della presentazione di specifica delega accompagnata dacopia del documento di identità del delegante.

Art. 30- Varianti al Permesso di Costruire e varianti in corso d'opera

Il titolare del permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori o nel corso degli stessi può richiedere varianti al progetto approvato.

Le varianti sono soggette al rilascio del pertinente titolo abilitativo in relazione al tipo di intervento proposto con la variante. Il termine di efficacia del titolo presentato in variante, corrisponde a quello del titolo di riferimento.

Art. 31 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Dlgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento relativo al rilascio di permesso di costruire in deroga deve essere data

comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 241 del 7 agosto 1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del DM 1444/1968.

Sono edifici e impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: ad esempio, le sedi dei ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università ecc.

Sono edifici e impianti di interesse pubblico quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc.: ad esempio, conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, ecc.

Art. 32 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire e Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (CILA)

Nei casi in cui in base all'art. 22 e all'art. 23 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. ci si possa avvalere, rispettivamente, della SCIA ovvero della SCIA alternativa al Permesso di Costruire, ovvero, nei casi di cui all'art.6-bis del medesimo decreto, della CILA, la stessa deve essere presentata al Settore Servizio Tecnico del Comune avvalendosi dei moduli adottati dal Servizio Edilizia Privata e pubblicati sul sito internet del Comune oppure sul sito Ministeriale Italia Semplice.

I moduli, nel caso in cui sia consentito di non fare esclusivo riferimento alla procedura informatizzata, ove sussistente, dovranno essere compilati comunque anche in formato digitale, con riguardo e nel rispetto delle istruzioni eventualmente fornite dagli stessi, e presentati in copia cartacea nonché in formato PDF e/o PDF/A. In tale formato dovrà altresì essere presentato ogni altro allegato grafico/documentale che integra la SCIA, ovvero la CILA. In sede di presentazione, sugli stessi non dovrà risultare, né potrà essere apposta, alcuna ulteriore annotazione diversa da quelle necessarie alla loro acquisizione da parte del personale dello Settore Servizio Tecnico del Comune.

È consentita l'esecuzione di lavori in economia, ovvero in prima persona, senza affidamento degli stessi a ditte terze, delle opere di modesta entità che non interessano le specifiche normative di settore, con l'esclusione di quelli relativi ad impianti tecnologici e di quelli che dovessero interessare gli elementi strutturali, portanti e non, dell'edificio.

Ogni variazione concernente i soggetti coinvolti nella SCIA, ordinaria od alternativa al Permesso di Costruire, ovvero nella CILA, deve essere tempestivamente comunicata al Settore Servizio Tecnico del Comune.

Nel caso di SCIA alternativa al Permesso di Costruire, i lavori dovranno iniziare entro un anno dalla data di decorso del relativo termine di perfezionamento della sua efficacia e dovranno essere conclusi entro tre anni dalla medesima data.

Qualora l'inizio dei lavori non avvenga entro tale anno, l'attuazione dei lavori è subordinata alla presentazione di una nuova SCIA alternativa, ovvero di un'istanza volta all'ottenimento di un Permesso di Costruire.

Per la comunicazione di inizio/fine lavori, nonché per il collaudo finale, per le richieste di qualificazione dell'intervento a fini IVA, ci si dovrà avvalere degli specifici moduli reperibili anche sul sito internet del Comune, provvedendo a compilarli con riferimento alle note in esso contenute. In caso di comunicazioni comunque intese ad integrare la documentazione relativa alle ditte esecutrici, è fatto obbligo di precisare quale sia la documentazione parziale già prodotta in atti. Il termine di efficacia dell'eventuale SCIA o CILA presentata in variante ad altro titolo, corrisponde a quello del titolo originario di riferimento oggetto di variante.

Art. 33 – Conformità urbanistico-edilizia degli immobili esistenti a fini della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire e Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (CILA), ecc

Ogni procedimento urbanistico-edilizio oggetto del presente Regolamento viene rilasciato e/o auto assentito sulla base dello stato di fatto così come riportato negli elaborati grafici stato di fatto predisposti dal progettista tenuto conto della documentazione sulla regolarità urbanistico-edilizia dello stato ante operam che è stata possibile reperire negli archivi comunali e/o presso altri enti competenti tenuto conto anche delle dichiarazioni a firma dei proprietari e/o aventi titolo sugli immobili di cui trattasi inoltrate ai fini del rilascio del titolo edilizio qualunque sia la procedura prescelte per l'esecuzione dell'intervento stesso pertanto sono fatte salve le prescrizioni e/o indicazioni riportate in precedenti provvedimenti urbanistico/edilizi inerenti il medesimo immobile e/o la medesima area rilasciati dal Comune e/o dagli Enti sovraordinati prescritti dalle disposizioni legislative in materia se pur ad oggi non reperiti e/o non allegati nella documentazione trasmessa. I lavori effettuati su un edificio/fabbricato/immobile non legittimato da idonei titoli abilitativi legittimi sono anch'essi abusivi. A tal proposito si rileva che con la recente sentenza n. 12718/2019 la Corte di Cassazione evidenzia che *“qualsiasi intervento effettuato su una costruzione realizzata abusivamente, ancorché l'abuso non sia stato represso, costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria, integrante un nuovo reato edilizio; ne consegue che, allorché l'opera abusiva perisca in tutto o in parte, o necessiti di attività manutentive, o, come nel caso in esame, di completamento o trasformazione, il proprietario non acquista il diritto di ricostruirla, completarla, trasformarla, ristrutturarla, mantenerla, senza titolo abilitativo, giacché anche gli interventi di trasformazione o manutenzione ordinaria presuppongono che l'edificio sul quale si interviene sia stato costruito legittimamente, in quanti gli interventi ulteriori su immobili abusivi ripetono le caratteristiche di illegittimità dall'opera principale, alla quale ineriscono strutturalmente (cfr., ex plurimis, da ultimo, Sez. 3, n. 30168 del 24/05/2017, Pepe, Rv. 270252 – 01; nonché Sez. 3, Sentenza n. 38495 del 19/05/2016, Waly, Rv. 267582 – 01; conf. Sez. 3, n. 40843 del 11/10/2005, Daniele, Rv. 232364 – 01). Di conseguenza, i lavori di manutenzione o di trasformazione presuppongono che l'opera su cui si interviene sia stata costruita legittimamente. Diversamente, ossia nel caso in cui si intraprendano dei lavori su opere abusive tali interventi non fanno altro che ripetere le caratteristiche di illegittimità della costruzione principale e, quindi, perpetrare il reato.”*

Art. 34 - Accertamento di conformità e titolo in sanatoria

La presentazione della richiesta di accertamento di conformità finalizzata al rilascio del titolo in sanatoria per interventi già soggetti a permesso di costruire, ovvero a SCIA alternativa al permesso di costruire, è disciplinata dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. In ragione del disposto di cui all'art. 37, comma 6 del medesimo decreto, sono, altresì, soggetti a procedimento di accertamento di conformità ex art. 36 gli interventi, eseguiti in assenza di SCIA ordinaria od in sua difformità, che hanno per oggetto opere soggette all'ottenimento del permesso di costruire ed al versamento del relativo contributo di costruzione. Il richiedente l'accertamento di conformità dovrà produrre la documentazione specificata negli articoli 23 e 24 del presente Regolamento, redatta con le modalità previste dalla modulistica in uso a tal fine presso l'Ente, in relazione al titolo edilizio necessario per l'effettuazione della tipologia di intervento che si intende realizzare. Si dovrà allegare, inoltre:

- a) dichiarazione del proprietario, resa ai sensi dell'articolo 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti il periodo di realizzazione delle opere abusive;
- b) esauriente documentazione fotografica, firmata dal progettista, atta a rendere evidente lo stato delle opere realizzate;
- c) duplice copia della documentazione nel caso in cui l'accertamento di conformità riguardi opere per le quali è necessario procedere alla richiesta della determinazione dell'aumento venale dell'immobile a cura dell'Agenzia delle Entrate, art. 34 comma 2 del DPR n. 380/2001

e s.m.i.. Il costo sostenuto dal Comune per tale valutazione dovrà essere rimborsato dal titolare nell'ambito del relativo procedimento.

Nel caso di opere eseguite in difformità da un titolo edilizio od in sua assenza, nonché di opere necessarie a ricondurre, tramite un mero completamento, alla conformità delle stesse al titolo di riferimento, (con esclusione dei casi in cui sia prevista la sanzione della demolizione per insanabilità dell'intervento), la documentazione da produrre, in relazione al caso di specie, sarà quella già prevista dal presente regolamento per l'ottenimento del titolo edilizio di riferimento.

Tale documentazione dovrà essere integrata da:

- elaborati grafici che evidenzino le sole opere già eseguite e di cui si chiede la sanatoria;
- tavole di raffronto che evidenzino, con differenti colorazioni, le eventuali opere assentite, le opere da sanare e quelle da realizzare per il loro completamento.

Art. 35 - Costo di istruttoria sulle richieste di titolo edilizio e segnalazioni di attività edilizia

La presentazione delle CILA e delle SCIA, delle segnalazioni certificate di agibilità e delle comunicazioni di cui agli articoli 22, 23, 23bis, 24 e 48 del DPR n. 380/2001 e s.m.i. ovvero il rilascio del Permesso di Costruire o di sue varianti, volture e proroghe nonché dei titoli in sanatoria, delle autorizzazioni paesaggistiche, dei certificati, e delle valutazioni preventive di progetti preliminari, sono soggetti e subordinati al versamento dei diritti segreteria nella misura stabilita dal Comune.

Il pagamento dei diritti di segreteria, può avvenire tramite bonifico bancario, tramite versamento effettuato con bollettino postale. Le tariffe sono approvate di anno in anno con apposita delibera di Giunta Comunale.

Art. 36 - La modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa

Le istanze, le denunce, le comunicazioni, le segnalazioni e le dichiarazioni, che gli interessati sono tenuti a produrre per l'attivazione delle procedure finalizzate alla realizzazione di interventi edilizi, potranno essere formalizzate sulla seguente modulistica, che andrà compilata nelle parti richieste:

- Mod. PdC - E' obbligatorio l'uso del Modello Permesso di Costruire (PdC) approvato in conferenza unificata Stato/Regioni nella seduta del 6 luglio 2017 in sede di recepimento regionale e che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Tipo;
- Mod. SCIA - E' obbligatorio l'uso del Modello Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) approvato con D.G.R. n. 333 del 26/06/2017 e che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Tipo;
- Mod. CILA - E' obbligatorio l'uso del Modello Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) approvato con D.G.R. n. 333 del 26/06/2017 e che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Tipo;
- Mod. CIL - Modello Comunicazione Inizio Lavori (CIL) approvato con D.G.R. n. 333 del 26/06/2017 e che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Tipo;
- Mod. SCA - Modello Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) che costituisce parte integrante del Regolamento Edilizio Tipo.

Tale modulistica è reperibile sul sito istituzionale del Comune di Valle Castellana sezione modulistica. Nelle more di aggiornamento dell'apposita sezione comunale la modulistica aggiornata è comunque reperita sul sito governativo "Italia Semplice" al seguente link:

<http://www.italiasemplice.gov.it/modulistica/modulistica-unificata-e-standardizzata/>

L'istanza per l'ottenimento del permesso di costruire e la comunicazione o segnalazione certificata di iniziolavori asseverata (CILA o SCIA) deve essere corredata della seguente documentazione:

- a) copia del titolo di legittimazione alla richiesta, con allegata attestazione del richiedente (accompagnata da fotocopia di un valido documento di identità personale del dichiarante)

- concernente il titolo di legittimazione medesimo;
- b) attestazione del proprietario con allegato documento di riconoscimento, qualora diverso dal richiedente, di aver preso visione degli atti e che nulla osta all'intervento; nel caso di condominio, copia della deliberazione con la quale l'assemblea di condominio concede il Nulla Osta ai lavori da eseguire;
 - c) copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del richiedente;
 - d) documentazione catastale aggiornata, timbrata e vidimata dal progettista, costituita da estratto di mappa e risultati di visura storica relativi a tutte le particelle costituenti l'area di pertinenza urbanistica;
 - e) ampia documentazione fotografica (datata, timbrata e firmata dal tecnico progettista), riprodotte tutte le fronti di tutti gli edifici esistenti nell'ambito dell'area di pertinenza interessata o l'area di sedime interessata;
 - f) ricevuta o attestazione di avvenuto versamento di una somma pari al costo di diritti di segreteria/istruttoria di cui al vigente Regolamento;
 - g) dichiarazione del progettista (di cui al comma 1 dell'art. 20 del DPR n. 380/2001) che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico- sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, nonché alle norme relative all'efficienza energetica;
 - h) elaborati tecnici, in tre copie cartacee più due ulteriori copie per ogni eventuale atto di assenso od autorizzazione di altri Enti comunque interessati, redatti da tecnici abilitati alla progettazione e regolarmente iscritti nei relativi ordini e collegi professionali, sufficienti a dare completa dimostrazione dell'intervento proposto, piegati secondo il formato UNI A4, datati e debitamente sottoscritti con apposizione di timbro professionale.

Art. 37 - Documentazione ed elaborati da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire

La documentazione da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire è costituita unicamente da quella indicata nella modulistica uniforme per la presentazione della richiesta di permesso di costruire.

1. I requisiti della documentazione tecnica da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire, oltre a quanto stabilito dalle disposizioni richiamate nella Parte prima, sono i seguenti:
 - La Relazione tecnico illustrativa deve contenere:
 - la descrizione delle opere in progetto, con esplicito riferimento ai piani territoriali di livello sovracomunale ed agli strumenti urbanistici comunali vigenti od adottati, nonché a regolamenti e norme specifiche vigenti inerenti alla richiesta di permesso di costruire;
 - la destinazione e la consistenza dell'intervento;
 - l'indicazione del titolo di proprietà o di legittimazione del richiedente;
 - l'indicazione delle modalità di regimazione delle acque superficiali e di smaltimento delle acque nere, con allegata apposita dichiarazione sottoscritta da professionista abilitato, corredata da idonea documentazione tecnica, che attesti, in relazione allo scarico delle acque meteoriche, il corretto dimensionamento delle condutture interrato, l'avvenuta verifica dei compluvi a valle dei nuovi insediamenti fino al raggiungimento dei corsi d'acqua principali, l'eventuale presenza di criticità e l'eventuale necessità di interventi da realizzare a cura e spese del richiedente;
 - l'attestazione, a firma del progettista, dalla quale risulti il rispetto della normativa vigente in materia di isolamento acustico ovvero che l'intervento non rileva ai fini della medesima;
 - nel caso di interventi su edifici esistenti, documentazione atta a comprovare lo stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento e l'indicazione del titolo da cui derivi la legittimazione giuridica dello stesso (a titolo di esempio: gli estremi di licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi edilizi, anche in sanatoria, atti notori, dichiarazioni sostitutive

- e/o idonea documentazione dimostrativa, ivi comprese le planimetrie catastali delle unità immobiliari interessate dall'intervento);
- per gli interventi in zone agricole o ad esse assimilabili, dettagliata relazione asseverata che attesti se l'intervento ricada o meno in zona boscata e/o percorsa dal fuoco negli ultimi 10 anni nonché se coinvolga o meno vegetazione arborea;
 - per gli edifici a muratura portante, verifica statica comprovante la compatibilità dell'intervento in progetto con la struttura generale dell'edificio;
- La documentazione fotografica dello stato di fatto deve essere riferita alle aree ed agli edifici oggetto dell'intervento, con particolare riferimento all'area circostante gli stessi, con allegata planimetria dalla quale risultino i punti di vista dai quali sono state effettuate le riprese. Ove possibile, le foto dovranno essere realizzate da quattro direzioni opposte e dovranno comprendere sia la visione grandangolare da mt 50 che la foto zenitale (ripresa dall'alto).
- Gli elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi devono comprendere:
- l'inquadramento cartografico con:
 - A. individuazione dell'intervento su stralcio della C.T.R. alla scala 1:5000 e sulla mappa catastale alla scala 1:1000 o 1:2000, con indicati gli immobili oggetto dell'intervento ed i confini di proprietà;
 - B. individuazione dell'intervento sugli stralci cartografici della vigente pianificazione sovraordinata e comunale generale e/o particolare;
 - rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area e/o del/degli edificio/i e relative pertinenze, allargato all'intorno circostante, nella misura necessaria alla corretta comprensione dell'intervento alla scala opportuna a seconda della dimensione e del tipo di intervento, con l'indicazione delle quote del terreno naturale e l'ingombro planimetrico ed altimetrico dei manufatti, l'indicazione dei capisaldi di riferimento di cui all'art. 35 al Capo II, Titolo secondo parte prima del presente Regolamento, i confini di proprietà, l'eventuale presenza di acque pubbliche, elettrodotti, oleodotti, metanodotti o infrastrutture primarie interessanti l'intervento, l'ubicazione dell'area e/o degli edifici rispetto alla viabilità pubblica e/o privata di uso pubblico, le alberature esistenti di alto fusto e quant'altro necessario per una corretta lettura grafica dello stato attuale degli immobili;
 - sezioni del sito e degli edifici esistenti nel numero e nelle scale opportune a comprenderne l'andamento e la consistenza, con riferimento all'intorno e con le annotazioni ritenute necessarie alla corretta comprensione dell'istanza;
 - planimetria di progetto su rilievo plano-altimetrico, dalla quale risulti:
 - a) l'esatta posizione dell'opera riferita al caposaldo di riferimento;
 - b) le sistemazioni esterne con i materiali usati;
 - c) le quote del terreno sistemato;
 - d) le connessioni con la viabilità pubblica o gravata di pubblico passaggio;
 - e) le distanze di legge dai corsi d'acqua, dalle infrastrutture presenti sull'area o nell'immediato intorno (quali strade, elettrodotti, gasdotti, depuratori ecc), dai confini, dai fabbricati e da ogni altro elemento ritenuto significativo;
 - f) le alberature da conservare e quelle nuove da inserire, con indicazione delle essenze, il tipo di illuminazione dell'area ed il tipo di recinzione;

Detta planimetria dovrà inoltre riportare: l'ubicazione e la superficie dello spazio riservato a parcheggio (legge 122/1989); le quote relative alla distanza dei corpi di fabbricati dai confini e dalle strade; l'indicazione delle recinzioni; la sistemazione delle aree scoperte inclusi gli interventi vegetazionali e la loro destinazione; le limitrofe o viciniori strade pubbliche o private e la loro denominazione; gli accessi (all'immobile interessato) e relativi numeri civici in quanto esistenti; l'indicazione (qualora esistenti nelle limitrofe strade o all'interno della superficie del lotto) dei servizi di rete (idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, metanodotti, cabine di trasformazione, ecc.);

- sezioni di progetto del terreno sistemato, con l'ingombro altimetrico degli edifici rispetto ad esso ed il raffronto con il terreno naturale alla scala del rilievo;
- Progetto definitivo, alla scala 1:100, contenente:
 - a) piante a tutti i livelli opportunamente quotate con quote al finito, con indicata la destinazione e la superficie netta di ogni locale;

- b) le misure delle bucatore sul relativo asse e le superfici finestrate con relativo rapporto aero-illuminante; debitamente orientate e sufficientemente quotate (con quote al finito) per individuarne la consistenza planimetrica e la collocazione altimetrica del piano interessato e, per le coperture, delle linee di gronda e di colmo, nonché la consistenza planimetrica di tutti i locali in esso contenuti;
- c) In ogni locale o spazio coperto o scoperto dovrà indicarsi la destinazione e la superficie netta, nonché, per i locali chiusi e coperti, la superficie finestrata. In ogni pianta andrà riportato il tracciato delle sezioni e dovrà indicarsi la superficie coperta, il volume totale e il volume tecnico del piano interessato;
- sezioni e prospetti con riferimento al terreno circostante, quote ai vari piani, altezza massima di ogni corpo di fabbrica e altezza interna dei vari locali a seconda della loro destinazione;
 - schema dello smaltimento delle acque bianche e nere e degli allacciamenti alla pubblica illuminazione, acquedotto, gas;
 - schemi grafici dimostrativi del computo analitico dei volumi o delle superfici del manufatto in riferimento al tipo di definizione parametrica adottata dallo Strumento Urbanistico Generale e/o attuativo vigente con dimostrazione della rispondenza quantitativa delle aree da asservire ai corrispondenti indici di edificabilità;
 - planimetria, redatta su mappa catastale, delle aree da asservire e relativa superficie catastale derivata dalla sommatoria delle superfici di mappali o parti di mappali interessati;
 - schemi grafici dimostrativi del computo analitico delle superfici da riservare a parcheggio pertinenziale, nonché a parcheggio pubblico, a verde pubblico e/o privato secondo quanto prescritto dal vigente Strumento Urbanistico Generale e/o dal DM n. 1444/1968;
 - indicazione dei particolari costruttivi, espressi nella relativa scala opportuna, con l'indicazione dei materiali e delle coloriture, delle viste assonometriche e/o prospettiche, dei fotomontaggi, ecc...;
 - nel caso di interventi su edifici esistenti, oltre a quanto indicato ai precedenti punti, se pertinenti, dovrà essere prodotta la seguente documentazione:
 - prospetti e sezioni alla scala 1:200 della/delle unità immobiliare/i allargate a quelle in aderenza o poste a distanza uguale od inferiore a mt 10 dall'edificio oggetto dell'intervento e, comunque, estesi all'intera facciata dell'edificio;
 - rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto dell'edificio e dell'area di pertinenza comprendente piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con l'indicazione dei riferimenti altimetrici rapportati ad un caposaldo certo, le quote di ogni solaio e le altezze totali dell'edificio; dovranno essere, altresì, rappresentati tutti i piani, ed espressamente indicate le destinazioni d'uso dei vani ed il numero di unità immobiliari, nonché la pianta della copertura; eventuali particolari architettonici significativi dovranno essere rappresentati in scala non inferiore ad 1:20;
 - raffronto tra stato attuale e progetto, comprendente piante, sezioni e prospetti in scala 1:100, con la rappresentazione delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in colore rosso;
 - nel caso di strade e/o sistemazione di aree, oltre a quanto indicato ai precedenti punti se pertinenti, dovrà essere prodotta la seguente documentazione:
 - planimetria con la posizione del tracciato stradale o della sistemazione dell'area sovrapposti al rilievo con le quote del terreno e del progetto;
 - planimetria quotata del progetto contenente tutti gli elementi atti a definirlo, quali: curve, pendenze, localizzazione delle sezioni, opere di sostegno, canalizzazioni, il sistema di deflusso delle acque meteoriche, ecc.;
 - sezioni trasversali e profilo longitudinale;
 - particolari costruttivi delle opere di sostegno, dei parapetti o ringhiere, e dell'eventuale illuminazione.
 - elaborati e/o dichiarazioni di cui alla Legge n. 13/1989 e relativo regolamento di

- attuazione (abbattimento barriere architettoniche);
- elaborati di progetto e/o dichiarazioni, inerenti i seguenti impianti, qualora oggetto di intervento o comunque interessati: elettrico; idrosanitario; riscaldamento, climatizzazione e ventilazione; gas; radiotelevisivo; sollevamento (ascensori, montacarichi, etc); antincendio;
 - relazione tecnica di valutazione d'impatto acustico (ai sensi dell'art. 8, comma 4 e successivi, Legge n. 447/1995), qualora necessaria, e relazione tecnica di valutazione previsionale del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, comma 2 e successivi, Legge n. 447/1995), qualora necessaria, redatte entrambe a firma di un tecnico competente in acustica (ai sensi dell'art. 2 della medesima Legge n. 447/95);
 - gli elaborati grafici di progetto, da presentarsi in due copie, devono essere predisposti nel formato UNI e piegati nella dimensione di cm.21 x cm.29,7, devono essere numerati progressivamente e devono riportare l'indicazione dell'oggetto e dell'ubicazione dell'intervento, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca di ogni singola tavola, il nome e la firma di chi richiede il permesso di costruire, nonché il nome, l'apposizione del timbro di iscrizione all'albo e la firma del progettista;
 - in caso di contrasto fra le dimensioni rappresentate graficamente e quelle scritte, prevalgono queste ultime;
 - qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la necessità di alcuni degli elaborati sopra indicati, e delle notazioni per essi previste, le richieste di permesso di costruire possono essere corredate da un minor numero di elaborati e relativi contenuti, sempre che quelli prodotti risultino sufficienti ed esaustivi per il corretto e completo esame del relativo progetto.