

NOTE ILLUSTRATIVE PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

## 1. INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi del Dpr n.380/01 smi e della Lr n.19/01 smi, possono essere eseguiti previa presentazione di istanza di permesso di costruire da parte dell'interessato all'amministrazione comunale:

- a) interventi di nuova costruzione e in via residuale, tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dall'articolo 3, comma f, lettere a), b), c) e d) del Dpr n.380/01 smi;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs n.42/04 smi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
- c) interventi disciplinati da specifiche norme di settore, che possono essere autorizzati in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (parcheggi pertinenziali Tognoli, recupero abitativo dei sottotetti, ecc.);
- d) interventi straordinari di cui agli articoli 4, 5, 6bis, 7 e 8 della Lr n.19/09 smi (cosiddetto "piano casa");
- e) intervento in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'articolo 14 del Dpr n.380/01 smi;
- f) intervento convenzionato di cui all'articolo 28bis del Dpr n.380/01 smi;
- g) accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, dalla denuncia d'inizio attività, dalla segnalazione certificata d'inizio attività;
- h) varianti ai permessi di costruire che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, e alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del Dlgs n.42/2004 smi o ricada della zona A del P.R.G.
- i) rinnovo di permessi di costruire i cui termini siano decaduti, salvo che la parte dell'intervento da ultimare non rientri nei casi in cui è consentita la SCIA;
- j) voltura del permesso di costruire nel caso di trasferimento dei diritti sulla costruzione oggetto del titolo abilitativo rilasciato;
- k) proroga del permesso di costruire del termine di inizio o di ultimazione dei lavori assentiti in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive.

L'interessato ha facoltà di avvalersi della procedura del permesso di costruire anche per gli interventi che sono subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (articolo 22, comma 7 del Dpr n.380/01 smi).

## 2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Il permesso di costruire deve essere presentato su supporto cartaceo compilando l'apposita istanza (modello PC.) cui vanno allegati i documenti essenziali nella stessa richiesti in generale e quelli ulteriori, se richiesti dalla peculiare natura dell'intervento e dalla normativa.

specifica di settore in materia di norme antisismiche, di sicurezza, di antincendio, del codice della strada, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, ambientale, di tutela dei beni culturali e del paesaggio, ecc..

Per l'iter procedurale del PC va applicata la disciplina di cui all'articolo 20 della Dpr n.380/01smi e dell'articolo 1 della Lr n.19/01smi. Mentre per gli interventi in deroga quella dell'articolo 14 del Dpr n.380/01smi e per gli interventi convenzionati quella dell'articolo 28bis del citato Dpr n.38001.

Per l'eventuali integrazioni, varianti, proroghe, osservazioni e adempimenti in fase di inizio e fine lavori va compilata l'apposita comunicazione (modello COM).

### 3. DOCUMENTAZIONE

Nel caso in cui uno o più documenti richiamati siano già in possesso dell'Amministrazione comunale o di altre pubbliche amministrazioni il richiedente dovrà dare indicazione degli estremi necessari alla loro ricerca. Ai sensi e nei limiti del Dpr n.445/00smi è possibile produrre autocertificazione ed autodichiarazione in sostituzione di documenti. L'Amministrazione si riserva di procedere ai controlli a campione sufficienti a garantire il rispetto della legalità. In caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli articoli 72 e seguenti del Dpr n.445/00smi l'interessato sarà dichiarato decaduto dal beneficio eventualmente ottenuto e denunciato all'Autorità giudiziaria competente.

### 4. IMPROCEDIBILITÀ

Le istanze di PC prive della documentazione essenziale indicata in ciascun modello saranno dichiarate improcedibili.

### 5. COMPILAZIONE DEL Modello

Al fine di presentare l'istanza al Comune il richiedente e il progettista incaricato devono effettuare le opzioni indicate nel modello/ domanda PC. al riguardo, si segnala quanto segue:

#### modello PC.

Al fine di documentare la preesistenza dell'immobile oggetto dell'intervento al 1935 verranno prese in considerazione anche planimetrie catastali del 1939 (anno in cui è stato costituito il catasto fabbricati) e foto aree relative ai voli del 1929 e del 1943.

I diritti di segreteria vanno versati sul conto corrente postale n.18970848 intestato al Comune di Laurito, Servizio di Tesoreria indicando nella causale: diritti di segreteria per istanza di permesso di costruire relativo all'immobile sito in \_\_\_\_\_ (indicare l'indirizzo).

I relativi importi sono riportati tabella DIRITTI DI SEGRETERIA.

La relazione tecnica e descrittiva, impaginata nei formati (A4 o A3), contiene:

- descrizione del contesto in cui si inserisce l'area d'intervento e dello stato attuale (o di quello pregresso nei casi d'istanza di accertamento di conformità);
- dichiarazione che la consistenza dello stato attuale rilevato (o pregresso in caso di accertamento di conformità) dell'immobile, così come rappresentato nei relativi elaborati grafici, è legittimata da idonei titoli abilitativi indicandone gli estremi per la loro ricerca, oppure da idonea documentazione attestante la preesistenza dello stesso a prima della data del 16 novembre 1935;
- riferimenti della documentazione catastale dell'immobile (visura, stralcio di mappa e planimetria);
- indicazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare oppure di quelli già realizzati in caso di accertamento di conformità;
- indicazioni in merito alle soluzioni adottate per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n.13/1989 smi, contenente la dimostrazione di conformità, riportata nei grafici, secondo le specifiche del DM n.236/89 e dell'art. 24 della legge n.104/1992, oppure dichiarazione che l'intervento non è soggetto al dispositivo delle suddette leggi, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga oppure dichiarazione che l'intervento non è soggetto al dispositivo delle suddette leggi;
- indicazioni in merito all'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento di cui all'articolo 11 del Dlg n.28/11 smi. Si fa presente che l'inosservanza di tale obbligo comporta il diniego o l'inefficacia del titolo edilizio.

Qualora l'area d'intervento ricada in più zone e sottozone e/o sia individuata con più tipologie edilizie e di spazio, nella relazione in argomento vanno indicati gli ulteriori dati normativi riportati nella disciplina urbanistica ed edilizia vigenti.

Nel caso di interventi che comportino aumenti del carico urbanistico o di interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, nella relazione deve essere riportato il prospetto di calcolo delle superfici calpestabili e delle superfici non residenziali o accessorie, del volume complessivo del fabbricato legittimo preesistente (nel caso di istanza di accertamento di conformità), di quello attuale e di quello progettato, completo di schemi grafici del perimetro della superficie lorda di ogni piano del fabbricato, differenziando i balconi, le logge, i porticati, i volumi tecnici, ecc. eventualmente esclusi dal calcolo del volume, nonché di schemi del calcolo della media ponderale della quota di riferimento lungo il perimetro del fabbricato e delle relative altezze degli estradossi dei solai.

Nel caso di interventi in centro storico (zona A) occorre allegare idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del codice penale da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al relativo tipo edilizio

Nel caso di interventi in deroga alla strumentazione urbanistica di cui all'articolo 14 del Dpr n.380/01 smi occorre documentare il rispetto delle condizioni richieste dal citato articolo in merito ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati

Nel caso di variante al permesso di costruire vanno descritti i lavori eventualmente realizzati con dichiarazione di conformità al titolo rilasciato. Devono, inoltre, essere indicati i lavori edilizi necessari all'ultimazione.

Infine, laddove sia necessario acquisire gli atti di assenso, ovvero autocertificazione laddove consentito dalla normativa vigente, è utile riportare informazioni specifiche, al fine di documentare il rispetto della normativa di settore ..

Gli elaborati grafici descrivono le caratteristiche dell'intervento proposto. Gli stessi vanno redatti nelle opportune scale in relazione al tipo di opera o di lavoro da realizzare (o già realizzato nel caso di accertamento di conformità) e presentati in tavola unica impaginata nei formati (A4, A3, A2, ecc.). Per progetti di particolare complessità potranno essere predisposte più tavole accompagnate da nota con relativo elenco.

I predetti elaborati vanno redatti in modo da consentire l'immediata comparazione tra lo stato attuale (o di quello assentito nel caso d'istanza di variante di permesso di costruire) e di progetto dell'intervento (e dell'eventuale stato pregresso se trattasi di accertamento di conformità) riportato nelle planimetrie, piante, sezioni e prospetti. Gli stessi devono contenere:

- planimetria generale d'inquadramento, in scala non inferiore a 1:5000, con indicazione specifica dell'immobile oggetto di intervento;
- stralcio planimetrico dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata dall'intervento;
- piante, prospetti, sezioni e particolari costruttivi dello stato pregresso (in caso di istanza di accertamento di conformità), di quello attuale e di quello di progetto, in scala adeguata comunque non inferiore a 1:100, con indicazione dei materiali, delle quote, delle superfici, delle destinazioni d'uso di tutti i locali e di tutti gli spazi interni ed esterni.

Per gli interventi di cui agli articoli 77 e 82 del Dpr n.380/01 smi devono essere riportate le soluzioni tecniche relative al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici o privati aperti al pubblico con riferimento al rispetto dei requisiti di accessibilità visitabilità e adattabilità previsti dalla disciplina vigente in materia oppure alla deroga ai sensi dell'articolo 7 del Dm n.236/89.

Per gli interventi che riguardano gli spazi scoperti (recinzioni, muri di contenimento, giardini, parcheggi, ecc.), la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di immobili e la nuova costruzione, devono essere rappresentate planimetrie, in scala 1:200 e 1:500, con la sistemazione esterna indicando le quote esistenti e di progetto, del terreno e delle aree esterne al fabbricato riferite alla quota zero. Tali planimetrie devono contenere, altresì, la progettazione degli spazi esterni e l'individuazione delle aree permeabili esistenti nonché la tipologia delle essenze vegetali presenti e da impiantare.

Vanno, inoltre, indicati i distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti nonché le altezze dei fabbricati limitrofi. In tali elaborati sono individuati capisaldi di riferimento altimetrici e planimetrici cui riferirsi per il tracciamento dell'intervento da realizzare. Detti capisaldi devono essere univocamente individuabili durante la fase di esecuzione dei lavori e di ultimazione degli stessi.

Per gli interventi di nuova costruzione nei grafici vanno individuati gli spazi per parcheggio di cui all'articolo 41sexies della Legge n.1150/42 smi.

Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di immobili e di nuova costruzione, dovranno essere previsti appositi spazi per i contenitori dei rifiuti urbani, dimensionati in relazione alla densità edilizia e alla destinazione degli insediamenti da servire.

Nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato negli elaborati vanno indicati gli impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, secondo i principi minimi di integrazione nell'involucro del fabbricato (articolo 11 del Dlg n.28/11 smi).

Infine, laddove sia necessario acquisire gli atti di assenso, ovvero autocertificazione laddove consentito dalla normativa vigente, è utile riportare informazioni specifiche, al fine di documentare il rispetto della normativa di settore ( ).

Il progetto degli impianti, redatto in conformità all'articolo 5 del Dm n.37/08, deve contenere almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici, nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.

Deve essere prodotta la relazione preliminare sulla rispondenza dell'intervento alle prescrizioni in materia di risparmio energetico e di fonti rinnovabili di energia (attestato di qualificazione energetica)

Tale relazione va sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione dell'involucro e/o impianto oppure da un tecnico non abilitato alla progettazione dell'involucro e/o impianto ma provvisto di corso di formazione specifico riconosciuto a norma di legge. A tale schema vanno allegati idonei prospetti di calcolo in merito al rispetto dei requisiti per l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento di cui all'articolo 11 del Dlg n.28/111 smi oppure dichiarazione motivata che l'intervento non è soggetto al dispositivo della suddetta legge. In tutti i casi prima dell'inizio dei lavori va consegnata la relazione tecnica di cui all'articolo 8 del Dlgs n.192/05 smi.

Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo che non comportino incremento del carico urbanistico con aumento della superficie calpestabile. Non è dovuto, inoltre, per i parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 6 della Lr n.19/01 e per gli impianti serricoli, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera a) del Dpr n.380/01 smi. Gli altri casi di riduzione o di esonero dal contributo di costruzione ai sensi degli articoli 17 e 19 del Dpr n.380/01 smi vanno documentati a cura del richiedente o del progettista incaricato.

Allo schema di convenzione va allegata specifica relazione contenente la determinazione delle quantità delle superfici occorrenti alle urbanizzazioni, la descrizione dell'attuale consistenza dell'area da cedere al Comune con indicazioni in merito alla titolarità e alle relative particelle catastali, lo schema di calcolo per la determinazione degli importi della monetizzazione e la perizia di stima del valore di trasformazione delle aree da cedere.

L'accordo tra i proprietari dei fondi finitimi va sottoscritto nei casi indicati all'articolo 6 della Lr n.8/1995 smi.

Occorre l'atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di interventi del piano casa .

## Asseverazione

Per la descrizione dell'intervento vanno indicate le principali caratteristiche dimensionali (superficie dell'area e del manufatto, volume, ecc.) e le tecniche dell'intervento da eseguire.

- Per la definizione degli interventi può essere utile avvalersi, oltre che dell'articolo 3, comma 1 del Dpr n.380/01 smi. Si precisa, in tutti i casi, che le definizioni di cui al citato articolo 3, comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

- In caso l'area d'intervento ricada in diverse zone e sottozone indicare quelle prevalenti e nella relazione tecnica specificare dettagliatamente la zonizzazione.

- In caso l'area d'intervento ricada in diverse zone e sottozone al prg), nonché in diverse tipologie edilizie e di spazio, indicare quelle prevalenti e nella relazione tecnica specificare dettagliatamente la zonizzazione.

.- Va indicato se l'area è sottoposta a vincoli di tutela funzionale dovuti a normative di settore come: stradale (Dpr n.495/92 smi), elettrodotto (Dm 29 maggio 2008), etc.

## ADEMPIMENTI NELLE FASI DI ESECUZIONE DEI LAVORI E DI CONCLUSIONE DEGLI STESSI

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Servizio competente compilando la sezione dell'apposito modello COM e allegando la documentazione indicata nel titolo edilizio rilasciato.

Contestualmente all'inizio dei lavori, all'esterno del cantiere, deve essere collocata ben visibile dalla pubblica via regolare tabella di cantiere indicante il tipo di intervento edilizio, gli estremi del titolo edilizio, i nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori e se previsto quello del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori. Nel caso d'intervento che riguardi l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento di impianti di cui all'articolo 1 del DM n.37f08, sulla tabella vanno indicati i nominativi dell'impresa installatrice e del progettista degli impianti di cui trattasi.

Durante la fase di esecuzione dei lavori vanno comunque osservate tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate in materia di edilizia e di sicurezza del lavoro e in particolare:

- le disposizioni di cui alla parte II, capo I, capo II e capo IV del Dpr n.380/01 smi e alla Legge regionale n.9 del 7 gennaio 1983 smi in materia di opere strutturali delle costruzioni;
- il capo VI del Dpr n.380/01 smi, relativo al contenimento dei consumi energetici e il Decreto legislativo n.192 del 19 agosto 2005 smi in materia di rendimento energetico nell'edilizia, nonché le disposizioni regionali in materia;
- il Decreto del Ministero dello sviluppo economico n.37 del 22 gennaio 2008 in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- le disposizioni di cui alla parte IV, titolo I del Dlgs n.152 del 3 aprile 2006 smi in materia di gestione dei rifiuti e al Dm n.161/12 in materia di utilizzo delle terre e rocce da scavo;
- le disposizioni di cui al Dlgs n.81 del 9 aprile 2008 smi, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

L'efficacia del titolo edilizio è sospesa qualora, nei casi previsti dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, vi sia inosservanza degli obblighi derivanti dagli articoli 90, 91, 99 e 100 del Dlgs n.81/2008 smi.

Qualora durante l'esecuzione dei lavori venissero occupati spazi e aree pubbliche dovrà essere richiesta apposita autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico agli Uffici Comunali competenti, con obbligo di corresponsione delle relative tasse e/o canoni. Le aree e gli spazi così occupati dovranno essere restituiti perfettamente ripristinati a lavori ultimati o anche prima, su richiesta del Comune, qualora la costruzione fosse abbandonata o i lavori lungamente sospesi.

Durante l'esecuzione dei lavori è fatto divieto assoluto di manomettere il suolo pubblico e di scaricare acque di lavaggio del cantiere nella pubblica fognatura. In caso di accertata violazione, il proprietario, il direttore lavori e l'impresa saranno solidalmente tenuti al risarcimento del danno e ad ogni altro eventuale indennizzo, senza pregiudizio delle sanzioni amministrative e penali connesse all'infrazione.

I lavori edilizi vanno completati entro il termine indicato nel permesso di costruire. Alla fine dei lavori occorre inviare comunicazione al Servizio competente compilando la sezione dell'apposito modello COM e allegando la documentazione indicata nel titolo edilizio rilasciato.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori occorre richiedere, ove previsto, certificato di agibilità, a norma degli articoli 24 e 25 del Dpr n.380/2001 smi.