

COMUNE DI VAIANO

REGOLAMENTO EDILIZIO

DCC n. 31 del 28.07.2006

DCC n. 55 del 29.11.2006

DCC n. 23 del 11.04.2007

DCC n. 39 del 03.08.2007

DCC n. 54 del 28.11.2007

DCC n. 52 del 26.11.2009

DCC n. 61 del 09.12.2009

DCC n. 22 del 20.06.2011

DCC n. 04 del 21.03.2014

DCC n. 02 del 29.02.2016

DCC n. 38 del 21.09.2016

DCC n. 36 del 30.11.2017

DCC n. 04 del 26.03.2018

INDICE

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Natura, Oggetto e Contenuto del Regolamento Edilizio

PARTE II

NORME GENERALI

- Art. 2 - Commissione Tecnica Comunale per l'Edilizia e la Trasformazione Urbana (C.E.T.U.)
Art. 3 - Attribuzioni e compiti della C.E.T.U.
Art. 4 - Procedure per le riunioni della C.E.T.U.
Art. 5 - Commissione per il Paesaggio

PARTE III

TITOLI ABILITATIVI

- Art. 6 - Atti abilitanti all'esecuzione delle opere edilizie
Art. 7 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire
Art. 8 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Art. 9 - Attività Edilizia Libera
Art. 10 - Varianti in corso d'opera
Art. 11 - Autorizzazione Paesaggistica e Ambientale
Art. 12 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza
Art. 13 - Interventi di pubblico interesse e deroghe

PARTE IV

NORME PROCEDURALI

- Art. 14 - Esame delle richieste e procedure per il rilascio del Permesso di costruire
Art. 15 - Esame del deposito e procedure per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Art. 16 - Esame del deposito e procedure per l'Attività Edilizia Libera
Art. 17 - Validità, decadenza, proroghe e variazione di titolarità del Permesso di Costruire e della Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Art. 18 - Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore

PARTE V

ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI

- Art. 19 - Definizione dei punti fissi per la realizzazione delle opere
Art. 20 - Esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria
Art. 21 - Organizzazione del Cantiere
Art. 22 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico
Art. 23 - Visite di controllo
Art. 24 - Inizio dei lavori

- Art. 25 - Ultimazione dei lavori
- Art. 26 - Certificato di Agibilità

PARTE VI

VIGILANZA, SANZIONI EDILIZIE E SANATORIA DEGLI ABUSI

- Art. 27 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e generalità sulla disciplina sanzionatoria degli abusi
- Art. 28 - Ordinanza di Sospensione lavori
- Art. 29 - Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori
- Art. 30 - Opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 196 L.R. n° 65/14)
- Art. 31 - Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità o con variazioni essenziali dal titolo (Art. 199 L.R. n° 65/14)
- Art. 32 - Opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire (Art. 206 L.R. n° 65/14)
- Art. 33 - Opere eseguite in assenza, di Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in difformità da essa (Art. 200 L.R. n° 65/14)
- Art. 34 - Interventi di Attività Edilizia Libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei Comuni (Art. 201 L.R. n° 65/14)
- Art. 35 - Accertamento di conformità
- Art. 36 - Esecuzione d'ufficio delle demolizioni

PARTE VII

DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 37 - Sanzioni per la violazione delle disposizioni del presente regolamento
- Art. 38 - Norme transitorie

ALLEGATI

A - Definizioni, parametri urbanistici ed edilizi (pag. 30)

B - Disposizioni tecniche per le costruzioni (pag. 55)

Generalità

1. Caratteristiche esterne dei fabbricati
2. Sistemazioni aree pertinenziali
3. Recinzioni e tipologie
4. Parcheggi privati
5. Distanze e distacchi dei fabbricati
6. Definizioni tecniche
7. Dimensionamento minimo alloggi
8. Occupazione degli spazi pubblici
9. Contenimento dell'inquinamento acustico
10. Infrastrutture e impianti per la ricezione delle telecomunicazioni
11. Incentivi di carattere edilizio e urbanistico

C - Qualificazione esemplificativa degli interventi edilizi e titolo idoneo per l'esecuzione (pag. 74)

C1 – Classificazione dei tipi d'intervento

C2 – Qualificazione esemplificativa dei singoli interventi edilizi e titolo idoneo all'esecuzione

A – Attività non soggetta a titolo edilizio

- B – Attività edilizia soggetta a denuncia inizio attività
- C – Attività edilizia soggetta al rilascio del permesso di costruire

D - Caratteristiche igieniche delle costruzioni (pag. 91)

- 1 – Campo di applicazione
- 2 – Verifica della conformità dei progetti
- 3 – Abitabilità – Agibilità
- 4 – Cantieri
- 5 – Caratteristiche generali delle costruzioni
- 6 – Antigienicità – inabitabilità
- 7 – Requisiti igienici degli edifici
- 8 – Rifiuti domestici
- 9 – Edifici adibiti a strutture ricettive
- 10 – Edifici rurali

E - Disciplina e svolgimento delle funzioni in materia di Vincolo Idrogeologico (pag. 117)

- 1 – Ambito di applicazione
- 2 – Strutture comunali competenti
- 3 – Soggetti titolati alla presentazione della domanda di autorizzazione o della dichiarazione di inizio lavori
- 4 – Procedure e modalità di presentazione della istanza di autorizzazione e della dichiarazione Responsabile del procedimento
- 5 – Modalità di istruttoria della domanda di autorizzazione e della dichiarazione
- 6 – Validità, revoca o sospensione delle autorizzazioni e dichiarazioni
- 7 – Lavori di manutenzione eseguibili senza autorizzazione o dichiarazione
- 8 – Altre opere e movimenti di terreno eseguibili senza autorizzazione o dichiarazione
- 9 – Dichiarazione ai sensi dell' art. 100 del regolamento forestale
- 10 – Autorizzazione art. 42 comma 5 l.r. 39/00 ed art. 101 regolamento forestale n. 48/r del 08/08/03
- 11 – Varianti in corso d'opera
- 12 – Autorizzazione in sanatoria art. 85 comma 6 bis l.r. 39/00 per regolarizzazione di opere eseguite od in corso di esecuzione conformi alla normativa vigente
- 13 – Proroga dell'autorizzazione
- 14 – Rinnovo dell'autorizzazione
- 15 – Ripristino ai sensi dell'art. 85 della l.r. 39/00
- 16 – Sanzioni

F - Contributo di Costruzione, Scomputi, Opere di urbanizzazione secondaria eseguite da terzi (pag. 129)

- 1 – Generalità
- 2 – Modalità di calcolo del contributo di costruzione
- 3 – Modalità di calcolo e criteri da seguire nella determinazione del contributo di costruzione
- 4 – Specificazioni di calcolo e casi particolari
- 5 – Istruzioni utili per la determinazione del contributo di costruzione
- 6 – casi particolari
- 7 – Edilizia convenzionata
- 8 – Restituzione del contributo

G - Criteri per la determinazione e l'applicazione delle Sanzioni Amministrative Pecuniarie per abusi edilizi disciplinate dal Titolo VIII della LR 1/05, dal D.Lgs 42/04 e s.m.i. (pag. 146)

- 1. Scopo del regolamento ed ambito di applicazione
- 2. Sanzioni amministrative pecuniarie di carattere edilizio, previste dal Titolo VIII della LR 1/05
- 3. Sanzioni amministrative pecuniarie di carattere ambientale previste dal D. Lgs 42/04 e s.m.i.
- 4. Criteri e modalità per la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive
- 5. Tabelle di calcolo superficie commerciale e scaglioni di calcolo forfetari

H - Modalità di pagamento e di rateizzazione del Contributo di Costruzione e delle Sanzioni Amministrative (pag. 160)

A. Modalità di pagamento e di rateizzazione del contributo dovuto ai sensi dell'art. 119 della l.r. 1/05 per i permessi di costruire e per le denunce di inizio attività'

B. Modalità di pagamento e di rateizzazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e del contributo di cui al titolo viii della l.r. 1/05 oltre alle sanzioni paesaggistiche di cui all'art. 167 del d.lgs. 42/04

L - Documentazione da allegare alle richieste e/o presentazione di titoli edilizi (pag. 162)

Generalità

Serie A: estratti e certificati

Serie B: documentazione fotografica

Serie C: rilievo

Serie D: relazioni

Serie E: progetto

Serie F: lettura grafica in sovrapposizione

Elaborati da allegare alle richieste di piani attuativi e criteri generali per la loro redazione

SCHEDE

Scheda n.1 - Elenco documenti da allegare a Istanza di Permesso di Costruire

Scheda n.2 - Elenco documenti da allegare a Istanza di Denuncia di Inizio Attività

Scheda n.3 - Elenco documenti da allegare a Istanza di Variante in corso d'opera

Scheda n.4 - Elenco documenti da allegare a Istanza di Accertamento di Conformità

Scheda n.5 - Elenco documenti da allegare a Istanza su immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e di cui all'allegato A del regolamento Urbanistico

M – Strutture temporanee (pag. 190)

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 – Strutture temporanee

Art. 3 - Atti abilitanti

Art. 4 - Ambito temporale delle autorizzazioni

Art. 5 - Strutture temporanee di servizio a cantieri edili

Art. 6 - Strutture temporanee a servizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande

Art. 7 - Documentazione e garanzie

Art. 8 - Manutenzione

Art. 9 - Norme transitorie

Art. 10 - Sanzioni

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - NATURA, OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. In forza dell'Art. 117, comma 6, della Costituzione e dell'Art. 3 del Decreto Legislativo n° 267 del 18 Agosto 2000 ed in conformità all'Art. 4 del D.P.R. n° 380 del 6 Giugno 2001 e alla legislazione regionale vigente, è adottato il presente Regolamento che è atto normativo, avente i caratteri della generalità ed astrattezza.
2. Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene cittadina.
3. Il presente Regolamento, in conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti, definisce e disciplina l'attività edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.
4. Il presente Regolamento contiene sia disposizioni, di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia e al conseguimento del decoro cittadino. Esso è costituito dall'articolato e dagli allegati.
5. Le presenti norme non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per disposizione espressa, con specifico riferimento alle singole disposizioni.

PARTE II

NORME GENERALI

Art. 2 - COMMISSIONE TECNICA COMUNALE PER L'EDILIZIA E LA TRASFORMAZIONE URBANA (CETU)

1. La Commissione Tecnica Comunale per l'edilizia e la trasformazione urbana (*C.E.T.U.*), nominata ai sensi degli Artt. 148 e 153 della Legge Regionale n° 65/14 e successive modifiche e integrazioni. E' un organo collegiale tecnico/consultivo dell'Amministrazione Comunale che si esprime su questioni in materia urbanistica, edilizia ed ambientale.
2. La C.E.T.U. è formata da n° 11 membri effettivi:
 - a) il Responsabile del Servizio individuato ai sensi dell'Art. 107 del D.Lgs. n° 267 del 18 Agosto 2000, che la presiede;
 - b) tre esperti nelle materie indicate dall'Art. 153 della Legge Regionale n° 65/14;
 - c) un ingegnere;
 - d) un architetto;
 - e) un geometra;
 - f) un perito industriale edile;
 - g) un geologo;
 - h) un esperto in materia di restauro e recupero edilizio;
 - i) un esperto urbanista.
- 2bis.** I membri di cui al punto 2, lett. b costituiscono la Commissione per il Paesaggio di cui all'Art. 153 della Legge Regionale n° 65/14. I membri di cui al punto 2 lett. c, d, e, f, g, h, i, costituiscono la Commissione Edilizia di cui all'Art. 148 della Legge Regionale n° 65/14.
3. Un dipendente opportunamente nominato dal Responsabile, può esercitare le funzioni di segretario verbalizzante della C.E.T.U..

- 4.** Possono partecipare ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici comunali in qualità di relatori sugli argomenti di volta in volta trattati.
- 5.** È membro di diritto il componente di cui al punto a). Sono membri elettivi i componenti di cui ai punti b), c), d), e), f), g), h) e i). I membri elettivi non possono svolgere attività professionale nel territorio di competenza della Commissione per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.
- 6.** I membri di cui al punto b), designati ai sensi e per gli effetti dell'Art. 153 della Legge Regionale n° 65/14, sono nominati con deliberazione della Giunta e giusto il comma 6 del medesimo articolo sono prescelti tra:
 - professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
 - professionisti che siano o siano stati iscritti agli albi professionali con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;
 - dipendenti dello Stato e di Enti Pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a cinque anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione Pubblica con competenze su temi attinenti al paesaggio.
- 7.** Gli esperti di cui ai punti h) e i) sono designati dal Sindaco e scelti sulla base di attestati di specifiche competenze derivanti da esperienze e professionalità nelle materie, con particolare riferimento al territorio.
- 8.** I membri di cui ai punti c), d), e), f) e g) sono designati dal Sindaco e sono scelti in elenchi proposti dagli organismi professionali (*Ingegneri, Architetti, Geometri, Periti Industriali, Geologi*). Tali elenchi verranno forniti dai suddetti Ordini e Collegi professionali e conterranno i nominativi dei propri iscritti che ne abbiano fatto domanda.
- 9.** Gli atti di designazione degli esperti di cui ai punti b), h) e i) dovranno essere corredati da curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità necessaria e l'eventuale documentazione, sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia. Per gli esperti di cui al punto b) la deliberazione di nomina dei membri è corredata inoltre degli esiti motivati della valutazione comparativa delle candidature ammissibili.
- 10.** Il Sindaco, acquisiti i risultati delle designazioni, nomina la C.E.T.U., la quale dura in carica per un periodo di 5 (*cinque*) anni.
- 11.** Tutti i membri restano in carica per il periodo di validità della C.E.T.U., 5 (*cinque*) anni e comunque per un periodo non superiore a quello residuo al termine di validità della C.E.T.U., salvo revoca da parte di questi.
- 12.** I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'amministrazione comunale di Vaiano.
- 13.** I membri di cui ai punti c), d), e), f) e g) possono essere rieletti una sola volta alla scadenza del mandato.
- 14.** I membri di cui al punto b) possono essere nominati una sola volta nel Comune di Vaiano e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente presso il quale la commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.
- 15.** Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 (*tre*) sedute consecutive.
- 16.** In caso di rinuncia, dimissione o revoca di un componente della C.E.T.U. entro la data di scadenza di validità della stessa di cui al punto 11, esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina, entro e non oltre 12 mesi dal verificarsi dell'evento. Durante tale periodo di 12 mesi, la C.E.T.U. opera in regime di prorogatio nella sua precedente composizione.
- 17.** Anche in caso di decorrenza dei termini di validità della C.E.T.U. di cui al punto 11, fino alla nuova nomina resta in carica la C.E.T.U. precedentemente eletta.

Art. 3 – ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA C.E.T.U.

1. La Commissione Edilizia, nei casi previsti al successivo punto 3.4, esprime il proprio parere con riferimento:

- alla qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico/ambientale, nonché alla loro qualità funzionale e tecnologica, quale accertamento di conformità del progetto alle prestazioni qualitative richieste dalle normative urbanistico – edilizie;
- problematiche relative all'attività e alla disciplina edilizia ed urbanistica di interesse comunale derivate dall'applicazione di norme di P.R.G. o del presente Regolamento Edilizio ovvero evidenziate dal Responsabile del procedimento o da Organi Comunali con adeguate motivazioni;

2. La Commissione per il Paesaggio esprime pareri obbligatori in materia di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

3. La C.E.T.U., nell'ambito della propria attività, svolge una costante azione di monitoraggio e di verifica delle trasformazioni del territorio e degli strumenti del suo governo, assumendo funzione propositiva per l'adeguamento e l'arricchimento degli apparati normativi e degli strumenti cartografici.

4. Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia:

- a) progetti di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico;
- b) piani urbanistici e programmi di miglioramento agricolo-ambientale con valenza di piano attuativo;
- c) domande di Permesso di Costruire;
- d) progetti in deroga alle prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. e al presente Regolamento;
- e) tutti gli interventi per i quali, il parere della Commissione Edilizia, sia richiesto espressamente dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento;
- f) le istanze dei cittadini, in via preventiva, di chi intenda richiedere Permesso di Costruire o presentare Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Lo svolgimento di questo compito della C.E.T.U. viene disciplinato eventualmente da determinazione dirigenziale;
- g) nel procedimento istruttorio dei piani urbanistici attuativi;
- h) gli interventi soggetti anche a Segnalazione Certificata di Inizio Attività subordinati al preventivo rilascio dell'atto di assenso della C.E.T.U., per gli immobili giudicati meritevoli dagli strumenti Urbanistici per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico e cioè: edifici e complessi edilizi di particolare pregio architettonico-ambientale e/o storico-documentale come evidenziati nella tavola "Individuazione del patrimonio storico-architettonico" del Quadro Conoscitivo del P.S., con le integrazioni effettuate in sede di redazione del Regolamento Urbanistico e delle sue varianti, le opere che alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici nell'Area Protetta del Monteferrato. L'atto di assenso qui esplicitato attesta la conformità dell'intervento alla disciplina di tutela prevista dagli strumenti urbanistici e dal presente regolamento, nonché l'idoneità dell'intervento medesimo alla conservazione dei caratteri storici, culturali, architettonici ed estetici tutelati;
- i) altri interventi edilizi e istanze edilizie, ove sia richiesto, con specifica motivazione del Responsabile del procedimento, l'accertamento di conformità del progetto alle normative urbanistico – edilizie che dispongono specifici requisiti qualitativi o presentino particolari difficoltà applicative.

5. I progetti degli interventi elencati ai precedenti punti relativi agli edifici non ricadenti nei disposti del D.Lgs 42/2004 e giudicati di non particolare complessità dal responsabile del procedimento, possono non essere sottoposti al parere della CETU.

6. Il parere della C.E.T.U. non è richiesto per le istanze di completamento dei lavori, nei limiti delle opere già autorizzate.

Art. 4 – PROCEDURE PER LA RIUNIONE DELLA C.E.T.U.

1. La C.E.T.U. è convocata dal Presidente. L'invio della convocazione deve pervenire per posta elettronica ai membri almeno cinque giorni prima della data fissata per la seduta.
2. Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia devono intervenire almeno 5 (*cinque*) membri di cui all'Art. 2.2 lettere a, c, d, e, f, g, h, i, tra i quali il Presidente della C.E.T.U..
3. Per la validità delle sedute della Commissione per il Paesaggio è necessaria la presenza di almeno 2 (*due*) membri di cui all'art. 2.2 lettera b, oltre al Presidente della C.E.T.U..
4. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e, per la Commissione Edilizia, in caso di parità prevale quello del presidente.
5. I pareri della Commissione per il Paesaggio si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei componenti presenti. A parità di voto prevale quello del membro con maggiori titoli di esperienza e professionalità nella materia.
6. La Commissione può ascoltare e/o richiedere chiarimenti ai progettisti delle istanze poste all'esame. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
7. Alle riunioni della C.E.T.U. possono partecipare, senza diritto di voto, esperti da questa invitati.
8. Il verbale redatto in forma definitiva dovrà essere firmato dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti alla seduta.

Art. 5 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Ai fini di cui all'Art. 153 della Legge Regionale n° 65/14, è istituita la Commissione per il Paesaggio, organo di natura collegiale avente funzioni tecnico consultive che esprime pareri obbligatori in materia di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici, costituita dai tre membri di cui al punto 2 lett. b dell'art.
2. Alle sedute partecipa senza diritto di voto, il Presidente della C.E.T.U. o suo delegato che verbalizza ed illustra le pratiche all'ordine del giorno.
3. Riguardo la nomina, le competenze e le modalità di funzionamento della Commissione per il paesaggio, si rinvia alle disposizioni dell'Art. 153 della Legge Regionale n° 65/14.
4. La durata della nomina e la designazione restano ferme per come disposte all'Art. 2.
5. La nomina a componente della Commissione per il paesaggio è incompatibile con le cariche politiche del Comune di Vaiano. Sono parimenti incompatibili i soggetti che, per legge, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi anche in sede di controllo sulle pratiche sottoposte al parere della Commissione.
6. I membri della Commissione per il paesaggio non possono essere altresì membri della Commissione Edilizia.

PARTE III

TITOLI ABILITATIVI

Art. 6 – ATTI ABILITATIVI ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

1. L'attività edilizia nel territorio comunale, fatta eccezione per le ipotesi di cui ai successivi Art. 12 e 13 è soggetta a seconda della natura delle opere, ai sensi dell'Art. 133 e dell'art. 136 della Legge Regionale n° 65/14:
 - al rilascio del Permesso di Costruire di cui al successivo articolo 7;
 - al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al successivo articolo 8;
 - alla comunicazione di Attività Edilizia Libera di cui al successivo articolo 9.
2. La documentazione da allegare ai titoli di cui al comma precedente devono essere costituiti dai documenti di cui all'**Allegato L** del presente regolamento.

Art. 7 – INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Sono soggette a Permesso di Costruire le seguenti trasformazioni Urbanistico – Edilizie:

- a) gli interventi di Nuova Edificazione, e cioè la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo in edificato, diversi da quelli di cui alle lettere da b) a m), ed agli artt. 8 e 9 del presente regolamento;
- b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;
- c) la realizzazione di opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- d) la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori a cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) la realizzazione degli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente;
- h) gli interventi di Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva consistenti in:
 1. interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 2. interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 3. interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
 4. ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla lettera i).
- i) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice;
- l) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice del paesaggio, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera h), punto 2, comportanti modifiche

alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume;

m) le piscine nonché gli impianti sportivi incidenti sulle risorse essenziali del territorio.

2. In alternativa al Permesso di Costruire, possono essere realizzati mediante SCIA gli interventi di cui al comma 1, lettere g) ed h), ove non ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. n° 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, restando comunque ferme le sanzioni penali previste dal D.P.R. n° 380/2001.

Art. 8 – INTERVENTI SOGGETTI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

- a) le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
- b) fermo restando quanto previsto dall'Art. 9, comma 2, lettera g) delle presenti norme (art. 136, comma 2, lettera g) della Legge Regionale n° 65/14), i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, eseguiti in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'Art. 98 della Legge Regionale n° 65/14;
- c) le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;
- d) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- e) fermo restando quanto previsto dall'Art. 9 delle presenti norme (art. 136 della Legge Regionale n° 65/14), ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a Permesso di Costruire.
- f) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità, fermo restando quanto stabilito all'Art. 9, comma 1, lettera b) delle presenti norme (art. 136 della Legge Regionale n° 65/14);
- g) fermo restando quanto previsto dall'Art. 9, comma 2, lettera a) delle presenti norme (art. 136, comma 2, lettera a) della Legge Regionale n° 65/14), gli interventi di Manutenzione Straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici. Detti interventi non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso. Tra gli interventi di cui alla presente lettera, sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- h) gli interventi di Restauro e di Risanamento Conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 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. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.
- i) fermo restando quanto previsto dall'Art. 9, comma 2, lettera g) delle presenti norme (art. 136, comma 2, lettera g) della Legge Regionale n° 65/14), gli interventi di Ristrutturazione Edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono

comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 5 dell'8 Febbraio 2010 (*Norme per il recupero abitativo dei sottotetti*);

- l) gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio medesimo, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale;
- m) l'installazione delle serre e dei manufatti aziendali di cui all'Art. 70, comma 3, lettera a) della Legge Regionale n° 65/14;
- n) l'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'Art. 78 della Legge Regionale n° 65/14;
- o) l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'Art. 34, comma 6 quater, della Legge Regionale n° 3/1994, negli appostamenti fissi per l'attività venatoria autorizzati dalla provincia ai sensi della medesima legge regionale;
- p) le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'Art. 74 della Legge Regionale n° 39/2000 ove non riconducibili alle fattispecie di cui all'Art. 136.

2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 10 (art. 143 della Legge Regionale n° 65/14), sono altresì realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, previa sospensione dei lavori, le Varianti in Corso d'Opera ai Permessi di Costruire aventi ad oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1, che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

3. In alternativa alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, può essere richiesto il Permesso di Costruire per gli interventi di cui al comma 1, lettere h), i) ed l).

Art. 9 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Fatte salve le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali e del presente regolamento 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, nonché delle disposizioni di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, i seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di Manutenzione Ordinaria;
- b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, fuori dalle ipotesi di cui all'Art. 8 comma 1 lettera g) del presente regolamento;
- c) 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;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agrosilvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) l'installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'Art. 34, comma 6 bis, della Legge Regionale n° 3/94, nel sito in cui la provincia ha autorizzato l'appostamento fisso per l'esercizio dell'attività venatoria. I manufatti devono essere rimossi in assenza della suddetta autorizzazione.

- g) Interventi privi di rilevanza edilizia di cui all'Art. 137 della Legge Regionale n° 65/14.
- 2.** Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'Art. 135, comma 2, lettera b) della Legge Regionale n° 65/14 compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
 - b) la realizzazione di impianti di colture poliennali e di movimenti di terra ai soli fini delle pratiche colturali, per i quali sia necessario acquisire l'Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico di cui all'Art. 42 della Legge Regionale n° 39/00 o l'Autorizzazione Paesaggistica in quanto non rientranti nelle fattispecie previste dall'Art. 149, lettera b), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
 - c) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c bis) le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggiami o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo;
 - d) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
 - f) i manufatti temporanei di cui all'Art. 70, comma 1 della Legge Regionale n° 65/14 comprese le serre aventi le medesime caratteristiche;
 - g) le modifiche interne di carattere edilizio da eseguirsi negli organismi edilizi con destinazione d'uso non residenziale, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso sempre che tali modifiche non riguardino le parti strutturali dell'edificio e, comunque, con esclusione:
 - 1. degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'Art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n° 380/2001;
 - 2. degli interventi comportanti modifiche alla superficie coperta preesistente;
 - 3. degli interventi comportanti l'introduzione della destinazione d'uso residenziale;
 - 4. degli interventi riguardanti immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.
- 3.** L'installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia che non necessitano di titolo edilizio è disciplinata dall'Art. 17 della Legge n° 39 del 24 Febbraio 2005 (*Disposizioni in materia di energia*).

Art. 10 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA

1. Durante il periodo di validità dell'atto abilitativo, è possibile apportare varianti in corso d'opera, previo nuovo atto abilitativo, salvo quanto disposto ai commi seguenti.
2. Per le varianti in corso d'opera previste dall'Art. 211 della Legge Regionale n° 65/14 e con i requisiti dell'Art. 143, comma 3 della stessa legge, occorre esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzato. Tali varianti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- a) essere conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigente e non in contrasto con quelli adottati e con le prescrizioni dell'atto abilitativo;
- b) non comportino modifiche della sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del Codice del paesaggio oppure ricadente in Zona Omogenea "A" di cui al D.M. n° 1444/1968 o altra zona ad essa assimilata dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard. Agli effetti del presente comma non costituisce modifica ai parametri urbanistici, sempre nel rispetto dei minimi stabiliti dalle norme di riferimento:
 - la variazione degli spazi a parcheggio privato di cui all'Art. 2 della Legge n° 122/89;
 - la variazione della dotazione di verde privato e di aree permeabili;
 - la variazione della superficie utile dei vani principali (Su) e dei vani accessori (Sa) derivante dall'eliminazione dei divisori murari;
 - l'aumento di superficie dei vani principali (Su) e dei vani accessori (Sa) derivante dalla modifica dei piani interrati fino alla concorrenza massima del rapporto di copertura interrato e cioè 45% di Sf (Allegato A);
- c) nel caso in cui riguardino immobili o aree tutelati ai fini idrogeologici, ambientali, o soggetti a norme di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico relativamente:
 - agli immobili di interesse storico – architettonico – documentale di cui all'Art. 5.1 comma 5 del Regolamento Urbanistico;
 - allo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici nell'Area Protetta del Monteferrato; siano realizzate a seguito dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore
- d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice del paesaggio, siano realizzate a seguito dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore;
- e) non modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
- f) la diminuzione del numero delle unità immobiliari.

3. Nelle ipotesi di cui al comma 2 dovrà essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, il rilievo con la documentazione prevista nell'**Allegato L**. In tal caso, il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui all'Art. 183 della Legge Regionale n° 65/14 e successive modificazioni, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'**Allegato F** presente regolamento e comunque entro la scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.

Art. 11 – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

1. Ai sensi del Decreto Legislativo n° 42/2004, negli ambiti territoriali assoggettati al Vincolo Paesaggistico e Ambientale sono vietate le modificazioni dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici, senza la preventiva Autorizzazione Paesaggistica ed Ambientale. Essa è rilasciata dal Comune previo parere della Commissione per il Paesaggio secondo le procedure di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

2. Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n° 42/2004. In caso di violazione delle stesse si applicano le sanzioni di cui all'Allegato G.

Art. 12 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi degli Artt. 50 e 54 del D.Lgs. n° 267 del 18 Agosto 2000, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione dell'istanza edilizia, quando siano motivate da carattere di assoluta necessità e urgenza e siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità. Gli interventi ammessi sulla base del presente articolo sono comunque solo quelli limitati

alla eliminazione dello stato di pericolo. In tal caso, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco e al Responsabile dell'Area 1 di tali interventi e del nominativo, con relativa accettazione, del Tecnico abilitato all'esercizio professionale e responsabile dell'intervento.

2. Entro 30 giorni dalla comunicazione dovrà essere richiesto l'idoneo titolo edilizio sottoscritto dal Tecnico incaricato con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo e le eventuali opere di ripristino. A completa esecuzione delle opere deve essere presentata la Comunicazione di Fine dei Lavori e il Certificato di Collaudo e di Staticità: il tutto redatto e sottoscritto dal Tecnico incaricato e abilitato professionalmente.

3. L'ordinanza del Sindaco emessa per la tutela della pubblica incolumità ai sensi degli Artt. 50 e 54 del D.Lgs. n° 267 del 18 Agosto 2000, costituisce titolo ad eseguire le opere ordinate.

Art. 13 – INTERVENTI DI PUBBLICO INTERESSE E DEROGHE

1. Non si applicano le disposizioni della Parte III del presente regolamento per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'Art. 34, comma 4, del D.Lgs. n° 267 del 18 Giugno 2000;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. n° 383 del 18 Aprile 1994 e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei Comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi del D.P.R. n° 207 del 5 Ottobre 2010. In tal caso, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs n° 163 del 12/04/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) e successive modificazioni ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla-osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

2. Il Responsabile, sentito il parere della C.E.T.U., nel rispetto delle condizioni stabilite dall'Art. 97 della Legge Regionale n° 65/14, previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare deroghe al Regolamento Urbanistico e alle presenti norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

PARTE IV

NORME PROCEDURALI

Art. 14 – ESAME DELLE RICHIESTE E PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire e relative Varianti in Corso d'Opera, relativamente agli interventi di cui all'Art. 7 del presente regolamento, sono quelle determinate dagli Artt. 141 e 142 della Legge Regionale n° 65/14 e successive modifiche. Tali procedure possono mutare in caso di emanazione di legge regionale o statale che modifichi il procedimento.

2. Le domande di Permesso di Costruire e relative Varianti in Corso d'Opera, devono essere redatte sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale. La documentazione e gli elaborati

progettuali da produrre a corredo della richiesta di permesso di costruire sono indicati nell'**Allegato L** del presente regolamento a seconda del tipo di opera o d'intervento da realizzare.

3. Ai fini degli adempimenti richiesti dall'Art. 142, comma 3 della Legge Regionale n° 65/14, il Comune entro **10 giorni (dieci)** dalla presentazione della domanda, comunicherà al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del Responsabile del Procedimento;

4. Nel caso in cui all'istanza di Permesso di Costruire siano stati allegati tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i **60 giorni (sessanta)** successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa di cui al comma 5 del presente articolo (Art. 142, comma 8 della Legge Regionale n° 65/14), il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti, e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento conclusivo. I termini di cui al presente comma sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del Responsabile del Procedimento, da comunicarsi immediatamente all'interessato;

5. I termini di cui al comma 4, possono essere interrotti una sola volta dal Responsabile del Procedimento entro **30 giorni (trenta)** dalla presentazione della domanda per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente o qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche rispetto al progetto originario, può richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. In tali casi, il termine per la conclusione del procedimento inizia nuovamente a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora le integrazioni richieste non pervengano entro il termine di **60 giorni (sessanta)**, non sarà dato corso al procedimento, che verrà concluso contemporaneamente all'archiviazione della pratica. Tale provvedimento a cura del responsabile, verrà comunicato agli interessati.

6. Nel corso del procedimento, a seguito degli accertamenti istruttori sulle istanze di Permesso di Costruire pervenute, il Responsabile del Procedimento, secondo la fase procedimentale, ai sensi dell'Art. 6 della Legge n° 241/90, può chiedere all'interessato il rilascio di dichiarazioni, la rettifica di errori ed inesattezze, ovvero ordinare esibizioni documentali. La comunicazione all'interessato sospende l'iter del procedimento, che verrà riattivato qualora entro sessanta giorni dalla comunicazione pervenga o sia compiuto dall'interessato quanto richiesto. In caso di inadempienza, la richiesta sarà negata.

7. Non sarà dato corso al procedimento abilitativo e la pratica verrà archiviata, qualora sia riscontrata l'abusività pregressa dell'immobile, che non sia stato sottoposto a sanatoria. Resta esclusa da tale ipotesi l'esecuzione delle Varianti in Corso d'Opera prive dei requisiti di cui all'Art. 10 delle presenti norme (art. 143 della Legge Regionale n° 65/14).

8. Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Responsabile e dell'avvenuto rilascio viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune.

9. Il Permesso di Costruire è rilasciato al proprietario o a chi ne abbia titolo, ai sensi dell'Art. 142 della Legge Regionale n° 65/14. Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa, non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili, è irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.

10. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, occorre inoltre che l'interessato produca l'atto d'obbligo o la convezione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione affidate e presenti le garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per il versamento degli oneri nei casi di rateizzazione.

11. L'esame delle domande di atti abilitativi relative ad opere di interesse pubblico e delle varianti in corso d'opera, può essere svolto prioritariamente, indipendentemente dall'ordine cronologico di presentazione.

Art. 15 – ESAME DEL DEPOSITO E PROCEDURE PER LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è depositata dal proprietario o a chi ne abbia titolo. E' trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili. E' irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.
2. Le procedure per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e relative Varianti, relativamente agli interventi di cui all'Art. 8 del presente Regolamento, sono quelle determinate dagli Artt. 141 e 145 della Legge Regionale n° 65/14 e successive modifiche. Tali procedure possono mutare in caso di emanazione di Legge Regionale o Statale che modifichi il procedimento.
3. La presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività e relative Varianti, devono essere redatte sugli appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale. La documentazione e gli elaborati progettuali da produrre a corredo della presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività sono indicati nell'**Allegato L** del presente Regolamento a seconda del tipo di opera o d'intervento da realizzare.
4. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è accompagnata da:
 - a) una relazione del progettista abilitato, che asseveri la conformità degli interventi ed opere da realizzare agli strumenti della pianificazione urbanistica comunali adottati o approvati ed al regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e alle norme relative all'efficienza energetica;
 - b) gli elaborati progettuali di cui al comma 3 del presente articolo, necessari per consentire le verifiche di competenza dell'Amministrazione;
 - c) l'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori;
 - d) fermo restando quanto previsto dall'Art. 147 della Legge Regionale n° 65/14, ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, compresi quelli relativi a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, se presenti;
 - e) le dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti previsti negli articoli 46 e 47 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000 (*Testo unico delle disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa*), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti per la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
5. L'efficacia della SCIA decorre dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuto ottenimento dei pareri, autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso, qualora gli stessi non siano acquisiti precedentemente alla presentazione della SCIA medesima. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni dalla data di presentazione. Fermo restando quanto previsto dal comma 10 del presente articolo (Art. 147 della Legge Regionale n° 65/14), l'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della SCIA. L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata.
6. Fermo restando quanto previsto dal comma 10 del presente articolo (Art. 147 della Legge Regionale n° 65/14), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività è inefficace qualora sia presentata senza gli atti di cui al comma 4, lettere a), b) e d).
7. Nel caso in cui, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della SCIA, sia riscontrata l'assenza di uno o più degli atti di cui al comma 4, o la non conformità delle opere da realizzare agli strumenti o alle normative di cui alla lettera a) del medesimo comma 4, il comune notifica al proponente, al Progettista o al Direttore dei Lavori, entro il medesimo termine, il divieto di prosecuzione degli interventi e l'ordine di ripristino delle parti poste in essere.
8. Nel caso di cui al comma 7 del presente articolo, gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova Segnalazione Certificata di Inizio Attività o rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste

trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per poter eseguire i lavori. Nel caso di nuova segnalazione dovrà essere prodotta esclusivamente la documentazione mancante o sostitutiva, richiamando quella già presentata ancora valida.

9. Qualora alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività siano allegati gli atti di cui al comma 4, lettere a), c), d) ed e), ma sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati di cui al comma 4, lettera b), il comune invita l'interessato a regolarizzare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, assegnandogli a tal fine un termine di **60 giorni (sessanta)**. La mancata regolarizzazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività nel termine assegnato comporta l'applicazione di una **sanzione pari a Euro 516,00**, fermo restando, comunque, il potere di controllo dell'Amministrazione comunale e l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori.

10. L'interessato può richiedere al Comune di Vaiano di acquisire tutti gli atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio. Tale istanza può essere presentata contestualmente alla SCIA.

11. Per le opere e gli interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in relazione alla loro incidenza sul carico urbanistico, occorre che l'interessato al momento della presentazione della denuncia di inizio attività produca l'atto d'obbligo per la manutenzione e adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti e presenti le relative garanzie finanziarie per la realizzazione di detti interventi e per il versamento degli oneri nel caso di rateizzazione.

12. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato, contestualmente alla certificazione di cui all'Art. 149, comma 1 della Legge Regionale n° 65/14 deposita ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate oppure dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

Art. 16 – ESAME DEL DEPOSITO E PROCEDURE PER L'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. La Comunicazione di Inizio Lavori e la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata sono depositate dal proprietario o a chi ne abbia titolo. Sono trasferibili ai successori o aventi causa. Esse non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili.

2. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e g) dell'art. 9 delle presenti norme (Art. 136 della Legge Regionale n° 65/14), l'interessato trasmette allo sportello unico l'elaborato progettuale e la Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.L.A.) da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non interessano le parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. La mancata presentazione della Comunicazione dell'Inizio Lavori (C.I.L.) oppure la mancata Comunicazione dell'Inizio dei Lavori Asseverata (C.I.L.A.), comportano la Sanzione Pecuniaria pari ad **Euro 1.000,00**. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione. Per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, dovrà essere depositata idonea comunicazione con allegata la documentazione necessaria, oltre al pagamento della Sanzione Pecuniaria sopra richiamata.

4. La comunicazione relativa agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e g) dell'art. 9 delle presenti norme (Art. 136 della Legge Regionale n° 65/14), è subordinata alla corresponsione del contributo per Oneri di Urbanizzazione nei casi di cui all'articolo 183, comma 3 della Legge Regionale n° 65/14;

5. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato, potrà presentare la Comunicazione di Fine Lavori e Certificazione di Conformità di cui all'Art. 149, comma 1 della Legge Regionale n° 65/14; nel caso in cui, durante l'esecuzione delle opere, siano state apportate modifiche rispetto al progetto depositato, potrà essere allegato alla Comunicazione di Fine Lavori, elaborato grafico che rappresenti lo stato dei luoghi a lavori ultimati.

6. Riguardo agli interventi di cui al comma 2 dell'art. 9 delle presenti norme (Art. 136 della Legge Regionale n° 65/14), la comunicazione di inizio dei lavori, laddove integrata con la comunicazione di fine lavori, è valida anche ai fini di cui all'Articolo 17, comma 1, lettera b), del Regio Decreto Legge n° 652 del 13 Aprile 1939 (*Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano*), convertito, con modificazioni, dalla Legge n° 1249 del 11 Agosto 1939 ed è tempestivamente inoltrata dallo sportello unico ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate;

7. Per interventi di cui all'Art. 9 delle presenti norme (Art. 136 della Legge Regionale n° 65/14), decorsi **5 anni** (*cinque*) dalla data di esecuzione degli stessi, potrà essere presentato Deposito di Conformità Urbanistica ai fini di regolarizzare opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza di C.I.L. o C.I.L.A.; per una corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, dovrà essere depositata idonea comunicazione con allegata la documentazione necessaria, oltre al pagamento dei Diritti di Segreteria previsti. Si precisa che relativamente agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e g) dell'art. 9 delle presenti norme (Art. 136 della Legge Regionale n° 65/14), è subordinata alla corresponsione del contributo per Oneri di Urbanizzazione nei casi di cui all'articolo 183, comma 3 della Legge Regionale stessa.

Art. 17 – VALIDITA', DECADENZA, PROROGHE E VARIAZIONE DI TITOLARITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

1. Nell'atto di Permesso di Costruire sono indicati i termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati i lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del Permesso; il termine di ultimazione dei lavori e cioè la data entro la quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

2. Per ciò che riguarda la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il termine per l'inizio dei lavori è contestuale alla data di presentazione della relativa istanza. Il termine di ultimazione dei lavori e cioè la data entro la quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori. Nei casi di cui al comma 10 art. 15 del presente regolamento i termini di inizio e fine lavori decorrono dalla comunicazione degli atti di assenso o dall'esito positivo della conferenza dei servizi.

3. Qualora il termine d'inizio dei lavori scada senza che gli stessi siano iniziati, il relativo atto abilitativo deve intendersi decaduto.

4. Per i Permessi di Costruire può essere concesso un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori, decorrenti dalla data di inizio dei lavori, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, può essere concessa una proroga con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso di Costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Il titolare del Permesso di Costruire che ha già usufruito di una proroga (*massimo 12 mesi*) o che non può usufruirne, deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo Permesso di Costruire a Completamento o Segnalazione Certificata di Inizio Attività a Completamento, per la parte non ultimata.

6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

7. In caso di trasferimento dell'immobile o dell'area, il subentrante deve darne comunicazione al Comune, servendosi dei moduli allo scopo predisposti, e precisamente il Cambio di Titolarità relativamente ai titoli abilitativi rilasciati e la dichiarazione sostitutiva sia del titolare che del subentrante negli altri casi.

Art. 18 – PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere effettuata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione che regola le singole professioni.

2. Prima dell'inizio lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al Comune, ove non sia già stato provveduto, il Direttore dei Lavori e l'Impresa che realizzerà le opere, il nominativo e i relativi dati personali (*residenza, ragione sociale, codice fiscale, partita iva, ecc.*) salvo che per i lavori eseguiti in proprio.

3. I lavori dovranno essere diretti, nei limiti delle rispettive competenze, da professionisti iscritti agli albi professionali relativi. Al Direttore dei Lavori compete la verifica dell'adeguatezza del progetto alle prescrizioni nelle zone sismiche.

4. Il titolare del Permesso di Costruire, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il committente, il Direttore dei Lavori unitamente al costruttore, rispondono ciascuno per la propria competenza:

- della corrispondenza dell'opera realizzata al progetto depositato e delle eventuali varianti;
- della conformità delle opere alla normativa urbanistico-edilizia;
- di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel provvedimento di Permesso di Costruire e nelle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività.

5. Le dimissioni del Direttore dei Lavori comportano la sospensione dei lavori e solo nel caso di nuova nomina del direttore dei lavori e relativa accettazione dell'incarico da parte dello stesso, i lavori potranno essere ripresi. La nuova nomina e l'accettazione suddetta dovranno essere comunicate al Comune.

6. Il direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti di cui al punto 4, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi (*con esclusione delle Varianti in Corso d'Opera di cui dall'Art. 143, comma 3 e Art. 211 della Legge Regionale n° 65/14*), fornendo al comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

PARTE V

ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI

Art. 19 – DEFINIZIONE DEI PUNTI FISSI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

1. Ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire, ovvero depositata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, saranno definite le quote e gli allineamenti con riscontri e verifiche da eseguire a cura del tecnico abilitato e nominato quale Direttore dei Lavori e con l'apporto, ove occorra, dei Servizi Comunali competenti.

2. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare del Permesso di Costruire (*o in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori*) e dal tecnico comunale incaricato. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al Permesso di Costruire.

3. I punti fissi e le quote vengono assegnate entro 15 gg dalla data di deposito della richiesta. Decorso tale termine senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare del Permesso di Costruire può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera comunque eseguita in conformità al progetto approvato.

4. Le operazioni di cui al presente articolo sono effettuate a spese del richiedente che è tenuto a fornire personale e mezzi necessari.

Art. 20 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Qualora in sede di rilascio dell'atto abilitativo sia prevista l'esecuzione di Opere di Urbanizzazione dovranno essere seguite le indicazioni dell'allegato F al presente regolamento edilizio.
2. Le modalità ed i tempi per la costruzione delle Opere di Urbanizzazione Primaria saranno determinate nell'atto autorizzativo, dal Responsabile del procedimento, sulla scorta comunque dei regolamenti comunali vigenti.
3. Qualora le Opere di Urbanizzazione da realizzare siano previste da piani attuativi, la realizzazione di dette opere dovrà essere attuata prevedendo che l'inizio dell'edificazione, recupero e ristrutturazione di manufatti esistenti avvenga almeno successivamente al completamento della prima fase di esecuzione di tali Opere di Urbanizzazione. A tale scopo vengono definite le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione:

PRIMA FASE DEI LAVORI

- a) reti di fognatura complete (*bianca, nera, mista*), con posizionamento dei chiusini alla quota del piano finito di fondazione;
- b) fondazione stradale in misto granulometrico;
- c) posa in opera di cordonati alla quota definitiva, al fine di individuare il punto fisso di riferimento fisico per l'individuazione planimetrica ed altimetrica dei margini dei lotti edificabili;
- d) movimenti di terra ed altre sistemazioni del suolo ritenute necessarie.

Prima della utilizzazione del primo fabbricato completato dovrà essere garantita l'esecuzione anche della **SECONDA FASE DEI LAVORI**:

- a) reti di adduzione idrica, del metano ed elettrica (*comprese le cabine di trasformazione*) complete e per quanto riguarda la rete telefonica almeno le canalizzazioni;
- b) costruzione degli strati di fondazione e collocamento di materiale bituminoso nelle sedi stradali e nei parcheggi;
- c) elevazione del piano di appoggio dei chiusini di fognatura, per raggiungere la quota finita della strada;
- d) costruzione dello strato di fondazione e del massetto per i marciapiedi;
- e) posa in opera delle zanelle laterali alla carreggiata;
- f) impianto di illuminazione pubblica completo e completamento degli spazi a verde pubblico;
- g) segnaletica stradale e tappeti d'usura su strade, parcheggi e marciapiedi se previsti, per l'apertura al transito e all'uso delle opere.

4. Il mancato rispetto delle condizioni e delle modalità esecutive relative alle Opere di Urbanizzazione primaria di cui al comma precedente e/o previste nell'atto autorizzativo o nel piano attuativo, e che comunque verrà sottoscritto dalle parti, comporta l'emissione di una ordinanza di sospensione dei lavori relativi agli edifici, previa diffida ad adempiere alle esecuzioni delle opere, assegnando un termine determinato in funzione dell'entità delle opere stesse su indicazione del Servizio tecnico Comunale competente.

5. Ai fini di interesse generale e di pubblico servizio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà d'uso dei fronti e delle facciate di edifici prospettanti sul suolo pubblico, ivi comprese le strade aperte al pubblico transito. In particolare vi potranno essere affissi o installati, in via definitiva o provvisoria: conduttori elettrici, mensole, corpi illuminanti, cassette, etc., con le relative apparecchiature di amarro e sostegno della pubblica illuminazione o di servizi telematici, segnaletica stradale, targhe e lastre di toponomastica viaria, cartelli segnaletici. La tipologia dei materiali e l'ubicazione delle infissioni saranno determinate a giudizio dei tecnici incaricati dall'Amministrazione Comunale, sentita la proprietà o il suo mandatario. I lavori relativi potranno essere eseguiti direttamente per conto dell'Amministrazione Comunale o tramite terzi che debbano adempiere ad obblighi verso l'Amministrazione medesima.

Art. 21 – ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

1. In tutti i cantieri ove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, devono essere rispettate le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, incendi, e quant'altro

introdotto da leggi e/o normative specifiche di riferimento, oltre a l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, e ad ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Inoltre, deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (*bande bianche e rosse*) e notturno (*luci rosse*), e di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, l'altezza di almeno ml. 2,00, risultare non trasparenti, stabili e ben ancorati al suolo ed in ogni caso dovranno essere adottati tutti i provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica ed assicurare il pubblico transito evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole. Sul fronte strada e/o prospicienti gli spazi pubblici, la recinzione deve essere opportunamente segnalata anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria. A queste incombenze, deve provvedere l'assuntore dei lavori responsabile del cantiere, che ne deve garantire anche la gestione e la manutenzione in perfetto stato di utilizzo; in mancanza del rispetto di quanto citato, oltre ad eventuali sanzioni penali e/o amministrative di altri organi istituzionali interessati, saranno applicate le relative Sanzioni di cui all'Art. 37, nella misura minima di Euro 300,00.

4. Il cantiere deve essere provvisto di un cartello decoroso e costruito con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- estremi dell'atto abilitante;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- del nome del progettista, del direttore dei lavori e del committente;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere;
- del nominativo del responsabile della sicurezza;
- dei nominativi delle ditte installatrici degli impianti;
- e quanto altro eventualmente indicato da specifiche Leggi o normative di riferimento (*Testo unico per l'Edilizia D.P.R. n° 380/01, D. Lgs. n° 81/08*).

5. Il cartello, della dimensione minima di ml. 0.70 x 1.00, deve essere esposto sulla porzione di cantiere prospiciente area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sulla intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere.

6. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie che fanno pubblica fede, dei seguenti documenti:

- l'Atto Autorizzativo rilasciato dal Comune o, se del caso, la denuncia di inizio attività debitamente firmata, con riportati gli estremi Comunali (*Timbro Comunale con protocollo e data di presentazione*), corredato dei relativi elaborati del progetto;
- nel caso di opere strutturali, quelle che ricadono e/o necessitano del deposito ai sensi di Legge e/o Normative vigenti, l'attestato di deposito degli elaborati presso il Genio Civile e relativo progetto strutturale;
- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori, ai sensi delle normative vigenti;
- il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (*Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n° 380/01 e D.M. n° 37/08 e successive modifiche ed integrazioni*);

- il progetto degli impianti (*elettrico, idraulico, ascensore*) con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti (*Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n° 380/01 e D.M. n° 37/08 e successive modifiche ed integrazioni*);
- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene;
- documentazione prevista ai sensi del D.Lgs. n° 81/08 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette ad atti autorizzativi o abilitanti, sia nel caso che non sia necessaria alcun atto, deve essere fatta apposita domanda al Responsabile del competente servizio.
2. La domanda deve redatta in bollo su apposito modello predisposto dall'Ufficio competente e deve contenere le generalità, la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico, la firma del richiedente, etc.
3. L'Autorizzazione di occupazione del suolo pubblico è subordinata, se necessario, al sopralluogo della Polizia Municipale, che verificherà la congruità della richiesta in rapporto alle diverse problematiche del traffico.
4. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione calcolata in base alla tariffe vigenti. La rimessa in pristino, del suolo pubblico, deve essere effettuata allo scadere della permesso di costruire dell'occupazione.

Art. 23 – VISITE DI CONTROLLO

1. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale Comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
2. Nel cantiere ove sono in corso i lavori, deve essere permesso il libero accesso al personale Comunale incaricato, al personale dell'Azienda U.S.L., agli ispettori del lavoro, ed alle persone istituzionalmente competenti che leggi e/o normative individuano per i controlli di loro spettanza.
3. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del Titolare dell'atto abilitante, del Direttore dei Lavori e del Costruttore, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia, oltre le relative sanzioni di cui all'Art. 37 del presente Regolamento, determinate in ragione della misura e consistenza dell'infrazione.

Art. 24 - INIZIO DEI LAVORI

1. Il Titolare del Permesso di Costruire, deve sempre segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione, redatta secondo la modulistica predisposta dall'Ufficio Comunale competente, da far pervenire entro i 20 giorni successivi alla data di inizio lavori; in mancanza della citata comunicazione o nel caso che la comunicazione sia pervenuta oltre i termini previsti, saranno applicate le relative sanzioni di cui all'Art. 37 del presente regolamento, nella misura di **Euro 300,00**.
2. Contestualmente alla Comunicazione di Inizio dei Lavori, dovrà essere prodotta la documentazione di cui all'Art. 18, comma 2. Qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
3. Nel caso in cui i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare del Permesso di Costruire all'esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione al responsabile del servizio, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza, l'autorità competente dispone gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Art. 25 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per l'attestazione dell'abitabilità/agibilità.
2. Il titolare dell'atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dall'ufficio competente, deve sempre segnalare la fine dei lavori, mediante apposita comunicazione da far pervenire entro 20 gg dalla data effettiva di fine dei lavori. In mancanza della citata comunicazione saranno applicate le relative sanzioni di cui all'Art. 37 del presente regolamento nella misura di **Euro 300,00**.
3. Dopo l'avvenuta comunicazione di fine lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta da un nuovo atto abilitante.
4. All'interno della validità del titolo edilizio, quando per inerzia del titolare del Permesso di Costruire e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere la responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'Art. 195 della Legge Regionale n° 65/14 e successive modificazioni e/o integrazioni.
5. Al termine dei lavori, il Titolare dell'atto abilitativo, secondo la modulistica predisposta dall'ufficio competente, deve depositare il Certificato di Conformità delle opere ai sensi dell'Art. 149, comma 1 della Legge Regionale n° 65/14 e successive modificazioni e/o integrazioni, ivi compresi eventuali nulla-osta e/o documentazioni che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Art. 26 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

1. A seguito dell'ultimazione delle opere e prima del loro effettivo utilizzo, deve essere depositato presso il Comune il Certificato di Agibilità, certificata da un professionista abilitato, unitamente alla conformità con il progetto, secondo la modulistica predisposta dall'ufficio comunale competente.
2. Il Certificato di Agibilità delle unità immobiliari attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità. Essa è necessaria, oltre che per gli edifici derivanti da interventi di nuova edificazione, anche:
 - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
 - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
 - d) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.
3. Nei casi di cui al comma 2, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, oppure applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II della Legge Regionale n° 65/14, l'Agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche e alle istruzioni tecniche di cui all'Art. 141, comma 15 della Legge Regionale n° 65/14. Al momento dell'attestazione, il professionista abilitato consegna allo sportello unico copia del fascicolo di cui all'Art. 91, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n° 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione. L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico. La mancata presentazione dell'attestazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00 a 500,00 euro.
4. Il certificato di agibilità può essere trasmesso anche:
 - a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento

edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. Entro un anno dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di cui al comma 3, l'Azienda U.S.L. esegue ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni. A tal fine il comune fornisce periodicamente all'Azienda U.S.L. le informazioni necessarie. Le ispezioni comprendono le verifiche relative al rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche, nonché il controllo di conformità delle misure preventive e protettive realizzate sulle coperture ai sensi dell'Art. 141, comma 13 della Legge Regionale n° 65/14. Sono comunque soggette a controllo ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n° 47/1991, le opere relative agli edifici e locali di cui all'Art. 2, comma 2, lettere a), c) e d) della stessa Legge Regionale n° 47/1991.

6. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di agibilità prescritte dalla vigente normativa. In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al paragrafo precedente, l'Amministrazione Comunale può ordinare il lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un immobile o parte di esso, anche su proposta dell'Azienda U.S.L.. Le eventuali opere da effettuare saranno a cura e spese dei responsabili dell'abuso.

PARTE VI

VIGILANZA, SANZIONI EDILIZIE E SANATORIA DEGLI ABUSI

Art. 27 - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO – EDILIZIA E GENERALITA' SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI

1. Ai sensi dell'Art. 193 della Legge Regionale n° 65/14, la vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive contenute nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività.

2. L'accertamento della realizzazione di opere illegittime o non legittimate sono demolite ovvero sanzionate ai sensi del Titolo VII, Capo II della Legge Regionale n° 65/14 e calcolate, se del caso, secondo le modalità di cui all'**Allegato G**, ovvero della normativa vigente al momento dell'irrogazione della relativa sanzione, alla quale si rinvia per quanto non espressamente disposto.

Art. 28 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

1. Nel casi in cui sia constatata l'inosservanza delle norme urbanistico edilizie il comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti di cui ai successivi articoli.

2. L'emissione dell'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune, ai sensi dell'Art. 193, comma 4 della Legge Regionale n° 65/14:

- a) non occorre per le Varianti di cui all'Art. 143 e 211 della Legge Regionale n° 65/14;
- b) vale quale comunicazione di avvio del procedimento, ricorrendo l'esigenza di celerità di cui all'Art. 7, comma 2, della Legge n° 241 del 1990;
- c) può essere limitata, d'ufficio o su istanza di parte, alle sole porzioni del cantiere ove insistono i lavori presunti abusivi, purché non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere.

Art. 29 - TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

1. Nei provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria, emessi ai sensi del Titolo VII, Capo II della Legge Regionale n° 65/14, deve essere sempre espressamente indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.
2. Si considera perentorio ed improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione emessa ai sensi dell'Art. 196, comma 2 della Legge Regionale n° 65/14, contenente l'individuazione dell'area che, in caso di inottemperanza, verrà acquisita ai sensi del comma 3 dell'Art. 196 citato; al contrario, si considera non perentorio e prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine di 90 o 120 giorni assegnato nelle ordinanze di demolizione o di rimessa in pristino emesse ai sensi degli altri articoli di cui al Titolo VII, Capo II della Legge Regionale n° 65/14.
3. Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura ripristinatoria, qualora l'Autorità giudiziaria adita accolga l'eventuale istanza cautelare e successivamente rigetti il ricorso nel merito, i termini di cui al comma 1 del presente articolo si considera interrotto dalla data di deposito dell'ordinanza del Tar che accoglie l'istanza cautelare e inizia nuovamente a decorrere dalla pubblicazione della sentenza definitiva.
4. L'ingiunzione alla demolizione o rimessa in pristino, nel caso di presentazione di istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 35 del presente Regolamento, deve essere reiterata qualora l'istanza suddetta sia negata.

Art. 30 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI (Art. 196 L.R. n° 65/14)

1. Per le opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applica l'Art. 196 della Legge Regionale n° 65/14 e successive modifiche.
2. Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza acquisizione gratuita al patrimonio comunale nei termini di cui all'Art. 196, comma 3 della Legge Regionale n° 65/14, qualora l'opera abusiva, realizzata su area già edificata, conduca (*per esempio*) alla formazione di lotti interclusi o alla creazione di servitù di passo all'interno di edifici o corti, o comunque determini una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione gratuita secondo le modalità di cui all'Art. 196, comma 3, citato.
3. Il verbale contenente l'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nei termini di cui al precedente articolo, è notificato agli interessati, ai sensi dell'Art. 196, comma 4 della Legge Regionale n° 65/14, unitamente al provvedimento del responsabile che dichiara l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale e costituisce titolo per l'immissione nel possesso del bene al patrimonio comunale e per la necessaria trascrizione dello stesso nei registri immobiliari.

Art. 31 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, ESEGUITI IN ASSENZA O IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI DAL TITOLO (Art. 199 L.R. n° 65/14)

1. Le opere di Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva art. 7, comma 1), lettera h) e le opere di ristrutturazione edilizia conservativa art. 8, comma 1, lettera i) di cui al presente regolamento (Art. 134, comma 1, lettera h) e Art. 135, Comma 2, Lettera d) della Legge Regionale n° 65/14), nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/01, eseguite in assenza di Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività o in totale difformità da essi o con variazioni essenziali, sono demolite ovvero rimosse e i manufatti sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici entro il termine stabilito dal Comune con propria ordinanza di cui agli articoli precedenti.
2. Qualora sia accertata l'impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi, il comune irroga una Sanzione Pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile ai sensi dell'Art. 199, comma 2 della Legge Regionale n° 65/14.

3. Nel caso di interventi di Ristrutturazione eseguiti in assenza ovvero in difformità dal Permesso di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività su immobili vincolati, ai sensi del Decreto Legislativo n° 42/04 e quindi in assenza o difformità dell'Autorizzazione Paesaggistica, il Comune ordina la restituzione in pristino ed irroga, nei soli casi previsti dal Codice dei Beni stesso, le sanzioni di cui all'**Allegato G**.

4. Rimane, inoltre da corrispondere, se dovuto, il Contributo di Costruzione di cui al Titolo VII, Capo I della Legge Regionale n° 65/14.

Art. 32 - OPERE ESEGUITE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE (Art. 206 L.R. n° 65/14)

1. Gli interventi e le opere eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, comunque non superiore a centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del comune. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad **Euro 516,00**.

3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

4. Le sanzioni previste dal presente articolo si applicano anche agli interventi e alle opere di cui all'art. 8 comma 1 lettera i) del presente regolamento (Art. 135, Comma 2, Lettera d) della Legge Regionale n° 65/14), eseguiti in parziale difformità dalla SCIA, nei casi in cui ricorrano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/01

Art. 33 - OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' O IN DIFFORMITA' DA ESSA (Art. 200 L.R. n° 65/14)

1. Qualora il Comune accerti la realizzazione abusiva dei seguenti interventi ed opere:

a) art. 8, comma 1, lettere a), c), d), e), f), g), h), l), m), n), o) e p) del presente regolamento (Art. 135, Comma 1, Lettera a), c), d) ed e) ed Art. 135, Comma 2, Lettera a), b) c), e), f), g), h) ed i) della Legge Regionale n° 65/14);

b) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 8, comma 1, lettera i) del presente regolamento (Art. 135, Comma 2, Lettera d) della Legge Regionale n° 65/14), nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/01;

applica una Sanzione Pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile ai sensi dell'Art. 200, comma 1 della Legge Regionale n° 65/14, e comunque in misura non inferiore a **Euro 516,00**.

2. Per le opere di cui al presente articolo, il responsabile dell'abuso può, di propria iniziativa, regolarizzare la propria posizione secondo una delle seguenti modalità:

- presentando istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regionale n° 65/14 (*Art. 35 del presente Regolamento*);
- presentando, prima dell'accertamento da parte del Comune dell'abusività di opere in corso di esecuzione, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività edilizia in corso, comportante l'applicazione della sanzione nella misura minima di **Euro 516,00**;
- provvedendo alla eliminazione delle opere abusive.

3. Nel caso di realizzazione di interventi di Restauro e Risanamento Conservativo, in assenza ovvero in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività su immobili vincolati, ai sensi del Decreto

Legislativo n° 42/04 e quindi in assenza o difformità dell'Autorizzazione Paesaggistica, il Comune ordina la restituzione in pristino ed irroga, nei soli casi previsti dal Codice dei Beni stesso, le sanzioni di cui all'**Allegato G**.

4. Rimane, inoltre da corrispondere, se dovuto, il Contributo di Costruzione di cui al Titolo VII, Capo I della Legge Regionale n° 65/14.

Art. 34 – INTERVENTI DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA REALIZZATI IN DIFFORMITA' DALLE NORME URBANISTICHE E DALLE PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DEI COMUNI (Art. 201 L.R. n° 65/14)

1. Le opere e interventi di cui all'art. 9 del presente regolamento (Art. 136 della Legge Regionale n° 65/14), ove eseguiti in difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi, sono demoliti oppure rimossi e gli edifici o aree sono resi conformi a dette norme e prescrizioni entro il termine stabilito dal comune con ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione o rimozione non sia possibile, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a **Euro 516,00**.

3. Fatti salvi i casi in cui si provvede alla restituzione in pristino, è da corrispondere il Contributo di Costruzione di cui al Titolo VII, Capo I della Legge Regionale n° 65/14, se dovuto.

Art. 35 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1. Relativamente ad opere eseguite in assenza di Titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'Art. 196 comma 3 e comma 5 della Legge Regionale n° 65/14 (*e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle Sanzioni Amministrative di cui al Titolo VII, capo II della Legge Regionale n° 65/14*) gli aventi titolo possono proporre istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'Art. 209 della Legge Regionale n° 65/14, la cui presentazione sospende il termine medesimo, per ottenerne il rilascio qualora ricorrano la conformità agli strumenti della pianificazione territoriale, degli atti di governo del territorio, del Regolamento Edilizio vigenti, sia al momento dell'esecuzione dell'opera, sia alla data di inoltramento dell'istanza.

2. La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della comunicazione del provvedimento dirigenziale che decide sull'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.

3. In caso di inammissibilità dell'intervento, i termini di cui al comma 1 decorrono nuovamente dalla notifica del Diniego.

4. Nel caso di realizzazione di interventi edilizi, in assenza ovvero in difformità dai rispettivi titoli edilizi su immobili vincolati, ai sensi del Decreto Legislativo n° 42/04 e quindi in assenza o difformità dell'Autorizzazione Paesaggistica, il Comune ordina la restituzione in pristino ed irroga, nei soli casi previsti dal Codice dei Beni stesso, le sanzioni di cui all'**Allegato G**.

5. Rimane, inoltre da corrispondere, se dovuto, il Contributo di Costruzione di cui al Titolo VII, Capo I della Legge Regionale n° 65/14.

Art. 36 - ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI

L'esecuzione d'ufficio delle demolizioni è regolata dall'Art. 41 del Decreto Legislativo n° 380/01 e successive modifiche.

PARTE VII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 37 - SANZIONI PER VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Ai sensi dell'Art. 7 bis del D. Lgs. n° 267 del 18 Agosto 2000, nel caso di violazione delle disposizioni del presente regolamento si applica, in via generale, la Sanzione Amministrativa pecuniaria da **Euro 25,00** a **Euro 500,00**.
2. In particolare, sono sanzionate ai sensi del comma 1 le violazioni delle disposizioni di cui agli articoli: 10, 14, 15, 21, 23, 24 e 25 del presente regolamento.

Art. 38 – NORME TRANSITORIE

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano a tutte le nuove istanze presentate successivamente all'entrata in vigore dello stesso.
2. Per i Permessi di Costruire relativi ai piani attuativi e progetti unitari di massima approvati e per le eventuali varianti, si applicano le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici, in vigore al momento dell'approvazione.
3. Le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività relative a Piani di Recupero approvati e relative varianti, possono uniformarsi alle presenti norme in quanto applicabili, fermo restando il rispetto dei contenuti prescrittivi dei relativi piani attuativi.
4. I titoli edilizi (*Permessi di Costruire e Segnalazione Certificata di Inizio Attività*) presentati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno rispettare le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri urbanistici in vigore al momento dell'efficacia di tale titolo edilizio. Potranno comunque uniformarsi, con esclusione dell'allegato A, alle presenti norme per le rimanenti definizioni in quanto applicabili.