

ART.11 - RILASCIO, EFFICACIA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

1. Il responsabile della struttura competente comunica al richiedente, al domicilio da questi indicato e a mezzo messo notificatore o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'avviso del rilascio della concessione edilizia o la determinazione negativa sulla domanda presentata, con le relative motivazioni.
2. Il provvedimento conclusivo del procedimento deve tener conto delle eventuali osservazioni pervenute dai contro interessati, ai sensi dell'Art.10, comma 1, lett.b) della legge n.241/1990. Tali osservazioni devono pervenire all'amministrazione almeno 30 giorni prima della scadenza dei termini di cui al comma 9 del precedente articolo 6. Le valutazioni dell'Amministrazione sulle predette osservazioni devono essere comunicate ai contro interessati che le hanno presentate.
3. In caso di accoglimento positivo dell'istanza, il responsabile della struttura organizzativa competente emana il provvedimento abilitativo e ne dà avviso agli interessati, nelle forme e nei modi di cui al precedente comma 1, invitandoli a versare al Comune, entro i termini di legge, la quota di contributo eventualmente dovuta in relazione all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. L'avviso deve indicare la data della concessione edilizia, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo eventualmente dovuto.
4. E' in facoltà dell'istante o del progettista sottoporre alla verifica del responsabile del procedimento (o dell'istruttoria) il calcolo del contributo richiesto.
5. La consegna o la notifica della concessione edilizia deve avvenire dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.
6. Il richiedente, entro 90 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di accoglimento dell'istanza è tenuto a provvedere al ritiro dell'atto, dopo aver assolto all'obbligo del pagamento degli oneri eventualmente dovuti ed alle altre eventuali prescrizioni indicate nell'avviso di rilascio.
7. Nel caso di ritardati pagamenti si applicano i disposti di legge.
8. La concessione edilizia deve contenere:
 - a. Le generalità, il codice fiscale del soggetto che ha presentato istanza di autorizzazione, ovvero, nel caso di soggetto collettivo, la persona fisica che ha presentato l'istanza in rappresentanza dello stesso;
 - b. Gli estremi della richiesta di autorizzazione;
 - c. L'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d. I riferimenti normativi;
 - e. La definizione tecnico-giuridica dell'intervento indipendentemente dalla qualificazione proposta dall'istante;
 - f. La descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante della concessione e l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
 - g. Gli estremi e il contenuto di autorizzazioni, nulla-osta, pareri assunti nei vari procedimenti connessi;
 - h. La data del parere della Commissione Edilizia;
 - i. L'ammontare degli oneri concessori, se dovuti;
 - j. La data e la sottoscrizione da parte del responsabile della competente struttura, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 e successive modificazioni e integrazioni.
 - k. Il termine per l'inizio e la fine dei lavori.

9. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato qualora fatti estranei alla volontà del concessionario siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
10. La concessione edilizia deve comunque menzionare l'obbligo del titolare di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica presso l'ufficio comunale competente ai sensi del D.M. 9 gennaio 1996.
11. I lavori riguardanti opere soggette al procedimento di valutazione di impatto ambientale possono avere inizio solo dopo l'espressione del giudizio di compatibilità ambientale da parte dell'ente competente.
12. Il titolare della concessione edilizia deve presentare, all'apposita struttura comunale, la denuncia di inizio lavori e la denuncia di ultimazione lavori entro tre giorni dall'inizio o dall'ultimazione dei lavori stessi al fine di consentire il necessario controllo.
13. Nella concessione edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
14. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il provvedimento abilitativo decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o dalle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
15. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo provvedimento abilitativo per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle indicate nel successivo articolo 14, realizzabili mediante denunce di inizio attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
16. Il permesso decade dall'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

ART.12 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'Art.13 della L.R. 11 ottobre 1985 n.23 e dell'Art.1 della L.R. 16 maggio 2003 n.5, sono soggetti ad autorizzazione comunale, previo parere del solo ufficio tecnico comunale, i seguenti interventi:

- Il mutamento di destinazione d'uso nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero in quelle parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

- Le opere di manutenzione straordinaria

- a. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché alla realizzazione e integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

- b. Le parti dell'edificio sottoposte a rinnovamento o sostituzione, ai sensi del comma a), debbono mantenere, ricostituite nei materiali, la loro posizione e funzione all'interno del preesistente sistema strutturale e distributivo.
- c. Per parti strutturali si intendono quegli elementi dell'edificio aventi funzioni portanti, quali muri maestri, solai di piano e di copertura, volte e scale. I relativi interventi di manutenzione straordinaria debbono essere limitati esclusivamente alle opere necessarie ad assicurare la stabilità di tali elementi, anche attraverso la sostituzione totale degli stessi, mentre non possono comportare alcuna variazione della situazione planimetrica preesistente.
- d. I servizi sanitari e tecnologici, oltre che integrati con opere che ne migliorino l'efficienza, possono essere anche realizzati ex novo al fine di migliorare la funzionalità stabilita dagli strumenti urbanistici.
- e. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso.
- f. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
- Apertura e chiusura porte;
 - Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore;
 - Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova superficie utile;
 - Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda. È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 20 cm, fermo restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda.
 - Demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di superficie coperta e/o superficie utile;
 - Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture dei solai, all'interno dell'immobile;
 - Creazione dei soppalchi che non determinino aumento di superficie utile. Non sono considerati aumento di superficie nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche auto portanti di stoccaggio delle merci organizzate anche su più livelli, compresi i corsi di servizio fino ad una larghezza massima di 1,80;
 - Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo;
 - Riproposizione di solai a tamponamento di vani scala interni alle unità immobiliari già licenziati come solai;
 - Installazione di griglie per aerazione di ambienti di dimensione massima 0,20 mq;
 - Costruzione di muri di sostegno e di contenimento;
 - Costruzione di muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
 - Costruzione di balconi con aggetto inferiore a ml.1,50;

- Costruzione di pensiline su edifici esistenti con oggetto inferiore a mt.1.30., di pergolati, di gazebo totalmente aperti e senza copertura;
- Costruzione di nuove canne fumarie;
- Costruzione di condotte di esalazione e aerazione;
- Realizzazione di vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;
- Realizzazione di rivestimenti delle pareti esterne di un edificio;
- Realizzazione di scale esterne aperte e scoperte;
- Realizzazione di accessi carrai e loro modificazione;
- Consolidamento e rifacimento parziale delle murature e delle strutture portanti dell'edificio;
- Installazione di griglie per aerare vani interrati;

g. Per quanto riguarda gli edifici industriali e artigianali e gli edifici strumentali agricoli, sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sulle apparecchiature, servizi e impianti così come indicati nella circolare del ministero dei lavori pubblici 16 novembre 1977, n. 1918, non elencati tra quelli di manutenzione ordinaria, purché non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche, non diano luogo a effetti negativi di natura igienica e non comportino aumento delle superfici utili..

- Le opere di restauro e di risanamento conservativo

- a. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo.
- b. Tali interventi possono coinvolgere tutte le componenti dell'organismo edilizio (formali, strutturali, distributive, tecnologiche), sempre però nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso.
- c. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono riguardare tra l'altro le seguenti opere:
 - Consolidamento, ripristino ed il rinnovo delle scale e degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e di copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario, sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
 - Ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini e orti) e quindi da eliminare;
 - Inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico-sanitari, locale caldaia,

- ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.
 - Riordino delle aperture, anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno;
 - Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue purché senza trasformazione di Sa in Su.
 - Accorpamento di unità immobiliari (il frazionamento di una grande unità commerciale/direzionale deve ricarsi solo un intervento di opera interna)
 - Realizzazione di aree sportive senza creazione di volumetrie.
- d. La modifica delle destinazioni d'uso è consentita, purché ammessa dalle norme degli strumenti urbanistici e compatibile con il carattere storico-artistico dell'edificio e la sua struttura e tipologia originaria.
- Le opere oggettivamente precarie e temporanee
 - a. Le costruzioni a carattere provvisorio o precario sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
 - b. Per le disposizioni che regolano la realizzazione delle opere di cui al comma precedente, si rimanda all'articolo n.79 relativo.
 - Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
 - I muri di cinta e le cancellate;
 - Le aree interessate da attività sportiva e ricreativa senza creazione di volumetrie;
 - Le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'Art.817 del Codice Civile;
 - La revisione o installazione di impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni;
 - Le varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso, la categoria edilizia e non alterino la sagoma degli edifici e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - I parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - Le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
 - Le vasche di approvvigionamento idrico e i pozzi;

- I pergolati e i grigliati;
 - Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
 - L'installazione di palloni presso statici a carattere stagionale;
2. L'esecuzione di opere di cui al comma 1 in assenza di autorizzazione edilizia, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'Art.14 della L.R. 11 ottobre 1985 n.23.
 3. La realizzazione degli interventi di cui al precedente comma 1, che riguardino aree o immobili assoggettati con specifico provvedimento amministrativo delle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo del decreto legislativo 22 gennaio 2004.
 4. L'autorizzazione edilizia è gratuita. Nei casi in cui le opere creino aumento di superficie e di cubatura, deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo valori stabiliti dall'Amministrazione comunale.
 5. Le opere soggette ad autorizzazione edilizia possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Comune al richiedente, a meno che non si tratti di immobili assoggettati con specifico provvedimento amministrativo delle competenti autorità ai vincoli di carattere storico-artistico, ambientale e paesaggistico.
 6. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato da contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

ART.13 - DISCIPLINA DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ED ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA.

1. L'istanza di autorizzazione edilizia è presentata agli uffici comunali competenti ovvero, se costituito, allo Sportello Unico, mediante domanda in carta da bollo, sottoscritta dalla ditta richiedente e contenente le indicazioni di cui all'art 7. L'autorizzazione edilizia è valida un anno dalla data del rilascio, il titolare o gli aventi titolo hanno tempo un anno per iniziare i lavori e tre anni dalla data della comunicazione di inizio lavori per terminarli.
2. A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione in carta semplice ed in triplice copia:
 - a) Generalità del dichiarante, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la denuncia in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella denuncia stessa;
 - b) Numero del codice fiscale del richiedente;
 - c) Generalità del progettista, con indicazione dell'Ordine o del Collegio professionale di appartenenza;