

Art. 4 - La Commissione Edilizia

1. Composizione.

a) La Commissione Edilizia è composta:

1) dal dirigente del Servizio competente all'emanazione del provvedimento finale della pratica in esame o suo delegato, senza diritto di voto;

2) da 6 professionisti di riconosciuta competenza, professionalità e cultura, e comunque un membro esperto in storia dell'arte e/o delle arti visive o in materia paesistico-ambientale e/o in bioarchitettura e sistemi ecocompatibili, nominati dalla giunta comunale nell'ambito di una rosa di candidati indicati dal consiglio comunale con facoltà di designazione di 2 candidati per ciascun consigliere.

I membri di cui al punto 2) sono scelti tra un congruo numero di nominativi sulla base della presentazione di curricula.

È facoltà del Sindaco o di un suo delegato assistere ai lavori della Commissione Edilizia senza diritto di voto.

b) I membri nominati restano in carica per lo stesso periodo del mandato dell'Amministrazione Comunale.

c) I membri nominati cessano anticipatamente:

- per lo scioglimento anticipato della commissione edilizia;
- per dimissioni;
- per revoca;
- per decesso.

d) I membri nominati decadono anticipatamente in caso di decadenza dell'organo che li ha nominati e sono dichiarati decaduti e sostituiti in caso di assenza a tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. I sostituti durano in carica fino al compimento del mandato per il quale erano stati nominati i componenti decaduti. Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

e) Ai membri nominati è attribuito un gettone di presenza di entità definita con Delibera della Giunta Comunale.

f) Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo nonché nulla osta o qualsiasi altro atto di assenso diversamente denominato sulla materia oggetto di trattazione.

2. Attribuzioni.

a) La Commissione Edilizia esprime pareri motivati sulla qualità dei progetti nel rispetto dei contenuti della dichiarazione di intenti di cui al seguente art. 5 bis, in ordine:

1) al valore formale, compositivo architettonico, funzionale e tecnico;

2) alla validità del rapporto tra l'opera progettata ed il contesto urbano, ambientale, paesaggistico e artistico, con particolare riguardo al decoro e alla corretta ambientazione;

3) alla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione alle problematiche relative alla bioarchitettura e all'edilizia sperimentale.

b) La Commissione Edilizia esprime il proprio parere sugli interventi subordinati al rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia, così come definite dalla vigente normativa regionale, con esclusione delle varianti al progetto approvato:

1) che non riguardano immobili assoggettati a vincolo per la tutela per le cose di interesse artistico e storico;

2) che non riguardano immobili assoggettati a vincolo per la protezione delle bellezze naturali;

3) che non riguardano immobili compresi nelle zone A di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando che per le varianti in corso d'opera di cui all'art. 39 della L.R. 52/99 non occorre il parere della Commissione Edilizia in quanto sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del rilievo dell'opera così come effettivamente realizzata;

4) che non comportano variazione essenziale, così come definita dalla vigente normativa regionale.

c) La Commissione Edilizia esprime altresì il proprio parere nei casi previsti dall'art. 4 comma 3 della L.R. 52/99.

3. Funzionamento.

- a) Il parere richiesto dal Responsabile del Procedimento alla Commissione Edilizia deve essere espresso entro il termine previsto dalla vigente normativa regionale.
- b) Qualora il parere della C.E. non sia reso entro tale termine, si prescinde da esso.
- c) La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente in data da stabilirsi. In caso di sedute ordinarie non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di sedute straordinarie la convocazione deve avvenire almeno 5 giorni prima nei modi più opportuni ed efficaci.
- d) Assiste ai lavori della Commissione Edilizia il Responsabile del Procedimento che ha curato l'istruttoria della pratica e al quale compete la presentazione della stessa.
- e) Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei commissari aventi diritto di voto.
- f) La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:
- 1) parere favorevole;
 - 2) parere favorevole con eventuali condizioni esclusivamente in ordine agli aspetti di cui precedente comma 2 lettera a);
 - 3) parere contrario.
- Fermo restando il termine relativo alla conclusione del procedimento, la Commissione Edilizia può richiedere la convocazione del progettista e/o di effettuare un sopralluogo.
- Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione Edilizia, la quale decide in merito a maggioranza.
- g) I pareri sono espressi a maggioranza. In caso di non unanimità del voto devono essere riportati i voti espressi (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
- h) Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate da un dipendente del Servizio Edilizia.
- i) I processi verbali delle adunanze redatti su apposito registro sono firmati dal Segretario della Commissione Edilizia e dai componenti della Commissione Edilizia presenti alla seduta.
- l) Tutti i pareri devono essere espressamente motivati.
- m) La sintesi dei verbali è pubblicata nell'Albo Pretorio e presso gli uffici dell'Area Urbanistica - Servizio Edilizia.
- n) I componenti della Commissione Edilizia non possono assistere all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. L'osservanza di tali prescrizioni deve essere annotata nel verbale di ogni seduta. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori, l'esecuzione e ogni altra attività professionale connessa all'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
- o) Il parere della Commissione Edilizia, anche se comunicato agli interessati, non costituisce presupposto vincolante per i successivi provvedimenti del soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

Art. 5 - La Commissione Edilizia Integrata

1. Composizione.

a) La Commissione Edilizia Integrata e' composta:

1) dai membri di cui all'articolo 4 comma 1 lett. a).

2) da tre membri aggregati esperti in materia paesistica ambientale, nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due, aventi i requisiti stabiliti dalla normativa vigente.

b) Ai componenti aggregati si applicano le disposizioni riservate ai membri nominati della Commissione Edilizia.

2. Attribuzioni.

a) La Commissione Edilizia Integrata dà obbligatoriamente parere al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale per quanto concerne il paesaggio e l'ambiente, per interventi in aree sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa, relativi alla:

1) esecuzione di opere che prevedono la modifica dello stato dei luoghi, fatte salve le norme sovraordinate che diversamente prevedono;

2) modifica del paesaggio e dell'ambiente anche non relativa ad opere edilizie;

3) aspetti ambientali e paesistici dei piani attuativi.

3. Funzionamento.

- a) Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei componenti con la presenza di almeno due membri aggregati.
- b) Se il parere di cui al comma precedente e' espresso a maggioranza, lo stesso deve recare menzione dei voti e delle motivazioni espressi dai membri aggregati.
- c) Per il funzionamento della Commissione Edilizia Integrata sono valide le disposizioni di cui all'art. 11 comma 3 del presente regolamento.

Art. 5 bis - Dichiarazione di intenti e rapporto consuntivo

1. La Commissione Edilizia all'atto del suo insediamento individua i criteri ed i metodi di lavoro che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame in rapporto agli aspetti di sua competenza di cui all'art.4 comma 2. Tali criteri, eventualmente articolati per zone di intervento, devono rispettare le normative vigenti di Piano Regolatore Generale e degli altri strumenti urbanistici, nonché le disposizioni di legge e regolamentari.
2. I criteri di cui al comma 1 dovranno riguardare gli aspetti relativi:
 - a) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
 - b) alla chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici);
3. La dichiarazione di indirizzi potrà essere sottoposta a revisione alla luce delle problematiche emerse nella gestione.
4. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dalla Giunta Comunale e potrà formare oggetto di un "Protocollo d'intesa" con gli Ordini ed i Collegi professionali.
5. Al termine del proprio mandato la Commissione Edilizia redige un rapporto consuntivo sulle proprie attività.
6. In tale rapporto saranno evidenziati gli obiettivi raggiunti, quelli futuri e le eventuali proposte di modifica od integrazione al Regolamento Edilizio.
7. Qualora la Commissione Edilizia non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente Commissione.

Art. 10 - Trasformazioni edilizie ed urbanistiche.

1. Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e le relative modalità di conseguimento sono definite dalla vigente normativa regionale.
2. Gli interventi e le opere di cui al precedente comma sono di seguito elencate:
 - A) interventi di nuova edificazione: costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati anche parzialmente, ovvero ampliamento di quelli esistenti nell'ipotesi di costituzione di nuova e separata unità immobiliare.
 - B) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune:
 - 1) opere di urbanizzazione primaria:
 - Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne alla lottizzazione.
 - Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.
 - Fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
 - Rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.
 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas

combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

- Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

2) opere di urbanizzazione secondaria:

- Asili nido e scuole materne.
- Scuole dell'obbligo.
- Mercati di quartiere.
- Delegazioni comunali.
- Chiese ed altri edifici per servizi religiosi.
- Impianti sportivi di quartiere.
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.
- Aree verdi di quartiere.
- Attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.).

C) realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato. In dette opere, a titolo esemplificativo non esaustivo, sono comprese:

- Gli impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione.
- Gli impianti di ritenzione e trattamento delle acque alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali.
- I depositi di combustibile per uso privato e pubblico.
- L'installazione di torri e di tralicci per impianti radio ricetrasmittenti, di ripetitori per i servizi di telecomunicazione comprese le stazioni radio base di telefonia mobile. Per quanto riguarda la pianificazione e localizzazione di detti impianti tecnologici sarà preliminarmente predisposto un piano particolareggiato delle antenne correlato allo strumento urbanistico esistente.
- I ponti radio.
- Gli accessori di rete.

D) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato. In dette opere, a titolo esemplificativo non esaustivo, sono comprese:

- I movimenti di terra necessari per la livellazione del terreno.
- L'inghiaiatura, asfaltatura e quanto altro necessario alla sistemazione delle superfici interessate.
- Le recinzioni.
- Gli edifici di servizio.
- Le attrezzature tecnologiche.

E) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

F) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia: consistono nell'edificazione, in aggiunta all'esistente, di parti di edificio, senza costituire nuova e separata unità immobiliare.

G) le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere. In dette opere, a titolo esemplificativo non esaustivo, sono comprese:

- Le opere relative alla sistemazione esterna.
- Le opere relative alla realizzazione e/o modifica dei tracciati stradali non compresi tra le opere di urbanizzazione primaria.
- La realizzazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie.

H) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta. In dette opere, a titolo esemplificativo non esaustivo, sono comprese:

- I muri di cinta.
- Le recinzioni in genere.
- Le cancellate.

i) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati. In dette opere, a titolo esemplificativo non esaustivo, sono comprese:

- I parcheggi.

- Le cantine.
- I sottotetti e/o soffitte.
- Le terrazze.
- Gli impianti sportivi.
- Le insegne, le targhe, i cartelli.
- Le tende parasole.
- Pergolati, strutture di arredo.
- Varianti prospettiche.
- Allacciamenti ai servizi.

L) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla L.R.23 maggio 1994, n. 39 e successive modifiche ed integrazioni. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie: a) residenziale, b) industriale e artigianale, c) commerciale, d) turistico ricettivo, e) direzionali, f) pubbliche o di interesse pubblico, g) agricola e attività ad esse connesse, h) a parcheggio, i) verde privato. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile della stessa o comunque per più di 30 mq, anche con interventi successivi.

M) la demolizione di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione.

N) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o di materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso. In dette opere, a titolo esemplificativo non esaustivo, sono comprese:

- Le recinzioni prive di fondazione continua.
- I livellamenti dell'area.
- L'inghiaatura dell'area.

O) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili. In dette opere, a titolo esemplificativo non esaustivo, sono comprese:

- Le riparazioni, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, con impiego di materiali diversi, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti.
- La revisione del manto di copertura e la riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde utilizzando materiali diversi, purché non siano modificate la sagoma, la pendenza e le caratteristiche della copertura.
- Il ripristino delle facciate con materiali e colori diversi da quelli preesistenti.
- Il ripristino di balconi e il rifacimento delle pavimentazioni esterne con impiego di materiali diversi.
- La sostituzione di infissi e serramenti esterni con materiali e caratteristiche diversi dai preesistenti.
- Le opere connesse all'attività industriale di cui alla Circ. Min. LL.PP. 16.11.1977, n. 1918.
- La revisione di impianti tecnologici.
- Il rifacimento delle sistemazioni esterne con utilizzo di materiali diversi dai preesistenti.

P) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso. In dette opere, a titolo esemplificativo non esaustivo, sono comprese:

- Le sistemazioni esterne che non prevedono la modifica delle quote del terreno.

- L'installazione di materiali di isolamento.
- L'installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento.
- L'installazione di ascensori o montacarichi.
- L'installazione di impianti di accumulazione e sollevamento idrico.
- La realizzazione di impianti igienico sanitari all'interno delle unità immobiliari.
- La realizzazione di chiusure o di aperture interne non modificanti lo schema distributivo.
- Il consolidamento e/o sostituzione di parti strutturali degli edifici.
- La realizzazione di nuovi impianti e volumi tecnologici, compresi quelli di cui alla lettera C nel caso non comportino trasformazione permanente del territorio.

- Opere di natura statica, igienica, tecnologica, funzionale necessarie per conseguire ed integrare l'efficienza degli impianti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano.
- Q) Interventi di restauro e risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essa 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 a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. In dette opere sono comprese, ove non espressamente vietate dallo strumento urbanistico vigente, la costituzione di nuove unità immobiliari senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.
- R) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
- Le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali identici o simili e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
 - Le demolizioni di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, all'interno della stessa zona di P.R.G.
 - Le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
- S) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità. In detti interventi sono compresi:
- Rampe o ascensori interni o esterni.
 - Manufatti che possono anche alterare la sagoma dell'edificio.
 - Le opere edilizie necessarie per garantire i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e le caratteristiche previste dalle normative vigenti.

Art 10 bis - Modalità di conseguimento

1. L'esecuzione delle opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di cui all'art. 10 sono subordinate a concessione edilizia e ad attestazione di conformità da attuarsi mediante autorizzazione edilizia ovvero denuncia di inizio attività, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui alla legge regionale vigente.
2. La concessione e l'autorizzazione edilizia, nonché la denuncia di inizio attività sono onerose salvo i casi di gratuità individuati dalla normativa vigente, così come anche risulta, a titolo esemplificativo, dall'allegato A3.
3. Ai fini della determinazione dell'onerosità sono considerati edifici unifamiliari, a condizione che non vi sia possibilità di coabitazione di più nuclei familiari, quelli in cui ogni alloggio ha autonomo ingresso unicamente dall'esterno dell'edificio e la cui superficie lorda abitativa non ecceda 25 mq per ogni componente il nucleo familiare.
In tale categoria sono comprese gli edifici a) isolati, b) con alloggi abbinati, c) con alloggi raggruppati o articolati, d) con alloggi a schiera, e) con alloggi sovrapposti.
4. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività è subordinata alla stessa disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia.
5. Sono soggetti a preventiva comunicazione:
 - a) gli interventi da eseguire in attuazione di ordinanze del Sindaco per opere di demolizione;
 - b) gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o danni a persone e cose. Per tali interventi è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'autorità competente e di presentare entro 15 giorni dall'inizio

- di questi ultimi a richiesta del titolo autorizzativo o la denuncia di inizio attività, in relazione al tipo di intervento. Tali interventi sono ammessi sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.
- c) Gli interventi di manutenzione ordinaria non recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili.

Art. 10 ter - Procedure per la presentazione delle istanze di concessione e di autorizzazione edilizia e delle denunce di inizio attività.

1. Le domande di concessione e di autorizzazione edilizia, nonché le denunce di inizio attività dovranno essere presentate unicamente al Protocollo Generale distaccato presso gli uffici dell'Area Urbanistica - Servizio Edilizia, corredate, in duplice copia, dei documenti e degli elaborati indicati agli allegati A1, A2 e A3 del presente regolamento.
2. Le richieste di concessione e di autorizzazione edilizia dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
3. L'Amministrazione Comunale fornisce appositi moduli cartacei e magnetici per la presentazione delle domande e delle denunce di cui al comma 1.
4. Le domande si compongono di una parte riservata al richiedente e contenente:
 - a) l'oggetto della domanda;
 - b) le generalità, il domicilio, il codice fiscale del proprietario e/o dell'avente titolo;
 - c) dichiarazione di conformità rilasciata dal richiedente e/o del richiedente unitamente al progettista, ai sensi di quanto disposto dagli art. 4 e 26 della L.4 gennaio 1968, n. 15, tra lo stato attuale e lo stato autorizzato di edifici che risultino ultimati e/o modificati dopo il 31 dicembre 1993, fermo restando il potere dell'Amministrazione Comunale, con tutte le conseguenze che ne derivano dalla verifica di corrispondenza alle norme edilizie ed urbanistiche delle opere e degli interventi effettuati in data antecedente al 31 dicembre 1993. La dichiarazione di conformità di cui sopra può essere accolta solo nell'ipotesi che non sia pendente domanda di condono ai sensi della L.28 febbraio 1985, n.47 e della L.23 dicembre 1994, n. 724, ovvero emissione di provvedimenti sanzionatori non ancora peraltro eseguiti;
 - d) il titolo in base al quale è richiesta la concessione o l'autorizzazione edilizia;
 - e) indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori nei casi di denuncia di inizio attività.
5. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche le domande di concessione e di autorizzazione edilizia dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante.
7. La parte riservata al progettista dovrà indicare:
 - a) le generalità, il domicilio, il codice fiscale, il numero di iscrizione all'albo o ordine professionale del progettista;
 - b) i dati catastali;
 - c) la toponomastica;
 - d) la zona di Piano Regolatore Generale;
 - e) i vincoli eventualmente presenti;
 - f) nel caso di denuncia di inizio attività dovrà essere allegata una relazione asseverante la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.
8. Il progettista dovrà dichiarare di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi.
9. Alla domanda dovrà essere allegata, in duplice copia, una distinta della documentazione e degli elaborati presentati, al momento della presentazione una copia, debitamente timbrata e vistata, verrà rilasciata come "ricevuta di presentazione".
10. Qualora l'immobile interessato dall'intervento ricada in ambito di tutela paesistico ambientale, i proprietari, possessori o detentori dello stesso debbono presentare contestuale richiesta di autorizzazione paesistico ambientale ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo n° 490/99 (ex art. 7 della L.1497/39), allegando ulteriori 2 copie della documentazione e degli elaborati di cui al comma 1.
11. La Commissione Edilizia, nella composizione integrata di cui alla L.R.52/79 e successive modifiche ed integrazioni, esamina congiuntamente il progetto edilizio e la richiesta di autorizzazione paesistico ambientale e formula il proprio parere sotto il duplice profilo di competenza. Il provvedimento edilizio non può essere rilasciato in assenza dell'autorizzazione paesistica perfezionata ai sensi di legge.

Art. 10 quater - Verifiche a campione.

1. Al fine di verificare la conformità agli strumenti urbanistici adottati o approvati, il rispetto delle norme regolamentari e di sicurezza e di quelle igienico sanitarie, il rispetto delle normative specifiche di settore, la conformità delle opere in corso di esecuzione o eseguite al progetto depositato, nonché i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni, sono sottoposte a verifica a campione:
 - a) le attestazioni di conformità;
 - b) le certificazioni di abitabilità o di agibilità.
2. Le attestazioni di conformità, così come definite dalla normativa vigente, possono essere sottoposte a verifica da parte del responsabile del procedimento a seguito di scelta a campione effettuata con i criteri di cui al successivo comma 4 entro la comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. Le certificazioni di abitabilità o di agibilità possono essere sottoposte a verifica dalla A.U.S.L. e dal responsabile del procedimento su richiesta del Dirigente del Servizio Edilizia a seguito di scelta a campione effettuata con i criteri di cui al successivo comma 4 entro il termine di 180 giorni dalla data di deposito della certificazione stessa.
4. Il campione da sottoporre a controllo è stabilito nella misura indicativa del 5% determinato nel seguente modo:
 - a) attestazioni di conformità:
 - 1) per il 50% mediante sorteggio fra le denunce di inizio attività depositate nel mese di riferimento e le autorizzazioni edilizie rilasciate nello stesso periodo;
 - 2) per il restante 50% fra tutte le altre attestazioni di conformità depositate o autorizzate in precedenza, relative a opere o interventi per i quali non sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori, ovvero entro 180 giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, escluse quelle già sottoposte a controllo.
 - b) abitabilità o agibilità:
 - 1) per il 50% mediante sorteggio tra le certificazioni depositate nel mese di riferimento; per il restante 50% fra tutte le altre certificazioni depositate in precedenza entro i termini di cui al precedente comma 3, escluso quelle già sottoposte a verifica.

ALLEGATO N° A-1**A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

- a) Idonea per valutazioni in ordine ai rapporti ambientali e all'inserimento nel contesto d'intorno dell'oggetto di intervento.
- b) Limitatamente alla porzione di edificio soggetto a trasformazione esclusivamente nel caso che il progetto preveda modifiche esterne e/o mutamento dell'aspetto esteriore.
- c) Per ogni lato dell'edificio oggetto dell'intervento.
- d) Estesa a tutta l'area d'intervento.
- e) Per opere interne ed esterne di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi della L.1089/39, la documentazione fotografica deve evidenziare l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale - tipologico, igienico - sanitario e statico, nonché documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
- f) Montate per singole foto.
- g) Montate in sequenza logica, strisce panoramiche.

B. DOCUMENTAZIONE GRAFICA**1. STATO ATTUALE**

La rappresentazione grafica dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento dovrà essere idonea a individuare nelle opportune scale l'immobile oggetto dell'intervento:

- a) stralcio del foglio catastale aggiornato in scala 1:1000 o 1:2000 esteso per un raggio di 200 m nelle zone extraurbane e di 100 m nelle zone urbane, con l'esatta indicazione delle particelle, ovvero del lotto e/o edificio con apposite campiture.

- b) Stralcio del P.R.G. della zona oggetto d'intervento estesa ad un intorno significativo con evidenziato il perimetro dell'immobile oggetto dell'intervento, nonché la presenza di eventuali vincoli territoriali.
- c) Localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e/o territoriale di riferimento con indicazione dell'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati circostanti posti ad una distanza minore o uguale a 10 m.
- d) Rilievo planialtimetrico quotato dell'area riferito ai capisaldi IGM, comprensivo di sezioni ambientali, completato con linee di livello con equidistanza idonea a rappresentare lo stato dei luoghi in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area.
- e) Planimetria quotata di insieme in scala 1:500, comprendente - la superficie dell'area, - la suddivisione in lotti, - l'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati con indicazione delle distanze tra fabbricati esistenti o di progetto, delle distanze dai confini, delle altezze, - le strade e le piazze con la relativa toponomastica, - le eventuali alberature esistenti con indicazione delle essenze, - l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e gli allacciamenti ai pubblici servizi, - l'indicazione dei limiti delle aree private, pubbliche o soggette a vincoli, - l'indicazione di eventuali elettrodotti, metanodotti con relative servitù e di eventuali altri vincoli.
- f) Rilievo quotato, piante, prospetti, sezioni dell'edificio o edifici esistenti in scala 1:200 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in scala 1:50 per gli interventi di restauro, in scala 1:100 per gli altri interventi.

1) le piante dovranno rappresentare tutti i piani entro e fuori terra compreso la pianta della copertura. In ogni pianta dovranno essere riportate le destinazioni d'uso e le dimensioni di ogni singolo vano compreso lo spessore delle murature interne ed esterne, il rapporto aeroilluminante tra pavimento e pareti finestrate, le linee di sezione. La pianta del piano terra dovrà, oltre ai rapporti con l'edificio d'intorno e con la viabilità pubblica, anche la sistemazione esterna e le eventuali recinzioni, distanze dai confini, di zona di P.R.G. e di proprietà gli schemi degli impianti di adduzione dell'acqua potabile, nonché gli impianti di smaltimento liquami.

Per gli interventi di cui lettere O) e P) dell'art. 14 comma 2 quanto sopra è richiesto limitatamente alle parti di edificio oggetto dei lavori.

Per gli interventi di restauro: le piante devono rappresentare le eventuali stratificazioni ed aggiunte. Nel caso di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi del Decreto Legislativo n° 490/99, titolo I (ex L.1089/39), le piante, i prospetti e le sezioni dovranno evidenziare l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale - tipologico, igienico - sanitario e statico, nonché documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.

2) I prospetti dovranno rappresentare ogni lato dell'edificio con indicati i materiali di finitura, infissi, intonaci, tonalità delle tinteggiature, ecc., nonché gli opportuni particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Per gli interventi di cui alle lettere O) e P) dell'art. 14 comma 2 quanto sopra è richiesto limitatamente alle fronti dell'edificio oggetto dell'intervento e soggette a opere determinanti mutamento dell'aspetto esteriore.

I prospetti composti da più piani sfalsati dovranno essere rappresentati con le ombre a 45°.

Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi della L.1089/39, dovranno essere evidenziati altresì:

- eventuali stratificazioni ed aggiunte.
- Condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico.
- Elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
- Fregi, elementi architettonici, decori e/o elementi di arredo.

3) Le sezioni dovranno essere significative, trasversali e longitudinali di cui almeno una passante per il vano scala, con indicato:

- L'andamento del terreno di pertinenza circostante.
- Le altezze di interpiano compreso lo spessore dei solai.
- Le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio interni ed esterni al fabbricato riportate alla quota 0,00 (punto di confine con la viabilità pubblica).
- I particolari costruttivi redatti in apposita scala.

Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi della L.1089/39, dovranno altresì essere evidenziati:

- Le eventuali stratificazioni ed aggiunte.
- Le condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico.

- Gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
- I pregi, elementi architettonici, decori ed elementi di arredo.

2. STATO DI PROGETTO

- Planimetria in scala 1:500 opportunamente quotata con indicazione dei movimenti di terra (sterri e riporti), profilo longitudinale e sezioni delle sedi viarie, degli spazi per la sosta ed i parcheggi, nonché degli spazi di verde attrezzato.
- Planimetrie in scala 1:500 o 1:1000 con indicazione dei tracciati degli impianti di fognatura (reti bianche e nere), della rete idrica generale, nonché della rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, della pubblica illuminazione e di elementi di arredo urbano, corredatale da necessari profili longitudinali e sezioni. Negli elaborati di cui al presente punto dovranno essere indicati gli allacciamenti delle singole utenze alle opere di progetto e gli allacciamenti delle opere di progetto alle reti urbane.
- Calcoli relativi al dimensionamento e al funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria, elaborati tecnici (planimetrie, sezioni trasversali e profili longitudinali) comprensivi di particolari costruttivi (cordonati e zanelle, passi carrai, rampe per superamento barriere architettoniche, armadietti tecnologici, cabine, ecc) redatti in idonea scala, con indicazione dei picchetti, pozzetti, distanze parziali e progressive, quote di scorrimento, livellette, pendenze, diametri, materiali, portate minime e massime, quote del piano di posa, quote dei piani stradali, cabine di riduzione, punti luce, sezioni dei cavi, ecc.), computo metrico estimativo se necessario in relazione all'eventuale convenzione regolante i rapporti tra comune e soggetti attuatori.
- Planimetria generale in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:500 rappresentante la divisione in lotti degli isolati, le piazze, gli spazi di sosta e di parcheggio, la rete stradale (compreso percorsi pedonali e ciclabili, segnaletica verticale ed orizzontale, piazzole nettezza urbana), le alberature, le recinzioni, gli spazi a verde attrezzato e, limitatamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli spazi destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici corredati da piante, scavi, profili con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso, dei profili schematici delle sezioni trasversali e longitudinali significative, opportunamente quotate dei terreni in pendenza e non, della rete stradale, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
- la viabilità esistente, di previsione e di progetto.
- la localizzazione del lotto o dei lotti nel contesto urbano e territoriale di progetto con indicato l'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati circostanti posti ad una distanza uguale o inferiore a 10 m.
Le caratteristiche planialtimetriche nonché le dimensioni del lotto.
La distanza dell'edificio progettato dai confini di zona di P.R.G. e di proprietà, dalle aree pubbliche, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate, dagli spazi aperti al pubblico e alla circolazione.
- piante, prospetti e sezioni, tavole di confronto fra lo stato di fatto e lo stato di progetto, pianta del piano terra con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza così come descritti al precedente punto 1 - lettera f) punti 1), 2), 3).
- scheda sinottica di calcolo e di confronto tra gli indici ed i parametri di P.R.G. e i dati di progetto.
- Stato sovrapposto: stato comparato tra lo stato di fatto e lo stato di progetto, relativo alle piante, ai prospetti, alle sezioni compreso l'andamento del terreno di pertinenza con indicazione degli sterri e dei riporti. Gli sterri e le demolizioni dovranno essere evidenziate con il colore giallo, i riporti e le nuove opere in rosso.

C. DOCUMENTAZIONE SCRITTA

- Relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la corrispondenza del progetto ai requisiti cogenti descritti dal Regolamento Edilizio;
- Relazione tecnica illustrativa dell'intervento con particolare riferimento alle caratteristiche e alla qualità dei materiali da impiegare ed alle modalità costruttive;
- Relazione illustrativa relativa al pregio architettonico dell'opera proposta contenente la valutazione degli effetti dell'intervento nell'ambiente costruito e nell'ambiente fisico circostante;
- Relazione relativa al rispetto della vigente disciplina urbanistica edilizia comunale contenente la verifica dei dati di progetto e le relative tabelle.

- e) Relazioni e/o attestazioni di conformità documentate (con l'ausilio di elaborati grafici e calcoli di verifica ove ritenuto necessario e/o richiesto dalla specifica normativa di riferimento) circa il rispetto alle normative vigenti in materia ambientale e paesistica, storico architettonica, igienico sanitaria, sicurezza dei cantieri, impiantistica, indagine geologica tecnica del terreno, superamento delle barriere architettoniche, parcheggi, rischio idraulico, codice della strada, risparmio energetico, emissioni atmosferiche, inquinamento acustico, sismica, ecc., ovvero, nei casi di Denuncia di Inizio Attività, asseverazione di conformità delle opere o dell'intervento da realizzare strumenti urbanistici adottati od approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- f) Dichiarazione di conformità firmata dal progettista o dai progettisti, ciascuno per le proprie competenze, per gli aspetti di cui all'art. 481 del Codice Penale, in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazionali delle opere;
- g) Relazione illustrativa circa la conformità della destinazione d'uso di progetto ai requisiti prestazionali prescritti dal presente Regolamento Edilizio in relazione alla destinazione degli immobili;
- h) Relazione relativa alla valutazione di impatto ambientale ovvero all'inserimento ambientale corredato da opportuni elaborati grafici e/o fotografici e fotomontaggi;
- i) Relazione illustrante il programma dei lavori relativamente ai tempi ritenuti necessari per portare a compimento l'opera.

ALLEGATO A2 TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DI CUI ALL'ART. 10 DEL REG. EDILIZIO	Rappresentazione immobile							
	AREA				EDIFICIO			
	ATTUALE		PROGETTO		ATTUALE		PROGETTO	
	Docum. fotografica	Docum. grafica	Docum. grafica	Docum. scritta	Docum. fotografica	Docum. grafica	Docum. grafica	Docum. scritta
A Art. 3, c. 1, lett. a), L.R. 52/99	a	a b	a	a b	a c			a b c
B Art. 3, c. 1, lett. b), L.R. 52/99	a	a b c	a b c	a b c				a b c
C Art. 3, c. 1, lett. c), L.R. 52/99	a	a b c	a b	a b c	a			a b c
D Art. 3, c. 1, lett. d), L.R. 52/99	a	a b c	a	a b				a b c
E Art. 3, c. 1, lett. e), L.R. 52/99	a	a b c	a b c	a b c	a			a b c
F Art. 3, c. 1, lett. f), L.R. 52/99	a	a b c	a b	a b	a c			a b c
G Art. 4, c. 1, lett. b), L.R. 52/99	a	a b c	a b	a b				a b c
H Art. 4, c. 1, lett. c), L.R. 52/99	a	a b	a	a b				a b
I Art. 4, c. 1, lett. d), L.R. 52/99	a	a b c a	a b	a b	a b c			a b
L Art. 4, c. 1, lett. e), L.R. 52/99	a	a b		a	b			a b
M Art. 4, c. 1, lett. f), L.R. 52/99	a	a b		a	c			a b c
N Art. 4, c. 1, lett. g), L.R. 52/99	a	a b c a	a b	a b				a b c
O Art. 4, c. 2, lett. a), L.R. 52/99	a	a b	a b		b			a b
P Art. 4, c. 2, lett. b), L.R. 52/99	a	a b	a b	a b	a b c			a b c
Q Art. 4, c. 2, lett. c), L.R. 52/99	a	a b	a b		a c	a b c		a b c
R Art. 4, c. 2, lett. d), L.R. 52/99	a	a b			a b c	a b c		a b c
S Art. 4, c. 2, lett. e), L.R. 52/99	a	a b	a b		a b c	a b c		a b c

Elab. e documenti di cui all'allegato A1 necessari
 Elab. e documenti di cui all'allegato A1 necessari in relazione alla categoria, caratteristiche e dimensioni della trasformazione richiesta
 a, b, c, ... i
LEGENDA

Per la zona "A" Capoluogo la documentazione è quella descritta dagli artt. 22 e 24 NTA per il Centro Storico (D.C.C. 11/99)
 Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, occorre che sia compilato e presentato il Mod. ISTAT/AE.
 Gli elaborati grafici, nelle relative scale di rappresentazione, dovranno essere dettagliatamente quotati nelle principali dimensioni.
 Sono ammessi esclusivamente formati UNI, piegati nel formato A4.
 Tutte le tavole ed i documenti dovranno contenere nel frontespizio, firmato dal progettista e dal richiedente:
 a) Comune di Arezzo
 b) Oggetto dell'intervento
 c) Localizzazione toponomastica, catastale e di Piano Regolatore
 d) Progettista
 e) Oggetto e numero progressivo della tavola
 In calce al frontespizio dovrà essere lasciato un opportuno spazio per l'apposizione di timbri, pareri, nulla-osta ecc
 Al fine di agevolare la consultazione e la conservazione degli elaborati progettuali, gli stessi non dovranno essere spillati o raccolti in fascicoli; le fotografie dovranno essere a colori, in formato 10x15, corredate da schema planimetrico con l'indicazione dei punti di ripresa
 La presentazione della documentazione di cui sopra non esime il richiedente e/c progettista a produrre la documentazione, le verifiche, pareri, nulla-osta, atti di vincolo, convenzioni e quanto altro specificatamente richiesto dalle normative di settore