



COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Area 3[^] - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica

Allegato "A"

DISPOSIZIONI DI SERVIZIO N° 1

Elaborati, documenti e atti da allegare alle istanze di rilascio di Permesso di Costruire ovvero agli altri titoli abilitativi previsti dal T.U. per l'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (DIA, SCIA, ecc.), nonché i pareri ed i nulla osta da acquisire nel corso del procedimento di verifica ai fini dell'emissione del parere istruttorio da parte del tecnico comunale a cui la pratica è stata assegnata e gli atti da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero quanto da acquisire prima dell'efficacia degli altri titoli abilitativi - Contenuti degli elaborati grafico-progettuali da allegare alle istanze di rilascio di Permesso di Costruire ovvero agli altri titoli abilitativi - Atti acquisibili dopo il rilascio del Permesso di Costruire, ma in ogni caso prima dell'inizio lavori, ovvero prima dell'efficacia degli altri titoli abilitativi previsti dal T.U. per l'Edilizia. di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Il Dirigente
Ing. Mauro Nunzi

----- Cerveteri, 30 dicembre 2014 -----

Approvate con Determinazione Dirigenziale n. 2342 del 30/12/2014

Precisazioni di carattere generale

Le istanze di rilascio di Permesso di Costruire e gli altri titoli abilitativi previsti dal T.U. per l'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (DIA, SCIA, ecc.) continueranno ad esse presentate, fino alla predisposizione di nuovi e specifici modelli del Comune di Cerveteri, utilizzando la modulistica già in uso, a cui i tecnici avranno cura di allegare le asseverazioni di rito, nonché le autocertificazioni e le dichiarazioni debitamente completate e sottoscritte attinenti la casistica che interessa.

Dovrà sempre essere allegata copia del documento di riconoscimento dell'istante ovvero degli istanti, nonché del progettista.

Alle istanze di rilascio di Permesso di Costruire e agli altri titoli abilitativi dovranno essere obbligatoriamente allegati gli elaborati, i documenti, le dichiarazioni e gli atti specificatamente indicati nell'elenco che segue e nella forma ivi rappresentata, ovviamente in relazione alla casistica che interessa *ovvero* all'intervento che si intende attuare.

Dovrà altresì sempre allegarsi alla istanze un prospetto, all'uopo predisposto, contenente l'elenco degli elaborati, dei documenti, della dichiarazioni e degli atti presentati a corredo dell'istanza, aggiuntivo ovvero sostitutivo del modello precompilato già comunemente in uso, al fine di porre il tecnico istruttore nella condizione di avere subito chiara la documentazione presentata.

Il procedimento istruttorio afferente la disamina delle istanze presentate non potrà essere concluso in mancanza degli elaborati, documenti, dichiarazioni e atti appresso indicati per la casistica che interessa, così come qualora questi siano stati presentati in una forma diversa o carente rispetto a quanto ivi indicato. In tal caso i procedimenti saranno sospesi ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 4 e dell'art. 23, comma 6 del D.P.R. n. 380/2001.

Elaborati, documenti e atti da allegare alla richiesta di rilascio di Permesso di Costruire ovvero agli altri titoli abilitativi previsti dal T.U. per l'Edilizia (DIA, SCIA, ecc.) – Contenuti degli elaborati grafico-progettuali.

Gli elaborati, documenti e atti appresso indicati, con particolare riguardo agli elaborati tecnico/grafici, dovranno essere presentati in stretta relazione con la tipologia di intervento da attuarsi.

- 1) Attestato di versamento dei diritti istruttoria nella misura dovuta;
- 2) Atto di proprietà del terreno o dell'immobile interessato *ovvero* autocertificazione del proprietario contenente gli estremi essenziali dell'atto (notaio, data di stipula, repertorio, raccolta, registrazione) ovvero altro/i titolo/i che abilitano l'istante ad attuare l'intervento (autorizzazione del proprietario, ecc.);
- 3) Documentazione catastale (visure ed estratto di mappa) riferita alle particelle interessate dall'intervento (questa documentazione per gli interventi afferenti il Piano Casa è espressamente prevista dall' art. 2, comma 5 della L.R. n. 21/2009);
- 4) Titoli abilitativi che legittimano l'immobile o la struttura esistente (nel caso di intervento da attuarsi su immobile o struttura esistente) *ovvero* autocertificazione del proprietario contenente gli estremi dei titoli abilitativi comunque rilasciati;
- 5) Relazione tecnica descrittiva/illustrativa che dettagli l'intervento proposto ed i criteri seguiti;

- 6) Documentazione fotografica (in tutti i casi di intervento da attuarsi su immobile o struttura esistente);
- 7) Elaborato/i grafico/i progettuale/i, contenente/i:
- a) stralcio PRG, con l'inquadramento del lotto di terreno ovvero l'indicazione della ubicazione dell'immobile interessato;
 - b) stralcio planimetria catastale, con l'inquadramento del lotto di terreno ovvero l'indicazione della ubicazione dell'immobile interessato, in scala adeguata;
 - c) stralcio planimetria aereofotogrammetrico, con l'inquadramento del lotto di terreno ovvero l'indicazione della ubicazione dell'immobile interessato, in scala adeguata;
 - d) stralcio tavole vincolistiche (PTP – PTPR, varie tavole – PAI - ecc.) in adeguata scala (1:1.000 o 1:2.000), con con l'inquadramento del lotto di terreno ovvero l'indicazione della ubicazione dell'immobile interessato;
 - e) planimetria generale dell'intero lotto di terreno interessato dall'intervento ovvero riferita all'immobile oggetto di intervento, con ubicazione immobile/i e indicazione delle sistemazioni esterne (in scala adeguata 1:200 o 1:500, nel caso di grossi lotti) e con rappresentazione dei distacchi dai confini e da altri immobili attigui, ai fini della verifica del rispetto delle norme di P.R.G. vigenti; delle quote esistenti e di quelle di progetto; degli allineamenti, ove necessario; delle strade di accesso e degli accessi carrai;
 - f) profili del terreno con inserimento dell'edificio da realizzare posto in relazione alle costruzioni limitrofe esistenti ai fini della verifica delle altezze e delle distanze di P.R.G. o D.M. 1444/68 (nei casi che interessa);
 - g) schemi rappresentativi della sagoma e calcoli della volumetria o superficie di progetto con relative verifiche rispetto a quanto insediabile con riferimento ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti; la volumetria residenziale di progetto, dovrà essere calcolata moltiplicando la superficie lorda per l'altezza convenzionale (H) di mt. 3,20, nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. n. 1444/68, indipendentemente dall'altezza lorda effettiva dell'interpiano, fermo restando che le abitazioni non possono avere un'altezza netta interna inferiore a mt. 2,70 e superiore a mt. 3,00; la volumetria non residenziale residenziali di cui all'art. 3 comma 2 del D.M. 1444/68 (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.) ovvero quella afferente qualsiasi altra destinazione (commerciale, direzionale, servizi pubblici e privati, produttiva, artigianale, turistico-ricettiva, ecc.) dovrà essere calcolata moltiplicando la superficie lorda per l'altezza netta interna dell'interpiano (tenuto conto delle altezze minime prescritte dal R.E.C. e quelle in materia igienico sanitaria) aumentata di mt. 0,30 quale spessore convenzionale del solaio (esempio: $H = 3,50 + 0,30 = \text{mt. } 3,80$);

Precisazione in merito alle previsioni del Piano Casa

Quanto previsto all'art. 2, comma 5 della L.R. n. 21/2009 deve intendersi nel senso che: la volumetria ovvero la superficie (consistenza) degli edifici esistenti, a seconda del parametro originariamente utilizzato, è quella risultante dagli elaborati progettuali assentiti e posti alla base del titolo abilitativo a suo tempo rilasciato; per univocità, la premialità consentita deve essere calcolata applicando i medesimi parametri ossia le percentuali previste agli articoli 3, 3 bis, 3 ter e 4 a tale volumetria o a tale superficie; le previsioni progettuali degli elaborati da presentare in allegato alle istanze di rilascio di titolo abilitativo (Permesso di Costruire o DIA), qualunque sia la tipologia di intervento da porsi in essere (solo ampliamento o demolizione e ricostruzione con ampliamento), sia nel caso in cui sono espresse in termini di volumetria che nel caso in cui sono espresse in termini di superficie, dovranno essere concepite in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La determinazione della superficie ovvero la conversione di volumi in superfici o viceversa dovrà essere effettuata applicando la formula $\text{superficie} = \text{volume}/H$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times H$, ove H è pari a quanto in precedenza precisato.

- h) verifiche afferenti la dotazione di parcheggi pertinenziali ex 41 sexies Lg n. 1150/42 (Lg n. 122/89) e individuazione planimetrica della relativa ubicazione anche ai fini del successivo vincolo da apporre tramite atto d'obbligo notarile registrato e trascritto;
- i) verifiche afferenti la dotazione delle superfici da standard ex artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/68 e individuazione della relativa ubicazione anche ai fini della successiva cessione e apposizione del vincolo tramite atto d'obbligo notarile registrato e trascritto (nei casi che interessa);
- j) indicazione di eventuali aree di uso pubblico da cedere in relazione alla particolarità dell'intervento e alle previsioni di PRG (nei casi che interessa), quali ad esempio interventi in zone di Tipo A e B del D.M. 1444/68 nei casi in cui sia possibile il rilascio diretto del P.d.C. (viabilità di PRG, verde di PRG, ecc.) ovvero nei casi previsti dal Piano Casa ex L.R. n. 21/2009 art. 3 ter e 4 (strade pubbliche di accesso, ecc.);
- k) piante, prospetti e sezioni quotate con riferimento alla quota 0,00 in adeguata scala (1:100);
- l) situazione ante e post operam in tutti quei nei casi che interessa (varianti in corso d'opera, Piano Casa, Recupero sottotetti esistenti, interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, risanamento conservativo, ecc.);
- m) rilievo dello stato di fatto per alcuni interventi di ristrutturazione edilizia, con e senza demolizione e ricostruzione anche parziale, risanamento conservativo, per interventi di particolare interesse o pregio (questo per tutti gli interventi afferenti il Piano Casa è espressamente previsto dall'art. 2, comma 5 della L.R. n. 21/2009);
- n) qualora sia prevista la realizzazione di opere di sistemazione esterna emergenti (muri, scale, recinzioni, ecc.) e di particolare rilievo, i prospetti di tali opere dovranno essere inseriti in specifico elaborato ovvero in quello generale dell'intervento posto alla base della richiesta di rilascio di titolo abilitativo;
- o) quant'altro necessario a ben chiarire e rappresentare l'intervento da realizzarsi;

Precisazioni in merito alle dotazioni:

A) La dotazione di parcheggi pertinenziali ex 41 sexies Lg n. 1150/42 (Lg n. 122/89) è sempre dovuta in tutti i casi che riguardano la realizzazione di nuovi volumi (nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ampliamento, ecc.). **Nel caso del Piano Casa la dotazione è dovuta per gli interventi di cui agli artt. 3 e 5, nel caso in cui quella che necessita è superiori ai 20 mq, sempre per gli interventi di cui all'art. 3 ter e 4, nonché per interventi di recupero dei sottotetti esistenti ex LR 13/2009**, ma in questo caso solo se costituenti nuove unità immobiliari e fino a un massimo di 25 mq. Qualora venga dimostrato che non sia possibile reperirli o lo sia solo parzialmente, la possono essere monetizzati in tutto o in parte in relazione alle disposizioni di legge ed a quelle regolamentari;

B) La dotazione delle superfici di uso pubblico ex art. 5 del D.M. n. 1444/68 è sempre dovuta in tutti i casi che riguardano interventi che contemplano la realizzazione, anche attraverso il cambio di destinazione, di locali ad uso diverso della residenza (direzionale, commerciale, uffici, artigianale, servizi, ecc.). **Nel caso del Piano Casa, in relazione al maggior carico urbanistico, per interventi di cui all'art. 3 comma 1, all'art. 4 comma 1 e all'art. 5 comma 1 lettere a) e b), nonché per interventi di recupero dei sottotetti esistenti ex LR 13/2009**. Qualora venga dimostrato che non sia possibile reperirli o lo sia solo parzialmente, possono essere monetizzati in tutto o in parte in relazione alle disposizioni di legge ed a quelle regolamentari;

C) La dotazione delle superfici per standard urbanistici ex art. 3 D.M n. 1444/68 è dovuta nei casi di interventi su lotti isolati o residuali e **nel caso del Piano Casa, in relazione al maggior carico urbanistico connesso all'aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti, per interventi di cui all'art. 3 comma 1, all'art. 4 e all'art. 5 comma 1 lettere a) e b), nonché per interventi di recupero dei sottotetti esistenti ex LR**

13/2009. Qualora venga dimostrato che non sia possibile reperirli o lo sia solo parzialmente, possono essere monetizzati in tutto o in parte in relazione alle disposizioni di legge ed a quelle regolamentari;

- 8) Elaborati grafici afferenti la verifica del rapporto tra superficie finestrate previste e superficie dei singoli ambienti, in rapporto superiore a 1/8, con indicazione delle eventuali canne fumarie (questi elementi possono essere inseriti anche negli elaborati di cui al punto 7);
- 9) Elaborato grafico circa lo schema dell'allaccio del costruendo immobile alla rete idrica e alla rete fognaria ovvero, in assenza di quest'ultima, il sistema di smaltimento delle acque reflue (sub-irrigazione, evapotraspirazione, depuratore), su cui acquisire, prima del rilascio del titolo abilitativo, il parere preliminare favorevole dal competente ufficio comunale (questi elementi possono essere inseriti anche negli elaborati di cui al punto 7 ovvero nel caso di immobile o struttura esistente, copia autorizzazione all'allaccio idrico e fognario);
- 10) Dichiarazione congiunta del progettista e del richiedente attestante la conformità del progetto alle norme in materia igienico/sanitaria, redatta ai sensi dell'art. 20, comma 1 del D.P.R. 380/2001, nel caso di immobili ad esclusivo uso residenziale ovvero parere dell'Azienda USL RMF ex art. 220 del T.U. Leggi sanitarie di cui al R.D. 27/07/1934 n. 1265, qualora siano presenti locali aventi destinazione non abitativa (negozi, uffici, servizi privati, etc.) o per interventi di tipo direzionale, commerciale, turistico-ricettivo, produttivo, artigianale, sportivo, ecc., come previsto dal R.E.C., non potendosi in questi casi sostituire con la dichiarazione di cui all'art. 20, comma 1 del DPR 380/2001, in relazione a quanto previsto all'art. 5, comma 3, lettera a) del medesimo DPR. Questo parere può essere acquisito dall'Azienda USL RMF o direttamente dal richiedente o per il tramite dal Servizio Urbanistico; In quest'ultimo caso il richiedente dovrà presentare n. 3 copie degli elaborati necessari, rimanendo comunque a proprio carico le spese afferenti i versamenti da effettuare a favore dell'Azienda Sanitaria. Si rileva che l'Azienda Sanitaria potrà richiedere particolari e specifici elaborati integrativi che l'istante sarà tenuto a produrre;
- 11) Dichiarazioni, nulla osta o autorizzazioni relative a particolari situazioni (dei confinanti, in caso di interventi a filo proprietà; dei proprietari, in caso di interventi da effettuarsi da parte dell'affittuario; di usufruttuari; del condominio, ecc.) e nei casi espressamente previsti dalla legge.
- 12) Dichiarazione a firma del progettista, controfirmata dal richiedente, circa l'impossibilità di dotare l'intervento proposto degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, con riportate, a comprova di ciò, le motivazioni e giustificazioni, come da disposizioni regolamentari (nei casi che interessa). Nel caso in cui, ai fini della surroga di aree da standard o parcheggi d'uso pubblico, si applichino le disposizioni contenute nella Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013, come rettificata con la Delibera di C.C. n. 45 del 22/12/2014, dovrà essere determinato, in relazione alla superficie da surrogare, e indicato anche l'importo economico da corrispondere per la monetizzazione delle aree da standard in questione (parcheggi pubblici e verde pubblico), la quale sarà verificata dal competente Servizio;
- 13) Elaborato grafico inerente il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche ex Lg n. 13/89 e Lg n. 104/92 (questi elementi possono essere inseriti anche negli elaborati di cui al punto 7) ovvero dichiarazione di conformità del progetto per interventi minori, quali quelli afferenti singole unità immobiliari;
- 14) Elaborati tecnico/progettuali a supporto del rispetto dell'intervento alle norme di cui al D.M. 37/2008 (ex Lg 46/90) per gli impianti da installarsi ovvero dichiarazione di conformità dell'intervento per interventi minori, quali quelli afferenti singole unità immobiliari, e nei casi in cui ciò sia possibile;
- 15) Elaborati tecnici e/o atti o documenti a supporto del rispetto dell'intervento alle norme di cui all'art. 4, comma 2 (risparmio idrico) e all'art. 5, comma 1 (fonti energetiche rinnovabili) della L.R. n. 6/2008 (nei casi che interessa e sempre **nel caso degli interventi previsti dal Piano Casa e per gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ex LR 13/2009**);

16)Elaborati tecnici e/o atti a supporto dell'osservanza dell'intervento delle norme di cui alla Lg 10/91, al D.Lgs. 192/2005, al DPR 59/2009 e al DM Sviluppo Economico 26/06/2009 circa il contenimento dei consumi energetici, il rendimento energetico degli edifici e la certificazione energetica. Dovrà essere presentata la relazione di cui all'articolo 28, comma 1 Legge n. 10/91, nonché l'attestato di classe di efficienza energetica (nei casi che interessa e sempre **nel caso degli interventi previsti dal Piano Casa e per gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ex LR 13/2009**);

Precisazioni in merito ad alcune previsioni del Piano Casa:

A) Per gli **interventi di cui agli artt. 3 del Piano Casa** l'incremento del 10% delle percentuali di ampliamento previste al comma 1 è possibile nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 1 Kw, a condizione che tale utilizzo sia esteso all'intero fabbricato oggetto di ampliamento e che questo risulti dimostrato in appositi elaborati tecnici;

B) Per gli **interventi di cui agli artt. 4 e 5 del Piano Casa** la prestazione energetica dovrà risultare inferiore del 10 per cento rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia fissati dal D.lgs. 192/2005 ovvero rispetto agli eventuali limiti più restrittivi definiti dal protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'art. 7 della L.R. n. 6/2008;

C) Per gli **interventi di cui agli artt. 4 del Piano Casa** il rispetto della sostenibilità energetico-ambientale degli interventi ad uso residenziale deve essere riferito all'intera unità immobiliare interessata e dimostrato preliminarmente dalla relazione di cui all'articolo 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 e, al termine dei lavori, da apposito certificato di prestazione energetica che attesti la previsione di un consumo energetico per riscaldamento non superiore a 30KW/mq/anno;

17)Elaborato grafico o tecnico circa l'indicazione della piantumazione di essenze arboree e vegetazionali con un indice minimo di densità arborea, comprese le alberature eventualmente esistenti, pari ad 1 albero di alto fusto ogni 100 mq di superficie libera da costruzioni ed un indice minimo di densità arbustiva, compresi gli arbusti esistenti, pari ad 1 arbusto ogni 100 mq di superficie libera (questi elementi possono essere inseriti anche negli elaborati di cui al punto 7) - **Esclusivamente per gli interventi di cui all'art. 4 del Piano Casa**;

18)Prospetto o scheda debitamente compilata e firmata dal progettista per la determinazione del costo di costruzione ex Lg 10/77 riferito a nuove volumetrie da insediare, ad ampliamenti, ad interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, nel caso di destinazione d'uso residenziale, di servizi per la residenza e pertinenze della residenza ovvero computo metrico estimativo del complesso dei lavori da eseguirsi (comprese le opere di sistemazione esterna, se presenti), nel caso di analoghi interventi ma per destinazioni d'uso direzionale, commerciale, turistico ricettivo, artigianale, ecc. (art. 19, comma 2 D.P.R. 380/2001), ma anche per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, recupero, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria afferenti ogni tipo di destinazione d'uso compresa quella residenziale, servizi per a residenza e pertinenze della residenza (art. 16, comma 10, DPR 380/2001), giusta Delibera di C.C. n. 45 del 22/12/2014;

19)Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) nel caso trattasi di intervento da attuarsi in zona agricola (zona tipo E del D.M. n. 1444/67), in relazione alle prescrizioni, ai limiti ed alla deroga di cui all'art. 57 della L.R. n. 38/99 e s.m.i. Nella fattispecie il P.d.C. non potrà essere rilasciato prima che il PUA sia stato approvato da parte del competente organo (Consiglio Comunale), previo parere favorevole dell'apposita commissione, e stipula convenzione PUA;

20)Dichiarazione congiunta del progettista e del richiedente in merito agli obblighi di cui al D.Lgs. n. 494/1996 e s.m.i.

21)Relazione in materia di gestione di terre e rocce da scavo ai sensi dell'art. 23 comma 2 della LR 26/2007, in attuazione del DLgs 152/2005 - art. 186, comma 8;

22) Relazione geologica dell'area di sedime dell'intervento (in tutti i casi ove sono previste nuove strutture da fondare su terreno);

N.B. La documentazione di cui ai punti 5) e 7) dovrà essere prodotta in n. 5 copie nel caso di Permesso di Costruire e in n. 3 copie nel caso di DIA, SCIA, ecc. (fatto salvo quanto previsto al punto 10) nel caso di acquisizione di parere dell'Azienda USL RMF per il tramite del Comune); la documentazione di cui ai punti 8), 9), in doppia copia nel caso di presentazione di autorizzazione all'allaccio idrico e fognario esistente, 13), 14), 15), 16), 17), 18), 21) e 22) dovrà essere prodotta in n. 2 copie qualunque sia il titolo abilitativo occorrente (P.d.C, DIA, SCIA, ecc.), salvo che alcuni degli elaborati interessati (quelli grafici) non siano ricompresi nell'elaborato 7); la documentazione di cui al punto 19) dovrà essere prodotta in n. 4 copie; Tutta l'altra documentazione (1, 2, 3, 4, 6, 10, 11, 12 e 19) dovrà essere prodotta in singola copia.

Pareri, nulla osta e atti da acquisire nel corso del procedimento di verifica ai fini dell'emissione del parere del tecnico comunale incaricato ovvero prima che gli altri titoli abilitativi (DIA, SCIA, ecc.) diventino efficaci

23) Pareri, Autorizzazioni o Nulla Osta da acquisire dagli Enti o dalle Strutture preposte in caso di presenza di vincoli (Idrogeologico, PAI, Paesaggistico, Archeologico, Storico/Artistico, ZPS, Demaniale Marittimo, Doganale, RFI, ANAS, ecc.);

24) Nulla Osta della Polizia Locale o di altro Ente o Azienda proprietaria della strada di accesso in caso di passo carrabile;

25) Nulla Osta anche preliminare del Comando Provinciale Vigili del Fuoco in presenza di autorimessa interrata o altra attività con elevato carico di incendio;

26) Parere preliminare rilasciato dal competente ufficio comunale all'allaccio alla rete idrica e alla rete fognaria per nuovi interventi o in relazione ai maggiori carichi insediativi ovvero alla realizzazione di un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue;

27) Stipula convenzione per l'attuazione del Piani di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) nel caso trattasi di intervento da attuarsi in zona agricola (zona tipo E del D.M. n. 1444/67) ed in relazione alle prescrizioni, ai limiti ed alla deroga di cui all'art. 57 della L.R. n. 38/99 e s.m.i., previa approvazione del PUA e concessione della eventuale deroga da parte del competente organo;

Atti da presentare prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero prima che gli altri titoli abilitativi (DIA, SCIA, ecc.) diventino efficaci

1) Atto d'obbligo, registrato e trascritto, giusta Delibera di C.C. n. 45 del 22/12/2014, con cui (nei casi e per quello che interessa):

a) viene vincolata la volumetria assentita (mc) alla superficie del lotto (mq) ovvero la volumetria esistente e quella afferente l'ampliamento (mc) alla superficie del lotto (mc);

b) viene vincolata la superficie a parcheggio pertinenziale ex art. 41 sexies Lg n. 1150/4 (Lg 122/89) come da elaborati di progetto (punto 7A che precede);

c) viene vincolata la superficie a parcheggio di uso pubblico di cui agli art. 5 del D.M. n. 1444/68 come da elaborati di progetto (punto 7B che precede) e si assume obbligo alla relativa realizzazione ed al perenne asservimento all'uso pubblico e connessa manutenzione, con oneri a proprio carico;

- d) si assume obbligo alla cessione gratuita al Comune della dotazione di standard urbanistici di cui agli art. 3 del D.M. n. 1444/68 come da elaborati di progetto (punto 7C che precede), ma anche alla realizzazione e cessione al Comune con oneri a proprio carico, se interessa;
 - e) si assume obbligo a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile (la destinazione dell'annesso agricolo a manufatto accessorio della conduzione agricola del fondo ex art. 55, comma 6 LR 38/99; la destinazione d'uso per 10 anni dalla dichiarazione di ultimazione di lavori relativi agli ampliamenti previsti all'art. 3, comma 1 della LR n. 21/2009 (c.d. Piano Casa), qualora sia necessario apporre altro vincolo e quindi unitamente a questo, in caso contrario è sufficiente una dichiarazione giurata presso il tribunale; per qualunque altra necessità riconosciuta dall'ufficio);
 - f) si assume obbligo a realizzare o adeguare le opere di urbanizzazione primaria;
 - g) si assume obbligo a realizzare gli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato;
 - h) si assume obbligo alla cessione gratuita al Comune di un'area interessata da strade pubbliche di accesso, viabilità o verde pubblico di PRG, ecc.;
 - i) si assume obbligo a destinare la nuova unità immobiliare alla locazione a canone concordato ex art. 2 legge n. 431/1998 per un periodo non inferiore a otto anni ovvero l'obbligo di non alienarla per un periodo pari a cinque anni, in relazione a quanto previsto all'art. 3, comma 6 della L.R. n.13/2009;
 - j) altro;
- 2) Versamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (costo di costruzione determinato sulla base dei dati risultanti dal prospetto ex Lg 10/77 (Bucalossi) con applicazione del costo di costruzione al mq determinato dall'A.C. o di un importo pari al 10% del costo di realizzazione delle opere di intervento da determinarsi tramite computo metrico estimativo redatto dal progettista (vedi punto 18 che precede) e oneri di urbanizzazione determinati dall'ufficio competente sulla base delle tabelle parametriche approvate dall'A.C. ed alla volumetria insediata ovvero rateizzazione dello stesso, previa istanza e accoglimento della stessa da parte del Servizio competente, con pagamento della prima rata e presentazione di polizza fideiussoria a garanzia delle altre, le quali saranno gravate da interessi;
- 3) Versamento somma afferente la monetizzazione delle aree di uso pubblico ex art. 5 D.M. 1444/68 per interventi in cui sono presenti locali con destinazione commerciale, direzionale, uffici, ecc., sulla base di quanto disposto a riguardo dall'A.C. e nei casi in cui ciò sia possibile sulla base delle determinazioni adottate in merito dalla medesima (Delibera di C.C. n. 36 del 19/09/2013, come integrata con Delibera di C.C. n. 45 del 22/12/2014);
- 4) Versamento del contributo straordinario pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 ovvero un corrispettivo economico determinato sulla base delle disposizioni adottate dall'A.C., nel caso venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli spazi d'uso pubblico di cui all'art. 5 DM n. 1444/68 - Nei casi previsti dal Piano Casa, in relazione al maggior carico urbanistico, nei casi in cui non sia possibile reperirli, **per interventi di cui all'art. 3 comma 1, all'art. 4 e all'art. 5 comma 1 lettere a) e b) nonché per gli interventi di Recupero dei Sottotetti esistenti ex LR 13/2009, quest'ultimo solo per fini turistico-ricettivi;**
- 5) Versamento contributo straordinario pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 ovvero un corrispettivo economico determinato sulla base delle disposizioni adottate dall'A.C., nel caso venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli spazi per standard urbanistici di cui all'art. 3 D.M. n. 1444/68. Nei casi previsti dal Piano Casa, in relazione al maggior carico urbanistico, nei casi in cui non sia possibile reperirli, **per interventi di cui all'art. 3 comma 1, all'art. 4 e all'art. 5 comma 1 lettere a) e b), nonché per gli interventi di Recupero dei Sottotetti esistenti ex LR 13/2009;**

- 6) Versamento somma afferente la monetizzazione dei parcheeggi pertinenziali ex 41 sexies Lg n. 1150/42 (Lg n. 122/89), nel caso mancata disponibilità di spazi idonei a tale scopo, pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire da determinarsi da parte dell'A.C. (il costo al mq) - **Esclusivamente per interventi di Recupero Sottotetti esistenti ex LR 13/2009;**
- 7) Marca/che da bollo da € 16,00 per rilascio del Permesso di Costruire;

Atti da acquisire dopo il rilascio del Permesso di Costruire, ma in ogni caso prima dell'inizio lavori, ovvero prima che gli altri titoli abilitativi (DIA, SCIA, ecc.) diventino efficaci

- 8) Comunicazione con il nominativo, indirizzo e codice fiscale del direttore dei lavori, controfirmata per accettazione dallo stesso;
- 9) Comunicazione con il nominativo e i dati ditta esecutrice con allegato il relativo DURC in corso di validità ai sensi del dell'art. 86, comma 10, lettera b-ter del D.Lgs. n. 176/2003 come sostituita dall'art. 20, comma 2 del D.Lgs n. 251/2004 ovvero dichiarazione sostitutiva rilasciata dalla Ditta ai fini dell'acquisizione d'ufficio del DURC dopo che il Servizio Urbanistica si sarà dotato di collegamento telematico e accesso necessario.
- 10) Versamento diritti di segreteria per inizio lavori nella misura dovuta, ove istituiti;
- 11) Numero assegnato al Modello ISTAT da compilarsi online (solo per nuove costruzioni, ampliamenti, demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento) e reperibile sul sito: <https://indata.istat.it/pdc>.

Precisazioni finali

Per le istanze di rilascio di Permesso di Costruire, ovvero per gli altri titoli abilitativi previsti dal T.U. per l'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001 (DIA, SCIA, ecc.), la cui assentibilità è subordinata al previo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, il Servizio Urbanistica declina ogni responsabilità in merito ad autorizzazioni acquisite su elaborati progettuali che dovessero poi risultare non assentibili a termini di legge nel corso del procedimento istruttorio. Al fine evitare il verificarsi di tali situazioni, che determinerebbero la necessità di acquisire un nuova autorizzazione sugli elaborati assentibili, il Servizio Urbanistica si rende disponibile a rilasciare pareri preventivi in merito a proposte progettuali, su istanza di parte.

Per quanto attiene alle istanze finalizzate al rilascio di titoli abilitativi per eseguire interventi di demolizione, nonché per scavi, rinterri, modificazioni del suolo privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, per gli elaborati necessari si farà riferimento a quanto previsto all'art. 10, commi 9 e 10 del Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.). Per questi ultimi occorrerà tenere presente anche quanto previsto al comma 12 dello stesso.

Il Permesso di Costruire potrà essere rilasciato con alcune condizioni speciali e/o prescrizioni da riportarsi in calce allo stesso.

Analoghe prescrizioni potranno essere impartite per gli altri titoli abilitativi (DIA, SCIA, ecc.) prima che questi acquistino efficacia.

Le presenti disposizioni di servizio potranno essere rettificare e integrate dal Dirigente dell'Area Assetto, Uso e Sviluppo del Territorio attraverso l'adozione di analogo atto.

**Il Dirigente
Ing. Mauro Nunzi**