

# **COMUNE DI ISOLA DEL LIRI**

---



**LINEE GUIDA PER LA PRESENTAZIONE TELEMATICA  
DELLE ISTANZE ALLO SPORTELLO UNICO EDILIZIA - SUE**

**– SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA -**

## CAPO I° - PREMESSA

### Art. 1 Finalità dell'Allegato al Regolamento Edilizio per la Procedura Digitale di presentazione delle pratiche edilizie e paesaggistiche al SUE - Sportello Unico Edilizia -

1. Il presente Allegato per la Procedura Digitale (APDi) di presentazione delle pratiche edilizie e paesaggistiche fornisce le prescrizioni ed indicazioni atte ad uniformare la presentazione delle domande nel formato digitale, rivolte allo Sportello Unico per l'Edilizia in seguito denominato – SUE-.
2. Le disposizioni del presente APDi prevalgono su tutte le contrastanti disposizioni contenute nelle restanti parti del RE vigente e sono surrogate da sopravvenute disposizioni di superiore gerarchia della fonte.  
Ai fini di coordinamento delle disposizioni del presente APDi con le disposizioni nazionali e/o regionali, la procedura digitale è quella di cui all'art 4 bis del DPR 380/2001 e s.m. e i..
3. Sono implicitamente richiamate per la loro integrale applicazione le disposizioni di cui alla D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133 s. m. ed i. (*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la **semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria***) e D.L. 24 giugno 2014, n. 90, convertito con modificazioni in L. 11 agosto 2014, n. 114 s. m. ed i. (*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 24 giugno **2014**, n. 90 Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari*).

## CAPO II° - AMBITI DI INTERVENTO

### Art. 2 Campo di applicazione

1. Il Comune, in attuazione alle disposizioni per la realizzazione dello SUE digitale, definisce le proprie azioni mediante le disposizioni disciplinate dal presente APDi e in particolare dagli articoli del presente Capo II°.
2. Le disposizioni dell'APDi si applicano, salvo ove sia diversamente specificato, in caso di:
  - 2.1. PERMESSO DI COSTRUIRE per tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ai sensi dell'art. 10 così come ai sensi dell'art. 28 bis del dpr 380/2001;
  - 2.2. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' Alternativa al permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 23 co. 1 lett. a), b) e c) del dpr 380/2001 ed art. 23 ter del dpr 380/2001;
  - 2.3. SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' per tutti gli interventi non previsti dagli art. 6 e 10 del DPR 380/2001 e più precisamente:
    - 2.3.1.1. Interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del DPR 380/2001;
    - 2.3.1.2. Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) del DPR 380/2001 assistiti da asseverazione effettuata da tecnico dipendente del committente e/o dell'esecutore dei lavori;
    - 2.3.1.3. Interventi di restauro e di risanamento conservativo;
    - 2.3.1.4. Interventi di ristrutturazione leggera, ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. C) del DPR 380/2001;
  - 2.4. COMUNICAZIONE asseverata per gli interventi di cui all'art. 6, comma 2, lett. a) ed e-bis) del DPR 380/2001;
  - 2.5. COMUNICAZIONE per le opere di cui all'art. 6 comma 2, lett. b), c), d), e) del DPR 380/2001;
  - 2.6. SEGNALAZIONE CERTIFICATO DI AGIBILITA' definiti dall'art. 24 del T. U. EDILIZIA;
  - 2.7. INTERVENTI SUBORDINATI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA definiti del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
  - 2.8. RICHIESTE VARIE (attestati, attribuzione numerazione civica, etc).

## CAPO III° - I PROCEDIMENTI E GLI ATTI ED ELABORATI AMMINISTRATIVI

### Art. 3 Procedura per la presentazione delle domande

La procedura di presentazione delle pratiche edilizie sarà la seguente:

- le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia sono redatte sui modelli unificati e standardizzati adottati dalla Regione e devono essere corredati degli allegati ed elaborati previsti dalla specifica tipologia di intervento edilizio (documenti, relazioni, elaborati, pareri e ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, etc.), come indicati nella modulistica pubblicata nel sito informatico del Comune;
- i documenti tutti, comprese le immagini, dovranno essere in formato PDF e/o PDF/A;
- in adeguamento alle disposizioni del Testo Unico d.lgs. n. 82/2005 sull'informatizzazione della Pubblica Amministrazione, il Comune si avvale di apposita piattaforma informatica per la presentazione e la gestione delle istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni aventi ad oggetto l'attività edilizia. Pertanto le istanze, dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni, nelle more dell'attivazione del sistema Front-Office dello sportello unico per l'edilizia telematico "Globogis", dovranno pervenire esclusivamente in formato digitale al servizio di Protocollo Informatico alla casella P.E.C.: [protocolloisoladelliri@pec.it](mailto:protocolloisoladelliri@pec.it);
- la P.E.C. dovrà essere composta seguendo i dettami della circolare AGID n. 60 del 23.01.2013, con particolare riguardo alla definizione dei riferimenti esterni (in cui dovranno essere specificati tutti gli allegati del progetto) contenuti nel file SEGNATURA.XML. Gli allegati progettuali non dovranno quindi essere allegati fisicamente alla P.E.C. onde evitare di superare il limite dei 30 Mb imposto dal Decreto del Ministro per l'Innovazione e le Tecnologie del 02.11.2005, art. 12, comma 2. Non sono ammessi documenti in forma compressa (es. file .ZIP, .RAR, .EXE, etc.);
- ad ogni P.E.C. dovrà corrispondere una e una sola presentazione di istanza. Non è ammessa la presentazione di un'istanza suddivisa in più invii di posta elettronica;
- le pratiche cartacee depositate al protocollo a decorrere dal 01/04/2022 saranno rigettate d'ufficio.

### Art. 4 Modalità di firma della pratica digitale e presentazione telematica

Ogni documento, elaborato, certificazione, asseverazione ecc inviato in modo digitale, deve essere firmato digitalmente dal professionista che lo ha redatto e che ne è responsabile per competenza.

Nella documentazione allegata deve essere obbligatoriamente inclusa una **procura speciale** da parte del committente, per la sottoscrizione digitale e la presentazione telematica tramite PEC della documentazione relativa all'intervento proposto; il modulo Procura speciale va compilato e sottoscritto in originale con firma olografa da tutti gli aventi titolo e consegnato al professionista/soggetto procuratore.

È sufficiente la forma scritta semplice con sottoscrizione non autenticata; il modulo va acquisito digitalmente tramite scansione in formato pdf e sottoscritto dal procuratore tramite firma digitale ed allegato alla pratica da inviare.

## CAPO IV° - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 5 Interventi di manutenzione ordinaria

#### D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1, lettera a) - Comunicazione edilizia libera

Gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria sono opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) e opere necessarie a integrare o mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 3](#)).

La manutenzione ordinaria non altera i caratteri originari e non aggiunge nuovi elementi alle zone dell'edificio interessate; inoltre non modifica le strutture e gli edifici e non realizza nuovi locali, se non quelli necessari per ospitare gli impianti stessi.

Per i lavori di manutenzione ordinaria possono essere utilizzati anche materiali diversi, ma devono essere compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 6](#)). Devono però rispettare:

- le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali
- le altre normative di settore con incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie di tutela dal rischio idrogeologico e quelle relative all'efficienza energetica
- le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio descritte nel [Decreto legislativo 22/01/2004, n. 42](#).

Per gli interventi che alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici e che interessano immobili tutelati dalla legge, è necessaria l'autorizzazione paesaggistica ([Decreto legislativo 22/01/2004, n. 42, art. 149](#)).

Pur non essendo richiesto alcun titolo abilitativo, il cittadino può comunque presentare comunicazione facoltativa per interventi edilizi liberi per notificare l'esecuzione dei lavori

La comunicazione degli interventi di cui sopra potrà avvenire in modo telematico con l'attivazione del Front-Office del S.U.E. attraverso la compilazione del modulo "Comunicazione edilizia libera" scaricabile dal portale dello Sportello Unico per l'Edilizia.

### Art. 6 Interventi di manutenzione straordinaria

#### D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1, lettera b) - Permesso di Costruire/SCIA/CILA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, degli edifici. Questi interventi hanno l'obiettivo di mantenere efficienti gli edifici, senza modificare la tipologia dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato.

La manutenzione straordinaria comprende la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, le modifiche dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari e gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne con possibilità di sostituzione delle stesse. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare, purché le opere non comportino un aumento della volumetria complessiva dell'edificio e non siano previsti mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

Rientrano nella manutenzione straordinaria anche le modifiche dei prospetti necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o per l'accesso allo stesso purché:

- l'edificio sia legittimamente realizzato
- le modifiche non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio
- l'intervento sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia
- l'intervento non riguardi immobili sottoposti a tutela ([Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42](#)).

Per gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, commerciale e agricola la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti necessari per rispettare la normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni. Questi interventi di manutenzione straordinaria non devono però comportare un aumento delle superfici utili di calpestio, né un mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non incrementino la superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Il progetto di opere di manutenzione straordinaria deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento ed a consentire di accertare il rispetto del P.G.T. e delle disposizioni di regolamento e comunque dai seguenti atti:

1. *documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;*
2. *documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;*

3. *relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire (con particolare riferimento alle finiture, ai materiali e colori);*
4. *estratto di planimetrie territoriali (mappa catastale aggiornata, PRG, aereofotogrammetrico, centro abitato, PTPR, vincolo idrogeologico, ecc..) con la precisa indicazione del fabbricato e/o dell'area oggetto d'intervento;*
5. *elaborato grafico dello stato di fatto (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50/100, significativi dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;*
6. *elaborato grafico dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:50/100, integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;*
7. *documentazione fotografica a colori per gli interventi sulle parti esterne degli immobili, con planimetria indicante la posizione della veduta fotografica;*
8. *relazione tecnica illustrativa con descrizione dell'intervento e riportante i riferimenti normativi di legittimità dell'intervento;*
9. *planimetrie relative all'impianto di fognatura, se interessato dall'intervento, con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché impianti di depurazione e trattamento;*
10. *progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento o di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;*
11. *progetto e relazione per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;*
12. *nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta deve essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori.*

Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

13. *relazione sull'attività da insediare o esercitare nel fabbricato, come prescritto dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;*
14. *documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento in progetto non è soggetto a tali disposizioni; ove l'attività da insediare non sia ancora nota, impegnativa del richiedente la concessione o del presentatore della denuncia di inizio attività a produrre quanto previsto dal precedente e dal presente punto prima dell'insediamento.*

## **Art. 7 Interventi di restauro e di risanamento conservativo**

### **D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1, lettera c) - Permesso di Costruire/SCIA/Autorizzazione paesistica**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo hanno lo scopo di conservare e recuperare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi tipologici, formali, strutturali, architettonici e artistici. Questi interventi assicurano anche la funzionalità dell'edificio grazie a un insieme sistematico di opere che consentono destinazioni d'uso compatibili (Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 3, com. 1).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono:

1. il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio
2. l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso
3. l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento.

Si distinguono due tipi di intervento:

1. il restauro: finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Questi interventi possono essere svolti anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con il carattere degli edifici
2. il risanamento conservativo: finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici che necessitano di consolidare e integrare gli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico. Questi interventi possono essere svolti anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modifica della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio e sia ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il progetto di opere di restauro e di risanamento conservativo deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:

1. documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
2. documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
3. relazione descrittiva dell'intervento con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, alle opere di finitura, analisi materica e stratigrafica relativa alle strutture;
4. relazione storico architettonica relativa all'intero edificio ed alla parte interessata dall'intervento; scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati; documentazione storica per edifici vincolati;
5. estratto di planimetrie territoriali (mappa catastale aggiornata, PRG, aereofotogrammetrico, centro abitato, PTPR, vincolo idrogeologico, ecc..) con la precisa indicazione del fabbricato e/o dell'area oggetto d'intervento;
6. elaborato grafico dello stato di fatto (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50/100, significativi dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
7. elaborato grafico dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:50/100, integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
8. particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio, con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
9. documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento, con planimetria indicante la posizione della veduta fotografica;
10. planimetrie relative all'impianto di fognatura se interessato dall'intervento, con indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
11. progetti degli impianti: elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione dei gas, antincendio, di riscaldamento e di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
12. progetto e relazione per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
13. nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta dev'essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;

Inoltre per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

14. relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
15. documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento in progetto non è soggetto a tali disposizioni; ove l'attività da insediare non sia ancora nota, impegnativa del richiedente la concessione o del presentatore della denuncia di inizio attività a produrre quanto previsto dal precedente e dal presente punto prima dell'insediamento;
16. eventuale esame Paesistico o VCA (art. 7 allegato 3 del Piano delle Regole).
17. Qualora l'intervento riguardi un edificio nel suo complesso, intendendo con ciò che le porzioni o le parti di edificio oggetto dell'intervento risultino prevalenti su quelle non interessate dall'intervento, dovranno essere prodotti anche:
  - il rilievo dello stato di fatto in scala adeguata (1:50/100) di tutti i piani, comprese le coperture, gli scantinati ed i prospetti con relative sezioni longitudinali e trasversali, le strutture dei solai, dei soffitti e delle eventuali coperture dei cortili e dei giardini;
  - il rilievo dei materiali costruttivi con l'indicazione dello stato di conservazione.

## **Art. 8 Interventi di ristrutturazione edilizia**

### **D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1, lettera d) - Permesso di Costruire/SCIA/Autorizzazione paesistica**

Attraverso interventi di trasformazione edilizia, la ristrutturazione permette di riutilizzare edifici già esistenti. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati: si può anche demolire e ricostruire.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia hanno quindi l'obiettivo di trasformare gli organismi edilizi con un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 3, com. 1](#)). Questi interventi consistono nel ripristinare o sostituire alcuni elementi costitutivi dell'edificio e nell'eliminare, modificare e inserire nuovi elementi e impianti. Sono compresi nella ristrutturazione edilizia anche:

- le demolizioni e le ricostruzioni con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico
- gli incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali
- gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti purché si possa accertarne la preesistente consistenza
- gli interventi per recuperare, ai fini abitativi, i sottotetti esistenti.

Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [Decreto legislativo 22/01/2004, n. 42](#), gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto se sono mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Il progetto di opere di ristrutturazione edilizia deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:

1. documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;
2. documentazione o dichiarazione attestante eventuali titoli abilitativi o domande non ancora definite relative alla medesima area e/o al medesimo organismo edilizio interessati dall'intervento;
3. relazione descrittiva dell'intervento con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche e costitutive dell'edificio, alle opere da eseguire, ai materiali, alle finiture ed ai colori;
4. scheda dell'inventario dei beni culturali per edifici inventariati e documentazione storica per edifici vincolati;
5. estratto di planimetrie territoriali (mappa catastale aggiornata, PRG, aereofotogrammetrico, centro abitato, PTPR, vincolo idrogeologico, ecc..) con la precisa indicazione del fabbricato e/o dell'area oggetto d'intervento;
6. elaborato grafico dello stato di fatto (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50/100, significativi dell'area, degli edifici e manufatti esistenti oggetto d'intervento, integralmente quotate con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
7. elaborato grafico dello stato finale (planimetrie, piante, prospetti e sezioni) quale risulterà ad intervento ultimato, in scala 1:50/100, integralmente quotato (con il dimensionamento delle murature esterne ed interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aerilluminazione, ecc.) con le destinazioni d'uso di tutti i locali o vani;
8. particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, se interessate dall'intervento, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;
9. documentazione fotografica a colori dell'edificio e degli elementi oggetto d'intervento, con planimetria indicante la posizione della veduta fotografica;
10. planimetrie relative all'impianto di fognatura se interessato dall'intervento, con indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;
11. progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento e di condizionamento, delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;
12. progetto e relazione per il superamento delle barriere architettoniche e relative attestazioni ed allegati, come prescritto dalle specifiche norme in materia;
13. nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al
14. suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta deve essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;
15. relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere;
16. relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, i flussi di traffico commerciali, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;
17. documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni; ove l'attività da insediare non sia ancora nota, impegnativa del richiedente la concessione o del presentatore della denuncia di inizio attività a produrre quanto previsto dal precedente e dal presente punto prima dell'insediamento;
18. eventuale esame Paesistico o VCA (art. 7 allegato 3 del Piano delle Regole).

## **Art. 9 Interventi di ristrutturazione urbanistica**

### **D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1, lettera f) - Permesso di Costruire/Autorizzazione paesistica**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica hanno lo scopo di sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio. Tutto ciò avviene con un insieme sistematico di interventi edilizi che possono anche modificare il disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale ([Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, art. 3, com. 1](#)).



## **Art. 10 Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo**

### **D.P.R. 380/2001 art. 3, comma 1, lettera e) - Permesso di Costruire/SCIA/Autorizzazione paesistica**

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati e l'ampliamento di quelli esistenti
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi dal Comune
- la costruzione di infrastrutture e di impianti, che modificano in modo permanente il terreno non costruito
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano
- ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore
- interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi qualificano come interventi di nuova costruzione (anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree) oppure che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto dove è necessario eseguire lavori che causano una trasformazione permanente del suolo ineditato.

Il progetto di opere di nuova costruzione deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:

1. *documentazione o dichiarazione attestante il possesso del titolo che legittima il richiedente a realizzare l'intervento;*
2. *relazione descrittiva dell'intervento e delle opere da eseguire, relative caratteristiche architettoniche, conteggi planivolumetrici con riscontri e riferimenti agli elaborati di progetto per la verifica del rispetto delle prescrizioni e norme;*
3. *estratto di planimetrie territoriali (mappa catastale aggiornata, PRG, aereofotogrammetrico, centro abitato, PTPR, vincolo idrogeologico, ecc..) con la precisa indicazione del fabbricato e/o dell'area oggetto d'intervento;*
4. *planimetria quotata d'insieme dell'area oggetto d'intervento (in scala 1:200) con l'indicazione del fabbricato oggetto d'intervento, della quota zero di riferimento nonché delle costruzioni esistenti nell'intorno, comprendente:*
  - *tutte le quote necessarie per la verifica dell'area edificabile;*
  - *le strade con la relativa toponomastica e caratteristiche dimensionali;*
  - *le distanze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno, dai confini di proprietà e dalle strade;*
  - *le distanze tra fabbricati, in progetto e nell'intorno;*
  - *le altezze dei fabbricati, in progetto e nell'intorno;*
  - *l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;*
  - *l'indicazione degli allacciamenti ai pubblici servizi;*
  - *ogni altro elemento o manufatto di rilievo;*
5. *pianta (o planimetria) quotata d'insieme del piano terreno (e ove necessario degli altri piani) dell'edificio (o degli edifici) con l'indicazione:*
  - *degli allineamenti stradali (esistente o previsti) e delle relative caratteristiche dimensionali;*
  - *delle alberature, delle aiuole, e di ogni altro manufatto esistente sul marciapiede adiacente all'area di intervento;*
  - *dell'ubicazione e delle caratteristiche dimensionali degli accessi, dei percorsi veicolari (comprese le rampe carrabili), e di quelli pedonali, con l'indicazione delle distanze dal filo stradale nonché degli accessi agli immobili confinanti;*
  - *della dotazione degli spazi di parcheggio (privati, pubblici o di uso pubblico), esistenti ed in progetto e delle relative caratteristiche;*
  - *delle opere per la sistemazione e l'arredo delle aree di pertinenza, pavimentate e a verde, delle relative caratteristiche e con l'ubicazione delle alberature (esistenti e in progetto) e l'indicazione delle essenze;*
  - *delle recinzioni (esistenti ed in progetto);*
  - *di ogni altro elemento o manufatto di rilievo (esistente ed in progetto);*
6. *progetto integralmente quotato dell'edificio, in scala 1:50/100, comprendente le piante di ogni piano, anche non abitabile, con l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i locali o vani previsti (con il dimensionamento delle murature esterne, delle partiture interne, dei locali o vani, delle aperture e con la verifica dei rapporti di aeroilluminazione, ecc.) le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti, le sezioni;*
7. *particolari costruttivi ed architettonici delle facciate, in scala 1:20, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con l'indicazione dei materiali, dei colori e delle decorazioni;*
8. *planimetrie relative all'impianto di fognatura con l'indicazione della rete e relativo dimensionamento nonché degli impianti di depurazione e di trattamento;*
9. *progetti degli impianti elettrico, radiotelevisivo, di protezione dalle scariche atmosferiche, idrosanitario, di trasporto e di utilizzazione del gas, di antincendio, di riscaldamento e di condizionamento (nonché dell'isolamento termico dell'edificio), delle canne fumarie collettive, ove previsti o interessati dall'intervento oppure dichiarazione del progettista che attesti l'esenzione dall'obbligo di progettazione di detti impianti;*
10. *progetto e relazione per il superamento delle barriere architettoniche, come prescritto dalle specifiche norme in materia;*

11. *nulla-osta o visto edilizio ai fini della prevenzione incendi da parte o del competente Comando Provinciale Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla-osta; ove prescritto detto nulla-osta deve essere comunque consegnato prima dell'inizio dei lavori;*
12. *relazione in merito ai requisiti acustici passivi dell'edificio ai sensi della legge quadro in materia di inquinamento acustico. Legge n. 447/1995 e relative disposizioni attuative;*
13. *relazione con il calcolo dei contributi di concessione e relativi allegati dimostrativi, compresa descrizione e computo metrico estimativo delle opere ove necessario (il calcolo degli oneri concessori potrà essere chiesto al SUE fornendo la necessaria documentazione per la determinazione dello stesso – computo piano volumetrico – computo delle superfici utili residenziale e non).*

Inoltre, per gli immobili con destinazione diversa dalla residenza:

14. *relazione sull'attività da insediare o esercitare (o già insediata) nel fabbricato, come prescritta dalla vigente normativa in materia di inizio attività, redatta, (come da appositi modelli forniti dal Comune), precisando, almeno, il genere di attività, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati e depositati, i prodotti delle lavorazioni, gli scarti e i rifiuti prodotti e da eliminare, i flussi di traffico commerciali, nonché i provvedimenti atti ad eliminare, attenuare o trattare gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni, le emissioni di ogni tipo, i rifiuti in particolare quelli tossico-nocivi, oppure dichiarazione del progettista che attesti che l'intervento non è soggetto a tali disposizioni;*
15. *documentazione in materia di impatto acustico, (in relazione all'attività da insediare), e relativi accorgimenti tecnici e costruttivi adottati, come prescritto dalla vigente normativa oppure dichiarazione del progettista che attesti che le opere in progetto non sono soggette a tali disposizioni; ove l'attività da insediare non sia ancora nota, impegnativa del richiedente la concessione o del presentatore della denuncia di inizio attività a produrre quanto previsto dal precedente e dal presente punto prima dell'insediamento per gli interventi di ampliamento e di soprizzo;*

## **Art. 11 Interventi di demolizione**

### **Permesso di Costruire/SCIA/Autorizzazione paesistica**

L'intervento di demolizione non trova una propria definizione nelle norme attuali. Si può descrivere come opposto della costruzione e consiste nell'abbattere gradualmente edifici o altre strutture. Non si tratta di un intervento di demolizione quando le opere di smantellamento sono parte di un processo di ristrutturazione, nuova costruzione o manutenzione straordinaria.

Il [Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380](#) non indica il titolo abilitativo necessario.

Anche la Suprema Corte di Cassazione (Sezione III Penale, [Sentenza 17/06/2011, n. 24423](#)), analizzando la qualificazione giuridica di un intervento di demolizione, afferma:

*“che può ritenersi indubbiamente controversa, allo stato, in assenza di un più puntuale accertamento, la natura dei titoli abilitativi necessari per l'esecuzione degli interventi di cui alla contestazione, dovendosi, però, precisare che la valutazione sul punto appartiene al giudice ordinario”.*

Nella medesima sentenza, ribadendo la pronuncia 4098/2007, la Corte di Cassazione ha stabilito che:

*“la semplice demolizione di un manufatto non integra il reato di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 44, comma 1, lett. b), in quanto per tale tipo di intervento è sufficiente la denuncia di inizio attività, la cui mancanza costituisce illecito amministrativo”*

Secondo l'orientamento della Corte di Cassazione, le demolizioni da eseguire negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione richiedono procedure prescritte per gli interventi di cui fanno parte.

Il progetto per interventi di demolizione, totale o parziale, di manufatti esistenti deve essere costituito dai documenti e dagli elaborati necessari e sufficienti a rappresentare e definire compiutamente l'intervento e comunque dai seguenti atti:

1. *estratto di planimetrie territoriali (mappa catastale aggiornata, PRG, aereofotogrammetrico, centro abitato, PTPR, vincolo idrogeologico, ecc..) con la precisa indicazione del fabbricato e/o dell'area oggetto d'intervento;*
2. *rilievo completo dello stato di fatto (planimetria, piante, prospetti, sezioni) del manufatto o dell'edificio da demolire, delle sue caratteristiche e destinazioni d'uso, in scala adeguata (compresa tra 1:50 e 1:500);*
3. *una planimetria generale, in scala 1:200, che consenta di individuare l'assetto e la futura utilizzazione delle aree rese libere;*
4. *relazione circa gli eventuali vincoli gravanti sull'immobile o sull'area di sedime e di pertinenza e circa le modalità tecniche della demolizione;*
5. *documentazione fotografica a colori con attestazione, da parte del progettista, della data di esecuzione della fotografia generale e di dettaglio in relazione alle caratteristiche del manufatto o dell'edificio da demolire, con planimetria indicante la posizione della veduta fotografica.*

La demolizione è subordinata:

- a. alla libertà da persone del fabbricato da demolire;
- b. alla libertà da manufatti o da cose di pregio nel fabbricato da demolire;

- c. all'adeguata garanzia, attraverso l'adozione di appropriate tecniche e di idonei mezzi, della salvaguardia della stabilità e dell'uso delle costruzioni esistenti in adiacenza o, in caso di demolizione parziale, della porzione di costruzione destinata a rimanere;
- d. all'impegno di procedere all'immediata rimozione delle macerie nonché alla derattizzazione ed alla disinfestazione eventualmente necessarie;
- e. all'impegno di procedere alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimarranno inutilizzati;
- f. all'impegno a sistemare ed eventualmente recingere, secondo le disposizioni all'uopo impartite dall'Amministrazione Comunale, il terreno che non abbia una specifica utilizzazione immediata;
- g. all'impegno di procedere alla redazione di un piano di indagine e all'accertamento dello stato di inquinamento del terreno ed alla conseguente eventuale bonifica, secondo le vigenti disposizioni in materia, nel caso di immobili industriali dismessi.

In caso di inosservanza, anche parziale, degli impegni di cui ai punti d), e) e f) del precedente comma, il Comune può provvedere d'Ufficio, in danno dell'inadempiente, quando questi, all'uopo diffidato, non vi abbia provveduto.

## **Art. 12 Segnalazione Certificata di agibilità** **D.P.R. 380/2001 art. 24**

La Segnalazione Certificata di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

La SCA viene depositata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui sopra.

Con riferimento agli interventi di cui sopra, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro.

Documentazione da allegare prevista dall'art.25 del D.P.R. n.380/01:

1. *documentazione catastale (comma 1, lettera a);*
2. *dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (comma 1, lett. b);*
3. *dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici (legge 46/90);*
4. *progetto degli impianti tecnologici, ove previsto dalla normativa;*
5. *certificato di collaudo statico delle strutture, visitato dal Genio Civile o dal Comune (Legge n.1086/71);*
6. *dichiarazione resa sottoforma di perizia giurata di conformità delle opere realizzate in materia di accessibilità ed abbattimento delle Barriere Architettoniche;*
7. *certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del Fuoco;*
8. *dichiarazione di conformità delle opere realizzate in materia di accessibilità e abbattimento delle barriere architettoniche.*

## **Art. 13 Cambio destinazione d'uso** **Permesso di Costruire/SCIA**

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

## **Art. 14 Interventi subordinati all'autorizzazione paesaggistica**

Nelle aree sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/04 l'autorizzazione paesaggistica è prescritta per l'esecuzione di ogni tipo di intervento che possa arrecare "pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione" (art. 146 D.Lgs. 42/04).

L'autorizzazione paesaggistica non è prescritta per "gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici" (art. 149 D.Lgs. 42/04).

In questi ultimi casi il professionista incaricato potrà presentare una dichiarazione con la quale assevera, con preciso riferimento all'art. 149 del D.Lgs 42/04, che l'intervento da realizzare non comporta alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici allegando idonea documentazione fotografica ed una breve relazione tecnica che descriva le opere da effettuare.

#### **Art. 15 Richieste varie (attestati, attribuzione numerazione civica, etc)**

Per il rilascio di attestati, attribuzioni, certificati, dichiarazioni di destinazione urbanistica, previsti da norme e disposizioni di Legge, diversi dal certificato di destinazione urbanistica (art. 30 D.P.R. 380/2001) è necessario presentare domanda utilizzando l'apposito modulo disponibile nella sezione "Allegati".

Compatibilmente con il numero delle richieste pervenute, il certificato verrà rilasciato entro 30 giorni dalla ricezione della domanda da parte degli Uffici.

Non sono previste procedure d'urgenza per il rilascio del certificato, pertanto si consiglia di presentare la richiesta con congruo anticipo rispetto alla data di utilizzo del certificato.

#### **Art. 16 Piattaforma Web gratuita a disposizione dei professionisti**

- 1 Al fine di facilitare ai sigg. professionisti la presentazione delle pratiche digitali il Comune mette a disposizione un portale web gratuito, accessibile direttamente dal sito istituzionale, non appena completata l'attivazione del sistema Front-Office del S.U.E. telematico "Globogis", che contiene i modelli di presentazione pratiche predeterminati ed approvati dalla Regione Lazio nonché lo strumento software per la presentazione delle stesse compatibile con la struttura dati individuata.
- 2 Qualora il portale web venga implementato con nuove funzionalità e procedure, il presente regolamento si intende esteso anche alle medesime.