



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE IV

Il Dirigente

DISPOSIZIONI OPERATIVE PER L'ACCETTAZIONE E L'ISTRUTTORIA DI PRATICHE DI COMPETENZA DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Premessa e finalità del presente documento

Il vigente *Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza 2019 – 2021* indica chiaramente come l'informatizzazione dei processi rappresenti una misura trasversale di prevenzione e contrasto particolarmente efficace dal momento che consente la tracciabilità dell'intero processo amministrativo, evidenziandone ciascuna fase e le connesse responsabilità.

In quest'ottica, a conclusione delle procedure amministrative di affidamento, sta per essere implementata la piattaforma per la gestione informatizzata delle pratiche di competenza dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.).

Si evidenzia che, in base al regolamento di organizzazione e di funzionamento, approvato con Delibera della G.C. n. 09 del 19.01.2017, il S.U.E. si compone:

- 1) del Responsabile del S.U.E.;
- 2) dei funzionari tecnici assegnati al Settore IV – Servizio I (Urbanistica), Servizio II (Edilizia), Servizio III (Condomo e Vigilanza Edilizia);
- 3) degli istruttori e collaboratori amministrativi, assegnati al Settore IV;
- 4) dei referenti interni;

ed opera, in via prioritaria, ***mediante sistemi informatizzati di gestione dell'assetto del territorio nonché di archiviazione e di gestione dei procedimenti amministrativi in materia di edilizia.***

La durata e l'articolazione dei procedimenti amministrativi di competenza del S.U.E. sono definite prevalentemente dalla legge n. 241/90 e dal D.P.R. n. 380/2001: il rispetto dei tempi di conclusione del procedimento si configura come un inderogabile obbligo di legge.

Rispettare (ed anche ridurre, per quanto possibile) i termini di conclusione del procedimento presuppone che, tra l'altro, sia contenuta al massimo la durata delle fasi relative:

- all'istruttoria tecnica dei progetti allegati alle pratiche edilizie;
- all'acquisizione dei pareri endoprocedimentali previsti dalla legge e propedeutici al rilascio e/o alla formazione del titolo abilitativo.

Con l'implementazione della piattaforma telematica le pratiche di competenza del S.U.E. saranno direttamente caricate nel sistema dagli utenti: ai fini del corretto svolgimento dell'istruttoria tecnica, pertanto, diventa di fondamentale importanza procedere – in via preliminare – alla verifica della correttezza e completezza formale dei documenti prodotti.

Scopo del presente documento, pertanto, è quello di dettare disposizioni operative volte a definire compiutamente il contenuto della documentazione tecnico-amministrativa prodotta a corredo delle pratiche edilizie trasmesse al S.U.E. con il fine di perseguire celerità e semplificazione delle procedure di competenza dello stesso S.U.E. e di improntare le suddette attività ai seguenti principi:

- economicità, efficacia, imparzialità, conoscibilità, pubblicità, trasparenza e, in generale, buon andamento dell'azione amministrativa;
- congruità, coerenza, logicità, ragionevolezza e proporzionalità dell'azione amministrativa;
- giusto procedimento ed attenzione alle esigenze dell'utenza;
- rispetto dei termini;
- semplificazione ed economicità del procedimento e dell'azione amministrativa, anche nell'esercizio dei poteri di autotutela;
- sussidiarietà ed integrazione delle attività pubbliche e private;
- valorizzazione e formazione delle conoscenze professionali pubbliche e private;
- tutela dell'affidamento del privato;
- conservazione dell'atto amministrativo, anche attraverso la modifica dei contenuti dell'atto che non siano incidenti sulla struttura del medesimo;
- valorizzazione dell'autocertificazione quale strumento privilegiato dell'azione amministrativa;
- competenza e distinzione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione;
- sviluppo, potenziamento e fruibilità della rete civica informatica, a favore dei cittadini e dei professionisti, finalizzata alla semplificazione del procedimento, anche nelle eventuali sedi decentrate pubbliche e private;
- potenziamento delle informazioni ai cittadini ed alle categorie economiche e professionali.

Si evidenzia che:

- a) la presentazione, a corredo di una istanza/pratica edilizia, della prevista documentazione e di un progetto completo e dettagliato, oltre a rappresentare un obbligo espressamente previsto dall'art. 9 del vigente regolamento edilizio comunale, si inquadra nell'ambito di applicazione del principio di leale cooperazione tra Pubblica Amministrazione ed utenti;
- b) eventuali carenze nella documentazione tecnico-amministrativa trasmessa a corredo di una pratica edilizia possono determinare un significativo allungamento dei tempi legati al procedimento amministrativo;
- c) la completezza, fin dall'origine, della documentazione tecnico-amministrativa prodotta a corredo di una pratica edilizia facilita l'istruttoria tecnica da parte dell'Ufficio e riduce la durata del procedimento che non necessita di essere interrotto per l'esigenza di richiedere integrazioni documentali.

Procedimento amministrativo preordinato al rilascio del Permesso di Costruire

Il procedimento amministrativo relativo al rilascio del Permesso di Costruire e/o alla formazione di un titolo abilitativo edilizio è disciplinato, tra l'altro:

- a) per gli interventi subordinati alla presentazione di una **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)**: dall'art. 6bis e dall'art. 23bis del D.P.R. n. 380/2001;
- b) per gli interventi subordinati al rilascio del **Permesso di Costruire (PdC)**: dall'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001;
- c) per gli interventi subordinati alla presentazione della **SCIA alternativa al PdC**: dall'art. 19 della legge n. 241/90, nonché dall'art. 23 e dall'art. 23bis del D.P.R. n. 380/2001;
- d) per gli interventi subordinati alla presentazione della **Segnalazione Certificata di Attività (SCIA)**: dall'art. 19 della legge n. 241/90 nonché dall'art. 22 e dall'art. 23bis del D.P.R. n. 380/2001;
- e) per gli interventi subordinati alla presentazione di una **SCIA** per i quali viene chiesto il rilascio del **PdC** ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001: dall'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001 con una riduzione, tuttavia, della durata del procedimento amministrativo ivi previsto.

La durata del procedimento amministrativo, pertanto, è funzione del tipo di intervento da realizzare e del relativo e pertinente titolo abilitativo edilizio.

Di seguito si analizza la sequenza del procedimento amministrativo preordinato al rilascio del permesso di costruire che risulta essere così scandita (art. 20 del D.P.R. n. 380/2001):

A) l'istanza è presentata al S.U.E. e deve essere necessariamente corredata dalla dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare: alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie ed alle norme relative all'efficienza energetica.

B) Entro **dieci giorni** dalla data di acquisizione della pratica al protocollo del Comune il S.U.E. deve comunicare al richiedente il nome ed i recapiti del Responsabile del Procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge n. 241/90. Si ricorda che in forza della Determina Dirigenziale n. 345/2017 e successivi aggiornamenti, in assenza di diverse e specifiche assegnazioni, la responsabilità del procedimento si intende assegnata al Responsabile del Servizio cui afferisce la pratica edilizia.

C) Entro **sessanta giorni** dalla data di acquisizione della pratica al protocollo del Comune, il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

D) Il termine di **sessanta** giorni di cui alla lettera precedente può essere:

D.1) **sospeso**, qualora il Responsabile del procedimento ritenga di proporre al richiedente modifiche al progetto di lieve entità, assegnandogli un termine per aderire; in caso di adesione, il richiedente ha **quindici** giorni per integrare la documentazione/progetto. All'esito di questa eventuale fase il termine per formulare la proposta di provvedimento riprende a decorrere dal momento in cui era stato sospeso: viene computato, pertanto, il tempo già trascorso (ciò in quanto la legge prevede, appunto, che il procedimento venga *sospeso*);

D.2) **interrotto**, ma solo per una volta e comunque entro i primi **trenta** giorni dalla data di acquisizione della pratica al protocollo del Comune, qualora il Responsabile del procedimento **richieda motivatamente documenti** che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. Dalla data di completa ricezione delle integrazioni documentali richieste il termine di **sessanta giorni** ricomincia a decorrere *ex novo* (in quanto la legge, diversamente dal caso di cui alla lettera precedente, prevede che il procedimento venga *interrotto*).

E) Entro **trenta giorni** dalla formulazione della proposta di provvedimento da parte del Responsabile del procedimento deve essere adottato il provvedimento finale. Il suddetto termine viene elevato a **quaranta giorni** (sempre decorrenti dalla proposta di provvedimento) qualora sia intervenuta la procedura prevista dall'art. 10bis della legge n. 241/90 ossia la comunicazione del preavviso di rigetto. Si verificano i seguenti casi:

E.1) nel caso il rilascio del provvedimento finale sia subordinato all'acquisizione di pareri, nulla osta ed atti di assenso – comunque denominati – il cui rilascio è di **competenza del Comune**: il termine di trenta giorni su indicato decorre dall'acquisizione dell'ultimo atto di assenso;

E.2) nel caso il rilascio del provvedimento finale sia subordinato all'acquisizione di pareri, nulla osta ed atti di assenso – comunque denominati – il cui rilascio **non è di competenza del Comune**: il termine di trenta giorni su indicato decorre dall'esito della conferenza di servizi di cui all'art. 14 e seguenti della legge n. 241/1990, da convocare ai sensi dell'art. 20 – comma 3 – del D.P.R. n. 380/2001;

F) nel caso di richiesta del permesso di costruire ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001 il termine complessivo di durata del procedimento viene ridotto a **settantacinque giorni** dalla data di acquisizione della pratica al protocollo del Comune. Si ritiene, a tal fine, che possa essere ridotto a **quindici** giorni il termine di cui alla precedente lettera E).

G) In caso di mancata emissione, entro i termini previsti, del provvedimento finale o di un diniego motivato la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta (si applica il principio del **silenzio-assenso** nonché le **procedure** e le **modalità previste dall'art. 6 della l.r. n. 12/2004**). Ciò non vale nel caso in cui vi siano vincoli ambientali, paesaggistici, culturali o relativi all'assetto idrogeologico (nel qual caso si applica il principio del **silenzio-rifiuto**).

Contenuti delle pratiche edilizie preordinate al rilascio del PdC

Come anticipato in precedenza, al fine di ridurre la durata dell'istruttoria tecnico-amministrativa che il Responsabile del procedimento deve curare per il rilascio, entro i termini di legge, della proposta di provvedimento si ritiene indispensabile che i contenuti della pratica edilizia siano completi ed esaustivi in modo che sia possibile, in maniera univoca ed inequivocabile e senza dar luogo a dubbi e/o incertezze interpretative:

- individuare compiutamente il previsto intervento;
- classificare l'intervento con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001;
- definire, anche con riferimento ai contenuti dell'Allegato B alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017 e successivi aggiornamenti, la normativa incidente sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia applicabile al previsto intervento;
- verificare che il previsto intervento sia pienamente rispondente alle disposizioni della suddetta normativa.

In tale ottica si ritiene che le pratiche edilizie preordinate al rilascio del Permesso di Costruire debbano avere, in relazione allo specifico intervento che si prevede di realizzare, i seguenti contenuti minimi.

- 1) **Istanza**, in bollo nella misura corrente, indirizzata al Comune di Albano Laziale, Settore IV – S.U.E., Via Alcide De Gasperi n. 64, 00041 Albano Laziale (Roma). Tale istanza, sottoscritta dal richiedente, deve **obbligatoriamente** contenere almeno i seguenti dati:
- a) le generalità complete, l'indirizzo ed il codice fiscale del richiedente;
 - b) le generalità complete, l'indirizzo, il codice fiscale ed i dati relativi all'iscrizione all'Albo professionale di competenza del progettista abilitato;
 - c) la natura dell'intervento e la sua ubicazione, completa di indirizzo e riferimenti catastali;
 - d) l'elenco dettagliato della documentazione allegata all'istanza;
 - e) l'indicazione del domicilio eletto dal richiedente per l'invio delle comunicazioni relative alla pratica edilizia.

Ai sensi dell'**art. 20 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001**, all'istanza di cui sopra va **obbligatoriamente allegata** la seguente documentazione:

- 2) **Copia del titolo che abilita il richiedente ad ottenere il permesso di costruire**. Al riguardo si ricorda che - ai sensi dell'**art. 11, comma 1, del D. P.R. n. 380/2001** - è legittimato a richiedere il rilascio del permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore. L'esecuzione degli interventi edilizi, quando sia richiesta da privati su aree/immobili appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree/immobili appartengono.

A titolo esemplificativo si considerano "aventi titolo legittimati" a richiedere il titolo abilitativo, oltre al proprietario, tra gli altri:

- a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
- b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente agli interventi di realizzazione di opere sotterranee;
- c) l'usufruttuario, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;

- d) il titolare del diritto di uso, ai sensi dell'art. 1021 del C.C., o del diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 1022 del C.C., limitatamente agli interventi di cui alla lettera precedente;
- e) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria ovvero agli altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
- f) l'enfiteuta;
- g) il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
- h) il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico;
- i) l'amministratore del condominio, per le parti comuni, sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
- j) la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
- k) la persona delegata ad intervenire dal possessore del titolo;
- l) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste che riguardino interventi direttamente connessi a tale godimento;
- m) il locatario, sulla base di espresso consenso ad intervenire da parte del possessore del titolo;
- n) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopraelencati.

La copia del titolo di proprietà può essere sostituita da una **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 ed accompagnata obbligatoriamente dalla fotocopia leggibile del documento d'identità - in corso di validità - del dichiarante, che descrive in dettaglio il titolo – con i relativi riferimenti – che abilita a presentare la pratica edilizia. Tale dichiarazione deve indicare espressamente, inoltre, che il dichiarante è *“consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità e di dichiarazione mendaci, nonché delle disposizioni di cui all'art. 75 del medesimo D.P.R. n. 445/2000 in merito alla decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere”*.

- 3) **Dichiarazione per elezione del domicilio.** Per l'invio delle comunicazioni relative alla pratica edilizia il richiedente **deve indicare un indirizzo di posta elettronica certificata**, eventualmente eleggendo il proprio domicilio presso il progettista incaricato e/o presso il direttore dei lavori qualora sia già stato individuato.
- 4) **Relazione tecnica illustrativa dell'intervento.** La relazione deve essere **adeguatamente dettagliata e sviluppata**; essa deve descrivere l'intervento da realizzare nei suoi vari e diversi aspetti e nelle modalità realizzative: la relazione tecnica, infatti, unitamente agli elaborati grafici indicati nel seguito, deve consentire di individuare compiutamente, in maniera univoca ed inequivocabile, l'intervento stesso, senza dare adito a dubbi e/o ad incertezze, nonché di classificare correttamente il medesimo intervento con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

La relazione, eventualmente divisa in più elaborati, deve contenere:

- 4.1) l'illustrazione del progetto;
- 4.2) la descrizione/indicazione delle caratteristiche e della qualità dei materiali da impiegare e delle modalità costruttive;
- 4.3) la descrizione degli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali, estetici e di inserimento nel contesto;
- 4.4) la dimostrazione di conformità del progetto alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, adottati o approvati, dei Regolamenti Edilizio e di Igiene, e delle norme di riferimento vigenti, sia nazionali che regionali. Riguardo a tale normativa si richiamano, altresì, i contenuti dell'**Allegato B alla D.G.R. n. 243/2017**, contenente la **“Ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia”**, e relativi aggiornamenti;

4.5) la descrizione (corredata – ove necessario - da apposite tabelle, elaborati grafici e calcoli di verifica) degli aspetti che caratterizzano l'intervento edilizio tra i quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Finiture esterne e coloriture;
- Infissi;
- Superamento barriere architettoniche;
- Aspetti igienico-sanitari;
- Sicurezza nei cantieri;
- Impiantistica;
- Strutture;
- Fattibilità geologica;
- Parcheggi;
- Rischio idraulico;
- Codice della strada;
- Risparmio energetico;
- Emissioni atmosferiche;
- Requisiti acustici;
- Dispositivi di sicurezza nelle coperture;
- Terre e rocce da scavo;
- Ambientale, paesistica, storico architettonica

come meglio specificato nel seguito.

4.6) (qualora non siano già contenuti negli elaborati grafici di progetto) Quadro/i sinottico/i – corredato/i dagli eventuali schemi grafici – con i conteggi delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto: ai fini delle grandezze che caratterizzano il previsto intervento si ricorda che, a far data dal **27 novembre 2017**, le **definizioni uniformi di cui all'Allegato "A" alla D.G.R. n. 243/2017** trovano diretta applicazione e prevalgono sulle disposizioni comunali con esse incompatibili e con la disciplina edilizia previgente;

4.7) l'eventuale analisi metodologica per interventi in edifici soggetti a vincolo di tutela o ubicati in zona omogenea A o soggetti a particolari norme di tutela.

4.8) Ai sensi dell'**art. 20 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001**, la relazione deve **obbligatoriamente** contenere **l'asseverazione di conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nonché alle norme relative all'efficienza energetica.**

In relazione alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, **la suddetta dichiarazione asseverata dovrà elencare, indicandoli dettagliatamente**, i vincoli esistenti e/o gravanti sulle aree e/o sugli immobili interessati dal previsto intervento edilizio nonché, ove dovuto, dovrà indicare l'esistenza di eventuali vincoli di non edificabilità (quali, ad esempio, quelli di cui all'art. 58 della l.r. n. 38/99 e s.m.i., accordi tra privati, eccetera).

4.9) Quando l'intervento riguarda attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, in conformità alle direttive regionali, all'asseverazione deve essere allegata copia della documentazione necessaria ad acquisire il parere favorevole dell'AUSL circa gli aspetti sanitari ed igienico – ambientali: il rilascio del titolo abilitativo edilizio e l'esecuzione delle opere asseverate saranno subordinati a rispetto di eventuali prescrizioni contenute nel parere stesso.

- 5) **Elaborati grafici.** Gli elaborati progettuali devono essere redatti in scala adeguata in relazione al previsto intervento (generalmente non inferiore ad 1:100 e/o ad 1:50). Essi devono indicare lo stato di fatto (*ante operam*) e di progetto (*post operam*), nonché gli interventi edilizi che si prevede di realizzare. Tali elaborati **dovranno essere redatti in osservanza delle seguenti disposizioni.**

5.1) Elaborati grafici relativi allo stato di fatto:

*(nota: gli stralci degli strumenti urbanistici, paesaggistici e/o delle cartografie in genere devono essere riportati in **scala esatta**, senza ingrandimenti e/o riduzioni rispetto alla rappresentazione cartografica contenuta nell'elaborato originale di riferimento)*

Stralci cartografici

- a - stralcio della planimetria generale di PRG, in scala non inferiore ad 1:2000, con esatta individuazione dell'area e/o dell'edificio oggetto dell'intervento;
- b - stralcio del Piano d'Assetto del "Parco regionale dei Castelli Romani", con esatta individuazione dell'area e/o dell'edificio oggetto dell'intervento;
- c - stralcio catastale aggiornato, in scala non inferiore ad 1:2000, con indicazione dell'area di intervento;
- d - stralcio della Carta Tecnica Regionale, in scala 1:5000 con indicazione dell'area di intervento;
- e - stralcio della Carta dell'IGM, in scala 1:25000, con indicazione puntuale dell'area di intervento;
- f - stralcio delle tavole del P.T.P. (E.1 ed E.3), in scala 1:25000, con indicazione puntuale dell'area di intervento;
- g - stralcio delle tavole del P.T.P.R. a colori (tav. A, B), in scala 1:25000, con indicazione puntuale dell'area di intervento;
- h - stralcio delle tavole del PSAI (Piano stralcio dell'assetto idrogeologico) rischio idraulico e rischio frane in scala 1:25000, con indicazione puntuale dell'area di intervento;
- i - eventuali altri in funzione delle caratteristiche e dell'ubicazione dell'area di intervento.

Corografia dell'ambito di intervento

- j - **rilievo piano-altimetrico** quotato dell'area di intervento, in scala non inferiore ad 1:500, riferito ai capisaldi IGM ovvero a punti certi dettagliatamente individuati e rappresentati, eventualmente completato, in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area, con linee di livello con equidistanza idonea a rappresentare lo stato dei luoghi;
- k - **profili longitudinali** del lotto interessato dall'intervento, in scala non inferiore ad 1:500, eseguiti secondo le direzioni più significative ed almeno secondo due direzioni tra loro ortogonali fatta salva la necessità di aumentare adeguatamente il numero di tali profili al fine di fornire una rappresentazione quanto più possibile completa e significativa dei luoghi interessati dai previsti interventi. I profili dovranno avere una estensione sufficiente ad individuare sia le modifiche apportate al lotto che ai terreni e manufatti circostanti dall'intervento previsto in progetto; essi, inoltre, dovranno recare le quote del terreno e/o dei manufatti nella situazione *ante operam*;
- l - indicazione dei **limiti delle aree private**, pubbliche o soggette a vincoli;
- m - **indicazione delle strade** e le piazze con la relativa toponomastica;
- n - rappresentazione delle **recinzioni**, delle **alberature** e degli **elementi di arredo**;
- o - **ingombro planivolumetrico** dei fabbricati ed indicazione delle distanze dai confini di proprietà, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate;
- p - **dimensioni del lotto**;
- q - indicazione delle **opere di urbanizzazione primaria** esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;

Rilievo quotato dell'immobile

r - **rilievo quotato** dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento : piante, prospetti, sezioni dell'edificio o edifici esistenti, in scala 1:50 per gli interventi di restauro ed in scala almeno 1:100 per gli altri interventi;

q.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 indicare, 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 manutenzione quanto sopra è richiesto limitatamente alle parti di edificio oggetto di intervento. Per gli interventi di restauro le piante devono rappresentare le eventuali stratificazioni ed aggiunte. Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico, così definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio ancorché non notificati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, e per immobili ricadenti nella "ZONA A", 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;

q.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 manutenzione che recano mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio quanto sopra è richiesto limitatamente alle fronti dell'edificio oggetto dell'intervento. I prospetti composti da più piani sfalsati sono rappresentati di norma con le ombre. Per gli edifici di particolare valore storico culturale e architettonico, così definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio ancorché non notificati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, e per immobili ricadenti nella "ZONA A", 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.

q.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 al caposaldo di riferimento che dovrà essere precisamente individuato e dovrà essere tale da non subire modifiche e/o variazioni di sorta in relazione al previsto intervento;

s - **particolari costruttivi** redatti in apposita scala;

t - **documentazione fotografica**, relativa allo stato di fatto (*ante operam*) degli immobili e dei luoghi oggetto d'intervento nonché alla situazione degli immobili e manufatti contermini interessati o che potrebbero essere interessati dall'intervento. Tale documentazione deve documentare, inoltre, anche le preesistenze vegetazionali e deve essere prodotta a colori, con rappresentazioni in formato non inferiore a 15 x 10 cm;

5.2) Elaborati grafici di progetto:

u - **planimetria generale**, in scala adeguata, comunque non inferiore a scala 1:200-1:500, riportante:

- u.1) la **localizzazione del lotto** o dei lotti nel contesto urbano e territoriale di progetto con indicato l'ingombro planivolumetrico di tutti i fabbricati circostanti, con particolare riferimento a quelli posti ad una distanza uguale o inferiore a dieci metri;
- u.2) la **distanza/e dell'edificio progettato** dai confini di zona, di proprietà, dalle aree pubbliche, dagli edifici limitrofi e loro pareti finestrate, dagli spazi aperti al pubblico e alla circolazione;
- u.3) gli **spazi di sosta e di parcheggio**, la rete stradale (compreso percorsi pedonali e ciclabili), le alberature, le recinzioni, gli spazi a verde attrezzato;
- v - **planimetria**, in scala 1:500 o 1:200, opportunamente quotata, completata da profili indicanti i movimenti di terra (sterri e riporti), profilo longitudinale e sezioni delle sedi viarie;
- w - **planimetria/e**, in scala 1:200 - 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, corredata/e da necessari profili longitudinali e sezioni. Dovranno essere indicati gli allacciamenti delle singole utenze alle opere di progetto e gli allacciamenti delle opere di progetto alle reti urbane;
- x - **dimensionamento e funzionamento delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacci ai pubblici servizi**, comprendente:
- u.1) i relativi calcoli di dimensionamento;
- u.2) gli 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.);
- u.3) il computo metrico estimativo - se necessario - in relazione all'eventuale convenzione regolante i rapporti tra comune e soggetti attuatori;
- y - **piante, prospetti e sezioni**, redatti così come descritto nel precedente paragrafo 5.1);
- z - **scheda sinottica** di calcolo e di confronto tra gli indici ed i parametri dell'atto di governo del territorio ed i dati di progetto;
- aa - **stato sovrapposto**: stato comparato tra lo stato attuale 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;
- bb - **particolari costruttivi**, debitamente quotati, delle parti significative della costruzione (ad esempio: vespai a piano terra, solai interpiano, solai di copertura inclinati o no, tamponature perimetrali, intercapedini, eccetera). Si ricorda che, in conformità ai contenuti della relazione asseverata di cui all'art. 20 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001, il progettista deve quanto meno aver dimensionato gli elementi costruttivi principali della costruzione e, pertanto, deve averne individuato – con adeguata precisione – le dimensioni finite;
- cc - **particolari architettonici di progetto**, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano;
- dd - rappresentazione quotata e dettagliata (in pianta e sezione) delle **recinzioni** e degli altri **elementi a filo strada o lungo i confini di proprietà** con indicazione, ove necessario, delle quote altimetriche, delle differenze di quota e delle variazioni del piano di campagna conseguenti alla realizzazione dei manufatti.

6) Particolari disposizioni per interventi di recupero e conservazione

Per interventi di recupero e conservazione da eseguire su edifici vincolati o ubicati nella zona omogenea A, salvo diverse e più restrittive disposizioni contenute nelle N.T.A. degli strumenti urbanistici e/o nei regolamenti comunali, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elaborati su indicati, anche le seguenti particolari integrazioni:

- ee - rilievo delle aree scoperte, in scala non inferiore ad 1:200 o ad 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento significativo;
- ff - rilievo dello stato di fatto, in scala non inferiore ad 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; con l'indicazione, altresì, dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- gg - rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala non inferiore ad 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;
- hh - documentazione storica, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- ii - relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture;

7) Particolari disposizioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Il progetto deve contenere gli elaborati grafici, la relazione descrittiva e la dichiarazione di conformità, rilasciata dal progettista, in ordine alla conformità delle previsioni progettuali alle vigenti disposizioni in materia di superamento/eliminazione delle barriere architettoniche. La documentazione progettuale deve essere redatta in conformità alle disposizioni della vigente legislazione in materia (legge n. 13/89, D.M. n. 236/89, art. 24 della legge n. 104/92, D.P.R. n. 380/2001, D.P.R. n. 503/96, eccetera e s.m.i.). Ai fini della corretta progettazione delle opere, inoltre, si richiamano i contenuti della "Linee guida" approvate dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 424 del 27.03.2001 nonché della "Raccolta tecnica e normativa" pubblicata sul BUR del Lazio n. 17 del 20.06.2001, S.O. n. 4. In relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso dell'intervento progettato, gli elaborati progettuali devono contenere adeguate valutazioni e indicare dettagliatamente le corrispondenti soluzioni tecniche adottate al fine della eliminazione delle barriere architettoniche che consistono:

- negli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque e, in particolare, di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- negli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;
- nella mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e, in particolare, per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

In allegato al progetto vanno prodotti:

- jj - nel caso il progetto si riferisca ad un edificio privato: dichiarazione asseverata del progettista – corredata degli eventuali elaborati grafici – che, ai sensi dell'art. 77 - comma 4 - del D.P.R. n. 380/2001 e del D.P.R. n. 45/2000, attesta la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni adottate ai sensi della Parte II – Capo III del D.P.R. n. 380/2001;

kk - nel caso il progetto si riferisca ad un edificio pubblico o privato aperto al pubblico: perizia giurata, corredata dai necessari elaborati grafici - ai sensi dell'art. 82 – comma 4 – del D.P.R. n. 380/2001, redatta dal progettista o da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ed operante nell'ambito delle rispettive competenza, corredata dalla necessaria documentazione grafica, che attesta la conformità delle opere da realizzare alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche;

8) **Particolari disposizioni per gli impianti tecnici**

Il progetto deve essere corredata dalla documentazione tecnico-progettuale relativa agli impianti tecnici che si prevede di installare. I manufatti e gli impianti che si prevede di installare per il soddisfacimento degli obblighi di legge devono essere descritti e rappresentati in dettaglio. Il progetto, inoltre, deve essere corredata dai dimensionamenti di massima degli impianti stessi a meno che, ai sensi di legge, non sia prevista la produzione di un progetto esecutivo.

8.1) Contenimento dei consumi energetici

ll - va prodotta la relazione sul contenimento dei consumi energetici di cui all'art. 28 della legge n. 10/91, al D. Lgs. n. 192/2005 ed alle normative correlate. Tale relazione deve essere completa del progetto dell'impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione di cui all'art. 26 della legge n. 10/91 e, ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. n. 192/2005, deve contenere i calcoli e le verifiche previste dallo stesso decreto nonché l'attestazione della rispondenza dell'edificio e dei relativi impianti termici alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia. Per quanto attiene ai maggiori spessori relativi all'isolamento termico previsti dall'art. 14, comma 6, del D. Lgs. n. 102/2014 va dettagliatamente dimostrato che essi sono funzionali al conseguimento di una riduzione almeno pari al 20% (venti per cento) della misura dell'indice di prestazione energetica come prevista dal D. Lgs. n. 192/2005.

8.2) Risparmio idrico

mm - il progetto edilizio deve essere corredata dal progetto delle opere relative al soddisfacimento delle disposizioni vigenti in ordine al risparmio idrico di cui all'art. 4 della legge regionale n. 6/2008 e successivi aggiornamenti. Tale progetto deve essere completo di elaborati grafici e relazione/i tecnica/he e deve contenere il dimensionamento delle opere, dei manufatti e degli impianti che si prevede di realizzare per il soddisfacimento degli obblighi di legge.

8.3) Fonti rinnovabili di energia

nn - il progetto edilizio deve essere corredata dal progetto delle opere necessarie per la copertura dei consumi di calore, elettricità e per il raffrescamento degli ambienti di cui all'art. 11 ed all'Allegato 3 al D. Lgs. n. 192/2005, all'art. 11 del D. Lgs. n. 28/2001 ed all'art. 5 della legge regionale n. 6/2008 e successivi aggiornamenti. Si ricorda che l'inosservanza degli obblighi posti dal D. Lgs. n. 28/2011 comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio. Tale progetto deve essere completo di elaborati grafici e relazione/i tecnica/he e deve contenere il dimensionamento degli impianti che si prevede di realizzare;

8.4) Impianti tecnici

oo - il progetto edilizio deve essere corredata, in conformità alle disposizioni dell'art. 5 del D.M. n. 37/2005, dal progetto degli impianti indicati al comma 2 del medesimo art. 5. Qualora ricorrano i presupposti, va prodotta una dichiarazione con la quale il progettista assevera che per gli impianti di cui è prevista la realizzazione – che vanno indicati dettagliatamente – non sussiste l'obbligo di progettazione di cui all'art.5, comma 2, del D.M. n. 37/2008;

8.5) Illuminazione degli spazi esterni

- pp - va prodotto il progetto – corredato da relativa relazione tecnica completa dei calcoli di dimensionamento – da cui risulti che gli impianti di illuminazione esterna rispettano le disposizioni della l.r. n. 23/2000 e del regolamento regionale n. 8/2005 in materia di riduzione e prevenzione dell'inquinamento luminoso;

8.6) Documentazione di impatto acustico, previsionale del clima acustico e requisiti acustici passivi degli edifici

- qq - ai sensi dell'art. 8 - comma 3 - della legge n. 447/1995 e dell'art. 18 della l.r. n. 18/2001 il progetto deve essere corredato dalla documentazione relativa all'impatto acustico e/o dalla documentazione previsionale del clima acustico redatta da un "tecnico competente", abilitato ai sensi di legge, nonché dalla dichiarazione dello stesso tecnico, ove dovuta, sul rispetto dei limiti di legge. Per le attività sanitarie è comunque obbligatorio il parere ARPA nell'ambito del parere dell'Azienda USL. In alternativa dovrà essere prodotta una relazione con la quale il progettista abilitato motiva in dettaglio, con preciso riferimento alle disposizioni di legge ed alle caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici e/o degli interventi da realizzare, l'insussistenza dell'obbligo di redazione e trasmissione della suddetta documentazione;
- rr - va prodotta una relazione atta a dimostrare il soddisfacimento delle vigenti disposizioni in ordine al possesso dei requisiti acustici passivi dell'edificio nei casi previsti dalla vigente legislazione in materia, ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997 e successivi aggiornamenti. La relazione deve essere corredata dagli schemi costruttivi dei manufatti (tamponature, soffitti, pavimenti, infissi, eccetera) e dai relativi calcoli di progetto e/o di verifica, redatti in base alla normativa vigente e finalizzati a determinare i relativi requisiti acustici passivi;

8.7) Approvvigionamento idrico e smaltimento acque reflue

- ss - nel caso di edificio servito dalle infrastrutture del Sistema Idrico Integrato: il progetto deve contenere l'attestazione rilasciata da ACEA ATO 2 S.p.A. in ordine all'esistenza ed all'adeguatezza delle infrastrutture relative al Sistema Idrico Integrato (fognatura, acquedotto, impianto depurazione) in modo che si possa desumere se sarà possibile o meno collegare l'edificio a dette infrastrutture;
- tt - nel caso di edificio non servito dalle infrastrutture del Sistema Idrico Integrato: il progetto deve essere corredato dal progetto delle opere relativo all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue: quest'ultimo deve essere autorizzato ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. n. 152/2006 e delle correlate disposizioni regionali (vedi P.T.A.R., DGR n. 219/2007 e successivi aggiornamenti). Il progetto deve essere completo di elaborati grafici e relazione/i tecnica/he e deve contenere il dimensionamento delle opere, dei manufatti e degli impianti che si prevede di realizzare per il soddisfacimento degli obblighi di legge. Si richiamano i contenuti delle indicazioni relative alla documentazione da allegare alle richieste di autorizzazione allo scarico ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. n. 152/2006 consultabili e/o scaricabili dal sito internet del Comune www.comune.albanolaziale.rm.it nella relativa sezione dedicata (Sportello Unico per l'Edilizia);
- uu - in relazione al previsto intervento il progetto deve contenere il dettaglio dei manufatti e delle infrastrutture necessari al rispetto delle disposizioni e delle previsioni contenute nel vigente Piano Tutela delle Acque Regionale (P.T.A.R. – delibera consiglio regionale n. 18/2018) anche al fine dell'ottenimento del parere idraulico da parte del competente "Consorzio di bonifica Pratica di Mare". A tal fine è possibile consultare il sito del Consorzio collegandosi al seguente link:

<https://www.consorziodibonificapracadimare.it/2019/05/16/istruzioni-per-la-richiesta-di-parere-idraulico/>

8.8) Opere di urbanizzazione primaria di pertinenza

vv - ai sensi dell'art. 12 - comma 2 - del D.P.R. n. 380/2001, il progetto deve essere corredato da una relazione asseverata che indichi – elencandole in dettaglio - l'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria che, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 sono:

- strade residenziali,
- spazi di sosta o di parcheggio,
- fognature,
- rete idrica,
- rete di distribuzione dell'energia elettrica
- rete di distribuzione del gas,
- pubblica illuminazione,
- spazi di verde attrezzato,
- infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative,
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

Nel caso in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, va prodotto il progetto delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del previsto intervento. Il progetto di tali opere dovrà avere i contenuti minimi del "Progetto di fattibilità tecnico-economica" (già "progetto preliminare") di cui all'art. 26 – comma 5 e comma 6 – del D. Lgs. n. 50/2016 ed agli artt. da 14 a 23 del D.P.R. n. 207/2010.

9) **Deroghe e/o richieste di deroghe in genere**

Per quanto attiene le deroghe di competenza comunale potrà essere citato solo il protocollo di riferimento della richiesta se già assentita.

10) **Relazione geotecnica e/o geologica – Scavi**

Per interventi di nuova costruzione o interventi di ristrutturazione che interessino interi edifici, deve essere prodotta la seguente documentazione:

ww - Dichiarazione del progettista abilitato in ordine alla prevedibile quantificazione del volume degli scavi, dei materiali di risulta provenienti dalle demolizioni e dei rifiuti speciali contenente la descrizione delle modalità di smaltimento e/o reimpiego, ove consentito, dei suddetti materiali;

xx - Documentazione prevista dal D.P.R. n. 120/2017 in ordine alla gestione delle terre e rocce da scavo e con riferimento:

xx.1 - alla gestione delle terre e rocce da scavo qualificate come sottoprodotti, ai sensi dell'art. 184bis del D. Lgs. n. 152/2006, provenienti da cantieri di piccole dimensioni, di grandi dimensioni e di grandi dimensioni non assoggettati a VIA o a AIA, compresi quelli finalizzati alla costruzione o alla manutenzione di reti e infrastrutture;

xx.2 - al deposito temporaneo delle terre e rocce da scavo qualificate rifiuti;

xx.3 - all'utilizzo nel sito di produzione delle terre e rocce da scavo escluse dalla disciplina dei rifiuti;

xx.4 - alla gestione delle terre e rocce da scavo nei siti oggetto di bonifica.

11) **Dichiarazione in ordine alle modalità di smaltimento dei rifiuti prodotti in cantiere**

Il progetto deve essere corredato dalla dichiarazione, resa dal progettista o dal direttore dei lavori - qualora già individuato - ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con la quale si attestano le modalità di gestione dei rifiuti prodotti nel cantiere con particolare riguardo a:

11.1 - materiali provenienti dalle opere di demolizione;

11.2 - rifiuti speciali;

11.3 - amianto.

Per ogni tipologia di rifiuti devono essere indicati:

a - il relativo codice CER;

b - la descrizione (materiali inerti: cemento, mattoni, mattonelle, ceramiche; materiali in gesso; metalli; plastica; vetro; legno; materiali bituminosi; vernici, solventi ed altri prodotti chimici; eccetera)

c - la quantità stimata (in Kg ed in mc)

d - il tipo di operazione prevista per la gestione (recupero o smaltimento);

e - la destinazione finale prevista (sito e/o impianto finale di smaltimento o di recupero).

Tale dichiarazione deve indicare espressamente, inoltre, che il dichiarante è *“consapevole delle sanzioni penali richiamate dall’art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità e di dichiarazione mendaci, nonché delle disposizioni di cui all’art. 75 del medesimo D.P.R. n. 445/2000 in merito alla decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere”*.

12) **Altra documentazione**

yy - modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, per ampliamenti superiori ai mq. 12;

zz - Documentazione prevista dalla l.r. n. 38/1999 per interventi da realizzare in zona agricola

aaa - Indicazione del nominativo del Direttore dei Lavori, qualora già individuato, che deve essere un tecnico abilitato all'esercizio della professione, iscritto all'Albo del proprio Ordine professionale, ed operante entro l'ambito delle proprie competenze;

bbb - Nomina del Coordinatore della Sicurezza ex D. Lgs. n. 81/2008, ove tale nomina sia dovuta ai sensi di legge in relazione alle caratteristiche dell'intervento. In alternativa, dichiarazione delle ragioni che, con riferimento alle disposizioni del citato D. Lgs. n. 81/2008, non rendono obbligatoria la nomina del Coordinatore della Sicurezza;

ccc - Attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria, nella misura corrente fissata dall'Amministrazione Comunale;

ddd - Relazione asseverata contenente il calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, se dovuto, suddiviso nelle singole quote relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed al costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione degli standard se prevista dalle NTA degli strumenti urbanistici e/o dai regolamenti comunali. Il calcolo del contributo per il rilascio del permesso di costruire va eseguito in base alle vigenti disposizioni comunali che sono tutte consultabili e/o scaricabili dal sito internet del comune sito www.comune.albanolaziale.rm.it nella relativa sezione dedicata (Sportello Unico Edilizia). Tale documentazione – ove necessario – deve comprendere le tabelle di cui al D.M. n. 801/1977 e s.m.i. necessarie per il calcolo della quota del contributo commisurata al costo di costruzione.

eee - Documentazione tecnica e progettuale, redatta nei modi e nelle forme previsti dalla vigente legislazione o secondo le prescrizioni ed indicazioni impartite dagli enti ed amministrazioni competenti nonché nel numero di copie necessario e prescritto, necessaria al Responsabile del Procedimento per l'acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio (art. 20, comma 3, e art. 5, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001) e relativa, in particolare, a:

eee.1 - parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio;

eee.2 - autorizzazioni e certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche;

eee.3 - assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 333 del codice dell'ordinamento

eee.4 - atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. Lgs. n. 42/2004;

eee.5 - parere dell'autorità competente in materia di assetti e vincoli idrogeologici;

eee.6 - assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali e aeroportuali, ivi compreso il parere dell'ENAC in merito alla valutazione di ostacoli alla navigazione aerea;

eee.7 - nulla osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in materia di aree naturali protette;

eee.8 - eventuali altri nullaosta, autorizzazioni, pareri ed atti di assenso – comunque denominati – che fossero necessari in relazione alle caratteristiche ed alla specificità dell'intervento da realizzare;

i costi necessari ad acquisire gli atti di assenso secondo le procedure di cui all'art. 20, comma 3 e comma 5bis, del D. Lgs. n. 380/2001, saranno posti a carico del richiedente;

In alternativa va allegata copia (corredata della relativa documentazione tecnica e progettuale) dei nullaosta, autorizzazioni, pareri ed atti di assenso – comunque denominati – che, eventualmente, fossero stati già acquisiti e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente (in quest'ultimo caso vanno, comunque, indicati i riferimenti).

fff - Documentazione, avente valore di legge, attestante la legittimità dell'edificio su cui si interviene e/o copia del titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Si ricorda che per interventi edilizi da realizzare su edifici esistenti, il permesso di costruire può essere rilasciato solamente per edifici legittimi e/o legittimati a seguito di favorevole rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Interventi soggetti a CILA o SCIA – Permessi di Costruire in Sanatoria

Le indicazioni su indicate relative alla documentazione tecnico-progettuale da trasmettere a corredo delle pratiche di edilizie si applicano anche in relazione ad interventi soggetti a CILA o a SCIA nonché agli interventi soggetti a Permesso di Costruire in Sanatoria.

In questi casi le indicazioni di cui sopra vanno rapportate alle caratteristiche ed all'importanza dell'intervento da realizzare fermo restando, tuttavia, che i contenuti della documentazione tecnico-progettuale presentata a corredo della pratica edilizia devono essere completi ed esaustivi in modo che sia possibile, in maniera univoca ed inequivocabile e senza dar luogo a dubbi e/o incertezze interpretative:

- individuare compiutamente il previsto intervento;
- classificare l'intervento con riferimento alle definizioni di cui all'art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001;
- definire, anche con riferimento ai contenuti dell'Allegato B alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017 e successivi aggiornamenti, la normativa incidente sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia applicabile al previsto intervento;
- verificare che il previsto intervento sia pienamente rispondente alle disposizioni della suddetta normativa.

Note Conclusive

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 il rilascio del permesso di costruire è comunque **subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione e/o adeguamento delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso**; in quest'ultimo caso andrà presentata la seguente documentazione:

Si evidenzia, infine, che a conclusione dell'istruttoria tecnica e prima del rilascio del permesso di costruire, oltre al versamento – ove dovuto – del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, andrà presentata – ove necessario – la seguente documentazione:

- atto unilaterale d'obbligo**, stipulato nella forma degli atti pubblici nonché registrato e trascritto nelle forme di legge, ed in particolare (in funzione dell'intervento da realizzare):
- atto di vincolo **non aedificandi**,
- atto di vincolo **altius non tollendi**,
- atto di vincolo per immodificabilità delle **destinazioni d'uso**,
- atto di vincolo per costituzione di **vincolo pertinenziale per autorimesse**, ex legge n. 122/89, o per opere soggette all'applicazione della l.r. n. 21/2009 (Piano Casa) nei casi previsti dalla legge,
- atto di **vincolo superfici a verde e piantumazione essenze vegetali**,
- atto di **vincolo superfici a parcheggio** ai sensi dell'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 o della legge regionale n. 33/99;
- atti di **vincolo per attuazione di cui all'art. 57, comma 5, della legge regionale n. 38/99** per interventi in zona agricola per i quali è prevista la realizzazione di un P.U.A.;
- altro, **da determinare in funzione della singola specificità dell'intervento** da realizzare, in conformità alle vigenti disposizioni legislative e/o regolamentari (ad esempio nel caso di interventi eseguiti ai sensi della l.r. n. 21/2009, cosiddetto Piano Casa).