

# **COMUNE DI CREMOSANO**

## **Provincia di Cremona**

### **REGOLAMENTO S.U.E.** **(SPORTELLO UNICO EDILIZIA)**

---

# INDICE REGOLAMENTO

<b>TITOLO I</b> .....	<b>3</b>
<b>NORME GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<i>CAPITOLO PRIMO</i> .....	4
Art. 1 – Sportello unico per l’edilizia .....	4
<i>CAPITOLO SECONDO</i> .....	5
<i>Abilitazione alle attività di costruzione e trasformazione delle opere edilizie</i> .....	5
Art. 4 – Titoli abilitativi .....	5
Art. 5 - Soggetti aventi titolo a presentare istanze .....	5
Art. 6 – Attività edilizia libera .....	5
Art. 7 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire .....	5
Art. 8 - Interventi eseguibili con SCIA .....	6
<b>TITOLO II</b> .....	<b>7</b>
<b>FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI</b> .....	<b>7</b>
<i>CAPITOLO TERZO</i> .....	8
<i>Permesso di Costruire, SCIA</i>	
<i>Parte I – Permesso di Costruire</i> .....	8
Art. 7 – Presentazione delle istanze .....	8
Art. 8 - Elaborati tecnici e documenti allegati alla domanda.....	8
Art. 9 – Contenuti del Permesso di Costruire .....	8
Art. 10 - Decadenza e proroga .....	8
Art. 11 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire .....	1
<i>Parte II – Segnalazione Certificata inizio attività (SCIA)</i> .....	8
Art. 12 - Disciplina della SCIA.....	8
Art. 13 - Elaborati tecnici e documenti allegati alla SCIA .....	8
Art. 14 – Modulistica .....	8

# **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

## **CAPITOLO PRIMO**

### **Natura delle norme**

#### **Art. 1 – Sportello unico per l’edilizia**

1. Lo Sportello unico per l’edilizia (S.U.E.) di cui all’art. 5 del D.P.R.n° 380/2001 e L.R. 12/2005, assolve i compiti e le funzioni ivi previsti e disciplinati.
2. Dal \_\_\_\_\_ l’invio delle pratiche in materia edilizia ed urbanistica avviene obbligatoriamente tramite lo sportello unico edilizia attivato tramite lo sportello telematico di consorzio.it sul quale potranno essere trovate tutte le indicazioni relative alla registrazione e modalità d’accesso nonché le strumentazioni digitali necessarie per l’accesso da parte dei privati e professionisti.

## **CAPITOLO SECONDO**

### **Abilitazione alle attività di costruzione e trasformazione delle opere edilizie**

#### **Art. 2 – Titoli abilitativi**

1. Gli interventi di costruzione e trasformazione delle opere edilizie vengono eseguiti in base ai seguenti titoli abilitativi previsti dalla legislazione vigente in materia.

#### **Art. 3 - Soggetti aventi titolo a presentare istanze**

1. E' legittimato ad ottenere il Permesso di costruire o SCIA
  - il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
  - il comproprietario munito del consenso di tutti i comproprietari;
  - il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico;
  - l'amministratore del condominio per le parti comuni sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
  - la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
  - la persona delegata dal possessore del titolo ad intervenire;
  - il locatario sulla base di espresso consenso del possessore del titolo ad intervenire.
2. La domanda e la denuncia per l'esecuzione di attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, vanno presentate allo Sportello Unico per l'Edilizia.
3. La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata all'atto della presentazione dell'istanza o della Denuncia.
4. In luogo del titolare, possono tra gli altri, presentare domanda:
  - a. il delegato, procuratore o mandatario dei soggetti sopra indicati;
  - b. gli organi delle procedure fallimentari debitamente autorizzati;
  - c. il commissario giudiziale;
  - d. l'aggiudicatario definitivo di vendita fallimentare.
5. Per le opere di carattere condominiale, il soggetto avente titolo a presentare la richiesta è l'Amministratore pro-tempore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

#### **Art. 4 – Attività edilizia libera**

1. Non sono soggette ad atto abilitativi ma solo a preventiva comunicazione del proprietario o avente titolo, da cui si evinca la data di effettivo inizio delle opere, i seguenti interventi:
  - a) opere di manutenzione ordinaria come definite dall'art. 3 del D.P.R. n° 380/2001 e art. 27 della L.R. 12/2005;

#### **Art. 5 - Interventi subordinati a Permesso di Costruire**

1. Sono subordinate al rilascio del Permesso di costruire, le opere ed i lavori di cui alle disposizioni legislative vigenti in materia.

## **Art. 6 - Interventi eseguibili con SCIA**

1. Sono eseguibili con segnalazione certificata d'inizio di attività, da inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia, gli interventi stabiliti dalla normativa regionale in vigore.

**TITOLO II**  
**FASI DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E**  
**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

## **CAPITOLO TERZO**

### **Titoli abilitativi**

#### **Parte I – Permesso di Costruire**

##### **Art. 7 – Presentazione delle istanze**

- 1 L'istanza, in bollo, per la richiesta del permesso di costruire, deve essere indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia mediante presentazione telematica presso lo sportello telematico appositamente costituito presso la società del consorzio.it. Alla domanda devono essere allegati la documentazione e gli elaborati tecnici, secondo quanto riportato sulla piattaforma.

##### **Art. 8 - Elaborati tecnici e documenti allegati alla domanda**

- 1 Alla domanda devono essere allegati la documentazione e gli elaborati tecnici, secondo quanto riportato sulla piattaforma:
  - Attestazione dello stato legittimo degli immobili
  - Certificazione di conformità alla componente geologica, idrogeologica e sismica
  - Copia del documento d'identità
  - Dichiarazione di avvenuta verifica della documentazione di cui all'articolo 90, comma 9, lettera a) e lettera b) del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81
  - Dichiarazione di pagamento dell'imposta di bollo
  - Dichiarazione per dispositivi anticaduta
  - Dichiarazione asseverata del progettista strutturale abilitato relativa agli interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità
  - Documentazione fotografica
  - Documentazione tecnica necessaria al conteggio del contributo di costruzione
  - Elaborati grafici
  - Esame di impatto paesistico
  - Proposta di convenzione per permesso di costruire convenzionato
  - Relazione tecnica di asseverazione
  - Relazione tecnica illustrativa delle opere
  - Soggetti coinvolti nel procedimento
  - Ulteriori immobili oggetto del procedimento
  - Ulteriori intestatari del procedimento
  - Ulteriori soggetti coinvolti nel procedimento



## **Art. 9 – Contenuti del Permesso di Costruire**

1. Il testo unico dell'edilizia stabilisce all'art. 10 le opere soggette al "Permesso di costruire"; ad integrazione di quanto disciplinato nel testo unico edilizia, si dovrà fare altresì riferimento anche alle leggi regionali che dispongono sulla materia. In particolare:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di lottizzazione;
- interventi di nuova costruzione, per esempio:
  - la costruzione di nuovi edifici fuori terra, interrati o seminterrati;
  - l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma originaria;
  - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, silos, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo, in altre parole, permanenti;
- la costruzione di una strada (allargamento, modificazione livello, anche non asfaltata);
- le tensostrutture a carattere permanente;
- le serre professionali a carattere permanente, anche aperte alla vendita;
- la pertinenza avente un volume superiore al 20% dell'unità principale; (o superficie secondo la regione).
- gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti;
- gli interventi di ristrutturazioni edilizia (pesante) che, attraverso un insieme sistematico di opere, portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume complessivo, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, singolarmente o cumulativamente intesi, o che, limitatamente agli immobili compresi nei centri storici (ex zone omogenee A), comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- mutamenti di destinazione d'uso realizzati mediante interventi edilizi (cambio connessi ad interventi di ristrutturazione edilizia – pesante);
- riqualificazione, ricomposizione tipologica di interi edifici;
- gli interventi previsti altresì dalla legge regionale; ecc., ecc.

2. Nel caso di opere realizzate senza permesso, si configura il delitto previsto e punito dall'art. 44 DPR n. 380/01.

## **Art. 10 - Decadenza e proroga**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Salvo quanto previsto dal quarto periodo dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori.
3. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.
4. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

5. Per gli interventi realizzati in forza di un titolo abilitativo rilasciato ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, il termine per l'inizio dei lavori è fissato in tre anni dal rilascio del titolo.

6. La proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.

7. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 380/2001. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

8. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

### **Art. 11 - Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire**

1. Nel caso in cui il Permesso riguardi un intervento edilizio per il quale si rende necessario assolvere ai contributi di legge, il committente deve effettuare il versamento degli oneri concessori nella misura vigente (secondo le norme regionali e comunali che regolano le modalità di calcolo e di pagamento degli oneri stessi).

2. Il pagamento dei citati contributi deve avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo.

3. Nel caso in cui siano previsti i diritti di segreteria, questi dovranno essere corrisposti mediante il sistema PagoPA.

## **Parte II - SCIA**

### **Art. 12 – Segnalazione certificata inizio attività**

1. La segnalazione, deve essere indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia mediante presentazione telematica presso lo sportello telematico appositamente costituito presso la società del Consorzio.it Spa.
2. Alla domanda devono essere allegati la documentazione e gli elaborati tecnici, secondo quanto riportato sulla piattaforma.

### **Art. 13 - Elaborati tecnici e documenti allegati alla SCIA**

1. Quelli previsti dallo sportello telematico al quale si rimanda.

### **Art. 14 – Modulistica online**

1. Per gli adempimenti rimessi dal presente regolamento al committente e/o al Professionista è obbligatorio avvalersi della piattaforma predisposta dal Comune di Cremosano al seguente indirizzo:



predisposto presso Consorzio.it Spa dal \_\_\_\_\_.