

NOTE ILLUSTRATIVE PER LA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai sensi della articolo 10 del Dpr n.380/01 smi e della Lr n.19/01 smi sono subordinati a *permesso di costruire*:

- a) interventi di nuova costruzione e in via residuale, tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del Dpr n.380/01 smi;
- b) interventi disciplinati da specifiche norme di settore, che possono essere autorizzati in deroga agli strumenti urbanistici vigenti (parcheggi pertinenziali Tognoli, recupero abitativo dei sottotetti, ecc.);
- c) interventi straordinari di cui agli articoli 4, 5, 6bis, 7 e 8 della Lr n.19/09 smi cosiddetto "Piano casa", che vanno eseguiti con titolo abilitativo espresso (permesso di costruire) ai sensi della Lr n.19/01 smi;
- d) accertamenti di conformità urbanistica ed edilizia per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, dalla denuncia d'inizio attività, dalla segnalazione certificata d'inizio attività o dalla comunicazione dell'inizio dei lavori;
- e) rinnovo di permessi di costruire i cui termini siano decaduti;
- f) varianti ai permessi di costruire che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, alterano la sagoma dell'edificio e violano le eventuali prescrizioni contenute nel titolo rilasciato.

L'interessato ha facoltà di avvalersi della procedura del permesso di costruire anche per gli interventi che sono subordinati a *denuncia d'inizio attività* oppure a *segnalazione certificata d'inizio attività* (articolo 22, comma 7 del Dpr n.380/01 smi).

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Il permesso di costruire deve essere presentato compilando l'apposita istanza (**modello PC.a**) e l'asseverazione (**modello PC.b**) cui vanno allegati i documenti essenziali nella stessa richiesti in generale e quelli ulteriori, se richiesti dalla peculiare natura dell'intervento. Per l'eventuali varianti, osservazioni e adempimenti in fase di inizio e fine lavori va compilata l'apposita comunicazione (**modello PC.c**).

3. DOCUMENTAZIONE

Nel caso in cui uno o più documenti richiamati siano già in possesso dell'Amministrazione comunale il richiedente dovrà dare indicazione degli estremi necessari alla loro ricerca. Ai sensi e nei limiti del Dpr n.445/00smi è possibile produrre autocertificazione ed autodichiarazione in sostituzione di documenti. L'Amministrazione si riserva di procedere ai controlli a campione sufficienti a garantire il rispetto della legalità. In caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli articoli 72 e seguenti del Dpr n.445/00 smi l'interessato sarà dichiarato decaduto dal beneficio eventualmente ottenuto e denunciato all'Autorità giudiziaria competente.

4. IMPROCEDIBILITÀ

Le istanze o comunicazioni prive della documentazione essenziale indicata in ciascun modello saranno dichiarate improcedibili.

5. COMPILAZIONE DEI MODELLI

Al fine di presentare l'istanza o la comunicazione al Comune il richiedente e il progettista incaricato devono effettuare le opzioni indicate nei modelli PC.a, PC.b e PC.c.

Al riguardo, si segnala quanto segue:

Modelli PC.a e PC.c

A4.5 Al fine di documentare la **preesistenza dell'immobile** oggetto dell'intervento al 1935 verranno prese in considerazione anche planimetrie catastali del 1939 (anno in cui è stato costituito il catasto fabbricati) e foto aree relative ai voli del 1929 e del 1943.

A6.2-C11.1 I **diritti di segreteria** vanno versati sul conto corrente postale n.57060964 intestato al Comune di Napoli, Servizio di Tesoreria indicando nella causale: diritti di segreteria per il permesso di costruire relativo all'immobile sito in _____ (indicare l'indirizzo).

I relativi importi sono riportati nella seguente tabella (giusta delibera di G.C. n.827 del 26 luglio 2011):

DIRITTI DI SEGRETERIA	
permesso di costruire a titolo gratuito	€ 320,00
rinnovi, varianti, proroghe e volture di permessi di costruire rilasciati	€ 400,00
permesso di costruire per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della Legge n.122/89 smi):	
fino a 9 posti auto	€ 540,00
fino a 50 posti auto	€ 900,00
oltre a 50 posti auto	€ 1.200,00
permesso di costruire a titolo oneroso secondo i seguenti scaglioni di contributo di costruzione (oneri urbanizzazione e costo costruzione):	
fino a € 1.000,00	€ 540,00
da € 1.000,01 a € 2.500,00	€ 670,00
da € 2.500,01 a € 5.000,00	€ 800,00
oltre € 5.000,00	€ 1.200,00

Per i permessi di costruire, i rinnovi e le varianti a titolo oneroso occorre allegare all'istanza la ricevuta del versamento di €400,00 salvo successivo conguaglio da effettuare, previa richiesta del servizio, dopo il calcolo del contributo di costruzione. Per le istanze di permesso di costruire in sanatoria (accertamento di conformità) gli importi indicati devono essere incrementati del 10%.

I diritti di segreteria versati all'atto della presentazione dell'istanza non sono rimborsabili in caso di esito negativo o di rinuncia.

A6.4-C11.3 La **relazione tecnica e descrittiva**, impaginata nei formati ISO 216 (A4 o A3), contiene:

- descrizione del contesto in cui si inserisce l'area d'intervento e dello stato attuale o di quello pregresso, nei casi d'istanza di accertamento di conformità, con riferimento alla legittimità della consistenza rilevata dell'immobile;
- documentazione catastale (visura, stralcio di mappa e planimetria);
- indicazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare oppure di quelli già realizzati in caso di accertamento di conformità;
- indicazioni in merito alle soluzioni adottate per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n.13/1989 smi, contenente la dimostrazione di conformità, riportata nei grafici, secondo le specifiche del DM

n.236/89 e dell'art. 24 della legge n.104/1992, oppure dichiarazione che l'intervento non è soggetto al dispositivo delle suddette leggi, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga.

Qualora l'area d'intervento ricada in più zone e sottozone e/o sia individuata con più tipologie edilizie e di spazio, nella relazione in argomento vanno indicati gli ulteriori dati normativi riportati nella disciplina urbanistica ed edilizia vigenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, nella relazione deve essere riportato il prospetto di calcolo delle superfici utili e delle superfici non residenziali o accessorie, del volume complessivo del fabbricato legittimo preesistente e di quello progettato, completo di schemi grafici del perimetro della superficie lorda di ogni piano del fabbricato, differenziando i balconi, le logge, i porticati, i volumi tecnici, ecc. eventualmente esclusi dal calcolo del volume, nonché di schemi del calcolo della media ponderale della quota di riferimento lungo il perimetro del fabbricato e delle relative altezze degli estradossi dei solai (articolo 7 della *Variante generale al prg*).

Nel caso di interventi in centro storico (zona A) della *Variante generale al prg* occorre allegare idonea documentazione, sottoscritta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 481 del codice penale da professionista abilitato, che attesti la corrispondenza dell'unità edilizia oggetto di intervento al relativo tipo edilizio codificato nelle Norme di attuazione, al quale la stessa va ricondotta (articolo 63, comma 4 della *Variante generale al prg*).

Nel caso di variante al permesso di costruire vanno descritti i lavori eventualmente realizzati con dichiarazione di conformità al titolo rilasciato. Devono, inoltre, essere indicati i lavori edilizi necessari all'ultimazione.

Infine, laddove sono allegate autocertificazioni sostitutive degli atti di assenso richiamati nell'allegato AS.2, è utile riportare informazioni specifiche, al fine di documentare il rispetto della normativa di settore.

A6.5-C11.4 Gli **elaborati grafici** descrivono le caratteristiche dell'intervento proposto. Gli stessi vanno redatti nelle opportune scale in relazione al tipo di opera o di lavoro da realizzare e presentati in tavola unica impaginata nei formati ISO 216 (A4, A3, A2, ecc.). Per progetti di particolare complessità potranno essere predisposte più tavole accompagnate da nota con relativo elenco.

I predetti elaborati vanno redatti in modo da consentire l'immediata comparazione tra lo stato attuale (o di quello assentito nel caso d'istanza di variante di permesso di costruire) e di progetto dell'intervento (e dell'eventuale stato pregresso se trattasi di accertamento di conformità) riportato nelle planimetrie, piante, sezioni e prospetti. Gli stessi devono contenere:

- planimetria generale d'inquadramento, in scala non inferiore a 1:5000, con indicazione specifica dell'immobile oggetto di intervento;
- stralcio planimetrico dello strumento urbanistico generale o attuativo con l'esatta indicazione dell'area interessata dall'intervento;
- piante, prospetti, sezioni e particolari costruttivi dello stato di fatto e di progetto, in scala adeguata comunque non inferiore a 1:100, con indicazione dei materiali, delle quote, delle superfici, delle destinazioni d'uso di tutti i locali e di tutti gli spazi interni ed esterni.

Per gli interventi di cui agli articoli 77 e 82 del Dpr n.380/01 smi devono essere riportate le soluzioni tecniche relative al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici o privati aperti al pubblico con riferimento al rispetto dei requisiti di accessibilità visitabilità e adattabilità previsti dalla disciplina vigente in materia oppure alla deroga ai sensi dell'articolo 7 del Dm n.236/89.

Per gli interventi che riguardano gli spazi scoperti (recinzioni, muri di contenimento, giardini, parcheggi, ecc.), la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di immobili e la nuova costruzione, devono essere rappresentate planimetrie, in scala 1:200 e 1:500, con la sistemazione esterna indicandole quote esistenti e di progetto, del

terreno e delle aree esterne al fabbricato riferite alla quota zero. Tali planimetrie devono contenere, altresì, la progettazione degli spazi esterni e l'individuazione delle aree permeabili esistenti nonché la tipologia delle essenze vegetali presenti e da impiantare. Vanno, inoltre, indicati i distacchi del fabbricato in progetto dalla sede stradale, dai confini e dagli edifici circostanti nonché le altezze dei fabbricati limitrofi. In tali elaborati sono individuati capisaldi di riferimento altimetrici e planimetrici cui riferirsi per il tracciamento dell'intervento da realizzare. Detti capisaldi devono essere univocamente individuabili durante la fase di esecuzione dei lavori e di ultimazione degli stessi.

Per gli interventi di nuova costruzione nei grafici vanno individuati gli spazi per parcheggio di cui all'articolo 41sexies della Legge n.1150/42 smi.

Nei casi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di immobili e di nuova costruzione, dovranno essere previsti appositi spazi per i contenitori dei rifiuti urbani, dimensionati in relazione alla densità edilizia e alla destinazione degli insediamenti da servire.

Nei casi di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato negli elaborati vanno indicati gli impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, secondo i principi minimi di integrazione nell'involucro del fabbricato.

Infine, laddove siano allegati autocertificazioni sostitutive degli atti di assenso richiamati nell'allegato AS.2, è utile riportare informazioni specifiche, al fine di documentare il rispetto della normativa di settore.

A7-C12 Per gli **atti di assenso** necessari ai fini della realizzazione degli interventi edilizi occorre visionare l'allegato AS.2- prospetto di sintesi, che non deve ritenersi esaustivo ma di supporto alla disamina dei numerosi casi previsti. Tale allegato richiama l'ulteriore documentazione eventualmente necessaria.

A8.3 Il **progetto degli impianti**, redatto in conformità all'articolo 5 del Dm n.37/08, deve contenere almeno gli schemi dell'impianto e i disegni planimetrici, nonché una relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare.

A8.5 La relazione preliminare sulla rispondenza dell'intervento alle prescrizioni in materia di **risparmio energetico** e di **fonti rinnovabili di energia** (attestato di qualificazione energetica) va redatta secondo lo schema RE (cfr allegato MD.3). Tale relazione va sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione dell'involucro e/o impianto oppure da un tecnico non abilitato alla progettazione dell'involucro e/o impianto ma provvisto di corso di formazione specifico riconosciuto a norma di legge.

A8.8 Il **contributo di costruzione** non è dovuto per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Non è dovuto, inoltre, per i parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 6 della Lr n.19/01 e per gli impianti serricoli, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera a) del Dpr n.380/01 smi.

Gli altri casi di riduzione o di esonero dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 17 del Dpr n.380/01 s.m.i. vanno documentati a cura del progettista.

A8.13 L'atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione degli **impianti serricoli** va redatto secondo lo schema IS (cfr allegato MD.3).

A8.17 L'atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di **parcheggi pertinenziali** va redatto secondo gli schemi PP2 e PP3 (cfr allegato MD.3).

A8.18 La **perizia giurata** prescritta dall'articolo 6, comma 7 ter, della Lr n.19/01 smi, è redatta da un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali o periti agrari, che deve accertare l'adeguatezza dello spessore di terreno e l'assenza di alberi secolari e di alto valore botanico, agricolo o paesistico.

A8.20 Per i criteri relativi all'applicazione del **Protocollo ITACA sintetico** si deve fare riferimento alla *Linee guida per la valutazione della sostenibilità ambientale* approvate con Delibera della Giunta Regionale n.145 del 12 aprile 2011 (BURC n.24/2011).

A8.22 L'atto unilaterale d'obbligo recante l'impegno a non modificare la **destinazione d'uso residenziale** per cinque anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori va redatto secondo lo schema CS (cfr allegato MD.3).

Modello PC.b

B4 Per la **descrizione dell'intervento** vanno indicate le principali caratteristiche dimensionali (superficie dell'area e del manufatto, volume, ecc.) e le tecniche dell'intervento da eseguire.

B5 Per la **definizione degli interventi** può essere utile avvalersi, oltre che dell'articolo 3, comma 1 del Dpr n.380/01 smi, delle ulteriori specificazioni contenute negli articoli 10, 11, 12 e 12bis delle norme tecniche d'attuazione della Variante generale al prg. Si precisa, in tutti i casi, che le definizioni di cui al citato articolo 3, comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

B6 In caso l'area d'intervento ricada in diverse zone e sottozone della **Variante per la zona occidentale** (approvata con Decreto del Presidente della giunta regionale n.4741 del 15 aprile 1998) indicare quelle prevalenti e nella relazione tecnica (campo A6.4) specificare dettagliatamente la zonizzazione.

B7 In caso l'area d'intervento ricada in diverse zone e sottozone della **Variante generale al prg** (approvata con Decreto del Presidente della giunta regionale n.323 del 11 giugno 2004), nonché in diverse tipologie edilizie e di spazio, indicare quelle prevalenti e nella relazione tecnica (campo A6.4) specificare dettagliatamente la zonizzazione.

B17.3 Al momento della produzione del materiale proveniente da **terre e rocce da scavo** deve essere inoltrato al servizio competente l'apposito modello redatto secondo lo schema TS (cfr allegato MD.3).

6. ADEMPIMENTI NELLE FASI DI ESECUZIONE DEI LAVORI E DI CONCLUSIONE DEGLI STESSI

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Servizio edilizia privata compilando la sezione dell'apposito **modello PC.c** e allegando la documentazione indicata nel titolo edilizio rilasciato.

Contestualmente all'inizio dei lavori, all'esterno del cantiere, deve essere collocata ben visibile dalla pubblica via regolare **tabella di cantiere** indicante il tipo di intervento edilizio, gli estremi del titolo edilizio, i nominativi del committente, del progettista, del direttore dei lavori e se previsto quello del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori. Nel caso d'intervento che riguardi l'installazione, la trasformazione o l'ampliamento di impianti di cui all'articolo 1 del DM n.37/08, sulla tabella vanno indicati i nominativi dell'impresa installatrice e del progettista degli impianti di cui trattasi. Durante la **fase di esecuzione dei lavori** vanno comunque osservate tutte le disposizioni legislative e regolamentari emanate in materia di edilizia e di sicurezza del lavoro e in particolare:

- le disposizioni di cui alla parte II, capo I, capo II e capo IV del Dpr n.380/01 smi e della Legge regionale n.9 del 7 gennaio 1983 smi, in materia di opere strutturali delle costruzioni;
- il capo VI del Dpr n.380/01 smi, relativo al contenimento dei consumi energetici e il Decreto legislativo n.192 del 19 agosto 2005 smi in materia di rendimento energetico nell'edilizia, nonché il regolamento di attuazione approvato con DPR n. 59/2009 e le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici approvate con D.M. del 26 giugno 2009;

- il Decreto del Ministero dello sviluppo economico n.37 del 22 gennaio 2008 in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- le disposizioni di cui alla parte IV, titolo I del Decreto legislativo n.152 del 3 aprile 2006 smi in materia di utilizzo delle terre e rocce da scavo;
- le disposizioni di cui al Decreto legislativo n.81 del 9 aprile 2008 smi, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

Qualora durante l'esecuzione dei lavori venissero occupati spazi e aree pubbliche dovrà essere richiesta apposita **autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico** agli Uffici Comunali competenti, con obbligo di corresponsione delle relative tasse e/o canoni. Le aree e gli spazi così occupati dovranno essere restituiti perfettamente ripristinati a lavori ultimati o anche prima, su richiesta del Comune, qualora la costruzione fosse abbandonata o i lavori lungamente sospesi.

Durante l'esecuzione dei lavori è fatto divieto assoluto di manomettere il suolo pubblico e di scaricare acque di lavaggio del cantiere nella pubblica fognatura. In caso di accertata violazione, il proprietario, il direttore lavori e l'impresa saranno solidalmente tenuti al risarcimento del danno e ad ogni altro eventuale indennizzo, senza pregiudizio delle sanzioni amministrative e penali connesse all'infrazione.

I lavori edilizi vanno completati entro il termine indicato nel permesso di costruire. Alla **fine dei lavori** occorre inviare comunicazione al Servizio edilizia privata compilando la sezione dell'apposito **modello PC.c** e allegando la documentazione indicata nel titolo edilizio rilasciato.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori occorre richiedere, ove previsto, **certificato di agibilità**, a norma degli articoli 24 e 25 del Dpr n.380/2001 smi.