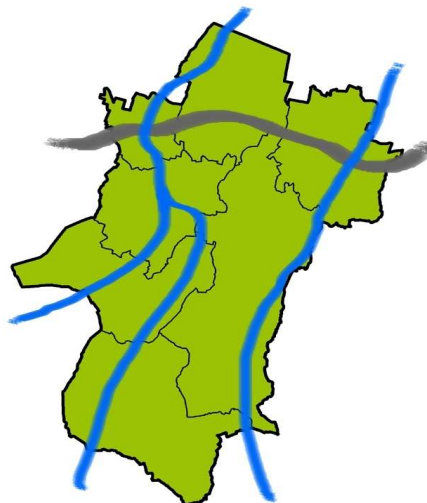




**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**  
Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte  
San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa  
Provincia di Bologna



# RUE

**REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO  
DEI COMUNI DELL'AREA BAZZANESE**

## **AB.RUE.3 PROCEDURE - ADEMPIMENTI**

Adozione: Del. C.C. n. ... del .....

Approvazione: Del. C.C. n. ... del .....

**ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**

**Presidente del Comitato di pianificazione associata: ALFREDO PARINI**

	Sindaci	Assessori
<i>Bazzano</i>	Elio RIGILLO	Moreno PEDRETTI
<i>Castello di Serravalle</i>	Milena ZANNA	Cesare GIOVANARDI
<i>Crespellano</i>	Alfredo PARINI	Alfredo PARINI
<i>Monte San Pietro</i>	Stefano RIZZOLI	Pierluigi COSTA
<i>Monteveglio</i>	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
<i>Savigno</i>	Augusto CASINI ROPA	Augusto CASINI ROPA
<i>Zola Predosa</i>	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

***Responsabile di progetto***

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)

***Ufficio di Piano***

Marco LENZI (Coordinamento)

**MARZO 2013**



## GRUPPO DI LAVORO

### ***Responsabile di progetto***

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche)

### ***Ufficio di Piano***

Marco LENZI (Coordinamento)  
Gianluca Gentilini  
Elisa Nocetti

### ***Associazione Temporanea di Imprese***

*OIKOS Ricerche s.r.l.:*  
Alessandra Carini, Francesco Manunza,  
Elena Lolli, Rebecca Pavarini, Monica  
Regazzi, Diego Pellattiero  
Roberta Benassi, Antonio Conticello (elabo-  
razioni cartografiche - SIT), Concetta Venezia  
(editing)

*Studio Tecnico Progettisti Associati:*  
Piergiorgio Rocchi, Roberto Matulli

*Studio Samuel Sangiorgi:* Aspetti geologici:  
Samuel Sangiorgi (coord.), Venusia Ferrari  
(elaborazioni dati e cartografie), Luca Bian-  
coni (elaborazioni dati), Marco Strazzari (rile-  
vam.)

*SISPLAN s.r.l.:* - Mobilità e traffico  
Luigi Stagni, Stefano Fabbri (elaborazioni  
modelli)

*NOMISMA S.P.A.* - Aspetti socio-economici  
Michele Molesini, Mario Pelucchi, Elena Moli-  
gnoni, Luca Dondi

### ***Commissione Tecnica di Coordinamento***

Andrea Diolaiti, Monica Vezzali (*Bazzano*)  
Marco Lenzi (Castello di Serravalle)  
Andrea Diolaiti (Crespellano)  
Roberto Lombardi (Monte San Pietro)  
Federica Baldi (Monteveglia)  
Sandro Bedonni, Simona Ciliberto (Savigno)  
Simonetta Bernardi (*Zola Predosa*)

### ***Consulenti dell'ATI***

Reti Ecologiche:

*Centro Ricerche Ecologiche e Naturalistiche*  
*CREN Soc. Coop. A.R.L.*

Cristian Morolli, Giovanni Pasini; Riccardo  
Santolini (consulente); collaboratori: Michele  
Pegorer, Roberto Tinarelli, Marcello Corazza,  
Elisa Morri, Sara Masi

Scienze agrarie e forestali:

Alessandra Furlani

Sistemi Informativi Territoriali:

Gian Paolo Pieri

Aspetti connessi alla fiscalità locale delle P.A.  
*GETEC s.a.s.*

Bruno Bolognesi, Maurizio Bergami



## INDICE

1.	COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	1
	Art. 1.1. Definizione e compiti	1
	Art. 1.2. Composizione e nomina	2
	Art. 1.3. Funzionamento e pubblicità	3
2.	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI	5
	Art. 2.1. Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	5
	Art. 2.2. Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA	7
	Art. 2.3. Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	8
	Art. 2.4. Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica	9
	Art. 2.5. Approvazione e validità dei PUA	9
	Art. 2.6. Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione	10
	Art. 2.7. Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA)	11
3.	VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE QUALITÀ	13
	Art. 3.1. Valutazione preventiva	13
	Art. 3.2. Rilascio e validità della valutazione preventiva	13
	Art. 3.3. Pre-parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	14
	Art. 3.4. Rilascio e validità del pre-parere	15
	Art. 3.5. Riesame	15
4.	PERMESSO DI COSTRUIRE	17
	Art. 4.1. Interventi soggetti a permesso di costruire	17
	Art. 4.2. Richiesta e documenti	17
	Art. 4.3. Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti	20
	Art. 4.4. Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati	22
	Art. 4.5. Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti	23
	Art. 4.6. Controllo sui progetti	23
	Art. 4.7. Rilascio o diniego	24
	Art. 4.8. Contenuti del permesso di costruire	25
	Art. 4.9. Contributo per il rilascio del permesso di costruire	26
	Art. 4.10. Permesso di costruire in deroga	26
	Art. 4.11. Decadenza del permesso di costruire	27
	Art. 4.12. Pubblicità del permesso di costruire	27
	Art. 4.13. Annullamento del permesso di costruire	27
	Art. 4.14. Proroga dei termini	27

---

5.A	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	29
	Art. 5.1. Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)	29
	Art. 5.2. Documenti e procedura	29
	Art. 5.3. Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT)	31
	Art. 5.4. Durata dei termini, proroga e decadenza	31
5.B	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ	32
	Art. 5.1. Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	32
	Art. 5.2. Documenti e procedura	33
6.	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	34
	Art. 6.1. Interventi non soggetti a titoli abilitativi (attività edilizia libera)	34
7.	ESECUZIONE DELLE OPERE	36
	Art. 7.1. Comunicazione di inizio lavori	36
	Art. 7.2. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	36
	Art. 7.3. Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico	37
	Art. 7.4. Varianti a titoli abilitativi vigenti	38
	Art. 7.5. Variazioni minori in corso d'opera	38
8.	CONCLUSIONE DELLE OPERE	40
	Art. 8.1. Scheda tecnica descrittiva	40
	Art. 8.2. Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia	41
	Art. 8.3. Verifica di conformità dell'opera eseguita	42
	Art. 8.4. Rilascio del certificato di conformità edilizia	43
	Art. 8.5. Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiara-razione di conformità	43
	Art. 8.6. Tolleranze costruttive	44
	Art. 8.7. Elenco dei tecnici verificatori	44
	Art. 8.8. Numeri civici	44
9.	DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI	45
	Art. 9.1. Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA e documenti attestanti il titolo	45
	Art. 9.2. Cambio di intestazione (ovvero ‘voltura’)	46
	Art. 9.3. Costruzioni legittimate a tempo determinato	46
	Art. 9.4. Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	47
	Art. 9.5. Richiesta in sanatoria	47
	Art. 9.6. Prescrizione di abusi edilizi minori	48
	Art. 9.7. Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	48
	Art. 9.8. Dichiarazione di inagibilità	49
	Art. 9.9. Utilizzazione abusiva	49
	Art. 9.10. Opere pubbliche di competenza comunale	49
	Art. 9.11. Progetti e programmi per settori specifici	50
	Art. 9.12. Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle	

---

	domande di permesso di costruire e nel caso delle DIA.	50
Art. 9.13.	Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)	51
Art. 9.14.	Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.	52
Art. 9.15.	Autorizzazione paesaggistica	52
Art. 9.16.	Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree	54
10.	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)	55
Art. 10.1.	Norme generali	55
Art. 10.2.	Onere di urbanizzazione (U1, U2)	55
Art. 10.3.	Parametrazione degli oneri di urbanizzazione	55
Art. 10.4.	Scomposizione dell'onere di urbanizzazione	56
Art. 10.5.	Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione	57
Art. 10.6.	Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione	58
Art. 10.7.	Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione	59
Art. 10.8.	Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.	59
Art. 10.9.	Contributo sul costo di costruzione (CCOS)	59
Art. 10.10.	Contributo per opere o impianti non destinati alla residenza	60
Art. 10.11.	Esonero del contributo sul costo di costruzione	60
Art. 10.12.	Versamento del contributo di costruzione	61
Art. 10.13.	Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate	61
Art. 10.14.	Restituzione del contributo di costruzione	62
11.	SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI	63
Art. 11.1.	Sanzioni	63
Art. 11.2.	Modelli di riferimento e fac-simili	63





## 1. COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

### Art. 1.1. Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, di interventi riguardanti edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, nonché ai fini della determinazione dell'esistenza di danno ambientale nei casi di procedimenti di sanatoria in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte III Titolo 1° (Codice dei beni culturali e del paesaggio). Nel presente Regolamento, essa è indicata, in via breve, C.Q. (Commissione Qualità).
2. In campo urbanistico, qualora il Dirigente del Settore lo ritenga opportuno, la Commissione esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità architettonica e paesaggistico-ambientale di interventi quali ad esempio:
  - Il Piano Operativo Comunale e sue varianti;
  - Piani Urbanistici Attuativi, loro valutazione preventiva e loro varianti;
  - Regolamenti, piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
3. Nel campo edilizio la C.Q. esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e sulla qualità del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, sia in sede di valutazione preventiva, ove richiesta, sia in sede di procedura di rilascio del titolo abilitativo.
4. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della **C.Q.** i seguenti interventi edilizi:
  - Nuove costruzioni (NC), ricostruzioni (RI), ampliamenti (AM) limitatamente agli aumenti della cubatura superiori al 10 per cento rispetto al progetto approvato o all'esistente e comunque superiori a 300 mc.;
  - Interventi di ristrutturazione (RE), restauro e risanamento conservativo (RC) e abbattimento delle barriere architettoniche in edifici di valore storico ambientale ed architettonico, con esclusione delle opere interne alle unità immobiliari e degli interventi manutentivi (MS) che non vadano a incidere sulle caratteristiche morfologiche e strutturali vincolate o tutelate dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - Interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica;
  - Interventi di sistemazione o modifica di aree cortilive o interventi di modifica morfologica (MM) di aree sottoposte a specifica tutela dal P.R.G.;
  - Opere di urbanizzazione ed opere di arredo urbano riguardanti aree sottoposte vincolo o a specifica tutela dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
  - Interventi soggetti a deroga normativa;
  - Parere preventivo su progetti di massima per le tipologie di intervento sopra indicate;L'Ufficio Tecnico potrà inoltre avvalersi del parere della Commissione qualora ritenga che l'intervento, per particolari caratteristiche, richieda una valutazione degli aspetti compositivi ed estetici di elevata competenza e specializzazione.

5. La C.Q., all'inizio del suo mandato, può formulare, in un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame. La dichiarazione di indirizzi può definire fra l'altro:
  - a) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la C.Q. si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - b) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, analisi funzionale, importanza dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante);
  - c) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
6. La dichiarazione di indirizzi deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Qualora la C.Q. non adottasse una propria dichiarazione di indirizzi, continua a valere quella precedente.

#### **Art. 1.2. Composizione e nomina**

1. La C.Q. è composta da almeno 3 membri nominati fra tecnici professionisti iscritti ai rispettivi ordini ed associazioni professionali (Geometri, Ingegneri, Architetti, Geologi, Dott. Agronomi, Paesaggisti) e scelti sulla base delle specifiche competenze ed esperienza in materia di beni paesaggistici e architettonici, urbanistica e tutela ambientale.
2. La C.Q. è nominata con atto di Giunta Comunale, dura in carica per la durata del mandato amministrativo e comunque fino alla nomina della nuova Commissione ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. Il Presidente individua per i casi di assenza o impedimento un sostituto tra i dipendenti del Settore in possesso di idonee professionalità.
3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
4. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune, con esclusione di tecnici facenti parte dello Sportello Unico per l'Edilizia.
5. La carica di membro della Commissione costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione di opere per le quali sia previsto il parere della Commissione stessa, ad esclusione delle opere e degli interventi pubblici eseguiti su incarico dell'Amministrazione Comunale. L'inadempienza comporta la revoca della nomina a membro della Commissione.
6. In caso di cessazione dalla carica, decadenza o morte di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
7. Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un funzionario dello Sportello Unico per l'edilizia; partecipa inoltre ai lavori della Commissione un Tecnico dell'Ufficio in qualità di Relatore con il compito di illustrare gli oggetti iscritti all'ordine del giorno.
8. Ai membri è attribuito un gettone di presenza determinato dal Comune in rapporto

all'attività loro richiesta.

### **Art. 1.3. Funzionamento e pubblicità**

1. La C.Q. si riunisce, di norma, almeno una volta al mese. La convocazione è comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire almeno quattro giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide se intervengono almeno la metà più uno dei membri, oltre al Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione, salvo casi particolari di rilevanza pubblica, da valutarsi nel corso della riunione. Il parere su ciascun progetto deve essere espresso entro 30 gg. dalla data in cui tale progetto è stato trasmesso alla C.Q. dal responsabile del procedimento.
3. La C.Q., qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria ai sensi del comma 4 dell'art. 16 della legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni, per i seguenti motivi:
  - d) esigenza di acquisire ulteriori elementi;
  - e) convocazione del progettista nel corso della riunione della C.Q. per chiarimenti;
  - f) esigenza di sopralluogo.
4. La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la C.Q. provvede in ogni caso alla formulazione del parere.
5. Il progettista può chiedere di essere ascoltato dalla C.Q., la quale decide in merito a maggioranza.
6. Trascorsi 30 giorni dalla data in cui il progetto è stato posto per la prima volta all'ordine del giorno, ovvero 45 giorni nel caso in cui la C.Q. abbia proceduto ad un supplemento di istruttoria nei termini di cui al comma 3, il responsabile del procedimento procede ai sensi degli artt. 4.6 e 4.7.
7. La C.Q. esprime: parere favorevole, parere favorevole con condizioni, parere contrario motivato, parere sospensivo per supplemento di istruttoria. E' valido il parere approvato a maggioranza dei membri presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
8. Delle adunanze della C.Q. viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due membri eletti, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio", completata dalla data e dalla vidimazione di uno dei membri". I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, presso il SUE o nel sito web del Comune.
9. In tutti i casi nei quali è richiesto il parere della C.Q. e le determinazioni conclusive del dirigente preposto non siano conformi, anche in parte, al parere espresso, deve essere inol-

trata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il periodo perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. 31/2002, ai sensi dell'art. 3.5 del presente RUE.

## **2. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI**

### **Art. 2.1. Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di Ammodernamento o Riconversione Aziendale di cui al succ. art. 2.7 devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983, con riferimento agli aspetti fisici del territorio e la verifica delle condizioni di pericolosità locale;
  - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - d) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - e) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - f) planimetria di progetto in scala 1:200 o 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; spazi di parcheggio per biciclette, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati,
  - g) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
  - h) planimetria con la segnaletica stradale di progetto;
  - i) sezioni e profili in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - j) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
  - k) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
  - l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle ne-

- cessarie cabine, con relativa previsione di spesa e relazione illuminotecnica specialistica; si richiama in proposito il rispetto delle norme di cui all'art. 9.14 in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - n) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC, e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - o) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili, distanza dai confini di comparto e dei lotti confinanti;
  - p) schema di convenzione urbanistica.
2. Alla richiesta deve essere allegato, ai sensi dell' ex art. 37 della L.R. 31/2002, il parere del competente ufficio provinciale ai fini della compatibilità con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.
  3. Il parere di cui al comma 2 va reso prima dell'approvazione dello strumento urbanistico, entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale. in caso di inutile decorrenza del termine, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi. Nel caso in cui, in sede di conferenza, il Servizio Tecnico di Bacino fornisca indicazioni che soddisfano il contenuto del parere in questione, ai fini dell'approvazione dello strumento urbanistico, può farsi mero rinvio, in sede di espressione del parere medesimo, alle indicazioni stesse.
  4. Le valutazioni connesse al parere di compatibilità dovranno essere approfondite e sviluppate in sede di adempimenti richiesti ai sensi del comma 4 dell'art. A-2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e all'art. 10 della L.R. 35/1984, modificato con la L.R. 40/1995 in ordine alle analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione su cui si devono basare gli strumenti urbanistici.
  5. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), nei casi previsti all'art. 2.2, e gli ulteriori elaborati tecnici necessari, in particolare la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.
  6. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:

- a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),
  - b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 163/2006, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
  - g) nei casi previsti dalla legge ovvero prescritti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - h) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
7. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i pareri o autorizzazioni rilasciati da Enti esterni al Comune:
8. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 6 devono essere presentati firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.

## **Art. 2.2. Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA**

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o classificabili) in classe V o VI.
2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ....).
3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.
4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie

**Art. 2.3. Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi nel POC vigente.
2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento di eventuali diritti, generalità del tecnico progettista abilitato.
3. A seguito della presentazione della domanda, viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
4. Il responsabile del procedimento verifica;
  - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) che la proposta di Piano sia conforme al PSC vigente;
  - d) se la proposta di Piano sia conforme al POC vigente ovvero comporti varianti;
  - e) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui ai commi 2, 3, 4 e 5 dell'art. 2.1.
5. Il responsabile del procedimento, nell'ambito dell'istruttoria, acquisisce inoltre i pareri degli altri servizi competenti al fine di valutare, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.
  - a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
  - b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
6. Il responsabile del procedimento:
  - a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
  - b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni necessarie;
7. Entro il termine di giorni 30 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4 lettere a) e b). In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.
8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inu-



tilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede:
  - a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
11. Qualora il PUA contenga:
  - a) planimetrie di progetto, sezioni e profili (di cui alle lettere f, g, i dell'art. 2.1 comma 1, in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
  - b) rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
  - c) simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
  - d) indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde,
  - e) e in ogni caso tutti gli elementi richiesti per la domanda di permesso di costruire il responsabile dello Sportello Unico, a condizione che ciò sia stato espressamente richiesto dal proponente presenta le due pratiche al Consiglio Comunale per l'esame congiunto. L'approvazione del Consiglio viene comunque rilasciata con due atti deliberativi disgiunti.

#### **Art. 2.4. Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica**

1. Per i PUA di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.
2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 dell'art. 2.3 da parte degli Uffici comunali competenti.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

#### **Art. 2.5. Approvazione e validità dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 60 consecutivi. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso af-

fisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.

2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni o eventuali opposizioni entro il termine del compiuto deposito.
3. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii..
4. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.
5. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi
6. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di trascrizione della convenzione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.
7. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
8. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della fideiussione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni. E' fatta salva la possibilità per il Comune di approvare una nuova convenzione che preveda il completamento delle opere da parte del soggetto attuatore.

**Art. 2.6. Interventi Unitari Convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione**

- 1 Entro parti di ambiti urbani consolidati, di ambiti specializzati per attività produttive e di ambiti per dotazioni specificamente perimetrati dal RUE – individuate con la sigla IUC - è richiesta la presentazione di un intervento unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione registrata e trascritta, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi di condizioni relative alla cessione di aree, alla realizzazione di opere, ecc.
- 2 Il Consiglio Comunale approva uno schema-tipo di convenzione che fissa i contenuti tecnici ed economici della stessa, ed i criteri per la parametrizzazione dei relativi impegni da sotto-

scrivere.

3. I documenti costitutivi dell'Intervento Unitario Convenzionato sono i medesimi di cui all'art. 2.1. L'intervento unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire, di cui al capo 4, il cui rilascio, in tal caso, avverrà in seguito alla firma della convenzione.
4. Per la domanda e per la procedura di valutazione degli interventi unitari convenzionati si applicano le norme di cui ai commi da 2 a 8 dell'art. 2.3.
5. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 dell'art. 2.3, provvede:
  - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta Comunale per l'approvazione;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti eventualmente competenti, e a riconsegnare la proposta di Intervento unitario convenzionato ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 8 dell'art. 2.3 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
7. Nell'atto di approvazione dell'intervento e della proposta di convenzione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto stesso.

#### **Art. 2.7. Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA)**

1. I Piani di Riconversione o Ammodernamento dell'Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'art. 9.1):
  - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
  - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alla Tav. 2 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;

- e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
  - f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, che dovrà essere fissato in non meno di dieci anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
  - g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.
2. Gli elementi di cui alle lettere e) e f), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.
  3. A seguito della presentazione della domanda, l'Ufficio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
  4. Il responsabile del procedimento verifica;
    - che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
    - che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
    - il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento
  5. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione/riavvio, il responsabile del procedimento provvede:
    - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione;
    - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
  6. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene riavviata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
  7. Nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte del Consiglio Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del permesso di costruire ovvero la presentazione di DIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.
  8. Nel periodo di salvaguardia di PSC e RUE, per consentire l'attuazione degli interventi previsti dal PRG congruenti con le norme dei nuovi strumenti urbanistici adottati, il PSA richiesto dalle norme del PRG si intende sostituito dal PRA introdotto nella più recente legislazione regionale e nel Piano di sviluppo rurale provinciale.

### **3. VALUTAZIONE PREVENTIVA E PRE-PARERE DELLA COMMISSIONE QUALITÀ**

#### **Art. 3.1. Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del Piano Urbanistico attuativo, della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento e sull'applicazione delle disposizioni normative vigenti.
2. La richiesta di valutazione preventiva va accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - f) tavole degli interventi nel caso di opere su edifici esistenti.
3. La relazione di cui al comma 2 contiene:
  - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
  - i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del POC (se del caso) e del RUE.

#### **Art. 3.2. Rilascio e validità della valutazione preventiva**

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni.
2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.
4. I contenuti della valutazione preventiva rilasciata, ovvero della relazione tacitamente assentita, sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. La stessa conserva la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.
5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie determinata dal Comune, con proprio atto, in relazione alla complessità dell'intervento.

### **Art. 3.3. Pre-parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione del Piano Urbanistico attuativo, della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può richiedere un pre-parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
2. La richiesta di pre-parere va accompagnata da una relazione e da un progetto di massima costituito dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento:
  - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo quotato degli edifici, almeno in scala 1:100, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x10 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - f) tavole degli interventi nel caso di opere su edifici esistenti.
3. La relazione di cui al comma 2 contiene:
  - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - la descrizione delle soluzioni progettuali proposte, con particolare riferimento alle caratteristiche morfologiche e di inserimento nel contesto prossimo e nel paesaggio;
  - i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti.
4. Per gli interventi su edifici tutelati, deve essere allegato inoltre:
  - g) rilievo in scala non inferiore a 1:50, comprendente le piante quotate di tutti i piani con le funzioni dei locali, e con tutti i prospetti ed almeno due sezioni quotate;
  - h) fotografie a colori dello stato di fatto relative agli interni e agli esterni dell'immobile e al

suo intorno immediato, di formato minimo 15x10 cm., e con planimetria indicante i punti di ripresa; la documentazione fotografica dovrà essere esaustiva e dettagliata;

- i) descrizione degli interventi e delle modifiche che si intendono effettuare, dei materiali e delle finiture. L'illustrazione deve fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile.

#### **Art. 3.4. Rilascio e validità del pre-parere**

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, tale condizione di incompletezza viene comunicata al richiedente entro 30 giorni.
2. Il pre-parere espresso dalla C.Q. è rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda.
3. Il pre-parere può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nel pre-parere stesso, o contrario con motivazioni.
4. I contenuti del pre-parere rilasciato sono vincolanti ai fini del successivo parere della C.Q. a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di pre-parere e alle condizioni esplicitate nel parere stesso. Lo stesso conserva la propria validità per un anno.
5. Qualora la richiesta di pre-parere sia stata sottoposta al parere della C.Q. con esito positivo senza condizioni, e venga successivamente richiesto il titolo abitativo con contenuti progettuali non difformi degli elaborati presentati per il pre-parere, il responsabile del procedimento omette di sottoporre il progetto alla C.Q. anche se si tratta di un tipo di intervento per il quale è prescritto tale parere.
6. Il rilascio del pre-parere può essere subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie determinata dal Comune, con proprio atto, in relazione alla complessità dell'intervento.

#### **Art. 3.5. Riesame**

1. Ai sensi dell'art. 24 della LR 31/2002, il riesame è previsto:
  - a) in modo eventuale in tutti i casi nei quali si prevede il parere della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio e le determinazioni conclusive del dirigente preposto al SUE non sono conformi, anche in parte, a detto parere;
  - b) in ogni altro caso in cui chiunque presenti formale istanza in tal sensoNell'ipotesi b) del precedente comma l'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente :
  - le disposizioni di legge violate;
  - lo strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si asserisce esistente il contrasto e dettagliamene le ragioni del contrasto .
2. Il riesame compete al Sindaco che dovrà concluderlo con una decisione espressa che potrà essere:

- di accoglimento ed in tal caso dovrà procedere all'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo o se sufficiente alla sua modifica;
  - di rigetto. Il Sindaco dovrà concludere il procedimento di riesame :
    - entro il termine di 30 giorni per l'ipotesi a)
    - entro il termine di 90 giorni per l'ipotesi b)
4. Il Sindaco potrà, al fine di procedere al riesame, avvalersi della consulenza di tecnici o legali di fiducia previa comunque l'acquisizione delle controdeduzioni del responsabile del SUE.



## **4. PERMESSO DI COSTRUIRE**

### **Art. 4.1. Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto al SUE (o al SUAP) per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate ai successivi articoli 5.1 e 6.1.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Sono in particolare soggetti al rilascio del permesso di costruire gli interventi edilizi non soggetti a DIA ai sensi dell'art. 5.1, e in particolare i seguenti:
  - a) gli interventi di nuova costruzione (NC) o di ricostruzione (DR) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 5.1 comma 2;
  - b) gli interventi di ampliamento (AM) di edifici, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui all'art. 5.1 comma 1 lettere i), l) e m);
  - c) gli interventi di ripristino tipologico (RT) e di recupero di aree libere (RAL), in quanto riguardanti beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale;
  - d) le varianti a permessi di costruire in corso di validità e i cui lavori siano iniziati, consistenti in variazioni essenziali ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31/2002 o che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura;
  - e) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

### **Art. 4.2. Richiesta e documenti**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello unico per l'edilizia dall'avente titolo, sulla base dell'apposito facsimile. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente.
2. La richiesta dovrà pure contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RUE
3. Alla richiesta devono sempre essere allegati i seguenti documenti:
  - a) dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'art. 9.1);
  - b) riferimento o estremi della valutazione preventiva e/o del pre-parere della C.Q., ove richiesti e rilasciati;
  - c) estratto autentico di mappa e visura catastale aggiornati, atti ad identificare tutte le particelle ed eventuali subalterni oggetto dell'intervento e le relative superfici e pro-

- prietà;
- d) dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della L. n 13/1989 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche;
  - e) dichiarazione firmata dal progettista responsabile (due copie) che asseveri, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale, la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, l'assoggettabilità dell'intervento al DM 22/10/2008 n. 37, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, e alla valutazione preventiva, ove acquisita. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato ai sensi dell'art. 9.4 comma 2.
  - f) Ricevuta del pagamento dei diritti di segreteria
  - g) Elenco precedenti edilizi (Per tutti gli interventi su manufatto esistente).
4. Nei casi qui specificatamente indicati, alla richiesta devono inoltre essere allegati i seguenti documenti:
- a) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'art. 15 del D.Lgs. 42/2004, ovvero sia stato comunicato, ai sensi del medesimo decreto, l'avvio del procedimento di dichiarazione;
  - b) nulla-osta della Soprintendenza Archeologica nel caso di interventi in aree interessate da vincolo archeologico;
  - c) relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 11/3/1988;
  - d) dichiarazione (ai sensi dell'art. 481 del C.P. e degli art. 10 comma 1 e art. 13 comma 2 della L.R. 31/2002) della conformità dell'opera alla normativa tecnica ministeriale vigente, recante "norme tecniche per le costruzioni". Progetto strutturale completo dei documenti indicati all'art. 93, commi 3, 4 e 5 del DPR 380/2001 ovvero attestazione di opere di trascurabile importanza. Dichiarazione - in alternativa al deposito del progetto strutturale – ad impegnarsi a depositare il progetto esecutivo (denuncia di deposito) prima dell'inizio dei lavori unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto rilasciato (permesso di costruire) come titolo edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma quarto, della L.R. 35 del 1984 come sostituito dall'articolo 36 della L.R. 31/2002.
  - e) copia del verbale di approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici;
  - f) certificato del requisito di imprenditore agricolo professionale, per gli interventi in zona agricola che lo richiedano (Capo A-IV della LR 20/2000) e ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, LR 31/2002);
  - g) calcolo, secondo l'apposito facsimile, degli oneri di urbanizzazione e dei contributi afferenti il costo di costruzione, nei casi previsti dalla L.R. n. 31/2001;
  - h) modello statistico ISTAT/AE, debitamente compilato, per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 luglio 2004);
  - i) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali

- opere siano mancanti o siano carenti;
- j) relazione sull'individuazione degli impatti ambientali ai fini della procedura di "screening", ovvero Studio di impatto ambientale ai fini della procedura di V.I.A. nei casi previsti dalla L.R. 18/05/1999 n. 9 e successive modificazioni;
  - k) autorizzazione all'allacciamento alla pubblica fognatura, corredata di un elaborato grafico inerente l'impianto delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura, rilasciata dall'ente competente gestore dell'impianto.
  - l) domanda di autorizzazione allo scarico in caso di assenza di pubblica fognatura, corredata degli elaborati, elencati nel modulo di richiesta stessa. Per i nuovi insediamenti o modifica agli insediamenti esistenti, l'Amministrazione Comunale procederà alla richiesta del parere ARPA con oneri a carico del richiedente. (questo parere non può essere assunto preventivamente).
  - m) documentazione previsionale del clima acustico (DPCA) o Documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) nei casi previsti ai sensi dei successivi artt. 9.12 e 9.13;
  - n) nulla-osta dell'Amm.ne Provinciale, Anas, Consorzio di Bonifica, Regione Emilia Romagna o altro Ente competente, nel caso in cui il progetto comporti la creazione di nuovi passi carrai, tombamenti di fossi, recinzioni o altre opere, interessanti strade Provinciali, Statali, corsi d'acqua o altre proprietà demaniali;
  - o) documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., quando siano prescritti, quali ad esempio:
    - Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)
    - Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di pre-valutazione d'incidenza di interventi, competenza Comune)
    - Richiesta di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (competenza Comune) (RD 3267 /1923 – Artt. 148-149-150, LR 3/1999)
    - Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili del fuoco) o dichiarazione di intervento non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)
    - Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)
    - Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)
    - Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) o del consorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)
    - Richiesta di nulla-osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari.
5. Nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui all'Allegato B del RUE, occorre presentare inoltre:
- p) documentazione per l'acquisizione del pre-parere integrato dell'Azienda U.S.L. e ARPA;
  - q) domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D.Lgs. 152/06, su apposito facsimile predisposto dal Comune e con allegati gli elaborati ivi indicati;

- r) relazione illustrativa sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza del lavoro, anche ai sensi dell'art. 18 della L.R. n 33/1990;
  - s) copia della domanda di autorizzazione regionale allo scarico in atmosfera, ai sensi degli Artt. 6 e 15 del D.P.R. n 203/1988, nel caso in cui siano previste nuove emissioni o modifiche dell'attività produttiva;
  - t) documentazione per l'acquisizione del parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, qualora l'attività rientri nel D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 m. 689; qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmata dal legale rappresentante dell'azienda, nonché una planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori, ecc.).
  - u) sottoscrizione dell'impegno da parte dell'intestatario o suo avente causa, a provvedere, in caso di successiva dismissione dell'attività, ad accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, facendo riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.M. 471/99.
6. Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna di tutta o parte della documentazione di cui al comma precedente potrà essere rinviata, in accordo con l'Azienda U.S.L. di competenza, ad un momento successivo, purché antecedente la comunicazione di fine dei lavori.

#### **Art. 4.3. Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici o impianti**

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati di progetto, in tre copie, oltre alle copie eventualmente da trasmettere agli enti esterni al Comune per acquisire i necessari atti di assenso comunque denominati. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4..
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio minimo di cm. 21x8 riservato all'ufficio tecnico comunale. Nel caso di variante in corso d'opera deve inoltre essere indicato con chiarezza il numero del permesso di costruire sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della stessa.
3. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:
  - a) estratto del RUE o del POC, e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo, ove esistente, con l'individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento o asseverazione di conformità (Art. 13 comma 2, L.R. 31/2002);
  - b) rilievo dell'area di intervento e del suo intorno per una profondità di almeno m. 25 dai confini, per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche ed altimetriche del terreno, di tutte le costruzioni circostanti, delle strade limitrofe al lotto, dei passi

- carrai, delle alberature esistenti, dei corsi d'acqua, delle opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, interrato o aeree, e di quant'altro possa costituire un vincolo agli interventi edilizi; ovvero, per gli interventi su edifici esistenti, rilievo quotato delle parti di immobile soggette all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti e con almeno due sezioni significative;
- c) documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, delle alberature presenti nell'area di pertinenza, nonché degli immobili contermini (almeno una copia a colori e in formato non inferiore a 15 x 10 cm.);
  - d) planimetria generale dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con indicazione quotata, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle infrastrutture tecniche, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe, e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici circostanti; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 m. dal colletto
  - e) planimetria in scala 1:200 o 1:100 della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, anche interrati, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle alberature e delle sistemazioni del verde e degli altri elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche e degli eventuali sistemi di smaltimento o depurazione degli scarichi;
  - f) piante di progetto in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, delle relative misure lineari, della superficie utile e superficie accessoria, del rapporto di illuminazione/ventilazione, del posizionamento di canne di esalazione e di aerazione; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzino con idonee grafie le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
  - g) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
  - h) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità, e comunque di norma non meno di due, indicanti le quote dei piani, lo spessore dei solai la quota delle gronde; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
  - i) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
  - j) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
  - k) schema planimetrico delle reti idrica, fognaria ed elettrica in scala adeguata; nello

schema idrico e fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, la presa dall'acquedotto, il recapito finale dei reflui e le relative quote, nonché la distanza minima fra condotte idriche e fognarie;

- l) relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti, nonché scheda di sintesi dei principali dati quali-quantitativi del progetto;
  - m) simulazione dell'inserimento dell'intervento nel contesto (es. rendering, fotomontaggio, e simili);
  - n) Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) o dichiarazione asseverata di intervento non soggetto.
  - o) Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso), Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004
  - p) Elaborati grafici dello stato legittimo ed Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo, quando il permesso di costruire consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto.
4. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

In particolare possono essere richiesti, laddove ricorrano le condizioni, i seguenti elaborati:

Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici

Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)

Documentazione sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (DAL 156/2008)

Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 – DGR 2263/2005)

Relazione asseverata terre e rocce da scavo

Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti

#### **Art. 4.4. Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati**

1. Per gli interventi su edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, gli elaborati di progetto devono contenere, ad integrazione degli elementi di cui al precedente articolo:
  - a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura,

nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;

- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

**Art. 4.5. Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti infrastrutture o manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti**

1. Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli di cui all'art. 4.3 comma 3, lettere a), b), c), d), e), h), k), l), limitatamente a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

**Art. 4.6. Controllo sui progetti**

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, il responsabile del SUE (o, in sua assenza, il responsabile del settore) comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
2. Ai fini del rilascio permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica;
  - che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
  - che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
  - nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva, che il progetto sia conforme agli elementi forniti nella richiesta di valutazione preventiva e alle eventuali condizioni esplicitate nella valutazione stessa. In assenza della valutazione preventiva la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme vigenti.
3. Quando la domanda per il rilascio del permesso di costruire sia accompagnata da richieste di atti di assenso comunque denominati, rivolti ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento procede d'ufficio, trasmettendo la necessaria documentazione progettuale e provvedendo a tenere con gli enti esterni i necessari rapporti per la verifica

dell'avanzamento procedurale.

4. Entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 e può chiedere, per una sola volta, documenti ed atti integrativi per la regolarizzazione della domanda qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Entro 60 giorni provvede inoltre alla eventuale trasmissione dei documenti agli enti esterni al Comune.
6. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorso inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la richiesta decade
7. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della C.Q.; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere, pre-scindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni.
8. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire tenendo conto delle eventuali interruzioni dei termini di cui al comma 4, il responsabile del procedimento provvede alle verifiche di cui alla lettera d) del precedente comma 2 acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali e richiede alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della l. 7/8/1990 n. 241. La conferenza di servizi può essere richiesta, nei casi previsti, anche ad iniziativa del soggetto avente titolo.
9. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, anche sulla base del parere della C.Q., può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
10. I termini di cui ai commi 5, 8 e 9 sono raddoppiati nei seguenti casi:
  - progetti soggetti ad atti convenzionali;
  - progetti di restauro scientifico.

#### **Art. 4.7. Rilascio o diniego**

1. Conclusa l'attività istruttoria, ed eventualmente acquisito il parere della C.Q., il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento e la consegna al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.



2. Entro 15 giorni dalla formulazione della proposta da parte del responsabile del procedimento, ovvero, se posteriore, dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 8 dell'articolo precedente, il Responsabile del SUE, vista la proposta motivata, decide il rilascio o il diniego del permesso.
3. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato, per raccomandata con avviso di ricevimento. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro un anno dalla data del rilascio, trascorso il quale l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato.
4. Qualora il parere della C.Q. sia favorevole con condizioni, il Responsabile dello Sportello unico di norma inserisce tali condizioni come prescrizioni nel permesso di co-struire. Nei casi in cui le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non siano conformi, anche in parte, al parere della C.Q., il Responsabile è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento e a comunicare al Sindaco il provvedimento stesso comprensivo degli atti allegati, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione, del potere di annullamento o modifica nei termini di cui al successivo art. 4.13.
5. Decorsi inutilmente i termini per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
6. All'atto del ritiro deve essere fornita al Comune copia della ricevuta attestante l'avvenuto versamento dei diritti di segreteria e del contributo di costruzione, di cui al Capo 10, fatte salve le possibilità di rateizzazione ivi previste.

#### **Art. 4.8. Contenuti del permesso di costruire**

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) la definizione del tipo di intervento, le destinazioni d'uso, i principali dati metrici e l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
  - d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi della convenzione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato e del correlato permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione ;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni e pareri di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) la data e l'esito del parere della C.Q., se espresso, compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello unico sulle stesse;
  - h) il termine entro il quale devono avere inizio i lavori e il termine entro il quale i lavori devono essere ultimati;
  - i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;

- j) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.
2. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di non iniziare le opere strutturali prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi della normativa vigente;
  - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'eventuale responsabile della sicurezza, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
  - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente di cui al D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
  - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia permesso di costruire e degli elaborati allegati;
  - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - di comunicare la data di ultimazione dei lavori;
  - di iniziare l'utilizzo della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all'art. 8.2.

#### **Art. 4.9. Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione sono dovuti, per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto specificato al successivo capo 10 in base alle relative deliberazioni regionali e comunali, le quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione.

#### **Art. 4.10. Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o provinciali.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destina-

zioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA e dal presente RUE.

3. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Responsabile del Settore sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.
5. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 4.11. Decadenza del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:
  - a) mancato inizio lavori entro i termini prescritti;
  - b) entrata in vigore di contrastanti prescrizioni urbanistiche edilizie, salvo che i lavori vengano iniziati e completati nei termini di legge stabiliti nel permesso stesso;
  - c) annullamento del permesso di costruire per mancanza di legittimità.
2. Nei casi b) e c) la decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello Sportello unico con apposito atto, e notificata agli interessati.
3. In caso di mancata ultimazione delle opere nei termini prescritti, il completamento della parte di opere non realizzate è subordinato a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

#### **Art. 4.12. Pubblicità del permesso di costruire**

1. I permessi di costruire rilasciati, ovvero il loro elenco con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può prendere visione, presso il SUE (o il SUAP), dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.

#### **Art. 4.13. Annullamento del permesso di costruire**

1. Chiunque, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio può richiedere all'Amministrazione Comunale il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

#### **Art. 4.14. Proroga dei termini**

1. Su richiesta presentata dall'avente titolo prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

2. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di due anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

## **5.A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**

### **Art. 5.1. Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Sono assoggettati a denuncia di inizio attività:
  - a) interventi di ristrutturazione che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
  - b) interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, nei casi in cui non sia richiesto il permesso di costruire;
2. Sono inoltre assoggettati a DIA gli interventi edilizi in attuazione di PUA che siano stati approvati dal Consiglio Comunale con la facoltà di essere attuati con tale procedura, ai sensi dell'art. 2.3 comma 11.
3. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a DIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.

### **Art. 5.2. Documenti e procedura**

1. La denuncia di inizio attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello unico per l'edilizia, almeno trenta giorni prima della data prevista di inizio dei lavori (salvo il caso delle DIA per varianti minori in corso d'opera), sulla base della modulistica predisposta dal Comune e accompagnata:
  - dai documenti di cui alle lettere a), b), c), d), e) f) e g) del terzo comma del precedente art. 4.2;
  - dagli elaborati di rilievo e di progetto firmati dal progettista abilitato, in quanto necessari alla completa illustrazione delle opere da eseguire, per i quali valgono le prescrizioni di cui agli artt. 4.3, 4.4 e 4.5;
  - dai documenti di cui al quarto e quinto comma del precedente art. 4.2, se ed in quanto necessari in relazione al tipo di opera da realizzare;
  - dichiarazione (ai sensi dell'art. 481 del C.P. e degli art. 10 comma 1 e art. 13 comma 2 della L.R. 31/2002) della conformità dell'opera alla normativa tecnica vigente recante "norme tecniche per le costruzioni". Progetto strutturale completo dei documenti indicati all'art. 93, commi 3, 4 e 5 del DPR 380/2001 ovvero attestazione di opere di trascurabile importanza. Dichiarazione - in alternativa al deposito del progetto strutturale - ad impegnarsi a depositare il progetto esecutivo (denuncia di deposito) prima dell'inizio dei lavori unitamente alla dichiarazione di congruità con il progetto depositato (DIA) come titolo edilizio ai sensi dell'articolo 3, comma quarto, della L.R. 35 del 1984 come sostituito dall'articolo 36 della L.R. 31/2002;
  - dall'indicazione del Direttore dei Lavori;
  - dall'indicazione dell'impresa a cui verranno affidati i lavori; qualora il soggetto interessato intenda eseguire i lavori in economia o non sia in condizioni di indicare le varie imprese realizzatrici dei lavori all'atto della presentazione della DIA, la prevista indicazione potrà essere sostituita dalla dichiarazione di eseguire gli interventi in economia; in caso di esecuzione da parte di impresa o di lavoratore autonomo, dovrà essere presentato il DURC (documento unico di regolarità contributiva) e dichiarazione di avvenuta verifica

- della documentazione di cui all'art. 90, comma 9, lettere a-b, DLgs 81/2008
- dall'indicazione della data prevista di inizio dei lavori, tale termine, che potrà essere anche comunicato successivamente, non dovrà comunque essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della DIA;
  - dalla quantificazione e dalla ricevuta di versamento del contributo di costruzione.
2. Al momento della presentazione può essere effettuata dall'ufficio ricevente una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, lo Sportello unico per l'edilizia provvede esclusivamente:
- a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;
  - ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'art. 5.1;
  - a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.
- Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richiede il parere della C.Q.; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.
3. Qualora, entro il termine di cui al comma 2, sia riscontrata:
- l'inammissibilità della denuncia, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
  - l'incompletezza o irregolarità della documentazione, il Responsabile dello Sportello unico notifica all'interessato la sospensione dei termini per l'inizio dei lavori e la richiesta della documentazione integrativa. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora trascorrono senza esito 60 giorni dalla richiesta di integrazione della documentazione, la denuncia presentata diventa inefficace.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, (quali in particolare il vincolo paesistico di cui al Titolo I Parte Terza D.Lgs 42/2004 o il vincolo idrogeologico), l'efficacia della DIA è subordinata al rilascio di un atto di assenso. L'atto di assenso, o di motivato diniego, è rilasciato dallo Sportello unico entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia. In caso di diniego la denuncia presentata è priva di effetti. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori decorre dal rilascio dell'atto di assenso.
5. Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004, la procedura è quella indicata all'art. 9.15 che segue.
6. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta al SUE, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile del SUE convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

7. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso gli uffici comunali rilevano che il progettista abbia attestato il falso, il Responsabile dello Sportello unico ne dà contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
8. La copia della denuncia di inizio di attività, nonché le copie degli elaborati e dei documenti di cui al primo comma, dai quali risulti la data e il protocollo di ricevimento da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché la copia degli atti di assenso di cui ai commi 4, 5 e 6 eventualmente necessari, costituiscono la prova della sussistenza del titolo abilitativo ad effettuare le trasformazioni previste.
9. Per gli interventi effettuati con la procedura di DIA si applicano, in quanto applicabili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle opere di cui ai capi 6.7, 6.8 e 6.9.

**Art. 5.3. Elaborati di rilievo e di progetto riguardanti “Significativi movimenti di terra” (MT)**

1. Per gli interventi significativi di movimento di terra (MT), di cui all'art. 4.18 del fascicolo “RUE - Definizioni”, gli elaborati di rilievo e di progetto sono quelli di cui all'art. 4.3, terzo comma, lettere b), c), d), e), h), a scale anche diverse da quelle ivi indicate, purché idonee alla chiara rappresentazione dell'intervento; è richiesta inoltre una relazione geologico-tecnica riguardante gli aspetti idrogeologici del sito e dell'intervento.

**Art. 5.4. Durata dei termini, proroga e decadenza**

1. La denuncia di inizio di attività ha una validità di tre anni dalla data di inizio lavori, precisata nella denuncia stessa o comunicata successivamente, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare della denuncia ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.
2. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.
3. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato per una sola volta per un periodo massimo di due anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
4. In caso di decadenza della DIA ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

## 5.B SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

### Art. 5.1. Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Sono assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività (art. 5 D.L. n. 70 /2011):
  - c) gli interventi di manutenzione straordinaria (MS) non compresi in quelli definiti “attività edilizia libera” (Capo 6);
  - d) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) e di ristrutturazione edilizia (RE) quando non riguardino immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale oppure immobili ricadenti nei centri storici;
  - e) gli interventi di restauro scientifico (RS), di ristrutturazione edilizia conservativa (REC), in quanto riguardanti beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale,
  - f) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) quando riguardino immobili tutelati ai sensi delle norme del RUE in quanto beni di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale o quando riguardano immobili ricadenti nel centro storico;
  - g) gli interventi di demolizione (D) totale o parziale ricadenti all’interno e all’esterno dei centri storici;
  - h) gli interventi consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, o qualora riguardino elementi strutturali dell’edificio o alterino la sagoma dell’edificio;
  - i) gli interventi di qualsiasi tipo riguardanti manufatti diversi dagli edifici, dagli impianti e dalle infrastrutture, di cui all’art. 4.5;
  - j) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6/04/1998 n. 11;
  - k) gli interventi di cambio d’uso (CD) di cui all’art. 4.19 del fascicolo “RUE - Definizioni”, ivi compresa la realizzazione di depositi a cielo aperto, se non connessa con opere richiedenti il permesso di costruire, e con esclusione del caso in cui il nuovo uso sia b11.1, b11.2 o b11.3 (medie o grandi strutture di vendita);
  - l) gli interventi di modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuovi spazi chiusi o spazi coperti;
  - m) l’installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - n) le variazioni minori in corso d’opera di cui all’art. 7.5;
  - o) gli interventi per realizzare parcheggi da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, nei casi di cui all’art. 9 comma 1 della Legge 122/1989, con esclusione degli immobili ricadenti nei centri storici;
  - p) gli interventi per realizzare pertinenze dell’edificio, purché non si tratti di ampliamenti di immobili tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e purché non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume di sagoma dell’edificio principale;



- q) gli interventi significativi di movimento di terra (MT) (di cui all'art. 4.18 del fascicolo 'RUE - "Definizioni").
2. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per le corrispondenti opere.
  3. La SCIA è immediatamente efficace dopo la presentazione allo Sportello Unico dell'Edilizia; l'Amministrazione comunale può effettuare controlli nella fase successiva alla presentazione stessa.

#### **Art. 5.2. Documenti e procedura**

1. La segnalazione certificata di inizio attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello unico per l'edilizia, sulla base della modulistica predisposta dal Comune, obbligatoriamente accompagnata da:
  - una relazione del progettista che assevera la conformità delle opere da realizzare agli strumenti e atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;
  - dagli elaborati di rilievo e di progetto firmati dal progettista abilitato, in quanto necessari alla completa illustrazione delle opere da eseguire;
  - tutti pareri e gli atti necessari previsti dalla normativa vigente.
2. In mancanza di quanto richiesto la SCIA non può essere presentata.
3. Nei 30 giorni successivi alla presentazione, l'Amministrazione comunale - in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti - adotta provvedimenti motivati di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che ove sia possibile l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività entro i termini fissato dall'amministrazione stessa.
4. La presentazione della SCIA, nel caso in cui sussistono vincoli di natura paesaggistica, è subordinata al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, da acquisirsi con le procedure e le modalità previste dal D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni.
5. I lavori devono essere ultimati entro tre anni dalla data di presentazione della SCIA. Ultimati i lavori, l'interessato deve trasmettere la comunicazione di fine lavori/certificazione di conformità delle opere al progetto, con il DURC, se dovuto e gli altri allegati, secondo il modello scaricabile a fondo pagina.  
Qualora i lavori non siano stati ultimati nei tre anni, l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata.

## 6. ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

### Art. 6.1. Interventi non soggetti a titoli abilitativi (attività edilizia libera)

1. Ai sensi dell'articolo 5 del DL 40/2010, coordinato con le modifiche introdotte dalla legge di conversione n. 73/2010, si definiscono "attività edilizia libera" e pertanto sono eseguibili senza titolo abilitativo, i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2. Possono essere inoltre eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori all'Amministrazione Comunale:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria (opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri e degli insediamenti storici;;
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
3. Alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegati le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore.
4. Nel caso degli interventi di cui alla lett. a) del comma 2 precedente alla comunicazione di inizio dei lavori devono essere allegati inoltre:

- i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;
  - una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Per gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno inoltre essere presentati gli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.
6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria a termini di legge. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
7. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:
- le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
  - le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici.

## **7. ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **Art. 7.1. Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposito facsimile.
2. Prima o contestualmente alla comunicazione di inizio lavori occorre presentare la documentazione inerente la regolarità contributiva delle imprese esecutrici, che comprende:
  - dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse edili;
  - dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt. 3 e 8 del D.Lgs. 494/1996.
  - certificato di regolarità contributiva rilasciato da INPS, INAIL o dalle casse edili, per quanto di rispettiva competenza.
3. Prima dell'inizio delle relative opere occorre presentare:
  - denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica nei casi previsti dalla legislazione vigente;
  - documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, nei casi previsti dalla normativa vigente.
4. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro quindici giorni.
5. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.
6. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D.Lgs 42/2004, ove non già acquisito in sede istruttoria.

### **Art. 7.2. Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte del SUE che svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale e, per quanto di rispettiva competenza, delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il permesso di costruire, ovvero la DIA, comprensivi di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi

del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere.

4. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 7.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

### **Art. 7.3. Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o di DIA.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.  
Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento comunale.
6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.
7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per

lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 7.4. Varianti a titoli abilitativi vigenti**

1. Le variazioni rispetto al permesso di costruire o alla DIA si distinguono in due tipologie:

variazioni essenziali, come definite agli art. 18 e 23 della L.R. 31/2002;

variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19 della L.R. 31/2002.

2. Le variazioni essenziali a permessi di costruire in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono richieste allo Sportello unico, anche in corso d'opera ma comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova richiesta di permesso di costruire. La richiesta ed ogni elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi del precedente permesso di costruire a cui la variante si riferisce. Le procedure per la richiesta, l'esame ed il rilascio del nuovo permesso di costruire in variante sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 4.
3. Le variazioni essenziali a DIA in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono presentate allo Sportello unico, comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova DIA. La DIA ed ogni suo elaborato dovranno indicare in evidenza gli estremi della precedente DIA a cui la variante si riferisce. Le procedure per il controllo e per l'acquisizione degli atti di assenso eventualmente necessari sono disciplinate in analogia a quanto disposto al Capo 5.
4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3 il nuovo titolo abilitativo in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modifica i termini di scadenza.

#### **Art. 7.5. Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono "variazioni minori in corso d'opera" ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n 31/2002 quelle che:
  - risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati,
  - non modificano gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione,
  - comprendono mutamenti d'uso tali da non determinare aumento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 3.5 del fascicolo "RUE – Definizioni";
  - non comportano scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta (SQ), al rapporto di copertura (rapporto tra la SQ e la SF), al perimetro del sedime, all'altezza degli edifici, alle distanze fra edifici e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del sedime sull'area di pertinenza;
  - non comportano aumenti del volume della sagoma o dell'involucro rispetto al progetto originario superiori al 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardano le superfici accessorie;

- non comportano aumenti della superficie utile (Su) superiori a 100 mq.
  - non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'originario permesso di costruire;
  - non riguardino immobili ricadenti in aree naturali protette, né immobili tutelati dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale.
2. Le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a DIA, che può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni stesse, con un unico atto e comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori.
  3. Per la procedura e la documentazione si applicano le disposizioni del precedente art. 5.2. la DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.

## 8. CONCLUSIONE DELLE OPERE

### Art. 8.1. Scheda tecnica descrittiva

1. A conclusione delle opere deve essere compilata, ed aggiornata se esistente, per ogni immobile oggetto di intervento edilizio, la Scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni. La scheda è articolata in sottoschede per ciascuna unità immobiliare che compone l'unità edilizia. La scheda è compilata a cura di un tecnico abilitato ed è sottoscritta, anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del C.P., dal tecnico stesso e dal titolare del titolo abilitativo o dai suoi aventi causa.
2. La scheda, compilata in base all'apposito facsimile, va trasmessa entro 15 giorni dalla data di comunicazione della fine lavori e deve indicare:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) gli estremi del o dei titoli abilitativi in base ai quali l'immobile è stato realizzato o modificato;
  - d) la dichiarazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale;
  - e) il quadro riepilogativo dei livelli di prestazione dell'opera realizzata per ciascuno dei requisiti cogenti, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - f) livelli di prestazione dell'opera realizzata per i requisiti volontari, qualora nella relazione di progetto fosse stato previsto il soddisfacimento anche di uno o più di tali requisiti;
  - g) nel caso di insediamenti produttivi, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle eventuali prescrizioni derivanti dall'esame da parte dell'AUSL e ARPA di cui all'art. 19 comma 1 lettera h) bis della L.R. 19/82 e ss.mm.ii..
3. Alla Scheda tecnica descrittiva sono allegati le dichiarazioni di conformità di cui al successivo art. 8.2 comma 3 lettere f) e g), e gli eventuali collaudi ai sensi di legge.
4. In presenza di nuove costruzioni eseguite con struttura portante in muratura, o con struttura mista in muratura ed altri materiali, va allegato il certificato di collaudo.
5. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.
6. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato, secondo le disposizioni che saranno emanate dalla



Regione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 31/2002.

7. Copia della scheda è conservata a cura del Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
9. Gli interventi MO, D, RAL, AR, MT non contemplano la scheda tecnica descrittiva né la dichiarazione di conformità.

**Art. 8.2. Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia**

1. Entro 30 giorni dalla effettiva fine dei lavori, salvo richiesta di nuovo titolo abilitativo per le opere non realizzate, deve essere comunicata al SUE la fine dei lavori debitamente firmata dal titolare del titolo abilitativo, dal progettista e dal direttore dei lavori, come da facsimile.
2. Nei casi di interventi di RE, NC, DR, AM, RT, nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica, entro i quindici giorni successivi alla comunicazione di fine dei lavori il soggetto interessato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 21 della L.R. 31/02, corredata dai seguenti documenti:
  - a) certificato di collaudo delle opere strutturali, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
  - b) certificato di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della richiesta di sopralluogo, presentata ai VV.FF., corredata dalla dichiarazione di inizio attività, oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - c) dichiarazione presentata per l'iscrizione o la variazione dell'immobile al catasto, comprensiva delle relative planimetrie;
  - d) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal titolare del titolo abilitativo e, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del C.P., dal direttore dei lavori o altro tecnico abilitato;
  - e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'Art. 11.2 del D.M. n 236/1989;
  - f) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
  - g) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 46/90;
  - h) attestato di qualificazione energetica dell'edificio e attestato di certificazione energetica ai sensi dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con delibera del Consiglio regionale n. 156 del 04-03-2008 (di cui all'ALLEGATO A3) (a partire dal 1 luglio 2008)
  - i) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della normativa regionale vigente, quando sia rilasciata da Ente diverso dal Comune;

- j) autorizzazione allo scarico in atmosfera nei casi previsti ai sensi del D.P.R. 24/05/1988 n. 203;
  - k) in caso di presenza di ascensore, autorizzazione al suo esercizio ed impiego;
  - l) gli ulteriori documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.
3. Nei casi di cui al comma precedente, il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

### **Art. 8.3. Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. A seguito di presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento. In sede di presentazione l'Ufficio ricevente può effettuare una verifica della completezza della documentazione ai fini della ricevibilità dell'atto.
2. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa. I termini di cui ai commi ed articoli successivi riprendono a decorrere per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti ovvero della loro regolarizzazione. In caso di mancata integrazione o regolarizzazione della domanda entro 90 giorni, la domanda viene archiviata.
3. Per l'effettuazione delle verifiche di conformità sulle opere eseguite, lo Sportello unico comunica la data di inizio delle operazioni di controllo al titolare del titolo abilitativo.
4. Per gli interventi soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, i controlli sono effettuati entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della domanda.
5. Per gli interventi non soggetti a Certificato di conformità edilizia e agibilità, i controlli sono effettuati entro dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori.
6. I controlli sono effettuati dai tecnici comunali o da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione ai sensi del successivo Art. 8.7. Il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria. Il soggetto incaricato del controllo esamina:
  - la rispondenza dell'opera eseguita rispetto al titolo abilitativo;
  - la rispondenza dell'opera eseguita ai dati forniti nella Scheda tecnica descrittiva;
  - il rispetto dei livelli di prestazione minimi prescritti dal RUE per i requisiti cogenti.
7. Con riguardo alle lettere b) e c) del precedente comma il controllo può essere esteso a riguardare tutti i requisiti definiti dal RUE, ovvero essere limitato ad una parte di essi; in questo secondo caso il tecnico incaricato del controllo dichiara sulla scheda tecnico-descrittiva quali dei requisiti sono stati assoggettati a verifica e il relativo esito.
8. Il Responsabile del SUE, qualora, tenendo conto delle risorse a disposizione, ritenga di non poter svolgere nei tempi utili controlli almeno parziali sulla totalità degli interventi per i quali sia pervenuta la comunicazione di fine lavori, procede alla selezione degli interventi da controllare anche tramite sorteggio, rispettando comunque le quantità minime di cui al

comma seguente.

9. Rispetto alla totalità degli interventi dovranno essere effettuati i controlli come minimo nelle seguenti proporzioni:
  - la totalità degli interventi di cui all'art. 8.2 comma 2 che riguardino immobili per attività produttive o attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (vedi Appendice alla Parte II del R.E.); in tali casi i controlli possono essere effettuati di concerto con i tecnici dell'AUSL e/o dell'ARPA o anche de-mandati ad essi sulla base di appositi accordi;
  - almeno il 30% degli interventi attuati tramite DIA, comprendendo nella percentuale anche i controlli eseguiti in corso d'opera ai sensi del precedente art. 7.2 comma 5.
  - almeno il 20% degli interventi attuati tramite permesso di costruire, comprendendo nella percentuale anche i controlli eseguiti in corso d'opera ai sensi del precedente art. 7.2 comma 5.
10. Qualora in sede di controllo, anche a campione ai sensi del precedente , vengano riscontrate difformità rispetto a quanto richiamato al comma 4, il Responsabile dello Sportello unico comunica le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine prefissato, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

#### **Art. 8.4. Rilascio del certificato di conformità edilizia**

1. Il Responsabile dello Sportello unico, qualora abbia disposto le operazioni di controllo nei termini di cui all'articolo precedente, vista la documentazione ed effettuati i controlli, rilascia il certificato di conformità edilizia entro novanta giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta.
2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato ovvero alla DIA presentata; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarate, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.
3. Il certificato di conformità vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'Art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. n 1265/1934.

#### **Art. 8.5. Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità**

1. Qualora, entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia, lo Sportello unico non abbia rilasciato il Certificato di conformità edilizia ed agibilità, né abbia comunicato al richiedente che nei controlli si sono riscontrate difformità, la conformità edilizia ed agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda tecnica descrittiva tiene

luogo del Certificato di conformità e agibilità.

2. Sugli immobili per i quali il Certificato di conformità edilizia e agibilità sia stato attestato per decorrenza dei termini, è facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare successivamente controlli a campione.

#### **Art. 8.6. Tolleranze costruttive**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola misura lineare dichiarata in sede di progetto, le seguenti percentuali:
  - 1% per le misure lineari superiori a m. 20;
  - 2% per le misure lineari comprese fra m. 2 e m. 20;
  - 4% per le misure lineari inferiori a m. 2.In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,3.
2. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e massime e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.
3. La tolleranza non è ammessa nel caso di beni culturali tutelati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004.

#### **Art. 8.7. Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 8.3, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza.
2. È incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera, nonché la condizione di membro della C.Q..

#### **Art. 8.8. Numeri civici**

1. A fine lavori l'amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato, assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.

## **9. DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI**

### **Art. 9.1. Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la DIA e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o la DIA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
  - il superficario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
  - il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
  - l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

in luogo del titolare possono presentare domanda:

  - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
  - l'amministratore di condominio, limitatamente alle sole parti comuni del fabbricato, sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
  - ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto:
2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ot-

tenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.
5. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

#### **Art. 9.2. Cambio di intestazione (ovvero 'voltura')**

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. A tale scopo questi dovranno richiedere per iscritto al SUE la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso. Nel caso del permesso di costruire il Comune rilascia attestato della voltura con uno specifico atto.
2. Nel caso di cambio di intestazione nel corso dell'istruttoria prima del rilascio di permesso di costruire, la dichiarazione di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire.

#### **Art. 9.3. Costruzioni legittimate a tempo determinato**

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire o DIA sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:
  - costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico" di cui all'art. 192 del T.U.F.L.I. 1175/31; tali occupazioni sono definite:
    - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
    - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;(rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D.Lgs. 31.3.1998 n. 114);
  - costruzioni su aree demaniali.
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o DIA per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è

accompagnato, se opportuno, da una convenzione, con relativa polizza fidejussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la convenzione può essere rinnovata.

#### **Art. 9.4. Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato**

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o della D.I.A. è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o D.I.A. o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile di cui all'art. 4.2 comma 3 lettera e), richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.
3. Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo art. 9.6, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. deve essere allegato un atto sostitutivo di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiara che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.
4. Nei casi che siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'art. 9.6, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la DIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 9.5. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate D.I.A. o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

#### **Art. 9.5. Richiesta in sanatoria**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o DIA in sanatoria, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata allo Sportello unico dall'avente causa, in conformità alle norme del presente Regolamento.
2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto di cui agli Artt. 4.2, 4.3, 4.4 e 5.2:
  - a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta, ed eventualmente anche al momento della realizzazione dell'opera, ove occorra;
  - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
  - c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile del SUE si pronuncia entro sessanta giorni; tra-

scorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta. La sanatoria implica il versamento della somma dovuta a titolo di oblazione, stabilita con provvedimento comunale entro i limiti minimi e massimi previsti dalla legislazione vigente.

#### **Art. 9.6. Prescrizione di abusi edilizi minori**

1. Si ritengono sanate con presentazione di DIA a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti qualora siano trascorsi più di dieci anni dalla loro ultimazione e non riguardino immobili tutelati dal PSC o dal RUE in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale:
  - interventi MS o RRC;
  - ogni altra abusività relativa ad edifici o impianti che non abbia comportato aumento della Su, modifica della sagoma o dell'involucro o incremento del carico urbanistico;
  - interventi relativi a infrastrutture di cui all'art. 1.4 o manufatti diversi di cui all'art. 1.5 del fascicolo "RUE – Definizioni", purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati.
2. Nei casi di cui al primo comma l'avente titolo presenta al SUE un atto sostitutivo di notorietà, sulla base di apposito facsimile, nel quale dichiara che le difformità rientrano nei casi di cui al primo comma, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.

#### **Art. 9.7. Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il titolo richiesto dalle opere.



**Art. 9.8. Dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ovvero in caso di incompatibilità con le disposizioni del presente RUE o del regolamento di igiene, viene ordinata la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, il Dirigente può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie o di altezza;
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.M. 471/99, qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Dirigente competente ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.
5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il dirigente del SUE ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

**Art. 9.9. Utilizzazione abusiva**

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 70 del D.Lgs. 507/99.
2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Responsabile dello Sportello unico indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

**Art. 9.10. Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui

alla L. 11/2/94 n. 109 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.

3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici. Deve inoltre essere acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi soggetti.

#### **Art. 9.11. Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, sentita la C.Q. se previsto, adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
  - per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - per le zone di recupero
  - per le zone verdi;
  - per l'arredo urbano ed il colore;
  - per la viabilità ed il traffico;
  - per la valorizzazione commerciale;
  - per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

#### **Art. 9.12. Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di permesso di costruire e nel caso delle DIA.**

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, DR, AM qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:
  - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici e servizi di istruzione superiore e universitaria;
  - Attività sanitarie;
  - Parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - Residenza (usi a1 e a2).
2. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica, ovvero di articolazione della medesima ai sensi dell'articolo precedente comma 2.
3. Per la residenza la DPCA non è richiesta nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% della Su preesistente e nel caso che l'edificio sia collocato a distanza superiore a m. 30 da strade locali (tipo F), superiore a m. 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m. 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D) e a superiore a m. 100 da autostrade (tipo A).
4. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di CD verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di CD verso usi residen-

ziali in ambito urbano.

5. Nel caso di interventi edilizi nell'ambito PUA per i quali sia stata predisposta la DPCA prima della loro approvazione, non è più richiesta la DPCA relativa ai singoli interventi edilizi, ma è sufficiente la dichiarazione firmata dal progettista responsabile (di cui all'art. 4.2 comma 3 che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti cogenti stabiliti dal RUE.

#### **Art. 9.13. Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)**

1. La Documentazione di Previsione di Impatto Acustico deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, AM, DR qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:
  - opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla legislazione regionale in materia;
  - infrastrutture per la mobilità: ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia; strade; attrezzature per lo scambio intermodale ivi compresi aeroporti, aviosuperfici, eliporti; parcheggi con capienza superiore 200 p.a., siano essi pubblici o pertinenziali;
  - impianti relativi alle reti tecnologiche nei quali siano installate attrezzature rumorose, quali impianti di sollevamento, impianti di decompressione, e simili;
  - centrali termiche al servizio di gruppi di edifici;
  - attività manifatturiere industriali o artigianali, ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere del settore agroalimentare e conserviero;
  - attività estrattive;
  - attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc.;
  - attività di trasporto, magazzinaggio, logistica;
  - medio-grandi e grandi strutture di vendita;
  - pubblici esercizi ove sono installati impianti rumorosi;
  - artigianato di servizio agli automezzi;
  - attività ricreative, sportive e di spettacolo (usi b14.1 e b14.2);
  - ospedali e case di cura;
  - attività ricettive alberghiere.
2. Nei casi di cui al primo comma, la DPIA deve essere predisposta anche per di interventi RE, RRC, MS, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore. In tali casi, qualora il titolo abilitativo previsto sia la DIA, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare allegata alla DIA.
3. Nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di DPIA non comporta la presenza di sorgenti sonore significative (macchinari o impianti rumorosi) e non induce significativi aumenti di flussi di traffico, può procedere a una valutazione di tipo semplificato, così come previsto dalla L.R. 15/01, art. 10 comma 4 .
4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.

5. La DPIA, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla legge, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ricondurre le sorgenti sonore entro i valori limite. Tali misure devono quindi trovare riscontro negli elaborati di progetto.

**Art. 9.14. Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005.
2. Il progetto degli impianti di illuminazione esterna deve essere corredato dalla documentazione di cui all'art. 10 comma 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005, ovvero:
  - progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino ad ultimazione dei lavori;
  - misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
  - istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la Legge.
3. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare ai sensi dell' art. 9 della L. 46/90 la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.
4. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005, e precisamente per:
  - gli impianti di cui all'art. 8 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005;
  - la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni fino a cinque;
  - le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetri-ne.
5. Per gli impianti di illuminazione esterna esistenti, sono valide le disposizioni di cui all'art. 4 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.
6. Per i particolari impianti di illuminazione quali quelli degli impianti sportivi, dei monumenti e delle strutture architettoniche di rilievo, degli insediamenti produttivi, dei fasci di luce fissi o roteanti e delle insegne pubblicitarie, sono valide le disposizioni di cui all'art. 7 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

**Art. 9.15. Autorizzazione paesaggistica**

1. Tutti i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati all'art. 126 del D.Lgs 42/2004, hanno l'obbligo di sottoporre all' Ente competente i progetti delle opere che

intendono eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica.

2. Non è richiesta l'autorizzazione di cui sopra per:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili;
  - per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall' art. 142 comma 1 lettera g) purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.
  
3. La procedura per il rilascio, o il diniego, dell'autorizzazione paesaggistica è la seguente.
  - il Comune, dopo aver svolto l'istruttoria paesaggistica di competenza nel termine di 40 giorni dal ricevimento dell'istanza e acquisito entro tale termine anche il parere della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, invia alla competente Soprintendenza la proposta di autorizzazione o di diniego della stessa, comprensiva della documentazione presentata dall'interessato, e accompagnata dalla Relazione tecnica illustrativa delle motivazioni alla base della proposta. Contestualmente, il Comune comunica all'interessato l'inizio di procedimento, ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 2000, n. 241, e ss.mm.ii. ;
  - la Soprintendenza competente entro 45 giorni dalla ricezione della proposta rende il proprio parere, che ha carattere vincolante per il Comune;
  - entro 20 giorni dalla ricezione del suddetto parere, il Comune rilascia l' autorizzazione ovvero il provvedimento di diniego ai sensi dell' art. 10-bis della L. n. 241/2000, e ss.mm.ii.;
  - decorso il termine stabilito per il rilascio del parere vincolante della Soprintendenza senza che questa si sia espressa, il Comune ha la facoltà di indire una Conferenza di servizi, alla quale invita a partecipare il Soprintendente competente, che potrà anche inviare un parere scritto. La Conferenza così indetta deve esprimersi entro il termine perentorio di 15 giorni;
  - in ogni caso, decorsi 60 giorni dal ricevimento degli atti relativi all'istanza da parte del Soprintendente, il Comune provvede sulla domanda di autorizzazione;
  - l'autorizzazione diventa efficace decorsi 30 giorni dal rilascio, e deve essere immediatamente comunicata alla Soprintendenza competente, oltre che alla Regione, agli Enti territoriali interessati, unitamente al parere reso dalla Soprintendenza stessa;
  - qualora il Comune, pur avendo ricevuto il parere della Soprintendenza nei termini fissati dalla norma, non abbia emanato il provvedimento di competenza, l'interessato può richiedere in via sostitutiva il rilascio dell'autorizzazione alla Regione, che deve provvedervi anche attraverso la nomina di un commissario ad acta, entro 60 giorni dalla richiesta.
  
4. Alla domanda di autorizzazione paesaggistica è fatto l'obbligo di allegare una dettagliata relazione paesaggistica i cui criteri di redazione sono contenuti nell'allegato al Decreto Pres. Cons. Min. del 12/12/2005.
  
5. L'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 181 del D.Lgs 42/2004 (come

modificato dal D.Lgs 157/2006) è consentita nei seguenti casi:

- per i lavori, realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente autorizzati;
  - per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
  - per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.
5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area - per ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica - deve presentare domanda all'autorità amministrativa preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi.
  6. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro 90 giorni.
  7. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il proprietario, possessore o detentore dell'immobile o dell'area è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.
  8. L'importo della sanzione di cui al comma precedente è determinato previa perizia di stima.

#### **Art. 9.16. Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree**

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.
2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:
  - opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
  - lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.M. 471/99.
3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'adeguata indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati 2 e 4 (Piano di caratterizzazione) del D.M. 471/99, in materia di bonifica di siti inquinati.

## **10. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)**

### **Art. 10.1. Norme generali**

1. Il presente capo disciplina l'applicazione del contributo relativo al Permesso di Co-struire ed alla Denuncia di Inizio Attività, in conformità con le disposizioni della L.R. n 31/2002 e con le altre disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.
2. Il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del Permesso di Co-struire o per presentare la Denuncia di Inizio Attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
3. Per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale recepisce e integra il testo della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n 849 e successive modificazioni.
4. L'entità del contributo di costruzione è quella che risulta applicando gli atti deliberativi vigenti al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della DIA.

### **Art. 10.2. Onere di urbanizzazione (U1, U2)**

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) o gli interventi che comportano nuova edificazione (NC) o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di :
  - un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - un mutamento delle destinazioni d' uso degli immobili con variazione in aumento delle dotazioni territoriali;
  - un aumento delle unità immobiliari.

### **Art. 10.3. Parametrazione degli oneri di urbanizzazione**

1. Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali:
  - interventi di edilizia residenziale (tipi d'uso "A") – Tabella "A";
  - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq, funzioni di servizio privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e di studi professionali (tipi d'uso "B") – Tabelle B";
  - funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriali per la parte di SU oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo (tipi d'uso "C") – Tabelle "C";
  - funzioni agricole svolte da non aventi titolo (tipi d'uso "D") – Tabelle "D";
  - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (tipi d'uso "E") – Tabelle

“E”.

2. Gli elementi per la parametrizzazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle di cui appresso.
3. Ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale, il Comune di ..... è classificato in classe .....
4. Per l'applicazione degli oneri e delle relative tabelle parametriche, trovano applicazione le delibere di C.C. nn. .... con i relativi allegati. .

#### **Art. 10.4. Scomposizione dell'onere di urbanizzazione**

1. Ai fini della determinazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come all' art. 10.3, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:
  - U1 – opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
  - U2 – opere di urbanizzazione secondaria
2. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (altrimenti dette opere di urbanizzazione primaria U1) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.1 del presente regolamento. L'incidenza di ciascuna tipologia di opere U1 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

<i>RESIDENZA</i>	<i>(% DI U1)%</i>
le strade	22%
gli spazi di sosta e di parcheggio	10%
le fognature	8%
gli impianti di depurazione	3%
il sistema di depurazione dell'acqua	7%
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	
forza motrice, gas, telefono	24%
la pubblica illuminazione	10%
il verde attrezzato	16%
	100%
<i>ATTIVITA' DIVERSE DALLA RESIDENZA</i>	<i>(% di U1)</i>
le strade	30%
gli spazi di sosta e di parcheggio	12%
le fognature	10%
gli impianti di depurazione	10%
il sistema di depurazione dell'acqua	6%
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica	
forza motrice, gas, telefono	21%
la pubblica illuminazione	7%
il verde attrezzato	4%
	100%

3. Le attrezzature e gli spazi collettivi (altrimenti dette opere di urbanizzazione secondaria U2) sono definite dal capo 3.1 art. 3.1.2 del presente regolamento. L'incidenza di ciascuna tipo-



logia di opere U2 è stabilita secondo le seguenti percentuali:

PER OGNI ATTIVITÀ	(% DI U1)%
gli asili nido e le scuole materne	10%
le scuole dell'obbligo	38%
le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi	7%
i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie	7%
mercati di quartiere e delegazioni comunali	6%
gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25%
i parcheggi pubblici	7%
	100%

#### Art. 10.5. Superficie di applicazione dell'onere di urbanizzazione

1. Per la funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.) studi professionali (tipi d'uso "A" e "B"): l'unità di superficie è il mq. utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del DM 10-5-77 n.. Essa corrisponde alla superficie utile (Su) di cui all'art. 2.14 del fascicolo "RUE – Definizioni".
2. Per le funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agroindustriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere (tipi d'uso "C", "D" ed "E", salvo quanto specificato al comma seguente): l'unità di superficie è il mq. della superficie lorda, risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra: dal calcolo della Sup. lorda sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente. In detta superficie sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad ufficio a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.
3. Per gli insediamenti per le attività all'aperto (turistiche temporanee, esercizi pubblici, attività commerciali, attività di interesse collettivo) e per gli impianti sportivi che non costituiscono standard urbanistico ai sensi dell'art. 46 della Legge n. 47/78 e successive modifiche: l'unità di superficie è il mq. dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.
4. Per gli interventi sugli edifici esistenti gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in relazione alla superficie delle sole parti oggetto di intervento, sommando le tariffe corrispondenti ai singoli tipi di intervento cui è sottoposto l'edificio sulla base dei valori indicati dalle tabelle parametriche;
5. Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di Carico Urbanistico la superficie cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella della porzione che determina l'aumento; nel caso che l'intervento sia esteso anche alla parte preesistente la superficie cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente comma.

5. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori.
6. Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art. 23 della L.R. 31/02, il contributo di costruzione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di presentazione del nuovo titolo abilitativo, e si procederà al relativo conguaglio

#### **Art. 10.6. Esonero del contributo sugli oneri di urbanizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 30 della L.R. n 31/2002, il contributo per oneri di urbanizzazione non è dovuto per:
  - gli interventi da realizzare nel territorio rurale in funzione della condizione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale; comprese le residenze (L. 10/77, art. 9, comma 1, , sempre che il concessionario si impegni con atto unilaterale d'obbligo (art. 40, comma quinto, lettere a e b e comma 11, L.R. 47/78 e s.m.) a non mutare la destinazione d'uso dei fabbricati per almeno dieci anni ; il richiedente la concessione è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione attestante i requisiti richiesti di cui all'art. 12 della legge n. 153/75.
  - gli interventi di manutenzione straordinaria (MS);
  - gli interventi di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo (RS e RRC) che non determinino incremento di carico urbanistico;
  - le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
  - gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) purché convenzionate con un servizio pubblico, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di calamità;
  - i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;
2. Il contributo non è dovuto, inoltre in tutti i casi previsti dagli atti dell'Amministrazione inerenti la normativa sul contributo di costruzione per interventi edilizi (delibere Consiglio Comunale nn. ....)

**Art. 10.7. Riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione**

1. Il contributo è ridotto in tutti i casi e secondo le percentuali e modalità previsti dagli atti dell'Amministrazione inerenti la normativa sul contributo di concessione per interventi edilizi (delibere Consiglio Comunale nn. ....)

**Art. 10.8. Realizzazione delle opere di urbanizzazione e contributo afferente gli oneri di urbanizzazione.**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dal soggetto attuatore titolare del permesso di costruire secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Le opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune o, in mancanza, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali. Nel caso di interventi edilizi diretti, per le opere non realizzate direttamente dal titolare, l'onere è dovuto nella misura stabilita dalle tabelle parametriche.
2. A scomputo totale o parziale dell'onere relativo alle urbanizzazioni primarie, il soggetto attuatore può realizzare in tutto o in parte le relative opere attraverso procedura di evidenza pubblica, secondo quanto stabilito dal "Codice dei Contratti" (Det. N. 7 del 16/07/2009 dell'Autorità sui contratti pubblici). Nel caso in cui il soggetto attuatore realizzi parte delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, è tenuto a corrispondere gli oneri afferenti alla quota parte di opere primarie non realizzate, secondo le percentuali di cui all'articolo 10.4.
3. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione o all'adeguamento di opere di urbanizzazione primaria, il soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie, oltre che a corrispondere il relativo onere.
4. Per le opere di urbanizzazione secondaria, l'onere:
  - è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche di cui alla Del. CC n. 3 del 24/01/2007, per ogni intervento diretto sul territorio;
  - è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, mentre in quelli privati è dovuto sulla base di quanto indicato nelle rispettive convenzioni.

**Art. 10.9. Contributo sul costo di costruzione (CCOS)**

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici ad uso residenziale è determinato periodicamente dal Consiglio Regionale ai sensi dell'art. 29 della L.R. n 31/2002..
2. Per i nuovi edifici l'unità di misura a cui si applica il costo di costruzione e il relativo contributo è il mq. di SC (= Su + 60% Sa) come definita all'art. 2.17 dell'allegato "Definizioni", comprensiva di scale e volumi tecnici. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi e non può superare il valore determinato ai sensi dell'art. 29 comma 1 della L.R. n 31/2002.
3. Nei periodi intercorrenti fra la determinazione da parte del consiglio Regionale e quella successiva, il costo di costruzione è adeguato annualmente con delibera della Giunta co-

munale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.

**Art. 10.10. Contributo per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, in relazione ai diversi tipi di attività, in applicazione della deliberazione del Consiglio Comunale.

**Art. 10.11. Esonero del contributo sul costo di costruzione**

1. Il contributo non è dovuto per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 10.6 commi 1 e 2.
2. Il contributo non è dovuto per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 30, comma 1, lettera a) della L. R. n. 31/2002, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
4. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo non è dovuto qualora il titolare del titolo abilitativo si impegni attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 31 della L.R. n. 31/2002.
5. Ai sensi della deliberazione del Consiglio Regionale 4 marzo 1998 n. 849, il contributo non è dovuto, inoltre, per la realizzazione di:
  - interventi di demolizione (D);
  - occupazione di suolo mediante deposito di materiali;
  - varianti a Permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici, sulla destinazione d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici utili e/o le volumetrie
  - modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - edifici di culto e pertinenti opere parrocchiali quando realizzati nella specifico ambito di RUE;
  - per le trasformazioni ed i ripristini di sale cinematografiche ai sensi della L. 1/3/1994, n. 153;
  - per le opere di edilizia funeraria;
  - per le varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, sulle destinazioni d'uso, sulla categoria edilizia, non alterino la sagoma e non aumentino le superfici di oltre 1 mq.;

- interventi per la realizzazione di serre fisse, con struttura totalmente apribile, funzionali alla produzione aziendale agricola.

**Art. 10.12. Versamento del contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione è determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire e deve essere corrisposto in corso d'opera con le modalità e garanzie indicate nei commi seguenti:
2. Il ritiro della concessione è subordinato alla presentazione, da parte del titolare della stessa, della documentazione dell'avvenuto versamento ovvero di opportune garanzie per il pagamento dell'importo già determinato e non ancora versato.
3. Per importi complessivi superiori ad Euro 10.000,00 il titolare della concessione può richiedere la rateizzazione in non più di due rate senza interessi da versare per il 60% al ritiro della concessione e per il 40% entro un anno dalla data della concessione e comunque oltre l'ultimazione delle opere (art. 11, L. 10/77).
4. Le garanzie fideiussorie di cui al precedente comma saranno prestate per un importo pari al 120% della quota residua, di cui il 100% è la quota dell'onere concessorio e l'ulteriore 20% per le eventuali somme che dovessero risultare dovute, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 47/85, per ritardi nell'adempimento dell'obbligazione. Tali fideiussioni dovranno essere a tempo indeterminato od automaticamente rinnovabili e lo svincolo delle medesime avverrà mediante comunicazione scritta del Comune.
5. In caso di pagamento a mezzo bonifico verrà assunta quale data di versamento quella di emissione del bonifico a favore del Comune di .....
6. Le varianti in corso d'opera, sia sostanziali, sia non (art. 15 L. 47/85) non modificano i termini dei versamenti sopra indicati per le singole concessioni . Per gli importi aggiuntivi relativi a varianti in corso d'opera sostanziali si applicano le stesse forme di rateizzazione sopra indicate.
7. In caso di ritardato od omesso versamento si applicano le sanzioni previste dall'art. 3 della L. 47/85 e ss.mm.ii..
8. Contestualmente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero all'atto della presentazione della Denuncia di Inizio Attività deve essere corrisposto anche l'onere relativo alla monetizzazione della cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi, nei casi di cui al precedente art. 3.1.8.

**Art. 10.13. Garanzie e sanzioni per ritardato o mancato pagamento delle rate**

1. Le garanzie reali o personali devono essere richieste anche per le quote di contributo afferente il costo di costruzione. Le suddette forme di garanzia sono scelte dal Comune.
2. Le garanzie personali sono prestate con polizza assicurativa o fidejussione bancaria.
3. Per quanto concerne le opere eseguite mediante Aziende erogatrici di servizi pubblici (ad es. Telecom, Enel, Hera, ecc.) il soggetto attuatore potrà impegnarsi a presentare entro un

anno dall'inizio dei lavori copia del contratto stipulato con gli enti stessi per la realizzazione delle opere.

4. In caso di ritardo pagamento od omesso versamento alla scadenza fissata, si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 del D.P.R. n 23/2004.

**Art. 10.14. Restituzione del contributo di costruzione**

1. Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, a seguito di formale richiesta dell'interessato presentata entro 10 anni dal rilascio, per importi superiori ad € 103 lo Sportello Unico dell'edilizia, previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvede alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali. Trascorsi 10 anni non si provvede più alla restituzione

## **11. SANZIONI E DIPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 11.1. Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n. 267/00 art. 7 bis integrato dalla legge n. 3/2003 art. 16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

### **Art. 11.2. Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune e scaricabile dal sito web del Comune stesso o ritirabile presso l'ufficio URP.