



## **RUE**

LR 24 marzo 2000 n. 20 art. 29

## **Regolamento Urbanistico Edilizio**

## **Variante 2013**



# **COMUNE DI FORLIMPOPOLI**

IL SINDACO

Paolo Zoffoli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Milena Garavini

RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Arch. Raffaella Mazzotti

ADOZIONE Delibera C.C. n. 3 del 28.01.2013

APPROVAZIONE

ELABORATO N

## **NORME - ALLEGATO 1**

## **Titoli abilitativi e procedure**

PROGETTISTI

Arch. Carlo Lazzari

Arch. Sandra Vecchiatti

COLLABORATORI

Ing. Giulia Tansini

Ing. Marco Carpaneta

<i>APPROVAZIONE RUE</i>	<i>Delibera C.C. n.22 del 23/05/2008</i>
<i>PUBBLICAZIONE RUE</i>	<i>BURER. n.102 del 18.06.2008</i>
<i>ADOZIONE VARIANTE 2013 N.1</i>	<i>Delibera C.C. n. 3 del 28.01.2013</i>
<i>APPROVAZIONE VARIANTE N.1</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>
<i>PUBBLICAZIONE VARIANTE N.1</i>	<i>BURER. n. del</i>

**GRUPPO DI LAVORO**

INTERNO ALLA AMMINISTRAZIONE: RAFFAELE MONTALTI, RAFFAELLA MAZZOTTI, NICOLETTA PARENTE  
ESTERNO: SANDRA VECCHIETTI, CARLO LAZZARI.

## SOMMARIO

<b>PARTE I</b>	<b>ORGANI E STRUTTURE .....</b>	<b>5</b>
TITOLO I	COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO .....	5
Art. 1.1	Definizione e compiti .....	5
Art. 1.2	Composizione e nomina .....	5
Art. 1.3	Funzionamento .....	5
TITOLO II	SPORTELLO UNICO .....	7
Art. 1.4	Definizione e costituzione .....	7
Art. 1.5	Ambito di applicazione .....	7
Art. 1.6	Finalità e istituzione .....	8
Art. 1.7	Attribuzioni del Responsabile dell'Ufficio SUE e del Responsabile del procedimento .....	8
Art. 1.8	Organizzazione dello Sportello unico per l'edilizia .....	9
Art. 1.9	Dotazioni tecnologiche e accesso all'archivio informatico e controllo sulle dichiarazioni sostitutive .....	9
<b>PARTE II</b>	<b>ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI .....</b>	<b>10</b>
TITOLO I	VALUTAZIONE PREVENTIVA .....	10
Art. 2.1	Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013) .....	10
TITOLO II	ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI .....	10
Art. 2.2	Attività edilizia libera .....	10
Art. 2.3	Comunicazione di inizio lavori (CIL) .....	11
Art. 2.4	Disciplina della comunicazione di inizio lavori (CIL) .....	12
Art. 2.5	Verifiche a seguito della comunicazione di inizio lavori .....	12
Art. 2.5.1	Documentazione da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori (CIL) .....	13
Art. 2.6	Titoli abilitativi .....	13
Art. 2.6.1	Procedure abilitative speciali .....	14
Art. 2.6.2	Requisiti delle opere edilizie .....	14
Art. 2.7	Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi .....	15
Art. 2.8	Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) .....	15
Art. 2.8.1	Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) .....	16
Art. 2.8.2	SCIA con inizio dei lavori differito .....	17
Art. 2.8.3	Validità della SCIA .....	17
Art. 2.8.4	Documentazione da allegare alla SCIA .....	18
Art. 2.9	Permesso di costruire .....	18
Art. 2.9.1	Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire .....	18
Art. 2.9.2	Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire .....	19
Art. 2.9.3	Permesso di costruire in deroga .....	20
Art. 2.9.4	Controllo sulle opere eseguite con Permesso di costruire .....	20
Art. 2.9.5	Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire .....	20
<b>PARTE III</b>	<b>NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI .....</b>	<b>21</b>
TITOLO I	ESECUZIONE DEI LAVORI .....	21
Art. 3.1	Allegati alla comunicazione di inizio dei lavori .....	21
Art. 3.2	Conduzione del cantiere .....	21
Art. 3.3	Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....	22
Art. 3.4	Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici .....	22
Art. 3.5	Occupazione temporanea di suolo pubblico .....	22
TITOLO II	VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA .....	22
Art. 3.6	Varianti in corso d'opera .....	22
Art. 3.7	Variazioni essenziali .....	23
TITOLO III	CONCLUSIONE DEI LAVORI VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ' .....	24
Art. 3.8	Certificato di conformità edilizia e agibilità .....	24
Art. 3.9	Documentazione da allegare alla richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità .....	25
Art. 3.10	Agibilità parziale .....	26

Art. 3.11	Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità .....	26
Art. 3.12	Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame .....	26
TITOLO IV	DISPOSIZIONI VARIE .....	27
Art. 3.13	Tolleranze e deroghe .....	27
Art. 3.14	Sanzioni .....	27
Art. 3.15	Tabella di cantiere .....	27
<b>PARTE IV</b>	<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>28</b>
TITOLO I	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	28
Art. 4.1	Contributo di costruzione .....	28
Art. 4.2	Oneri di urbanizzazione .....	28
Art. 4.3	Costo di costruzione .....	29
Art. 4.4	Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione.....	29
Art. 4.5	Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza .....	30
<b>PARTE V</b>	<b>PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....</b>	<b>31</b>
TITOLO I	PIANI URBANISTICI ATTUATIVI .....	31
Art. 5.1	Piani urbanistici attuativi (PUA) .....	31
Art. 5.2	Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA).....	31
Art. 5.3	Valutazione preventiva .....	34
Art. 5.4	Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata .....	34
Art. 5.5	Procedura di valutazione del PUA di iniziativa pubblica.....	35
Art. 5.6	Approvazione e validità dei PUA .....	36
Art. 5.7	Progetti e programmi per settori specifici .....	36
Art. 5.8	Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIAA) e procedura d'approvazione .....	36

## PARTE I      ORGANI E STRUTTURE

### TITOLO I      COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

#### Art. 1.1      Definizione e compiti

1. Il Comune/i istituisce, in forma singola o associata la *Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP)* quale organo tecnico consultivo nel settore urbanistico ed edilizio al quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti. in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
2. La CQAP si esprime:
  - a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
  - b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
  - c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.
3. I pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

#### Art. 1.2      Composizione e nomina

1. La CQAP costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, con componenti solo esterni all'amministrazione comunale, i quali presentano una elevata competenza, specializzazione ed esperienza in materia edilizia, urbanistica, beni culturali, paesaggio, restauro e storia dell'architettura. E' nominata dalla Giunta Comunale ed è composta da n. 5 (cinque) componenti, nominati in qualità di esperti con elevata competenza e specializzazione in materia edilizia ed urbanistica, beni culturali e paesaggio, ambiente, geologia, agricoltura pianificazione territoriale ed urbanistica, restauro e storia dell'architettura.
2. All'atto del suo insediamento la CQAP nomina il presidente e il vice presidente.
3. La CQAP resta in carica cinque anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta:
  - i membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono dalla carica;
  - in caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale provvede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata di carica della Commissione;
  - partecipa alle sedute il Responsabile del Settore il quale svolge funzione di Segretario o può delegare tale funzione ad altro personale del Settore.

#### Art. 1.3      Funzionamento

1. La CQAP si riunisce nella Sede Comunale. La convocazione deve essere comunicata per iscritto (anche via email), sentito il Presidente, dal Responsabile del Settore con adeguato anticipo. Le riunioni della CQAP sono valide se intervengono almeno tre componenti. Nel caso di assenza del Presidente ne assume le funzioni il Vicepresidente.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono

essere espressi entro i termini previsti dagli artt. 2.8.1, 2.8.2, 2.9.1 e 5.4. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della CQAP, il responsabile del procedimento formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisando il mancato parere al Sindaco.

3. La CQAP esprime i seguenti pareri:
  - a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - c) parere contrario motivato.E' valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
4. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può:
  - a) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative;
  - b) convocare il progettista;
  - c) effettuare sopralluoghi.Il progettista può motivatamente chiedere di poter illustrare alla CQAP il progetto prima della sua valutazione.
5. E' di norma presente ai lavori della CQAP il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o degli atti da valutare.
6. Delle adunanze della CQAP viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da un Commissario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni del progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ... dalla CQAP" completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente e di un Commissario. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico, .
7. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'art. 3.12 .

## TITOLO II      SPORTELLO UNICO

### Art. 1.4      Definizione e costituzione

1. Il Comune, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti territoriali ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21, esercita le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici..
2. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono attribuite ad un'unica struttura, denominata "Sportello unico per l'edilizia" (Sportello unico), costituita dal Comune o da più Comuni associati.
4. Lo Sportello unico per l'edilizia costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale **soggetti a permesso di costruire**, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente
5. In caso di **attività edilizia libera soggetta a comunicazione** e di **SCIA**, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della legge 15/2013.
6. Sono fatte comunque salve:
  - a) la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia, a norma dell'articolo 40-undecies, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);
  - b) le funzioni di polizia edilizia attribuite dall'ordinamento alle strutture di polizia municipale.
7. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, lo Sportello unico e le amministrazioni, competenti al rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento, sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

### Art. 1.5      Ambito di applicazione

1. Lo Sportello unico per l'edilizia è competente per gli interventi residenziali:
  - a) alla ricezione delle Segnalazioni di Inizio Attività (SCIA) e delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il Certificato di Conformità edilizia e Agibilità, nonché dei progetti soggetti al parere della Soprintendenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.lgs 42/2004;
  - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante l'archivio informatico che consente l'accesso alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento. All'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

- c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque ne abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L 241/1990, nonché delle Norme Comunali di Attuazione;
- d) al rilascio dei Permessi di Costruire, dei Certificati di Agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del Testo Unico;
- f) alla acquisizione diretta di pareri, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità;
- g) alla predisposizione della modulistica da mettere a disposizione degli interessati per lo svolgimento delle pratiche edilizie:
  - il parere dell'Azienda USL-ARPA<sup>1</sup> nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'art. 20, comma 1 del Dpr 380/2001;
  - il parere dei vigili del fuoco, ove necessario in ordine al rispetto della normativa antincendio;
- h) agli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli art. 14, 14/bis, 14/ter, 14/quarter della L 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
- i) Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
  - 1) le autorizzazioni e certificazioni del competente Ufficio Tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli art. 61, 62 e 94 del Dpr 380/2001;
  - 2) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II, Titolo I del D.lgs 42/2004, nonché gli immobili di cui all'art. 142 del medesimo D.lgs, fermo restando che, in caso di assenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art. 25 del D.lgs 42/2004;
  - 3) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici.

#### **Art. 1.6 Finalità e istituzione**

1. Lo Sportello Unico per l'edilizia persegue le finalità di:
  - valorizzare il territorio;
  - migliorare le relazioni tra la Pubblica Amministrazione e i cittadini;
  - ridurre i costi ed i tempi necessari allo svolgimento delle pratiche edilizie.L'Ufficio SUE è istituito presso il Settore Edilizia e Urbanistica.

#### **Art. 1.7 Attribuzioni del Responsabile dell'Ufficio SUE e del Responsabile del procedimento**

1. Al *Responsabile dell'Ufficio SUE* compete il rilascio dei provvedimenti conclusivi. Il Responsabile dell'Ufficio SUE, ai sensi della L 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni, dell'art. 20 del Dpr 380/2001, individua, per le procedure relative ai vari interventi facenti capo allo Sportello Unico, il responsabile del procedimento.
2. Il *Responsabile del procedimento*, individuato ai sensi dell'articolo precedente, svolge tutte le funzioni assegnate dalla legge e dai regolamenti Comunali ed in particolare:
  - cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli Uffici Comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3, del Dpr. 380/2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente;
  - cura la comunicazione di avvio al procedimento ex art. 7 e seguenti della L 241/1990;
  - in relazione alle richieste di Permesso di Costruire, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
  - qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel termine previsto dalla legge,

---

<sup>1</sup> Si veda tabella DGR 193/2014



- convocare l'interessato per concordare, con apposito verbale, i tempi e le modalità delle modifiche al progetto;
- interrompere il termine per il rilascio del Permesso di Costruire per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente;
- convoca, avvalendosi dello sportello unico, una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14/bis, 14/ter, 14/quater della L 241/1990 e successive modificazioni, nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5 comma 3 del Dpr 380/2001;
- cura, coordina gli atti istruttori in relazione ai procedimenti relativi a Segnalazioni certificate di inizio attività, all'attività di vigilanza edilizia e ogni altra attività attinente procedimenti edilizi.

3. Con Delibera di Giunta comunale può essere disposto, con motivata risoluzione, il raddoppio dei termini previsti dalla legge per il rilascio del Permesso di costruire per casi particolarmente complessi fintanto che non saranno emessi gli atti regionali di coordinamento tecnico di cui alla Lr 15/2013 art. 12 comma 4 lettera c.

#### **Art. 1.8 Organizzazione dello Sportello unico per l'edilizia**

1. Il SUE è strutturato secondo i criteri del regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.
2. Al fine di assicurare il più rapido ed efficace funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia nonché il miglior svolgimento delle procedure di competenza dello Sportello unico per l'edilizia stesso, sono adottati, nel rispetto della normativa in materia e dei criteri risultanti dal presente regolamento, i necessari atti di organizzazione da parte del responsabile dell'ufficio SUE. A detta struttura sono assegnate risorse umane, finanziarie e tecniche adeguate alle finalità perseguite, secondo i programmi definiti dall'Amministrazione Comunale.
3. L'Ufficio dello Sportello Unico è formato da personale Tecnico e da personale amministrativo. Per la conclusione dei procedimenti, per specifiche fasi e attività istruttorie, possono essere stipulate apposite convenzioni.

#### **Art. 1.9 Dotazioni tecnologiche e accesso all'archivio informatico e controllo sulle dichiarazioni sostitutive**

1. Lo Sportello unico per l'edilizia è dotato di archivio informatico che garantisce le informazioni relative alla propria pratica.  
Le informazioni relative alle singole pratiche sono disponibili solo ai soggetti coinvolti nei procedimenti nei limiti di quanto ammesso dalla L 241/1990.  
Sono disponibili a chiunque le informazioni relative agli adempimenti previsti dai procedimenti edilizi.
2. Con determinazione del Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia vengono definite le modalità e l'entità dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive.  
Quando dal controllo emerge, la falsità delle stesse, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia provvede alla denuncia penale e alla decadenza dei benefici o comunque all'annullamento degli atti ai sensi del Dpr 445/2000 e del Dpr 380/2001.

## **PARTE II    ATTIVITÀ    EDILIZIA    LIBERA,    INTERVENTI    SOGGETTI    A COMUNICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI**

### **TITOLO I    VALUTAZIONE PREVENTIVA**

#### **Art. 2.1    Valutazione preventiva (art. 21 Lr 15/2013)**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato contenente indici urbanistici, parametri edilizi, categoria d'intervento, destinazione d'uso, vincoli gravati nonché elaborati progettuali.
2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro 45 giorni dalla presentazione, trascorso tale termine si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. I contenuti della valutazione preventiva sono vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di costruire o del controllo della SCIA 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 o ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.
4. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie determinata con DGC, fintanto che non saranno emessi gli Atti regionali di coordinamento tecnico di cui alla Lr 15/2013 art. 12 comma 4 lettera d.-

### **TITOLO II    ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A COMUNICAZIONE E TITOLI ABILITATIVI**

#### **Art. 2.2    Attività edilizia libera**

1. In conformità alla disciplina dell'attività edilizia costituita:
  1. dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
  2. dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati;
  3. dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia tra cui la normativa tecnica dell'art. 2.6.2;i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche , sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi

strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);

- 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 nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
  - e) le serre mobili stagionali di cui all'art. 1.6 lettera o.12 delle Norme del Rue, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
  - f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
  - g) 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 interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
  - h) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;
  - i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;
  - l) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - m) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000;
  - n) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);
  - o) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.
2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti sul suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico.
  3. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1 lettera o) è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'art. A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della Lr n. 20/2000.

### **Art. 2.3 Comunicazione di inizio lavori (CIL)**

1. In conformità alla disciplina dell'attività edilizia costituita:
  1. dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
  2. dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti ed adottati;
  3. dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia tra cui la normativa tecnica dell'art. 2.6.2;
 previa **Comunicazione dell'inizio dei lavori** da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti i seguenti interventi:
  - a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora:
    - non comportino modifiche della sagoma;
    - non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari;
    - non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
    - non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;

- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;
- c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.

#### **Art. 2.4 Disciplina della comunicazione di inizio lavori (CIL)**

1. Per la realizzazione degli interventi di cui al precedente [art. 2.3](#) la comunicazione di inizio dei lavori riporta:
  - a) i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori;
  - b) la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio.La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte all'art. 2.3, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'art. 2.3, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere.
2. Limitatamente agli interventi di cui all'art. 2.3, comma 1, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.
3. La Comunicazione di inizio lavori comporta la nomina del direttore dei lavori e dei dati identificativi dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa.
4. L'esecuzione delle opere di cui all'art. 2.3 comporta inoltre l'obbligo della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al precedente comma 1, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 1 e 6.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova comunicazione di inizio attività.
- 6.. Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

#### **Art. 2.5 Verifiche a seguito della comunicazione di inizio lavori**

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, sulla base della documentazione e delle informazioni a propria disposizione:
  - a) verifica la corrispondenza dell'intervento da realizzare agli interventi di cui al precedente [art. 2.3](#);
  - b) controlla la completezza e regolarità formale della comunicazione di inizio lavori e della documentazione allegata (elaborati del tecnico abilitato o documentazione richiesta dalla normativa di settore).
2. Nel caso di rilevata incompletezza o irregolarità formale della comunicazione di inizio lavori o della documentazione allegata, lo Sportello unico per l'edilizia chiede le necessarie integrazioni. Qualora la documentazione integrativa non sia trasmessa entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, lo

sportello dell'edilizia inserisce la relativa pratica nel campione degli interventi sottoposti a controllo di merito.

3. L'accertamento della mancanza di un'autorizzazione o di altro atto di assenso richiesto dalla normativa di settore quale presupposto necessario all'inizio dei lavori, comporta l'adozione dei provvedimenti, cautelari o definitivi, previsti dalla normativa di settore che risulti non rispettata.
5. Lo Sportello unico per l'edilizia può inoltre effettuare il controllo di corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione a quanto asseverato dal professionista abilitato. Il controllo dopo la fine dei lavori avverrà secondo le modalità disposte dall' Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 76/2014

#### **Art. 2.5.1 Documentazione da allegare alla comunicazione di inizio dei lavori (CIL)**

1. La documentazione da allegare alla CIL è attualmente definita dalle procedure telematiche stabilite dalla Regione Emilia Romagna ai sensi dell'art. 3 Lr 15/2013.

#### **Art. 2.6 Titoli abilitativi**

1. I titoli abilitativi sono:
  - la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
  - il Permesso di Costruire.Sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.  
In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere al SUE la voltura dell'atto abilitativo rilasciato facendone apposita comunicazione ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.
2. I titoli abilitativi possono essere:
  - a) gratuito;
  - b) oneroso;
  - c) convenzionato.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:
  - a) alle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
  - b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
  - c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'art. 2.6.2 Requisiti delle opere edilizie;
  - d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.
4. La verifica di conformità, di cui al comma 3, lettere b) e d), è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'art. 19 della Lr n. 20/2000.
5. Nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati e adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo del titolo, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Il presente comma non trova applicazione relativamente:
  - a) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;
  - b) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;

- c) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico);
  - d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.
6. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10, del Dlgs 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

#### **Art. 2.6.1 Procedure abilitative speciali**

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'art. 2.6:
  - a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e dell'articolo 40 della legge regionale n. 20 del 2000, a condizione che l'amministrazione comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;
  - b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
  - c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.
2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non trova applicazione il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, Il medesimo procedimento si applica per le opere private eventualmente approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).
3. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

#### **Art. 2.6.2 Requisiti delle opere edilizie**

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.
2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):
  - a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:
    - 1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino a un massimo di ulteriori 25 cm;
    - 2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;
  - b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella

misura di 25 cm per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

#### **Art. 2.7 Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
  - g) l'affittuario agrario (L 11/1971 e L 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (dl 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - 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 per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Hera, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, purché sia stato sottoscritto un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
    - il delegato, procuratore o mandatario;
    - il curatore fallimentare;
    - il commissario giudiziale;
    - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
2. Il titolo deve essere attestato nei casi su indicati mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Nei casi in cui il titolo derivi da un contratto, lo stesso deve essere attestato dalla copia autentica del contratto o da certificazioni delle Associazioni di categoria. Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo o compresi nei punti precedenti, è fatto obbligo di allegare alla domanda, oltre all'atto notorio, copia conforme del contratto.

#### **Art. 2.8 Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Sono soggetti a SCIA obbligatoria i seguenti interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a Permesso di costruire, tra cui
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria non ricompresi nel precedente [art. 2.3](#) comma 1 lettera a);
  - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20/2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;
  - c) gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;
  - d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale n. 11/1998;
  - e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;
  - f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

- g) le varianti in corso d'opera di cui all'art. 3.6;
  - h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della legge n. 122/1989;
  - i) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione (g6)
  - l) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - m) q) le serre permanenti di cui all'art. 1.6 lettera o11) delle Norme del Rue, di H max. inferiore a 3,00 m. e superficie coperta fino a 50 mq;
  - n) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
  - o) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione.
  - p) i significativi movimenti di terra (m).
2. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1, lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal Dm n. 1444/1968.
3. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del D.lgs 267/2000, non è richiesta la SCIA per le sole opere ingiunte.

#### **Art. 2.8.1 Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. La SCIA è presentata allo Sportello unico per l'edilizia dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo, corredata dalla necessaria documentazione tecnica e dalla dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2.6 comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 2.1 ove acquisita..
2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio, dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Gli interessati, prima della presentazione della SCIA, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.
3. La SCIA è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intende affidare i lavori. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.
4. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuovo titolo abilitativo.
5. Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare:
  - a) in caso di verifica negativa, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;
  - b) in caso di verifica positiva, trasmette in via telematica all'interessato e al progettista la comunicazione di regolare deposito della SCIA. La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di cinque giorni lavorativi dalla sua presentazione, in assenza di comunicazione della verifica negativa.
6. Entro i trenta giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo Sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento.  
Sono soggette a controllo almeno il 25% delle SCIA presentate secondo le modalità previste nell'atto di Coordinamento tecnico di cui alla DGR n. 76/2014.
7. Tale termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata;
8. Ove rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello unico vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.
9. Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2.6 comma 3, che possono essere superate attraverso la modifica confermativa del progetto, lo Sportello unico ordina



agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 8.

10. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 6, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso nel caso in cui si rilevi la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.
11. Lo Sportello unico adotta i medesimi provvedimenti di cui al comma 10 anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 9.
12. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 6, lo Sportello unico segnala altresì agli interessati le eventuali carenze progettuali circa le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti che risultino preclusive al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
13. Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui al comma 6, motivi di contrasto con la disciplina vigente, lo Sportello unico può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della l. n. 241/1990.
14. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal Dpr n. 380/2001, dalla Lr n. 23/2004 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.
15. Gli estremi della SCIA sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal RUE.
16. La realizzazione delle trasformazioni con SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **Art. 2.8.2 SCIA con inizio dei lavori differito**

1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo (30 giorni), ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.
2. Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico. In tale caso, i 30 giorni per il controllo, decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.
3. La SCIA con inizio dei lavori differito è efficace dalla data indicata ai sensi del comma 1 o dal conseguimento di tutti gli atti di assenso di cui al comma 2.

#### **Art. 2.8.3 Validità della SCIA**

1. I lavori oggetto della SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Decorso tali termini, in assenza di proroga di cui al comma 2, la SCIA decade di diritto per le opere non eseguite. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova SCIA.
2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai necessari documenti e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui all'art. 2.8.1 comma 5, lettera b), del medesimo articolo, ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 2.8.1, commi 8 e 9, entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.

#### **Art. 2.8.4 Documentazione da allegare alla SCIA**

1. La documentazione da allegare alla SCIA è stabilita da Atto regionale di coordinamento tecnico di cui all'art. 12, lettera a) della Lr 15/2013. Nelle more dell'entrata in vigore di tale Atto è da utilizzarsi l'elenco della documentazione riportato nell'Allegato B alla DAL 279/2010 relativo alla DIA.

#### **Art. 2.9 Permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi
  - a) gli interventi di nuova costruzione g) con esclusione delle opere pertinenziali (g6) soggette a SCIA;
  - b) gli interventi di ripristino tipologico e);
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.lgs 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

#### **Art. 2.9.1 Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo sportello unico corredata dalla documentazione necessaria, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:
  - a. è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'art. 2.9;
  - b. è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 2.6 comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'art. 2.1 ove acquisita.
2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori.
3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro 10 giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.
4. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento di cui all'art. 2.6 comma 5. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'art. 1.1, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di 60 giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.
5. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'art. 1.1, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.
6. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
7. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello Unico indice la conferenza di servizi ai sensi

degli artt. 14 e seguenti della legge n. 241/1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'art. 14-ter, comma 6 bis, della legge n. 241/1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241/1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

8. Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello Unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di 15 giorni dalla proposta di cui al comma 4. Tale termine è fissato in 30 giorni con la medesima decorrenza qualora dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'art. 10-bis della legge n. 241/1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.
9. Il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'art. 12, comma 4 lettera c) della Lr 15/2013. Fino all'approvazione di tale Atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i seguenti progetti:
  - a. progetti relativi a permessi di costruire convenzionati;
  - b. progetti di opere di urbanizzazione relativi a PUA.
10. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 8, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello Unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.
11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 8 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
12. Fatti salvi i casi di cui all'art. 2.6 comma 6, l'efficacia del permesso di costruire è altresì sospesa nei casi previsti dall'art. 12 della Lr n.11/2010.

#### **Art. 2.9.2 Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire**

1. Il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i 3 anni dalla data di rilascio. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello Unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.

### **Art. 2.9.3 Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
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 destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del RUE, del POC e del PUA e dai relativi strumenti attuativi.
3. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della Lr n. 20/2000 e all'art.39 della Lr n. 19/2012 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'art. 40 della Lr n. 40/2001 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).

### **Art. 2.9.4 Controllo sulle opere eseguite con Permesso di costruire**

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza lo Sportello unico può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire e qualora riscontri l'inosservanza delle modalità di intervento contenute nel permesso, assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
2. Viene comunque eseguito con controllo a campione e riguarda una percentuale di almeno il 25% degli interventi realizzati mediante una procedura di sorteggio da effettuarsi secondo quanto stabilito dall'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR 76/2014.

### **Art. 2.9.5 Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire**

1. La documentazione da allegare alla SCIA è stabilita da Atto regionale di coordinamento tecnico di cui all'art. 12, lettera a) della Lr 15/2013. Nelle more dell'entrata in vigore di tale Atto è da utilizzarsi l'elenco della documentazione riportato nell'Allegato B alla DAL 279/2010 relativo al PdC.

## **PARTE III    NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI**

### **TITOLO I    ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 3.1    Allegati alla comunicazione di inizio dei lavori**

- 1    Nelle more dell'entrata in vigore dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui all'art. 12, comma 4, lettere a) e b) della Lr 15/2013, alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati, in base al tipo di intervento e se non inviati precedentemente:
- a)    la documentazione attestante il deposito del progetto inerente il contenimento dei consumi energetici e del progetto dell'impianto di riscaldamento L 10/1991 e di sicurezza degli impianti L 46/1990;
  - b)    la documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere (nei casi previsti dal DPCM e dalla legge 447/1995);
  - c)    l'autorizzazione sismica;
  - d)    la dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta che dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti inerti speciali. La documentazione comprende l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed esibita a richiesta degli organi di controllo. In alternativa, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare il materiale di risulta, descrivendone le modalità di riutilizzo. Relativamente ai materiali di risulta contenenti amianto e altre sostanze nocive in genere dovranno essere prese tutte le cautele necessarie per la rimozione e lo smaltimento delle stesse secondo le modalità previste dalle normative vigenti in merito.
  - e)    la notifica preliminare di inizio lavori edili o di ingegneria civile (Cantieri temporanei o Mobili), nei casi previsti, da inviare all'organo di vigilanza prima dell'inizio lavori (art. 99, D.Lgs 81/2008) tramite il Sistema Informativo SICO;
  - f)    quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 3.2    Conduzione del cantiere**

1.    Il Permesso di Costruire, la SCIA, la PAS o la CIL e la copia dei disegni approvati o presentati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
2.    Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativi all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici. Tale cartello, qualora non pubblicizzi ditte e/o materiali è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni. La mancata apposizione del cartello in cantiere comporta l'applicazione di una sanzione.
3.    In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
4.    Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione di lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
5.    Ogni cantiere deve essere 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. Le segnalazioni dovranno essere conformi alle Norme del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

6. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri.
7. 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 concessione o autorizzazione.

### **Art. 3.3 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Il personale incaricato dall'Amministrazione Comunale munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere alla CIL, SCIA, PAS o al permesso di costruire ed ai relativi allegati.
2. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti.

### **Art. 3.4 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del permesso di costruire, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare il Sindaco e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra. Per gli interventi soggetti a parere preventivo della competente Soprintendenza Archeologica si rimanda all'art. 2.2 delle Norme del Rue.
2. 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. 3.5 Occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico per l'esecuzione di opere in edifici, deve essere fatta separata domanda al Settore LL.PP., con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile ed è subordinata al pagamento anticipato della tassa di occupazione di spazi ed aree.
2. E' vietato occupare o manomettere impropriamente il suolo pubblico (ad esempio: collocazione di vasi e fioriere, realizzazione di pavimentazioni di qualsiasi genere, collocazione di arredi fissi o mobili, costruzione di gradini o scalette, montaggio di parapetti, ecc.) senza avere ottenuto il preventivo atto autorizzativo del Settore competente secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale per l'occupazione di spazi pubblici.

## **TITOLO II VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA**

### **Art. 3.6 Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:
  - a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;
  - b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione;
  - c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art.2.6 comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici,

idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.

3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla Lr n. 23/2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.
5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.
1. Le modifiche a denunce di inizio attività, segnalazioni certificate di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di SCIA o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite alle lettere a), b), c), d) ed f) del successivo articolo, ovvero modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. In tali casi la SCIA o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

### **Art. 3.7 Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico in funzione di:
    - a.1) un aumento delle superfici utili degli edifici;
    - a.2) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
    - a.3) un aumento delle unità immobiliari salvo i casi di cui all'art. 4.4 lettera g);
  - b) gli aumenti di entità superiore al 20% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20% della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20% delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;
  - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto accessorie cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dal RUE;
  - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
  - e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.  
Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del D.lgs n. 42/2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo D.lgs.
2. Le varianti al titolo originario, che presentano le caratteristiche di cui al comma 1 del presente articolo e che siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia, di cui all'art. 2.6, comma 3, possono essere attuate in corso d'opera e sono soggette alla presentazione di SCIA di fine lavori, fermo restando, nei casi di cui alle lettere e) ed f) del comma 1, la necessità di acquisire preventivamente i relativi atti abilitativi.

### **TITOLO III CONCLUSIONE DEI LAVORI VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'**

#### **Art. 3.8 Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'art. 2.10 comma 1, lettera a) LR 15/2013.
2. L'interessato trasmette allo Sportello unico alla effettiva conclusione delle opere, e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:
  - a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
  - b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);
  - c) dal certificato di collaudo statico, dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;
  - d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;
  - e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'art. 3.6;
  - f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, secondo quanto disposto da Atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettera b) della Lr 15/2013.
3. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta interrompe il termine per il rilascio del certificato di cui al comma 9, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
4. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma 3 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità ai sensi del comma 10 secondo periodo.
5. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sono sottoposti a controllo sistematico:
  - a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - d) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'art.14 bis della Lr n. 23 /2004.
6. L'amministrazione comunale sottopone a controllo un campione pari ad almeno il 25% degli interventi di cui al comma 4 secondo le modalità previste nell'atto di Coordinamento tecnico di cui alla DGR n. 76/2014,
7. Fuori dai casi di cui al comma 4, almeno il 25% dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione, selezionato secondo le modalità previste nell'atto di Coordinamento tecnico di cui alla DGR n. 76/2014.
8. Lo Sportello unico, entro il termine perentorio di 20 giorni lavorativi dalla presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato stesso. In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo la dichiarazione presentata ai sensi del comma 2.



9. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di 90 giorni dalla richiesta. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:
  - a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art.2.6, comma 3;
  - b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori;
  - c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;
  - d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.
10. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 9 lettere a) e b) trovano applicazione le sanzioni di cui alla Lr n. 23/2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 9, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata alla normativa vigente entro il termine di 60 giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2 della Lr 15/2013.
11. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso secondo quanto trasmesso con la comunicazione di fine lavori di cui al precedente comma 2.
13. La conformità edilizia e agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del RD n. 1265/1934 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

### **Art. 3.9 Documentazione da allegare alla richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Nelle more dell'entrata in vigore dell'Atto di coordinamento tecnico regionale di cui all'art. 12, comma 2, lettera b) della Lr 15/2013 la richiesta del certificato di conformità Edilizia e agibilità deve essere presentata allo sportello unico per l'edilizia contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori. Deve essere corredata dalla seguente documentazione:
  - a) ricevuta della richiesta di accatastamento dell'edificio con copia delle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio;
  - b) i seguenti documenti a seconda del tipo d'intervento:
    - certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica;
    - certificato di conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche per le opere di rilevante interesse pubblico rilasciato dal Servizio Tecnico di Bacino Fiumi Romagnoli; (Oppure autocertificazione ex art. 25 L 64/1974 con la quale il direttore dei lavori attesta la conformità dell'opera al progetto depositato ed alle norme di cui alla L 64/1974 e della Lr 35/84 e successive modificazioni ed integrazioni);
    - certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale VV.FF. o copia della dichiarazione di inizio attività presentata al Comando Provinciale VV.FF.;
    - autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del Dpr 203/1988 quando richiesta, ovvero dichiarazione da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (qualora le attività che si svolgono sono tra quelle elencate nell'allegato a al Dpr 25/07/1991);
    - autorizzazione allo scarico del fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili, oppure autorizzazione delle acque reflue secondo le disposizioni della L 319/76 e Lr 7/83 e D.lgs 152/12006;
    - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 11 del DM n. 236/1989, L 13/1989 e L 104/1992 (in caso di edifici privati: dichiarazione sostitutiva di notorietà; per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico: perizia giurata);

- dichiarazione del tecnico dotato di abilitazione idonea resa ai sensi della L n. 10/1991 modificata ed integrata, sul contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea resa ai sensi della L 447/1995 e DPCM 14/11/97 modificata ed integrata sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici soggetti;
- dichiarazione dell'installatore, dotato di idonea abilitazione, resa ai sensi della L n. 46/1990 modificata ed integrata sulla conformità degli impianti tecnologici, comprensiva degli allegati prescritti;
- dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del Dpr n. 162/1999 e s.m.i. redatta dall'impresa installatrice in merito alla sicurezza degli impianti ascensori oppure esito del collaudo nei casi previsti dall'art. 19 del sopraccitato Dpr;
- collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione;
- attestato di certificazione energetica (AQE);
- attestazione di pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dal Comune;
- ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme.

### **Art. 3.10 Agibilità parziale**

1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:
  - a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;
  - b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.
2. Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'art. 3.8.

### **Art. 3.11 Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità**

1. La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.
2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1.000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

### **Art. 3.12 Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame**

1. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro 12 mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.
2. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il procedimento di riesame è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di 60 giorni.

## **TITOLO IV    DISPOSIZIONI VARIE**

### **Art. 3.13    Tolleranze e deroghe**

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che sia contenuta nello scarto del **2%** (in più o in meno) tra le misure predefinite negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e quelle risultanti dall'opera effettivamente realizzata.
2. Nel caso di edifici esistenti, gli interventi di riqualificazione energetica, necessari ad ottenere una riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, che comportino maggiori spessori delle murature esterne (cappotti) e degli elementi di copertura è ammesso derogare alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime dalle strade nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici nella misura massima di 25 cm per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.
3. Le superfici territoriale (ST) e fondiaria (SF) sono le superfici di una porzione di territorio, cioè le superfici reali di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata sulla Carta tecnica, sul Data Base Topografico o sulla mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale o fondiaria.

### **Art. 3.14    Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal RUE comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

### **Art. 3.15    Tabella di cantiere**

1. Il Permesso di Costruire, la SCIA, la PAS o la CIL e la copia dei disegni approvati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.  
Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativi all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici.  
Tale cartello, qualora non pubblicizzi ditte e/o materiali è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.  
La mancata apposizione del cartello in cantiere comporta l'applicazione di una sanzione minima di € 50,00 e massima di €. 200,00.

## PARTE IV    CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### TITOLO I    CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

#### Art. 4.1    Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'[art. 4.4](#), il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo a richiesta dell'interessato può essere rateizzato.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
5. Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella Lr 31/2002.
6. Per quanto non espressamente qui previsto si rimanda alla specifica Delibera di Giunta comunale.

#### Art. 4.2    Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
  - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
  - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
  - c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'art. 4.4 lettera g.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'art. 15 comma 3 della Lr 20/2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico obbligatorio da versare integralmente al Comune da parte del soggetto interessato qualora non provveda direttamente alla realizzazione per l'urbanizzazione degli insediamenti, alla realizzazione di attrezzature e alla sistemazione di spazi collettivi sulla base degli accordi convenzionali fissati con il Comune.
4. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, POC, RUE e PUA) è dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi e non esime i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione fatto salvo quanto previsto al comma precedente.
5. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:
  - oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione e manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui all'articolo A-23 della Lr 20/2000 e all'art. 4.2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti delle Norme del RUE);

- oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione e manutenzione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'articolo A-24 della Lr 20/2000 e all'art. 4.3 Aree per Attrezzature e spazi collettivi delle Norme del RUE).
6. La parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione è definita, ai sensi dell'art. 30 commi 3 e 4 Lr 15/2013, dal Consiglio Regionale.
  7. Il Piano energetico per l'energia sostenibile (PEES) e Il Regolamento della Bioedilizia potranno prevedere riduzioni degli oneri di urbanizzazione per particolari lavori.
  9. Con deliberazione di Consiglio Comunale potranno essere stabilite riduzioni degli oneri di urbanizzazione secondaria per interventi di ristrutturazione edilizia che garantiscano i livelli superiori per il superamento delle barriere architettoniche (visitabilità / accessibilità) rispetto a quelli stabiliti dalla DM 14.06.1989 n. 236.

#### **Art. 4.3 Costo di costruzione**

1. La parametrizzazione del costo di costruzione per la determinazione della relativa quota di contributo è effettuata dal Comune con apposita deliberazione. Tale parametrizzazione è effettuata secondo quanto stabilito dalla Regione, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione; il riferimento base è rappresentato dai costi parametrici per l'edilizia agevolata.
2. La parametrizzazione identifica le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, fino a un massimo del 50%. Il Comune aggiorna annualmente i valori del costo di costruzione, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del [comma 1](#).

#### **Art. 4.4 Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
  - a) per l'attività edilizia libera e gli interventi soggetti a CIL;
  - b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale ai sensi del D.lgs 99/2004, ancorché in quiescenza;
  - c) per gli interventi di manutenzione straordinaria e opere interne soggetti a CIL; per gli interventi e di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
  - d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
  - e) per la realizzazione di parcheggi da destinarsi a pertinenze di unità immobiliari nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L.122/1989 e all'articolo 41-sexies della legge n. 1150/1942, limitatamente alla misura minima stabilita;
  - f) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
  - g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali secondo quanto definito nell'Atto di coordinamento tecnico di cui alla DGR 75/2014.
  - h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
  - i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. L'Assemblea legislativa dell'Emilia Romagna può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della teleassistenza.
3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA 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. 33 della Lr 15/2013.
4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 4.5 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione (U1), il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell' art. 30, comma 3 della Lr 15/2013, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. 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 da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 4.4 , comma 1, lettera b) delle presenti Norme, 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.

## PARTE V PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

### TITOLO I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

#### Art. 5.1 Piani urbanistici attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.
2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
  - a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della L 1150/1942
  - b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L 167/1962;
  - c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L 865/1971;
  - d) i piani di recupero di cui alla L 457/1978;
  - e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della L 179/1992;
  - f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del DL 398/1993, convertito dalla L 493/1993.
3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.
4. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della Lr 20/2000.
5. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della Lr 19/1998, assume il valore e produce gli effetti del PUA.
6. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Le eventuali varianti al permesso di costruire, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative, assoggettando l'intervento al titolo abilitativo corrispondente.
7. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

#### Art. 5.2 Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative normative;
- b) planimetria dello stato di fatto alla scala 1:500 comprendente:
  - il rilievo plano-altimetrico della zona con individuazione di un caposaldo fisso di riferimento;
  - il rilievo delle costruzioni e dei manufatti esistenti;
  - il rilievo degli impianti tecnologici e/o di distribuzione a rete e la graficizzazione delle eventuali fasce di protezione, rispetto e servitù;
  - viabilità e toponomastica, incluse le piste ciclabili e i percorsi pedonali;
  - eventuali vincoli derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, storico-testimoniale, ambientale, paesaggistico, idrogeologico, fluviale, stradale, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc.;
  - rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto e indicazione di eventuali filari o essenze vincolate;

- c) sezioni e profili del terreno in scala 1:500 eseguiti nei punti più rilevanti sia trasversalmente che longitudinalmente (almeno quattro);
- d) 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;
- e) sovrapposizione al rilievo dei confini catastali e di POC;
- f) piante schematiche di tutti i piani degli edifici esistenti in scala 1:200 per i PUA in cui è prevista la ricostruzione della SUL esistente. Potranno essere utilizzate anche le planimetrie catastali, eventualmente aggiornate nelle destinazioni;
- g) documentazione fotografica dell'area d'intervento estesa all'ambito di riferimento come individuato nella planimetria dello stato di fatto, comprendente l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;

ELABORATI DI PROGETTO:

- h) planimetria di progetto su base cartografica a curve di livello in scala adeguata (1:500 - 1:1.000), estesa all'intero ambito di riferimento e che comprenda edifici/aree limitrofe esterne al perimetro, con indicazione:
  - della delimitazione dei lotti edificabili e delle aree di sedime dei fabbricati con relativa numerazione;
  - del posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e degli spazi di parcheggio privati;
  - della distribuzione dei volumi con l'indicazione delle sagome di ingombro massimo, delle altezze massime, delle distanze dai confini e dalle strade;
  - delle strade di accesso e di distribuzione interna al comparto, i marciapiedi; le piazze ed i percorsi pedonali ciclabili e gli spazi di parcheggio con indicazione della relativa segnaletica e toponomastica delle eventuali nuove vie;
  - degli spazi destinati alla collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - delle tabelle di computo dei dati tecnici relativi ai parametri urbanistici ed edilizi di progetto delle destinazioni d'uso e raffronto con le prescrizioni normative;
  - delle soluzioni tecniche necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - di eventuali altre opere, manufatti, reti, servizi, attrezzature, ecc. previste dal POC;
  - dell'indicazione delle fasce di rispetto (corridoi) derivanti da cabine e linee elettriche sia esistenti che per nuovi tracciati in relazione agli adempimenti dettati della Lr 30/2000;
  - della suddivisione tra aree per dotazioni territoriali e le eventuali aree aggiuntive alle dotazioni;
  - dell'eventuale utilizzazione di locali e spazi interrati;
  - dei parcheggi tra pubblici, privati e di uso pubblico (se previsti);
  - dei percorsi e gli spazi pubblici in rapporto all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;
  - per i Piani di recupero gli elaborati dovranno evidenziare l'intervento proposto sugli edifici esistenti o l'ingombro e il numero dei piani degli edifici di nuova costruzione, nonché le aree pubbliche o destinate ad usi pubblici;
- i) sezioni e profili in scala adeguata (1:500 - 1:1.000) quotati, eseguiti nei punti più rilevanti sia trasversalmente che longitudinalmente (almeno quattro) estesi a tutto l'ambito di intervento e che comprendano edifici/aree limitrofe esterne al perimetro, con l'indicazione delle tipologie edilizie;
- j) tipologie edilizie con prospetti e sezioni in scala 1:200 e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- k) rappresentazione tridimensionale dell'intervento inserito nel contesto o fotoinserti (renderig), redatti da punti di vista significativi;
- l) schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica, eventuale teleriscaldamento e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale;  
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.  
La documentazione di cui sopra andrà prodotta secondo le modalità stabilite da ciascun Ente gestore;
- m) individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere comprendente:
  - l'individuazione su base cartografica a curve di livello delle aree ed opere di urbanizzazione primaria, con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivise per le singole funzioni (strade e marciapiedi, verde, parcheggi ecc.);



- l'individuazione su base cartografica a curve di livello delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria con specificazione delle superfici di ogni area elementare, suddivisa per le singole funzioni (aree di interesse comune ecc.);
- l'eventuale individuazione delle aree per la realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- n) calcolo e progetto dei dispositivi per il rispetto dell'invarianza idraulica;
- o) progetto delle aree a verde pubblico attrezzato con i necessari arredi funzionali;
- p) relazione illustrativa comprensiva:
  - della previsione di spesa occorrente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la segnaletica stradale, le reti e gli impianti tecnologici;
  - verifica degli indicatori di sostenibilità;
  - confronto degli indici di progetto con gli indici del POC;
  - 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 e destinazione 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; numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;
  - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
  - l'illustrazione delle fasi di attuazione del piano;
  - valutazioni tecniche dei percorsi e degli spazi pubblici riferite all'accessibilità da parte di persone con difficoltà di deambulazione;
  - valutazione previsionale del clima acustico e/o di impatto acustico;
  - analisi, relativamente alla normativa antisismica (L. 64/1974 e successive modifiche), delle altezze degli edifici in rapporto alle larghezze stradali;
- q) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e analisi di risposta sismica locale;
- r) Vas e/o verifica di assoggettabilità se richiesta;
- s) documentazione di impatto acustico e documentazione revisionale del clima acustico (se prevista);
- t) norme urbanistiche ed edilizie con particolare riguardo alla precisazione di:
  - parametri urbanistico / edilizi di singoli lotti;
  - destinazioni d'uso;
  - modalità di arredo degli spazi pubblici;
  - verifica/individuazione degli indicatori di monitoraggio (se indicati nel POC);
- u) schema di convenzione, che dovrà tra l'altro contenere:
  - le modalità ed i tempi della cessione e realizzazione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, per la realizzazione dell'ERS e comunque per la costruzione della città pubblica;
  - 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 del concessionario, 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;
  - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
  - l'eventuale determinazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione degli immobili;
  - ulteriori elementi necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.
- v) dichiarazione del responsabile del settore urbanistico attestante che il PUA in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.lgs 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico - forestale; all'interno di ambiti storici o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica;
- w) previsione di spesa suddivisa per categorie di opere;
- x) pareri da acquisire prima dell'approvazione del PUA:
  - parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (in conformità all'articolo 27 della legge 1570/1941);
  - autorizzazione della Provincia o dell'ANAS, nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
  - parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico – ambientale;

- pareri degli enti gestori: Hera, Telecom, Metano San Clemente, LLPP;
  - altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
- y) qualora il PUA abbia gli effetti ed il valore di permesso di costruire, per tutti o parte degli interventi previsti, per le medesime dovrà inoltre essere prodotta anche la documentazione di cui all'art. 2.9.5 delle presenti Norme.

2 Tutti gli elaborati tecnici di cui al commi 1 devono essere presentati in tre copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

### **Art. 5.3 Valutazione preventiva**

1. Prima della presentazione del PUA, il soggetto proponente può richiedere una Valutazione preventiva . alla richiesta, avanzata al dirigente del Settore interessato, deve essere allegato:
- estratti di mappa catastali riferiti all'intera area;
  - titolo di proprietà;
  - dichiarazioni sostitutive di notorietà dei proprietari proponenti (in sostituzione del titolo di proprietà);
  - elenco dei proprietari non proponenti;
  - Planimetria con verifica delle aree comprese nel perimetro del comparto differenziate per proprietà e relative quantificazioni percentuali;
  - documentazione fotografica;
  - planimetria generale di inquadramento dell'area nel contesto, in scala 1:2.000 o 1:5.000;
  - schema progettuale con identificazione degli accessi, della distribuzione interna, delle opere di urbanizzazione e delle aree per dotazioni territoriali in scala 1:500 o 1:1.000;
  - indicazione delle tipologie edilizie;
  - parere di Hera che attesti la fattibilità a breve termine, dello stesso intervento, in relazione allo stato delle reti idriche, energetiche e fognarie.

### **Art. 5.4 Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. I proprietari possono presentare il PUA inoltrando richiesta di approvazione al Sindaco. Tale richiesta deve essere firmata dai proprietari o aventi titolo e dal/dai progettisti abilitati. Alla richiesta sono allegati gli elaborati indicati al precedente comma 5.2. Qualora il PUA apporti variante al POC, le variazioni dovranno essere adeguatamente evidenziate negli elaborati di progetto.
2. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.
3. 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 RUE e al POC, ovvero comporti varianti a quest'ultimo comunque non in contrasto con il PSC;
  - d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive necessarie, provvedendo a reperire quelli mancanti anche tramite la convocazione di una conferenza di servizi. I lavori della conferenza di servizi devono essere conclusi comunque entro il termine perentorio di 30 giorni.
- In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti sono richieste le necessarie integrazioni o modifiche sospendendo il termine di cui al successivo comma 7.
- Il termine decorre nuovamente dalla data di ricevimento delle integrazioni o modifiche richieste o dei pareri ed autorizzazioni necessarie.
4. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
5. Gli Uffici comunali valutano:

- 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 parcheggi e 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;
  - c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.
6. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e acquisisce il parere della CQAP e i pareri degli Uffici interni all'Amministrazione comunale.
7. 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 procede:
- a) al deposito del Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
  - b) 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 necessarie rielaborazioni.
8. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi precedenti viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
9. Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso ai seguenti Enti:
- Amministrazione provinciale per il parere in merito agli aspetti geologici e sismici, nonché per il parere in merito all'assoggettabilità a VAS del Piano ai sensi del Dlgs 4/2008 e della L.R. 20/2000;
  - Azienda USL e ARPA, per il parere in merito al profilo sanitario e igienico - ambientale, ai sensi dell'Art. 19 della l.r. n.19/1982 e s.m. e della l.r. n. 44/95 e s.m., nonché per il parere in merito all'assoggettabilità a VAS del Piano ai sensi del Dlgs 4/2008 e della L.R. 20/2000;
  - Organi diversi dal Comune (Autorità di bacino, Soprintendenza beni architettonici e archeologici, Consorzio di Bonifica, ecc.), per altri nulla-osta ed autorizzazioni qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici<sup>2</sup>.
10. I P.U.A. che comportino varianti al P.O.C. sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'Articolo 35 della L.R. 20/2000.
11. Il Responsabile del Procedimento acquisisce e valuta le eventuali osservazioni pervenute durante il deposito ed il parere degli Enti competenti, anche in merito alla procedura di assoggettabilità a VAS, invitando i richiedenti a recepire le eventuali prescrizioni. Il Responsabile del procedimento predispone l'atto deliberativo di approvazione del Piano da parte della Giunta Comunale se conforme agli strumenti urbanistici o, in caso contrario, dal Consiglio Comunale (L.106/2011).

#### **Art. 5.5 Procedura di valutazione del 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. 5.4 da parte degli Uffici comunali competenti ed al parere della CQAP
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

---

<sup>2</sup> Nel caso di pareri scaduti e/o precedentemente acquisiti da confermare (varianti, ecc.) da parte degli Enti preposti e comunque da concordare con il R.U.P.

#### **Art. 5.6 Approvazione e validità dei PUA**

1. Il PUA di iniziativa pubblica adottati e le proposte di PUA di iniziativa privata sono depositati per 60 giorni consecutivi presso la Segreteria del Comune. Il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione 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. Decorso il termine di cui al comma 1, fatti salvi i termini di cui all'Articolo 35 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 per i casi di cui al comma 10 dell'art. 5.4, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni pervenute con motivazioni puntuali e circostanziate ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni e dei pareri degli Enti.
4. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.
5. Nella delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo P.U.A. conforme alle norme vigenti in quel momento. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni.
6. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune e soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese di quest'ultimo..
7. 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 cauzione, che viene incamerata dal Comune; quest'ultimo 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.

#### **Art. 5.7 Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale approva, ove del caso, appositi piani e programmi per settori specifici, quali:
  - a) la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) le zone verdi;
  - c) l'arredo urbano ed il colore;
  - d) la viabilità ed il traffico;
  - e) la valorizzazione commerciale;
  - f) la circolazione dei portatori di handicap.
2. Nei casi di cui al primo comma, 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 agli altri piani e programmi di settore.

#### **Art. 5.8 Elementi costitutivi dei piani di investimento in azienda agricola (PIAA) e procedura d'approvazione<sup>3</sup>**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
  - a) Dati conoscitivi dell'azienda e della sua redditività:
    - elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
    - planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto culturale ed infrastrutturale di servizio;

- fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi manufatti;
- consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della PLV (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il titolo abilitativo;
- Visura camerale della CCIAA di Forlì - Cesena

b) Individuazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal PIAA

- relazione illustrativa dello stato attuale con descrizione della situazione aziendale nei 3 anni precedenti la domanda e nei 5 anni successivi in relazione agli obiettivi di sviluppo aziendale
- programma temporale di massima per l'esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il titolo abilitativo;
- obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- orientamenti produttivi scelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- condizioni di commercializzazione previste;
- programma di investimenti e piano dei finanziamenti;

c) Progetto edilizio

- relazione di progetto e inquadramento fotografico dell'area e delle aree limitrofe e individuazione planimetrica dei punti vista;
- inquadramento generale territoriale dell'azienda agricola con individuazione degli immobili oggetto di intervento sulle tavole del P.S.C., del R.U.E. e del Piano Stralcio di Bacino;
- rilievo plano altimetrico dell'area d'intervento con profili e planimetrie quotate, con individuazione puntuale dei manufatti e delle essenze arboree presenti;
- relazione geologica;
- relazione di clima acustico e di impatto acustico (se necessaria);
- verifica dell'invarianza idraulica;
- verifica dell'inquinamento luminoso diurno e notturno ed eventuale progetto di mitigazione;
- planimetria in scala 1:2.000 del progetto di sistemazione dell'azienda sia dal punto di vista delle opere urbanistico - edilizie che dei riparti colturali, con evidenziazione degli accorgimenti e delle tutele intrapresi per diminuire l'impatto ambientale derivante dall'inserimento nel paesaggio degli interventi edilizi;
- dati urbanistici edilizi, conteggio della Sul distinto per usi;
- planimetria generale con progetto di sistemazione aree esterne ed individuazione dei materiali e soluzioni di dettaglio, distanze tra i fabbricati e tra i confini e da strade ed individuazione dei parcheggi pertinenziali in scala 1:500
- stato di fatto: planimetria generale in scala 1/200; piante, prospetti e sezioni con l'indicazione degli usi esistenti in scala 1:100;
- stato di progetto; planimetria generale in scala 1:200; piante, prospetti e sezioni con l'indicazione degli usi previsti in scala 1:100;
- tavola comparativa planimetria generale scala 1:200, piante, prospetti e sezioni, scala 1:100;
- tavola dei particolari (recinzioni, percorsi, ecc.) in scala adeguata
- studio di sostenibilità paesaggistica e ambientale con descrizione ed eventuale quantificazione degli impatti positivi e negativi generati dal progetto su: acqua, aria, suolo, rumore, vegetazione, paesaggio, sistema antropico, sistema infrastrutturale;

d) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione comunale

lo Schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale dovrà contenere i seguenti elementi:

- l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del P.I.A.A.;
- 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 caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

- realizzazione, cessione e/o monetizzazione delle dotazioni territoriali eventualmente previste dalle norme del R.U.E. Nel caso in cui non sia prevista la cessione di dotazioni territoriali, la convenzione può essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo con i medesimi contenuti e trascrizione del vincolo in Conservatoria dei Registri immobiliari.

2. Alla presentazione di un P.I.A.A. l'Ufficio Tecnico comunica al richiedente entro 10 giorni l'avvio del procedimento con la nomina del responsabile del procedimento.

Entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta verifica la completezza della documentazione presentata, ed eventualmente sospende i termini di istruttoria richiedendo la presentazione di integrazioni.

Una volta prodotta l'ulteriore documentazione integrativa che si ritenesse utile e necessaria all'istruttoria della domanda, riprendono i termini per l'esecuzione dell'istruttoria da parte dell'ufficio tecnico, che ha 60 giorni per la conclusione dell'istruttoria.

Entro tale periodo la richiesta viene sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che dovrà valutare l'inserimento nel contesto ambientale e l'impatto estetico dell'intervento previsto. In caso di istanza di integrazione o modifica al P.I.A.A. da parte dell'Ufficio o della CQAP, il Responsabile del Procedimento richiede di integrare o modificare il Piano secondo quanto indicato e ne sospende l'iter.

Potranno essere motivo di richiesta di integrazione o di non approvazione del P.I.A.A.:

- la constatazione di carenze nella documentazione richiesta o nella sua compilazione;
- la constatazione di un rilevante impatto degli interventi infrastrutturali ed edilizi da realizzare in relazione al contesto paesistico-ambientale della zona interessata o di un peggioramento delle ricadute ambientali dei processi produttivi a seguito della realizzazione del Piano;
- la constatazione di incongruenze tra gli interventi di tipo agronomico, zootecnico, infrastrutturale ed edilizio da realizzare e gli obiettivi dichiarati piano stesso;

La mancata integrazione o modifica al Piano a seguito della richiesta costituisce motivo di parere negativo sul Piano stesso.

Il Responsabile del Procedimento, acquisito il parere favorevole dell'istruttoria e quello della CQAP, dispone il deposito per 60 giorni del Piano dandone avviso all'Albo Pretorio, affinché chiunque possa prenderne visione.

Chiunque può presentare osservazioni al P.I.A.A. entro la data del compiuto deposito. Contestualmente al deposito, il Responsabile del Procedimento provvede anche a trasmettere la documentazione e a richiedere il parere agli altri organismi competenti, quali A.U.S.L., ARPA, ed Amministrazione Provinciale – Servizio Agricoltura; tali pareri esterni insieme ad altri che si rendessero necessari nella specifica istruttoria della pratica, potranno essere acquisiti anche mediante convocazione di Conferenza di Servizio, ai sensi dell'art. 14 della Legge 240/91 e s.m.i.

Trascorsi i termini previsti il Responsabile del Procedimento acquisisce e valuta le eventuali osservazioni pervenute ed il parere degli Enti competenti, invitando i richiedenti a recepire le eventuali prescrizioni.

L'ufficio tecnico predisponde l'atto deliberativo di approvazione del P.I.A.A. da parte del Consiglio Comunale. Il P.I.A.A. approvato contiene la definizione di massima degli interventi da eseguirsi **entro dieci anni** dall'approvazione P.I.A.A. mediante Permesso di Costruire.

3. Modifiche alla localizzazione di un fabbricato rispetto a quanto approvato costituisce variante sostanziale ai P.I.A.A. e ne segue il medesimo iter di approvazione