



Comune di

# Pavullo nel Frignano

Provincia di Modena

# RUE

Regolamento Urbanistico Edilizio  
L.R. 20/2000 - art. 29

## VARIANTE n. 12/2015/2020 ALLEGATO B: Competenze, procedure e adempimenti del processo edilizio

Adozione: D.C.C. n. 9 del 27/04/2020

Approvazione: D.C.C. n.....del ..../../....

[Controdeduzioni](#)

[Versione testo confrontato](#)

*Il sindaco*

**Luciano BIOLCHINI**

*L'Assessore all'Urbanistica*

**Daniele ISEPPI**

*Il segretario generale*

**Dott. Giampaolo GIOVANELLI**



## **GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento comunale

arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

Ufficio di Piano - ing. Selena Camatti, ing. Matilde Ricci, geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, Daniela Lavacchielli,

## **Consulente generale per la Variante 2/2020 al RUE: OIKOS RICERCHE S.R.L.**

Progettista responsabile: Roberto Farina

Gruppo di lavoro: Diego Pellattiero, Antonio Conticello

-

## **Consulente variante normativa Capi 1.1, 4.6 e 4.7**

Consulente generale per il POC: MATE S.C.

Direttore tecnico urb. Raffaele Gerometta

Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce

Gruppo di lavoro: arch. Rudi Fallaci, arch. Chiara Biagi

Cartografia: Andrea Franceschini

## **GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento comunale

arch. Grazia De Luca - responsabile dell'Ufficio di Piano Comunale

Ufficio di Piano - geom. Ivan Fiorentini, Ida Aquino, arch. Barbara Maran, Daniela Lavacchielli, ing. Selena Camatti, arch. Cristina Canova

Consulente generale per il RUE: MATE S.C.

Direttore tecnico urb. Raffaele Gerometta

Progettista responsabile arch. Carlo Santacroce

Gruppo di lavoro: arch. Rudi Fallaci, arch. Chiara Biagi

Cartografia: Andrea Franceschini

## INDICE

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>6</b>
<b>CAPO 1 – PRINCIPI GENERALI</b>	<b>6</b>
Art. 1 - Finalità del presente allegato	6
Art. 2 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)	6
Art. 3 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)	6
<b>CAPO 2 – ORGANI CONSULTIVI: COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO</b>	<b>7</b>
Art. 4 - Definizione e compiti	7
Art. 5 - Composizione e nomina	7
Art. 6 - Funzionamento e pubblicità	7
Art. 7 - Riesame per determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della C.Q.A.P	9
<b>TITOLO II – DISPOSIZIONI IN MERITO AI CONTENUTI E AGLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE</b>	<b>10</b>
<b>CAPO 1 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI</b>	<b>10</b>
Art. 8 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	10
Art. 9 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA	12
Art. 10 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	13
Art. 11 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica	14
Art. 12 - Approvazione e validità dei PUA	15
Art. 13 - Varianti ai PUA	15
Art. 14 - Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione	16
Art. 15 - Tavola dei vincoli	16
<b>TITOLO III - DISPOSIZIONE IN MERITO ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEI PUA O PER DISPOSIZIONE DEL PRESENTE RUE</b>	<b>18</b>
<b>CAPO 1 – DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>18</b>
Art. 16 - Requisiti e procedimento per l'approvazione del progetto di dotazioni territoriali	18
Art. 17 - Soggetti appaltanti	18
Art. 18 - Garanzia sulle opere	19
Art. 19 - Varianti relative a dotazioni territoriali	19
Art. 20 - Collaudo	20
Art. 21 - Controlli e presa in carico delle opere	20
<b>TITOLO IV – ATTIVITA' EDILIZIA</b>	<b>22</b>
<b>CAPO 1 – INTERVENTI EDILIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	<b>22</b>
Art. 22 - Gestione dei procedimenti abilitativi inerenti le attività produttive	22
Art. 23 - Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree	22
Art. 24 - Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA)	23
<b>CAPO 2 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA</b>	<b>25</b>
Art. 25 – Abrogato (vedi art. 47 bis)	25
Art. 26 – Presentazione Comunicazione di Inizio Lavori (CILA)	25
Art. 26 bis - Verifiche comunali a seguito della comunicazione di inizio lavori (CILA)	25
Art. 27 - Altri interventi non soggetti a titoli abilitativi	25
<b>CAPO 3 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)</b>	<b>26</b>
Art. 28 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	26
Art. 29 - Documenti della SCIA	26
Art. 30 - Acquisizioni preventive di autorizzazione e/o atti di assenso da parte del SUE	26
Art. 31 - Disciplina della SCIA	26

Art. 32 - Disposizioni generali	27
<b>CAPO 4 – PERMESSO DI COSTRUIRE</b>	<b>28</b>
Art. 33 - Interventi soggetti a permesso di costruire	28
Art. 34 - Documentazione essenziale obbligatoria per la presentazione dell'istanza di permesso di costruire	28
Art. 35 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	28
Art. 37 - Progetti particolarmente complessi	28
Art. 38 - Ritiro.	29
Art. 39 - Contenuti ed efficacia del permesso di costruire	29
Art. 40 - Riesame del permesso di costruire	30
Art. 41 - Decadenza del permesso di costruire	30
Art. 42 - Permesso di costruire in deroga	30
<b>CAPO 5 – PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA</b>	<b>31</b>
Art. 43– Procedura abilitativa semplificata per gli impianti di produzione di elettricità da fonti energetiche rinnovabili (FER)	31
<b>CAPO 6 – PROCEDURA FACOLTATIVA: VALUTAZIONE PREVENTIVA</b>	<b>34</b>
Art. 44 - Contenuti della relazione	34
Art. 45 - Procedimento di istruttoria	34
<b>CAPO 7 – AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA</b>	<b>36</b>
Art. 46 - Procedura dell'autorizzazione amministrativa	36
<b>CAPO 8 – DISPOSIZIONI COMUNI AI PROCEDIMENTI EDILIZI</b>	<b>37</b>
Art. 47 - Acquisizioni preventiva di autorizzazione e/o atti di assenso da parte del SUE	37
Art. 47 bis - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare i titoli edilizi che prevedono trasformazioni urbanistico - edilizie e documenti attestanti il titolo	37
Art. 47 ter - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati.	38
Art. 48- Cambio di intestazione o 'voltura'	39
Art. 49- Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	39
Art. 50- Titoli abilitativi in sanatoria	39
Art. 51- Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)	40
Art. 52- Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA)	40
Art. 53- Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna	41
<b>CAPO 9 – ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	<b>42</b>
Art. 54- Comunicazione di inizio lavori	42
Art. 55- Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	42
Art. 56 - Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico	42
<b>CAPO 10 – CONCLUSIONE DELLE OPERE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'</b>	<b>44</b>
Art. 57- Comunicazione di fine lavori e uso dell'immobile	44
Art. 58- Interventi soggetti a certificazione di conformità edilizia	44
Art. 59- Attivazione del procedimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità	44
Art. 60- Certificato di conformità edilizia ed agibilità per immobili condonati	44
Art. 61- Utilizzazione degli immobili realizzati prima del 1942	44
Art. 62- Dichiarazione di inagibilità	45
Art. 63- Modalità di svolgimento a campione del controllo	46
Art. 64- Tolleranze costruttive	46
Art. 65- Manutenzione e sicurezza delle costruzioni	46
<b>CAPO 11 – DISPOSIZIONI A GARANZIA DEL PRINCIPIO DI IMPARZIALITA' DELL'AZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA</b>	<b>48</b>
Art. 66 Disposizioni in materia di applicazione delle normativa	48
Art. 67 Rilascio urgente dei provvedimenti	48
Art. 68 Controlli di cui all'art. 14 della L.R. 15/2013 e s.m.i	48
<b>TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>50</b>

Art. 69 - Norma transitoria finale.....	50
<b>APPENDICE.....</b>	<b>51</b>
<b>TABELLA “ELENCO DEI DOCUMENTI ESSENZIALI DA ALLEGARE A PERMESSO DI COSTRUIRE E SCIA” (PER QUANTO NON GIÀ PREVISTO DAI MODELLI REGIONALI).....</b>	<b>51</b>

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo 1 – PRINCIPI GENERALI**

#### **Art. 1 - Finalità del presente allegato**

1. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 50 della Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013, nell'osservanza del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, il presente allegato al RUE disciplina le parti non regolamentate dalla Legge Regionale stessa, dagli atti di indirizzo e di coordinamento tecnico della R.E.R., dalle leggi statali e regionali e da ogni altro atto normativo di settore, comunque denominato, avente incidenza sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia.
2. Non sono soggette alle disposizioni del presente allegato le opere e gli interventi di cui all'art. 10 della L.R. 15/2013, per cui si applicano le specifiche norme di settore.

#### **Art. 2 - Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)**

1. Lo SUE costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, 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.
2. Lo SUE svolge nei casi in cui non sia stata istituita la struttura unica di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 15/2013, esclusivamente le funzioni di verifica della conformità alla disciplina edilizia, per tali interventi provvede altresì al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità delle opere realizzate secondo le disposizioni della legge regionale succitata.
3. Per i procedimenti amministrativi è obbligatorio l'uso della modulistica predisposta dalla Regione Emilia Romagna, scaricabile dal sito Web. Per quanto non previsto dalla R.E.R. deve essere utilizzata la modulistica tipo scaricabile dal sito ufficiale del Comune. La trasmissione della modulistica deve avvenire mediante procedure telematiche, salvo i casi in cui tale modalità non sia ancora attivata.

#### **Art. 3 - Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)**

1. Il SUAP costituisce l'unico punto di accesso in riferimento a tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi e quelli relativi alla localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo SUAP e gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati dal procedimento 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 al SUAP le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.
2. Per i procedimenti amministrativi relativi alle attività produttive la modulistica da utilizzare è quella disponibile sul portale regionale SuapER; qualora non sia disponibile per il procedimento di interesse dovrà essere utilizzata la modulistica predisposta dal Comune e scaricabile dal sito web.

## **CAPO 2 – ORGANI CONSULTIVI: COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO Abrogato (Vedi CAPO B.1.2 RUE)**

### **Art. 4 - Definizione e compiti Abrogato (Vedi Art. B.1.2.1 RUE)**

~~1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, indicata, in via breve come CQAP, si esprime in merito agli interventi disciplinati dall'art. 6 comma 2) dalla Legge Regionale n. 15/2013 e in merito all'approvazione degli strumenti urbanistici (PSC – POC – RUE – PUA) e delle relative varianti;~~

### **Art. 5 - Composizione e nomina Abrogato (Vedi Art. B.1.2.2 RUE)**

~~1. La CQAP è nominata dalla Giunta Comunale, nell'osservanza dei principi stabiliti dalla L.R. n. 15/2013 e sarà composta da 5 (cinque) componenti esterni all'Amministrazione.~~

~~2. La CQAP dura in carica per tutta la durata del mandato amministrativo del Sindaco ed i suoi componenti sono rieleggibili una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 della L. 444/1994, modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.~~

~~3. La scelta dei componenti dovrà essere effettuata mediante selezione pubblica, sulla base del curriculum scientifico e professionale, tra esperti che presentano un'elevata competenza, specializzazione ed esperienza nelle materie di cui all'art. 6, comma 1, della L.R. 15/2013.~~

~~4. La Giunta Comunale, in sede di nomina dei componenti della CQAP, provvede a nominare un Presidente scelto tra i componenti della CQAP stessa. Qualora sia assente, le funzioni vicarie saranno svolte dal componente più anziano di età.~~

~~5. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.~~

~~6. In caso di cessazione, decadenza o dimissione dei componenti e/o del Presidente, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, individuando un sostituto tra gli esperti già selezionati. Il/i componente/i che subentra/no resta/no in carica per il solo periodo di durata della CQAP stessa.~~

~~7. Per i componenti della CQAP trovano applicazione le cause di incompatibilità previste dalla Legge per la Giunta Comunale.~~

~~8. Alle sedute della CQAP partecipa, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria del progetto o atto da valutare, ai fini dell'illustrazione dello stesso. In caso di assenza o impedimento di quest'ultimo il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia individua un suo sostituto o delegato.~~

~~9. Le funzioni di Segretario, senza diritto di voto, saranno svolte da personale del servizio e potrà coincidere con il responsabile del procedimento.~~

~~10. L'indennità spettante ai componenti eletti della CQAP è equiparata, oltre all'indennità di trasferta se dovuta, al gettone di presenza dei Consiglieri Comunali.~~

### **Art. 6 - Funzionamento e pubblicità Abrogato (Vedi Art. B.1.2.3 RUE)**

~~1. La CQAP si riunisce, previa convocazione scritta da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, per l'esame dei progetti di cui all'art. 6 della L.R. 15/2013 e di quelli disciplinati dal presente RUE:~~

~~– in seduta ordinaria, secondo apposito calendario annuale delle sedute, fatta salva l'eventuale e tempestiva disdetta della seduta da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;~~

~~– in seduta straordinaria, ogni qual volta se ne verifichino le condizioni le cui convocazioni verranno trasmesse tempestivamente ai componenti.~~

~~2. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia predisporrà per le sedute ordinarie, apposita convocazione contenente il calendario delle sedute, l'orario e la sede di convocazione da trasmettere ai componenti sotto forma di posta elettronica, fax o altro mezzo di trasmissione. L'ordine del giorno contenente l'elenco delle pratiche da esaminare~~

~~g-~~

~~verrà inviato tempestivamente prima di ogni seduta tramite i mezzi di trasmissione sopra indicati. L'ordine del giorno potrà essere modificato, in presenza di validi e comprovati motivi, con l'aggiunta o l'eliminazione dei progetti da esaminare lo stesso giorno della seduta previo assenso di tutti i componenti presenti. Il calendario delle sedute ordinarie e le eventuali convocazioni straordinarie sono rese note al pubblico.~~

~~3. Le adunanze sono valide:-~~

~~— in prima convocazione se intervengono almeno 3 (tre) componenti tra cui il Presidente;-~~

~~— in seconda convocazione, da fissare a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono almeno 2 (due) componenti tra cui il Presidente.~~

~~4. La CQAP esprime sui progetti i seguenti pareri:-~~

~~— parere favorevole, con eventuali motivazioni;-~~

~~— parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, con eventuali motivazioni;-~~

~~— parere contrario, motivato.~~

~~5. Relativamente agli Accertamenti di Compatibilità Paesaggistica la CQAP esprimere la propria valutazione in merito:-~~

~~— alla congruità dell'intervento proposto con i valori riconosciuti dal vincolo;-~~

~~— alla correttezza, formale e sostanziale, dell'intervento proposto relativamente al suo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.~~

~~6. Le verifiche eseguite dalla CQAP sugli Accertamenti di Compatibilità Paesaggistica può determinare tre possibili esiti:-~~

~~— opere incompatibili: qualora dalla valutazione emerga che l'opera abbia determinato effetti negativi ovvero distruttivi nei confronti del bene sottoposto a tutela;-~~

~~— opere compatibili con prescrizioni: qualora l'incompatibilità dell'opera eseguita derivi da connotati morfologici o particolari costruttivi non compatibili con la ragione del vincolo. In questo caso potranno essere date particolari prescrizioni finalizzate ad assicurare l'inserimento paesaggistico dell'intervento;-~~

~~— opere compatibili: qualora si verifichi la mancata produzione di effetti pregiudizievoli dell'opera già eseguita in relazione allo stato dei luoghi antecedente alla realizzazione dell'opera.~~

~~7. La CQAP sugli esiti sopra riportati darà una congrua motivazione in ordine al giudizio espresso.~~

~~8. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione. Gli astenuti si considerano non votanti, anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità delle sedute.~~

~~9. La CQAP, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento d'istruttoria per i seguenti motivi:-~~

~~— chiarimenti in merito agli elaborati presentati, con eventuale convocazione del progettista nel corso della seduta;-~~

~~— necessità di sopralluogo.~~

~~10. La CQAP si esprime solo successivamente all'istruttoria formale svolta dagli uffici, la quale abbia avuto esito positivo ed entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento.~~

~~11. Qualora la CQAP esprima un parere con prescrizioni non sostanziali, che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al responsabile del procedimento verificare tale adeguamento.~~

~~12. La CQAP non ha competenza su interpretazioni di norme e regolamenti.~~

~~13. Le adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non sono pubbliche.~~

~~14. Delle adunanze della CQAP viene redatto un verbale, firmato dal Presidente e dal Segretario, sul quale vengono riportati i pareri espressi dalla CQAP sui singoli progetti esaminati. Il Segretario appone su una copia degli elaborati esaminati il timbro con la dicitura: "Esaminato dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio il .....", fatta eccezione per le pratiche trasmesse telematicamente.~~

~~15. I pareri di ogni singola pratica saranno successivamente riprodotti e raccolti in un unico registro anche su supporto informatico, a cura del Segretario della CQAP.~~

~~16. I pareri della CQAP sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per 15 (quindici) giorni consecutivi~~

~~9-~~



~~17. Il professionista incaricato può motivatamente chiedere di poter illustrare alla CQAP il progetto prima della sua valutazione.~~

~~18. Può essere richiesto parere preventivo su ipotesi di progetto. Detti pareri hanno validità di un anno dalla data di espressione dello stesso. All'interno della procedura di un titolo abilitativo, quando la soluzione di progetto è uguale al pre-parere positivo ottenuto, non è necessario acquisire nuovo parere.~~

~~**Art. 7 - Riesame per determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della C.Q.A.P.**~~

~~1. In tutti i casi in cui sia richiesto il parere della CQAP, qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, il procedimento non si conclude con l'atto dirigenziale ma con l'obbligatoria comunicazione dell'atto al Sindaco per l'esercizio del potere di riesame.~~

~~2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 60 giorni, conclude il procedimento di riesame con atto motivato.~~

## **TITOLO II – DISPOSIZIONI IN MERITO AI CONTENUTI E AGLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

### **Capo 1 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI**

#### **Art. 8 - Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di Ammodernamento di Azienda agricola devono assicurare la rispondenza alle prestazioni ambientali di cui all'art. 4.8 del PSC.
2. I Piani Urbanistici Attuativi, salvo i Piani di Ammodernamento di Azienda agricola devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - b) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda, ai sensi della normativa regionale in materia;
  - c) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - d) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; corsi d'acqua, canali o scoli, sia a cielo aperto che tombati, con indicazione della funzione irrigua o di scolo dei singoli elementi; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - e) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - f) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, debitamente quotata planimetricamente e altimetricamente, con quote di raffronto con quelle di rilievo, indicante:
    - inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC;
    - strade e piazze debitamente quotate;
    - percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto;
    - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) e servizi centralizzati;
    - spazi per servizi;
    - spazi di parcheggio pubblico, con indicazione di quelli riservati ai disabili; spazi di parcheggio per biciclette;
    - ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, delle fermate dei mezzi di trasporto, della segnaletica direzionale;
    - numerazione dei lotti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privato;
  - g) planimetria di progetto del verde e relativo piano di manutenzione;
  - h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;

- i) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
  - j) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
  - k) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa; si richiama in proposito il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna di cui al successivo art. 52;
  - l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - m) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con le disposizioni del POC, e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - n) 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 lotti previsti dal piano, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
  - o) schema di convenzione urbanistica.
3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e/o di impatto acustico, nei casi previsti dalla normativa di settore in materia, e gli ulteriori elaborati tecnici richiesti ai sensi dell'art. 5.8 del PSC, in particolare la verifica tecnica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.
4. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui al punto e) del precedente comma 2.
5. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 2 lettera o) deve contenere:
- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 2 punto n),
  - l'individuazione dei soggetti cui competono le responsabilità e gli oneri della realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione del PUA;
  - le modalità ed i tempi della cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente;
  - le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i termini di inizio e ultimazione delle opere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, nonché degli edifici in relazione al programma edilizio;
  - l'importo dei costi delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione del PUA, da realizzarsi da parte del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei soggetti attuatori le relative garanzie finanziarie;

- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
  - nei casi previsti dalla legge o prescritti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - le garanzie prestate a favore del Comune a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione nei modi e contenuti di cui al Titolo III del presente RUE.
  - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
6. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:
- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
  - Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., 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;
  - Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
  - Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto j) del precedente comma 2 da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
  - Parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/5/1982 n.19 e succ. modificazioni;
  - Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
7. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 2 e 6 devono essere presentati in quattro copie e da una in formato digitale, firmate da un tecnico abilitato oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco. Qualora l'intervento necessiti l'acquisizione di atti di assenso o pareri da parte di enti esterni, il PUA dovrà essere corredato anche dalle copie necessarie per l'acquisizione degli stessi.

#### **Art. 9 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA**

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, con esclusione di quelli che riguardano aree che ai sensi della zonizzazione acustica sono classificate (o classificabili) in classe V o VI.
2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ).

3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.
4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie.

#### **Art. 10 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.
2. Verificate le condizioni di cui al primo comma l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano oltre che gli elaborati di cui all'art 8.
3. A seguito della presentazione della domanda, il Servizio preposto comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
4. Il responsabile del procedimento verifica:
  - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
  - c) che la proposta di Piano sia conforme al PSC vigente;
  - d) se la proposta di Piano sia conforme al POC vigente ovvero comporti varianti;
  - e) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 6 dell'art. 8.
5. L'ufficio preposto dell'ente valuta inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale:
  - a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
  - b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
  - 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:
  - a) svolge le verifiche di cui al comma 4 del presente articolo;
  - b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
  - c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5 del presente articolo;
  - d) provvede a richiedere il parere di competenza della C.Q.A.P.

7. Entro il termine di giorni 20 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4 del presente articolo. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.
8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
9. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 del presente articolo ed acquisito il parere della C.Q.A.P, provvede:
  - a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge e trasmettere alla Provincia e agli enti competenti, ai sensi del D. Lgs. n. 152/06 e s.m. e i, il Rapporto ambientale se richiesto; gli enti si esprimono nei termini di legge;
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q.A.P. e dagli altri Enti competenti e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
11. Qualora il PUA contenga:
  - planimetria di progetto e sezioni e profili (di cui alle lettere f e g dell'art. 2.1 comma 2, in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
  - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
  - simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
  - indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde;
12. Il responsabile del Servizio competente, con parere favorevole della CQAP, propone alla Giunta Comunale l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, sono assoggettati a **SCIA** anziché a permesso di costruire.

#### **Art. 11 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica**

1. La documentazione da allegare ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita agli articoli precedenti, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte della Giunta Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui ai precedenti articoli da parte degli Uffici comunali competenti.
2. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dalla Giunta Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso i preposti Uffici del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

## **Art. 12 - Approvazione e validità dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso i preposti Uffici del Comune per la durata di giorni 60 consecutivi. Le proposte di PUA di iniziativa privata possono essere depositate in attesa del ricevimento dei pareri di ARPA-AUSL, VV.FF. se richiesto, oltre agli altri eventuali pareri previsti. La richiesta di parere ad ARPA e AUSL potrà essere inoltrata dagli uffici comunali. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato secondo le modalità previste dalle norme regionali di settore. Dei PUA di iniziativa privata viene data adeguata diffusione secondo le modalità previste dalle norme regionali di settore. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni.
2. Contestualmente al deposito il PUA è inviato alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, completo dei pareri degli Enti e delle Amministrazioni competenti. Entro 60 giorni dal ricevimento la Provincia può formulare osservazioni relativamente a previsioni che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il PUA alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.
3. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi. L'amministrazione recepisce nella pianificazione attuativa il parere motivato relativo al procedimento Vas qualora il PUA non ricada nei casi d'esclusione di cui all'Art 5 comma 5 della L.R. 20/2000.
4. Il Piano entra in vigore alla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BUR).
5. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, ~~si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di sottoscrizione della convenzione.~~ Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione decadono; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.
6. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

## **Art. 13 - Varianti ai PUA**

1. Le eventuali varianti ai PUA approvati seguono lo stesso iter di approvazione degli strumenti originari.
2. Sono varianti non sostanziali (e comunque nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali PSC – RUE – POC ) quelle che:
  - non comportino incrementi delle potenzialità edificatorie approvate e diminuzione della superficie permeabile complessiva;
  - non modificano sostanzialmente l'assetto generale e i parametri edilizi ( in particolare per quanto concerne le distanze e altezze massime) del Piano approvato;
  - non modificano la quantità di dotazioni territoriali prevista;
  - non prevedono l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale;
  - non prevedono modifiche alla convenzione.
3. Le varianti di cui al comma 2 sono approvate con deliberazione della Giunta Comunale dopo le verifiche d'ufficio di cui al precedente articolo 10. Tali varianti non sono assoggettate alla pubblicazione di cui al precedente articolo.

#### **Art. 14 - Progetti unitari convenzionati: documenti e procedura di valutazione e di approvazione**

1. I “Progetti unitari convenzionati” possono tenere luogo dei Piani urbanistici attuativi nei casi ove ciò sia espressamente indicato dal POC, ovvero possono essere prescritti in casi specifici nel RUE.
2. I documenti costitutivi del Progetto unitario convenzionato vanno prodotti in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento tra quelli indicati nel precedente art. 8. Il progetto unitario convenzionato può contenere anche i documenti e gli elaborati per il permesso di costruire.
3. La domanda deve essere presentata dai proprietari rappresentanti in base alla superficie catastale la maggioranza della superficie del comparto così come individuato nelle tavole del RUE e tali da costituire una porzione omogenea sotto il profilo urbanistico. In tal caso il progetto preliminare dovrà comunque interessare l'intero ambito individuato nelle tavole di RUE. Per la procedura di valutazione dei progetti unitari convenzionati si applicano le norme di cui al precedente art. 10 commi da 1 a 6.
4. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al precedente comma 5 dell'art. 10 ed acquisito il parere della C.Q.A.P., provvede:
  - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta Comunale per l'approvazione.
  - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla C.Q.A.P. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
6. Nella delibera di approvazione del progetto e della proposta di convenzione da parte della Giunta Comunale è indicato il termine per l'attuazione delle opere, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Nel caso di progetto convenzionato con valore ed effetti di permesso di costruire i tempi di attuazione sono quelli di validità del permesso di costruire. L'avvio dell'attuazione è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

#### **Art. 15 - Tavola dei vincoli**

1. Ai sensi dell'articolo [37 della L.R. 24/2017 e dell'articolo 51](#) della L.R. 15/2013 i PUA e relative varianti dovranno essere costituiti dalla tavola dei vincoli estesa all'ambito territoriale a cui si riferiscono e da un elaborato denominato “scheda dei vincoli” che riporta per ciascun vincolo o prescrizione l'indicazione sintetica del suo contenuto e l'atto da cui deriva.
2. Gli standard tecnici e le modalità di rappresentazione e descrizione dei vincoli e prescrizioni dovranno essere conformi all'atto di indirizzo tecnico regionale ove approvato.



## TITOLO III - DISPOSIZIONE IN MERITO ALLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NELL'AMBITO DEI PUA, PROGETTI CONVENZIONATI O PER DISPOSIZIONE DEL PRESENTE RUE

### CAPO 1 – DOTAZIONI TERRITORIALI

#### Art. 16 - Requisiti e procedimento per l'approvazione del progetto di dotazioni territoriali

1. Nel rispetto dei tempi previsti nella convenzione di attuazione del PUA o progetti convenzionati, i soggetti attuatori presentano, di norma in unica istanza, il progetto definitivo ed esecutivo delle dotazioni territoriali in esso previste, corredato da computo metrico estimativo analitico. Il progetto dovrà comprendere le opere necessarie per l'allacciamento dei singoli lotti ed edifici alle reti infrastrutturali. In relazione alla complessità delle opere da realizzare, la convenzione di attuazione del PUA può prevedere presentazione e approvazione separata per i progetti definitivo ed esecutivo. Il progetto esecutivo sarà oggetto di permesso di costruire secondo le procedure di legge.
2. Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali diverse da quelle previste ~~dall'art.3.1.6 commi 3 e 4 dall'art.C.2.1.5 delle Norme del RUE~~, preliminarmente alla presentazione della SCIA o della DIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura.
3. La realizzazione di dotazioni di cui all'articolo ~~3.1.6 commi 3 e 4 C.2.1.5 commi 3 e 4 delle Norme del RUE~~ dovranno essere individuate in elaborati grafici relativi al titolo abilitativo a cui sono connessi e dovrà essere sottoscritto atto unilaterale relativo alle modalità di esecuzione delle opere.
4. abrogato.
5. ~~La realizzazione di dotazioni territoriali sotto soglia (ai sensi del Dlgs 50/2016 art.35) può avvenire ad opera di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'art.16, comma 2 DPR 380/2001 e dell'art.28, comma 5 della L 1150/1942, ovvero eseguono le opere in regime di convenzione~~

~~Ad esclusione delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, da realizzarsi nell'ambito dei PUA, ovvero degli interventi in diretta attuazione del presente RUE o del POC, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, nel caso in cui le dotazioni territoriali di cui ai commi precedenti vengano realizzate a scomputo del contributo di costruzione su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune, i relativi progetti preliminare, definitivo ed esecutivo dovranno essere predisposti con le modalità ed i contenuti previsti dall'art. 93 D.Lgs. 163/2006 e s.m. e i.~~

- ~~Per le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, nel calcolo del valore stimato devono essere cumulativamente considerati tutti i lavori di urbanizzazione primaria e secondaria anche se appartenente a diversi lotti. ( Linee guida ANAC n.4 aggiornate con Delibera n. 636 del 10/07/2019).~~

#### Art. 17 - Soggetti appaltanti

1. ~~I soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire per le opere sotto le soglie comunitarie (ai sensi del Dlgs 50/2016 art.35).~~

~~Nella convenzione di attuazione del PUA o nell'accordo di cui al precedente articolo, di~~

~~norma verrà dato mandato al soggetto attuatore di espletare le procedure di aggiudicazione delle dotazioni territoriali. In tal caso, il soggetto attuatore è esclusivo responsabile dell'attività di affidamento ed esecuzione delle opere, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.~~

~~2. Qualora il valore complessivo delle opere superi la soglia comunitaria (ai sensi dell' art.35 comma 9 Dlgs 50/2016) si applicano le disposizioni normative stabilite dal Dlgs del 18 aprile 2016, n.50.~~

~~Ad esclusione delle attività relative ad opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, da realizzarsi nell'ambito dei PUA, ovvero degli interventi in diretta attuazione del presente RUE o del POC, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, nel caso in cui le dotazioni territoriali vengano realizzate a scomputo del contributo di costruzione su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune, l'affidamento e l'esecuzione delle opere dovranno essere effettuati con le modalità previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m. e i.~~

3-1. \_\_\_\_\_ In caso di particolare complessità o rilevanza delle opere o qualora necessiti il coordinamento con altre opere di interesse pubblico, il Comune potrà decidere di svolgere le funzioni di stazione appaltante. In tal caso, l'avente diritto a richiedere il permesso di costruire presenterà, in sede di richiesta del permesso, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. Il Comune, sulla base del progetto preliminare, indice una gara, con le modalità previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m. e i. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori, in tal caso tutte le spese sono a carico del soggetto privato.

#### **Art. 18 - Garanzia sulle opere**

1. Il soggetto attuatore, prima del rilascio del permesso di costruire per le dotazioni territoriali, dovrà costituire fidejussione a favore del Comune, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal progetto approvato.
2. L'importo della fideiussione dovrà essere pari al 100% del costo delle opere, comprensivo di IVA, desunto dal computo metrico allegato al progetto esecutivo approvato.
3. La fideiussione dovrà essere prestata da banca o compagnia assicurativa regolarmente iscritte nei relativi registri e coprirà, sino a concorrenza dell'importo determinato come sopra, ivi tutti gli oneri che il Comune dovesse sopportare in caso di intervento sostitutivo.
4. La fideiussione o polizza fidejussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art.1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta del Comune, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione di attuazione del PUA o dall'accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.
5. Il Comune svincolerà la predetta garanzia contestualmente alla presa in carico di tutte le opere.
6. La fideiussione potrà essere, previo collaudo statico e funzionale delle parti eseguite, ove dovuto, ed espresso consenso del Comune, ridotta, in relazione al progressivo compimento delle opere, al costo effettivo delle opere residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.
7. Il soggetto attuatore integrerà, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.
8. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella convenzione di attuazione del PUA o nell'accordo di cui all'art. 11 L. 241/90 e s.m. e i., il Comune avrà facoltà di eseguire, in via surrogatoria, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito, nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori.

9. Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire, con le maggiorazioni di cui al comma precedente.
10. La richiesta di escussione della polizza sarà preceduta dalla diffida ad adempiere al soggetto attuatore entro un congruo termine di tempo.
11. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il soggetto attuatore sarà obbligato al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

#### **Art. 19 - Varianti relative a dotazioni territoriali**

1. Ogni modifica alle dotazioni territoriali di cui al progetto approvato dovrà essere preventivamente richiesta e approvata dal Comune.
2. La convenzione o l'accordo col soggetto attuatore dovranno prevedere specifiche sanzioni per la violazione della norma di cui al comma precedente.

#### **Art. 20 - Collaudo**

1. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti di acquedotto, di fognatura, del gas, del teleriscaldamento e della pubblica illuminazione dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione.
2. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura della stazione appaltante e a spese del soggetto attuatore.

#### **Art. 21 - Controlli e presa in carico delle opere**

1. I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. Il soggetto attuatore avrà l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.
2. Entro i termini previsti dalla convenzione di attuazione del PUA o nell'accordo di cui al precedente art. 11 L.241/90 e s.m. e i., il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune richiesta di verifica di perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali allegando i certificati dei collaudi funzionali e statici di cui all'articolo precedente.
3. Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dalla convenzione di attuazione del PUA o dall'accordo esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute.
4. Con la verifica positiva di regolare esecuzione, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fidejussorie la manutenzione delle opere verrà posta a carico del Comune, fatto salvo quanto precisato in convenzione o accordo. Ove non si sia provveduto in precedenza, le aree di sedime delle opere verranno trasferite al Demanio comunale. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione.
5. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

## **TITOLO IV – ATTIVITA' EDILIZIA**

### **CAPO 1 – INTERVENTI EDILIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

#### **Art. 22 - Gestione dei procedimenti abilitativi inerenti le attività produttive**

1. I procedimenti riguardanti interventi relativi ad impianti produttivi sono disciplinati dal D.P.R. 160/2010. Le richieste vengono presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) esclusivamente in via telematica.
2. Per gli interventi edilizi soggetti a comunicazione o a S.C.I.A., per i quali sono necessari autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati, questi vengono acquisiti preventivamente tramite lo SUAP. Le attestazioni di pagamento relative agli eventuali importi dovuti a titolo di diritti di segreteria, contributo di costruzione, monetizzazione dotazioni territoriali devono essere allegate in formato digitale alla comunicazione o alla S.C.I.A.
3. Nel caso di permessi di costruire relativi ad attività produttive, il provvedimento conclusivo è rilasciato esclusivamente in modalità telematica; i termini per l'inizio e ultimazione dei lavori decorrono dalla data di avvenuta consegna del provvedimento conclusivo telematico da parte dello SUAP. In caso di intervento soggetto a permesso di costruire per il quale sia dovuto il pagamento di diritti di segreteria, del contributo di costruzione o monetizzazione delle dotazioni territoriali, gli importi da corrispondere saranno conteggiati nel corso dell'istruttoria tecnica e i versamenti dovranno essere effettuati prima della trasmissione del provvedimento conclusivo.
4. Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, verrà attribuita una destinazione d'uso come deposito/magazzino. Successivamente, dovranno essere presentati idonei titoli abilitativi finalizzati alla definizione della destinazione d'uso da attuarsi; in tale sede dovranno essere acquisiti tutti i pareri/autorizzazioni previsti dalla normativa in materia per tale destinazione d'uso.
5. A conclusione dei lavori il soggetto interessato dovrà comunicare tramite il SUAP l'ultimazione dei lavori, corredata dalla documentazione di cui alla lettera a) dell'art. 10 comma 1 del D.P.R. 160/2010, ove l'interessato non proponga domanda ai sensi dell'art. 23, comma 2, della L.R. 15/2013 e, nei casi previsti dalla normativa vigente, dalla documentazione di cui alla lettera b) dell'art. 10 comma 1 del D.P.R. 160/2010.

#### **Art. 23 - Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree**

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.
2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:
  - opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
  - lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs 152/2006 .
3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale ove ammesso o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'idonea indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'area presumibilmente interessata dalle attività che vi si sono svolte.

**Art. 24 – Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola (PRA) Piani di ammodernamento di azienda agricola (PAA)**

I contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), sono disciplinati dall' Atto di Coordinamento Tecnico allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n.623 del 29 Aprile 2019.

~~I Piani di Ammodernamento di Azienda Agricola devono essere corredati, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, dei seguenti elementi:~~

- ~~a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;~~
- ~~b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, evidenziazione dei vincoli e tutele di cui alla Tav. 3 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;~~
- ~~c) evidenziazione cartografica dei fabbricati esistenti e dei fabbricati di progetto, di cui alla tabella "elenco documenti essenziali da allegare a Permesso di Costruire e Scia" posta in calce al presente RUE, loro destinazioni d'uso e loro dimensioni;~~
- ~~d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;~~
- ~~e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;~~
- ~~f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PAA, che dovrà essere fissato in non meno di cinque anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; l'eventuale impegno alla demolizione delle opere assentite e alla bonifica del sito in caso di cessazione dell'attività; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;~~
- ~~g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.~~

~~2. A seguito della presentazione della domanda, il Servizio competente comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.~~

~~3. Il responsabile del procedimento verifica che:~~

- ~~a) la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;~~
- ~~b) gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;~~
- ~~c) il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento.~~

~~4. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento provvede:~~

- ~~– ad acquisire eventualmente i pareri degli uffici comunali e delle amministrazioni interessate, gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento;~~
- ~~– a formulare al Responsabile del provvedimento il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni;~~
- ~~– oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, e dagli altri Enti/Organi competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.~~

- ~~5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 2 a 4 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.~~
- ~~6. Il responsabile del Servizio competente approva il PAA con proprio atto dirigenziale.~~
- ~~7. Nell'atto di approvazione del PAA e della proposta di convenzione è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.~~

## **CAPO 2 – ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA**

### **Art. 25 – Abrogato (vedi art. 47 bis)**

### **Art. 26 – Presentazione Comunicazione di Inizio Lavori (CILA)**

1. La CILA deve essere presentata per le attività di cui all'art. 7, comma 4 della L.R. 15/2013.

### **Art. 26 bis - Verifiche comunali a seguito della comunicazione di inizio lavori (CILA)**

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia può procedere ad effettuare controlli a campione delle Comunicazione di Inizio Lavori Asseverate (CILA) presentate.
2. I Controlli vengono eseguiti secondo quanto disciplinato nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 27/06/2019
3. Qualora nel corso di tali verifiche emerga l'incompletezza della documentazione presentata, le integrazioni, dovranno essere prodotte entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta.

### **Art. 27 - Altri interventi non soggetti a titoli abilitativi**

1. Oltre agli interventi previsti dal comma 1, art. 7 della L.R. 15/2013, fatta eccezione per le lettere f) e o), non sono soggette a titoli abilitativi:
  - a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi degli artt. 50 e 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;
  - b) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
  - c) eliminazione di opere abusive.

## **CAPO 3 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)**

### **Art. 28 - Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. La SCIA deve essere presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia per tutte le opere edilizie elencate all'art.13 comma 1 della L.R. 15/2013.
2. Ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 15/2013 sono inoltre assoggettati a SCIA:
  - gli interventi edilizi in attuazione di PUA che siano stati approvati come piani di dettaglio dall'organo comunale competente, in quanto contengono precise disposizioni sui contenuti plano volumetrici, formali, tipologici e costruttivi ;
  - le opere pertinenziali di cui all'art. [4.6.14C.3.5.14](#) delle norme di RUE che non rientrino nella lettera i) dell'art.13 comma 1 della L.R. 15/2013;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma di cui all'art. [4.4.2C.3.1.2](#), comma 9, delle norme del RUE. In tali casi i lavori non possono comunque iniziarsi prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.
3. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una SCIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, fatte salve le sole SCIA per variazioni minori in corso di cui all'art. 22 della L.R. 15/2013.

### **Art. 29 - Documenti della SCIA**

1. La documentazione essenziale da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, a corredo della SCIA, è quella prevista dalla Regione Emilia Romagna attraverso l'atto di coordinamento approvato con DGR 993/2014 (Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere A) e B), e comma 5, LR 15/2013) e eventuali successive integrazioni e modificazioni, a cui si aggiunge l'ulteriore documentazione prevista da specifiche norme di settore.

### **Art. 30 - Acquisizioni preventive di autorizzazione e/o atti di assenso da parte del SUE**

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 5 e dell'art. 14, comma 2 della L.R. 15/2013, su istanza del privato e mediante l'utilizzo dell'apposito modello-tipo predisposto dal Comune, fatti salvi eventuali modelli successivamente introdotti dagli atti di coordinamento tecnico regionale, lo Sportello Unico dell'Edilizia può acquisire le autorizzazioni, nulla osta, pareri e gli atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento.
2. L'attivazione delle procedure di acquisizione degli atti di cui al comma 1 avviene nel rispetto delle norme di settore oppure, in assenza di tali disposizioni normative, il procedimento sarà attivato entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'istanza.

### **Art. 31 - Disciplina della SCIA**

1. Il termine di cui all'art. 14, comma 5, della L.R. 15/2013 può essere sospeso per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata. Tali documenti dovranno essere prodotti allo Sportello Unico dell'Edilizia in un'unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della raccomandata A/R e/o della PEC relativa alla succitata richiesta, oppure entro 60 (sessanta) giorni nel caso di documentazione particolarmente complessa. Tale indicazione temporale sarà precisata nella lettera di richiesta di documentazione integrativa
2. Qualora le risorse organizzative non consentano un controllo sistematico delle SCIA presentate, il controllo di cui all'art. 14, comma 5 della L.R. 15/2013 potrà essere effettuato su un campione pari almeno pari al 25% delle SCIA presentate.
3. Il campione di cui al comma 2 è individuato con le modalità previste:



- dall'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5 – art. 23, commi 7-8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10) approvato con D.G.R. n. 76/2014;
- [dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 53/2019.](#)

#### **Art. 32 - Disposizioni generali**

1. Per gli interventi effettuati con la procedura di SCIA si applicano, in quanto compatibili, tutte le norme relative alla esecuzione delle opere e alla conclusione delle stesse di cui al Titolo IV - Capi 8 e 9 del presente RUE.

## CAPO 4 – PERMESSO DI COSTRUIRE

### Art. 33 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono subordinati a permesso di costruire tutti gli interventi edilizi non riconducibili ad attività edilizia libera o a SCIA.
2. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo, le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.
3. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a permesso di costruire è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme vigenti in materia per le corrispondenti opere.

### Art. 34 - Documentazione essenziale obbligatoria per la presentazione dell'istanza di permesso di costruire

1. Ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/2013, la documentazione essenziale da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, a corredo dell'istanza di permesso di costruire è quella prevista dalla Regione Emilia Romagna attraverso gli atti di coordinamento (DGR 993/2014 - Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere A) E B), e comma 5, LR 15/2013 e successive eventuali integrazioni e modificazioni), se dovuta, a cui si aggiunge l'ulteriore documentazione prevista da specifiche norme di settore.
- ~~2. L'istanza per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere sempre accompagnata da n. 2 copie degli elaborati grafici, dai documenti obbligatori previsti dalla R.E.R. e da n. 1 copia dei documenti essenziali previsti per la tipologia di intervento. Qualora l'intervento necessiti dell'acquisizione di atti di assenso o pareri da parte di enti esterni, l'istanza di permesso di costruire dovrà essere corredata anche dalle copie necessarie per l'acquisizione degli stessi.~~

### Art. 35 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa regionale il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
2. Nei casi di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui al precedente Titolo III.

### Art. 36 – Abrogato (vedi Art. 47 ter).

### Art. 37 - Progetti particolarmente complessi.

1. Sino all'approvazione degli atti di coordinamento tecnico regionale previsti dall'art. 12 della L.R. 15/2013 i termini previsti dalla normativa vigente per il rilascio del permesso di costruire sono raddoppiati in caso di:
  - progetti soggetti ad atti convenzionali;
  - progetti di restauro scientifico;

- interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica o accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- interventi su immobili monumentali.

#### **Art. 38 - Ritiro.**

1. Il rilascio del provvedimento conclusivo, è comunicato all'interessato con raccomandata con avviso di ricevimento o in via telematica. Il titolare, o suo delegato, deve presentarsi per il ritiro del provvedimento entro 60 giorni dalla data di notifica. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare o suo delegato, da trasmettere prima della scadenza, il Responsabile del SUE può prorogare il termine per il ritiro del permesso di costruire per un periodo massimo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza dei 60 giorni fissata per il ritiro del provvedimento.
2. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

#### **Art. 39 - Contenuti ed efficacia del permesso di costruire**

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) la descrizione del tipo di intervento e il numero di elaborati tecnici di progetto che si intendono parte integrante del permesso o in alternativa l'elencazione degli stessi;
  - d) l'ubicazione e i dati catastali dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato ed eventuali atti convenzionali ove presenti;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni e dei pareri di competenza di organi interni e/o esterni all'Amministrazione Comunale acquisiti, riportando le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) la data e l'esito del parere della C.Q.A.P., se espresso, comprese le eventuali prescrizioni, se non già ottemperate;
  - h) i termini, entro i quali devono avere inizio e ultimazione i lavori;
  - i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
  - j) eventuali condizioni o prescrizioni.
2. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
  - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
  - di apporre nel cantiere, il cartello cantiere ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere;
  - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e degli elaborati allegati;
  - di concordare con lo Sportello unico per l'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;

- di provvedere all'espletamento di tutti gli adempimenti relativi alle norme vigenti in materia e a quelle per l'esecuzione delle opere e la conclusione delle stesse.

#### **Art. 40 - Riesame del permesso di costruire**

1. La domanda di riesame può essere presentata al Sindaco, tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia, da chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante, entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire, ovvero entro 12 mesi dalla data di efficacia della SCIA, nel caso di violazione delle norme urbanistico – edilizie. Il riesame ha ad oggetto atti validi ed efficaci.
2. La richiesta di riesame dovrà essere circostanziata, non saranno prese in considerazione richieste generiche o anonime.
3. Della richiesta di riesame è data notizia, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art. 8 della L. 241/90 e s. m. e i., ai titolari del titolo abilitativo (proprietà, progettista, direttore dei lavori, qualora diversi dal richiedente). Della conclusione del procedimento è data comunicazione anche al richiedente.
4. Il Sindaco per l'istanza di riesame si avvale della struttura dell'ente competente in ordine al controllo interno di cui al D.L. 10/10/2012 n. 174, convertito con modificazioni nella Legge 07/12/2012 n. 213.
5. Il procedimento di cui al presente articolo dovrà concludersi entro 60 giorni dalla data avvio dello stesso.

#### **Art. 41 - Decadenza del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire decade nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data di notifica dell'invito al ritiro (salvo proroga);
  - b) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio, inteso come ritiro del provvedimento o consegna del provvedimento conclusivo in modalità telematica, e comunque entro il termine di validità indicato nel titolo abilitativo (salvo proroga);
  - c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio, inteso come ritiro del provvedimento o consegna del provvedimento conclusivo in modalità telematica, e comunque entro il termine di validità indicato nel titolo abilitativo (salvo proroga); in tal caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
  - d) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.
2. Per i casi indicati alle precedenti lettere a) e c) il provvedimento decade di diritto, mentre per i casi di cui alle precedenti lettere b) e d), la decadenza è dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare e per conoscenza al professionista.

#### **Art. 42 - Permesso di costruire in deroga** Abrogato (Vedi art. A.1.1.10 RUE)

- ~~1. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato nei casi previsti dall'art. 20 della L.R. 15/2013 e eventuali successive modifiche e integrazioni.~~
- ~~2. Non trovano applicazione le disposizioni di cui al comma 3, dell'art. 20 della L.R. 15/2013 prevedendo, la pianificazione urbanistica comunale attraverso il RUE, l'attuazione delle disposizioni dell'articolo 7-ter della L.R. 20/2000 e s.m. e i. nella disciplina dei singoli ambiti del territorio comunale.~~

## CAPO 5 – PROCEDURA ABILITATIVA SEMPLIFICATA (PAS)

### Art. 43– Procedura abilitativa semplificata per gli impianti di produzione di elettricità da fonti energetiche rinnovabili (FER)

- Per l'attività di costruzione ed esercizio di impianti alimentati da fonti rinnovabili non rientranti nell'elenco di cui all'art. 7 della L.R. 15/2013 e s.m. e i. e non soggetti alle procedure di cui al D.Lgs 387/2003, si applica la procedura abilitativa semplificata di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 28/2011 e ss. mm. e ii.;
- ~~Attualmente, il quadro generale per l'applicazione della Comunicazione al Comune e della PAS può essere così schematizzato:~~

<b>FONTI/ TECNOLOGIA</b>	<b>MODALITA' OPERATIVE / DI INSTALLAZIONE</b>	<b>POTENZA(kW)</b>	<b>PROCEDURA PREVISTA</b>
<b>Fotovoltaico</b>	<i>Impianti aderenti o integrati nei tetti degli edifici. Gli impianti devono avere la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i loro componenti non devono modificare la sagoma degli edifici stessi. Inoltre, la superficie dell'impianto non deve essere superiore a quella del tetto sul quale viene realizzato e l'impianto non deve ricadere nel campo di applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04 e s.m.i.)</i>	<i>Qualsiasi</i>	<b>COMUNICAZIONE</b>
	<i>Impianti compatibili con il regime di Scambio sul Posto (SSP) non situati nei centri storici (zona A del P.R.G. comunale) realizzati su superfici esistenti o loro pertinenze</i>	<b>**</b>	<b>COMUNICAZIONE</b>
	<i>Impianti con moduli sugli edifici con superficie complessiva non superiore a quella del tetto non ricadenti nei casi precedenti</i>	<i>Qualsiasi</i>	<b>PAS</b>
	<i>Impianti al di sotto della soglia ex tab. A D.Lgs. 387/03 non ricadenti nei casi precedenti</i>	<i>0-20</i>	<b>PAS</b>
<b>Biomasse</b>	<i>Impianti operanti in assetto cogenerativo fino a 50 kWe (micro cogenerazione)</i>	<i>0-50</i>	<b>COMUNICAZIONE</b>
	<i>Impianti compatibili con il regime di Scambio sul Posto (SSP) non ricadenti nel caso precedente che non alterano i volumi, le superfici, le destinazioni l'uso, il numero delle unità immobiliari, non implicano incremento dei parametri urbanistici e non riguardano le parti strutturali dell'edificio</i>	<i>Qualsiasi</i>	<b>COMUNICAZIONE</b>

<b>FONTE / TECNOLOGIA</b>	<b>MODALITA' OPERATIVE / DI INSTALLAZIONE</b>	<b>POTENZA(kW)</b>	<b>PROCEDURA PREVISTA</b>
	<i>Impianti operanti in assetto cogenerativo fino a 1000 kWe = 3000 kWt (piccola cogenerazione) non ricadenti nei casi precedenti</i>	50 – 1000	PAS
	<i>Impianti al di sotto della soglia ex tab. A D.Lgs. 387/03 non ricadenti nei casi precedenti</i>	0 – 200	PAS
<i>Gas di scarica, Gas residuati dai processi di depurazione, Biogas</i>	<i>Impianti operanti in assetto cogenerativo fino a 50 kWe (micro cogenerazione)</i>	0 – 50	COMUNICAZIONE
	<i>Impianti compatibili con il regime di Scambio sul Posto (SSP) non ricadenti nel caso precedente che non alterano i volumi, le superfici, le destinazioni l'uso, il numero delle unità immobiliari, non implicano incremento dei parametri urbanistici e non riguardano le parti strutturali dell'edificio</i>	**	COMUNICAZIONE
	<i>Impianti operanti in assetto cogenerativo fino a 1000 kWe = 3000 kWt (piccola cogenerazione) non ricadenti nei due casi precedenti</i>	50 – 1000	PAS
	<i>Impianti al di sotto della soglia ex tab. A D.Lgs. 387/03 non ricadenti nei casi precedenti</i>	0 – 250	PAS
<i>Eolico</i>	<i>Singoli generatori eolici installati su tetti di edifici esistenti con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro. L'impianto non deve ricadere nel campo di applicazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/04 e s.m.l.)</i>	Qualsiasi	COMUNICAZIONE
	<i>Torri anemometriche per la misurazione temporanea (fino a 36 mesi) del vento realizzate con strutture amovibili, in aree non soggette a vincolo</i>	Qualsiasi	COMUNICAZIONE
	<i>Impianti al di sotto della soglia ex tab. A D.Lgs. 387/03 non ricadenti nel primo caso</i>	0 – 60	PAS
	<i>Torri anemometriche destinata ad una</i>	Qualsiasi	PAS

<b>FONTE / TECNOLOGIA</b>	<b>MODALITA' OPERATIVE / DI INSTALLAZIONE</b>	<b>POTENZA(kW)</b>	<b>PROCEDURA PREVISTA</b>
	<i>misurazione del vento oltre 36 mesi</i>		
<b>Idroelettrico</b>	<i>Impianti compatibili con il regime di Scambio sul Posto (SSP) che non alterano i volumi, le superfici, le destinazioni l'uso, il numero delle unità immobiliari, non implicano incremento dei parametri urbanistici e non riguardano le parti strutturali dell'edificio</i>	<b>**</b>	<b>COMUNICAZIONE</b>
	<i>Impianti al di sotto della soglia ex tab. A D.Lgs. 387/03 non ricadenti nel punto precedente</i>	<b>0-100</b>	<b>PAS</b>

**\*\* Il servizio di Scambio Sul Posto (SSP) è applicabile ad impianti alimentati a FER fino a 20 kW, impianti alimentati da FER da 20 kW fino a 200 kW entrati in esercizio in data successiva al 31 dicembre 2007, impianti di cogenerazione ad alto rendimento fino a 200 kW. Nel caso in cui l'utente dello scambio sul posto sia il Ministero della Difesa, non si applica il limite di 200 kW. Inoltre, il punto di prelievo e il punto di immissione devono coincidere nell'unico punto di scambio, ad eccezione del caso in cui gli impianti sono alimentati da FER e l'utente dello scambio sul posto è un Comune con popolazione fino a 20.000 residenti, oppure il Ministero della Difesa".**

## CAPO 6– PROCEDURA FACOLTATIVA: VALUTAZIONE PREVENTIVA

### Art. 44 - Contenuti della relazione

1. La richiesta di valutazione preventiva è accompagnata da una relazione predisposta da professionista abilitato e dai ~~n. 1 copia dei~~ seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - elaborati grafici in scala 1:100 (fatto salvo per la planimetria generale che dovrà essere in scala 1:2000 o 1:1000) indicanti lo stato di fatto e di progetto; nel caso di interventi sull'esistente gli elaborati di progetto dovranno riportare un'evidenziazione sinottica delle parti da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
  - la dichiarazione con la quale il progettista abilitato accerta la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie. Tale relazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme per la riduzione del rischio sismico, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori;
  - documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
  - gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
  - descrizione delle caratteristiche principali dell'intervento: parametri progettuali, usi previsti, categoria dell'intervento, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
  - i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti e ai contenuti del PSC (obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito) e del RUE;
  - identificazione delle dotazioni territoriali ove previste (parcheggi e verde) oppure richiesta relativa alla possibilità di monetizzazione delle stesse.

### Art. 45 - Procedimento di istruttoria

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, il responsabile del procedimento comunica al richiedente tale condizione di incompletezza. La documentazione richiesta deve essere presentata, in un'unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di incompletezza, non provvedendovi il procedimento verrà concluso con l'archiviazione dell'istanza. Il termine istruttorio risulterà pertanto sospeso e riprenderà a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.
2. Nei casi ove sia richiesto, gli elaborati sono sottoposti al parere della C.Q.A.P. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. L'esito della valutazione preventiva può essere:
  - favorevole,
  - favorevole subordinatamente al rispetto di determinate prescrizioni esplicitate nella valutazione stessa,
  - contraria, con motivazioni.
4. Qualora, su istanza dell'interessato e nei casi previsti per legge, la richiesta di valutazione preventiva sia stata sottoposta al parere della C.Q.A.P e il relativo esito sia stato recepito nella presentazione del "progetto definitivo" mediante la presentazione di idoneo titolo abilitativo, il responsabile del procedimento può omettere di sottoporre nuovamente il



progetto alla C.Q.A.P. anche se si tratta di un tipo di intervento per il quale è prescritto tale parere.

5. Quanto previsto al precedente comma 4 non trova applicazione per gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, per i quali dovrà sempre essere acquisito il parere della C.Q.A.P.
6. Sino all'approvazione degli atti di coordinamento tecnico di cui alla L.R. 15/2013 finalizzati alla definizione di criteri generali per la determinazione della somma dovuta per spese istruttorie, il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie determinate con apposito atto dell'Amministrazione Comunale, in cui verranno determinate le modalità di versamento.

## CAPO 7– AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

### Art. 46 - Procedura dell'autorizzazione amministrativa

1. L'installazione o modifica delle opere o elementi definiti al Capo 5.3 delle Norme del RUE, non si configurano come interventi edilizi in senso stretto e non sono soggetti a procedure abilitative di carattere edilizio ma possono essere soggetti ad autorizzazione di natura amministrativa secondo quanto disciplinato dai Regolamenti specifici ("per il verde, per l'arredo urbano, per le insegne, per le occupazioni di suolo pubblico, ecc.");
2. Le disposizioni che seguono costituiscono norme transitorie di raccordo con i suddetti Regolamenti e decadono se sostituite da specifiche disposizioni di tali Regolamenti.
3. Abrogato
4. Ove non diversamente specificato nei Regolamenti di cui al comma 1, la domanda di autorizzazione deve essere indirizzata al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o altro Servizio comunale competente per il rilascio dell'autorizzazione di cui trattasi e deve contenere le generalità del richiedente, il suo codice fiscale, la descrizione dell'oggetto della richiesta, l'ubicazione, i dati catastali e l'elenco degli allegati e l'indicazione del termine previsto per l'inizio e il completamento dell'intervento.
5. Ai fini dell'autorizzazione, alla domanda devono essere allegati in n. 1 copia:
  - la relazione tecnica descrittiva dell'intervento ed eventuali elaborati tecnici esplicativi;
  - la dichiarazione ai sensi dell'art. 481 del C.P. che assevera la conformità dell'intervento a quanto prescritto dal presente RUE e da altri specifici Regolamenti comunali;
  - la cartografia con individuazione della localizzazione dell'intervento;
  - la documentazione fotografica illustrativa dei luoghi nei quali si chiede di operare;
  - i bozzetti di tutti i messaggi, nel caso di insegne di esercizio, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, di segnaletica direzionale per attività economiche;
  - l'attestazione del pagamento dei diritti di segreteria, ove dovuti.
6. Il responsabile del Procedimento può:
  - a) dispensare il richiedente dalla presentazione della documentazione di cui sopra quando l'intervento da autorizzare sia, congiuntamente, temporaneo o di non rilevante entità e sufficientemente descritto nella domanda;
  - b) richiedere, entro 30 giorni dalla presentazione della domanda, ove lo ritenga necessario in relazione alle caratteristiche dell'intervento, documentazione aggiuntiva a quella indicata in precedenza o eventuali nulla osta o atti di assenso comunque denominati da parte degli enti e/o organi competenti;
7. La domanda si intende accolta qualora, nel termine di 60 giorni dal suo ricevimento ovvero dal ricevimento delle integrazioni richieste, non sia rilasciato il provvedimento motivato di rifiuto.
8. Nel caso di valutazione negativa della richiesta, prima del diniego viene emessa la comunicazione dei motivi ostativi dell'accoglimento dell'istanza ai sensi dell'art.10 bis della L.241/90 e s.m. e i.
9. Le domande di autorizzazione per interventi che comportano l'occupazione temporanea degli spazi pubblici o di uso pubblico, devono precisare la durata della richiesta dell'occupazione, comprendendo anche i termini di installazione e ripristino dello stato dei luoghi.

## CAPO 8 – DISPOSIZIONI COMUNI AI PROCEDIMENTI EDILIZI

### Art. 47 - Acquisizioni preventiva di autorizzazione e/o atti di assenso da parte del SUE

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 5 e dell'art. 7, comma 7 della L.R. 15/2013, su istanza del privato e mediante l'utilizzo dell'apposito modello-tipo predisposto dal Comune e scaricabile dal sito web, fatti salvi eventuali modelli successivamente introdotti, lo Sportello Unico dell'Edilizia acquisisce le autorizzazioni, nulla osta, pareri e gli atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento.
2. L'attivazione delle procedure di acquisizione degli atti di cui al comma 1 avviene nel rispetto dei termini delle norme di settore oppure, in assenza di tali disposizioni normative, il procedimento sarà attivato entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'istanza.

### Art. 47 bis - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare i titoli edilizi che prevedono trasformazioni urbanistico - edilizie e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare i titoli edilizi che prevedono trasformazioni urbanistico - edilizie i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
  - 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;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione 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;
  - g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, entro i limiti per essi previsti dall'ordinamento, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
    - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
    - l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
  - j) in luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio, limitatamente alle sole parti comuni del fabbricato, sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

k) ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto di effettuare l'intervento richiesto.

2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di elencare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo a richiedere o presentare i titoli edilizi che prevedono trasformazioni urbanistico – edilizie.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.
5. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

**Art. 47 ter - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati.**

Per gli interventi su edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale gli elaborati di progetto devono contenere i seguenti ulteriori documenti:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intendono eseguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

#### **Art. 48- Cambio di intestazione o 'voltura'**

1. I titoli abilitativi sono trasferibili, insieme all'immobile/area, ai suoi successori o aventi causa.
2. Il cambio d'intestazione totale o parziale di un titolo abilitativo, avviene a seguito del trasferimento di proprietà del relativo immobile/area, per compravendita, successione, donazione o altro.
3. Il nuovo proprietario o l'avente titolo deve trasmettere al SUE una "comunicazione" scritta riportante la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, o in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso ed ogni altro atto e/o documento utile al perfezionamento del cambio d'intestazione.
4. Nel caso in cui il titolo edilizio da volturare sia stato rilasciato con la rateizzazione del contributo di costruzione, il nuovo intestatario dovrà presentare una nuova polizza fidejussoria o fideiussione bancaria a garanzia dell'integrale pagamento, oppure un'appendice alla polizza originaria riportante la voltura dell'intestatario o, in alternativa, potrà provvedere al versamento a saldo del contributo di costruzione ancora dovuto.
5. Il cambio d'intestazione non modifica i termini di validità e di decadenza del titolo edilizio e vincola il subentrante o l'avente titolo ai contenuti dell'atto medesimo e agli eventuali altri atti/convenzioni ad esso collegati.
6. A seguito della presentazione della "Comunicazione", lo Sportello Unico per l'Edilizia prende atto del cambiamento dell'intestazione, e provvede ad effettuare tutti gli adempimenti relativi e connessi al trasferimento del titolo stesso.
7. La "Comunicazione" costituisce "Presenza d'atto" di quanto comunicato e la stessa s'intende perfezionata senza necessità di dar luogo a nessuna comunicazione di riscontro agli interessati.
8. Nel caso di cambio di intestazione di una pratica in corso di istruttoria e quindi prima del rilascio del permesso di costruire, la "comunicazione" di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso deve essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire in modo da permettere al SUE di rilasciare il provvedimento finale agli aventi titolo.
9. Restano escluse da tale procedura semplificata le sole volture di "Permessi di Costruire per la realizzazione di opere di urbanizzazione" nell'ambito di un Progetto Unitario e i procedimenti soggetti a PUA, per i quali resta prevista la presentazione di un'istanza, una fase di controllo da parte del Servizio Urbanistica e dello Sportello Unico per l'Edilizia, e il rilascio di un provvedimento di voltura.

#### **Art. 49- Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato/legittimato**

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o la presentazione della SCIA è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione, autorizzazione edilizia, DIA o SCIA, licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile ai sensi dell'art. 18 comma 1 della L.R. 15/2013, richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.

#### **Art. 50- Titoli abilitativi in sanatoria**

1. I titoli abilitativi in sanatoria dovranno essere accompagnati dalla documentazione obbligatoria prevista dalla R.E.R. e dalla documentazione essenziale prevista per la tipologia di intervento.

2. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate istanze volte all'ottenimento di titoli abilitativi edilizi per nuovi interventi sul medesimo immobile.
3. Relativamente alle SCIA in sanatoria è previsto il rilascio di un atto ricognitivo con cui si comunica agli interessati:
  - l'esito dei controlli di cui all'art. 14, comma 4 o 5, della L.R. 15/2013 e s.m.i. a seconda che la pratica sia soggetta a controllo formale o di merito;
  - la correttezza del calcolo dell'oblazione dovuta nonché il relativo versamento del dovuto importo.

#### **Art. 51- Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)**

1. Ai sensi della L.R. 15/2001 e della Delibera di Giunta Regionale del 14.4.2004 n. 673 la documentazione di Previsione di Impatto Acustico viene redatta nell'ambito o al di fuori delle procedure di valutazione di impatto ambientale, nel caso di:
  - realizzazione, modifica, compreso il mutamento d'uso senza opere, potenziamento, delle seguenti opere:
    - aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
    - strade di tipo A (autostrade); B (strade extraurbane principali); C (strade extraurbane secondarie); D (strade urbane di scorrimento); E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285, e successive modificazioni;
    - discoteche;
    - circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
    - impianti sportivi e ricreativi;
    - ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
2. La documentazione di previsione di impatto acustico deve essere prodotta ed allegata, ai sensi dell'art.10, comma 3 della L.R. n.15/2001, alle domande per il rilascio di:
  - a) permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative ed a centri commerciali e grandi strutture di vendita;
  - b) altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui alla lettera a);
  - c) qualunque altra licenza od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.
3. In caso di SCIA in luogo della domanda di rilascio dei provvedimenti di cui alle lettere precedenti, (c. 6, art.10 L.R. n.15/2001) la documentazione di previsione di impatto acustico deve essere tenuta dal titolare dell'attività a disposizione della Autorità di controllo.
4. Per quanto riguarda i contenuti della documentazione di previsione di impatto acustico si rimanda a quanto previsto dalla della L.R. 15/2001 e dalla Delibera di Giunta Regionale del 14.4.2004 n. 673.

#### **Art. 52- Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA)**

1. La documentazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art.10, comma 2 della L.R. n.15/2001, deve essere prodotta per le aree interessate dai seguenti insediamenti:
  - scuole e asili nido;
  - ospedali;
  - case di cura e di riposo;
  - parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma 1 del precedente articolo.
2. Per quanto riguarda i contenuti della documentazione previsionale di clima acustico si rimanda a quanto previsto dalla della L.R. 15/2001 e dalla Delibera di Giunta Regionale del 14.4.2004 n. 673.

### **Art. 53- Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna.**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1688 del 18/11/2013 (e ss.mm.ii.) e dovrà essere prodotta tutta la documentazione prescritta, salvo quanto previsto dall'art. 9, comma 4 della D.G.R. 1688 del 18/11/2013 e ss.mm.ii.;
2. Per i nuovi impianti di cui al precedente comma 1 deve essere data preventiva comunicazione ai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.
3. La comunicazione di cui al comma 2 deve essere corredata dalla documentazione di cui all'art. 9, comma 2 della D.G.R. n.1688 del 18/11/2013 e ss.mm.ii.
4. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare ai sensi dell' art. 9 della L. 46/90 la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui alla L.R. 19/2003.
5. abrogato
6. abrogato
7. Per particolari impianti di illuminazione si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 della D.G.R. 1688 del 18/11/2013 e ss.mm.ii.

## **CAPO 9 – ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **Art. 54- Comunicazione di inizio lavori**

1. La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al SUE dal titolare del permesso di costruire o della SCIA differita prima dell'inizio degli stessi e comunque entro il termine fissato dal titolo abilitativo, utilizzando l'apposito modello da trasmettere in modalità cartacea o telematica.
2. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori occorre presentare, la documentazione, che ai sensi degli atti di coordinamento (DGR 993/2014 - Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione della modulistica edilizia unificata (art. 12, comma 4, lettere A) E B), e comma 5, LR 15/2013 e successive eventuali integrazioni e modificazioni), il richiedente e il progettista si sono riservati di presentare all'inizio dei lavori.
3. abrogato
4. abrogato
5. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e la firma del titolare del permesso di costruire, del Direttore dei Lavori e dell'impresa/e esecutrice/i.
6. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro (15) quindici giorni, pena l'applicazione delle sanzioni amministrative previste nell'allegato D del RUE "Disciplina delle sanzioni". In caso di rinuncia all'incarico di Direttore dei Lavori, i lavori non potranno proseguire fino alla nomina, con accettazione, di un nuovo Direttore dei Lavori che dovrà essere comunicato al Comune a cura del titolare del Permesso o della SCIA. Sulla comunicazione, da presentarsi anche congiuntamente, dovranno essere esplicitate le date di rinuncia e di accettazione del nuovo Direttore dei Lavori.

### **Art. 55- Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Copia del permesso di costruire, comprensivo di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale, ovvero copia della SCIA, CIL o altro titolo ad intervenire, comprensiva degli elaborati tecnici allegati e firmati dal progettista, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di cartello di cantiere ben visibile con indicazione

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

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

#### **Art. 56 - Conduzione del cantiere e occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne



e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, potranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di permesso di costruire o di SCIA.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri. Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare all'Amministrazione Comunale separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,0 utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.
6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.
7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

## CAPO 10 – CONCLUSIONE DELLE OPERE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

La Conclusione delle opere e la Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità sono disciplinati dalla L.R. 15/2013.

### Art. 57- Comunicazione di fine lavori e uso dell'immobile Abrogato

~~1. L'interessato trasmette, allo sportello Unico per l'Edilizia alla effettiva conclusione delle opere, entro 15 giorni e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine lavori corredata dalla documentazione di cui all'art. 23, comma 2, della L.R. 15/2013.~~

~~2. Abrogato.~~

### Art. 58- Interventi soggetti a certificazione di conformità edilizia Abrogato

~~1. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 23, comma 1, della L.R. 15/2013.~~

### Art. 59- Attivazione del procedimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità Abrogato

~~Il certificato di conformità edilizia ed agibilità può essere richiesto dai soggetti di cui al precedente art. 46, ovvero da soggetto diverso dai precedenti che abbia un interesse concreto ed attuale all'ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità.~~

~~1. Ai sensi dell'art. 23, comma 7, della L.R. 15/2013 il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità può essere interrotto per chiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. Tali documenti dovranno essere prodotti allo Sportello Unico dell'Edilizia, in un'unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della raccomandata A/R e/o della PEC relativa alla succitata richiesta, oppure entro 60 (sessanta) giorni nel caso in cui la documentazione richiesta sia particolarmente complessa. L'indicazione temporale di cui sopra sarà precisata nella lettera di richiesta di documentazione integrativa.~~

### Art. 60- Certificato di conformità edilizia ed agibilità per immobili condonati

1. A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria di cui alla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m. e i. può essere, a speciali condizioni, rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, e secondo le indicazioni previste nella deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 26/02/1998.
2. Qualora il condono riguardi immobili privi di abitabilità/agibilità, la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà riguardare l'intero immobile oltre alle parti condonate.
3. Qualora il condono riguardi immobili già dichiarati abitabili/agibili o qualora il condono riguardi parti autonome (es. pertinenze), il certificato di conformità edilizia e agibilità verrà rilasciato ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85.

### Art. 61- Utilizzazione degli immobili realizzati prima del 1942

1. Per edifici, o loro parti, realizzati precedentemente all'anno 1942 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione (ivi compresi interventi soggetti a semplice autorizzazione edilizia o DIA e cambio di destinazione d'uso), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti rispetto al R.D. 1265/1934 così come modificato dal DPR 380/2001:

- la sussistenza dei presupposti di cui sopra;
  - il possesso dei requisiti di salubrit ;
  - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di contenimento di prevenzione dell'inquinamento idrico, atmosferico e di incendio;
  - la regolare iscrizione in catasto del bene;
  - la regolare numerazione civica dell'immobile;
  - il livello di sicurezza da rischio idrogeologico e sismico.
2. Detta perizia giurata   resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla propriet  o da chi ne abbia interesse.

#### **Art. 62- Dichiarazione di inagibilit **

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilit , agibilit  e decoro.
2. Il Sindaco quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
3. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL, anche per effetti di cui alla L.R. n.19/1982 e s.m. e i., pu  essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilit .
4. L'ordinanza di cui al 2° comma pu  essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformit  rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalit  (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilit  e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
5. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco pu  dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumit  degli occupanti;
  - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilit  con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine, box, edificio al grezzo e simili);
  - insufficienti requisiti di superficie dell'alloggio o di altezza interna dei vani;
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilit  di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;
  - opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformit  delle disposizioni vigenti in materia di accessibilit  e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformit  siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone portatrici di handicap.
6. Qualora all'atto della verifica l'unit  immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicher  le ragioni che ne impediscono l'abitabilit  o usabilit , nonch  i provvedimenti tecnici da adottare, e porr  un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provveder  ai sensi di legge.

#### **Art. 63- Modalità di svolgimento a campione del controllo**

1. Qualora le risorse organizzative disponibili non consentano un controllo sistematico delle segnalazioni certificate di conformità edilizia ed agibilità relative ad interventi di cui all'art. 23 della L.R. 15/2013, è possibile svolgere tali verifiche a campione. Il campione dovrà riguardare una quota non inferiore al 25%20% delle richieste presentate.
2. Il controllo a campione si svolge con le modalità previste:
  - dall'Art. 23 della L.R. 15;
  - dall'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale emanato ai sensi dell'art. 12 L.R. 15, sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 76 del 27/01/2014;
  - dalla Delibera di Giunta Comunale n. 53 del 27/06/2019;
  - da eventuali successive modifiche ed integrazioni dei suddetti atti.
3. Per il controllo di cui al presente articolo il Comune potrà avvalersi di:
  - di apposite consulenze di altri enti competenti;
  - di apposite consulenze di tecnici abilitati esterni al Ente con specifica competenza. Tali tecnici saranno scelti sulla base di un elenco predisposto dall'Amministrazione Comunale. È incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera, nonché la condizione di membro della CQAP.

#### **Art. 64- Tolleranze costruttive**

1. Le Tolleranze costruttive sono disciplinate dall'art. 19-bis della L.R. 23/2004, e dalle indicazioni applicative della Regione Emilia Romagna.

~~così come modificata dalla L.R. 06/09, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo; fermo restando il rispetto delle misure minime previste dal Codice Civile e da norme igienico-sanitarie.~~

- ~~1. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$ cm.3 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.~~
- ~~2. Le tolleranze di cui ai commi precedenti non sono cumulabili ed in ogni caso deve essere rispettata la congruenza tra le medesime.~~
- ~~3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.~~

#### **Art. 65- Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.
3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere che risultano necessarie.

6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi idoneo titolo abilitativo.

## **CAPO 11 – DISPOSIZIONI A GARANZIA DEL PRINCIPIO DI IMPARZIALITA'DELL'AZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA**

### **Art. 66 Disposizioni in materia di applicazione delle normativa**

1. Al fine di garantire il principio dell'imparzialità dell'azione amministrativa, qualora si renda necessario in considerazione della complessità o dell'incertezza interpretativa della normativa in materia, sia statale che regionale, potranno essere attivati tavoli di lavoro tecnico-giuridici di confronto eventualmente aperti a contributi esterni, finalizzati alla definizione della corretta interpretazione delle norme da recepire in appositi atti di indirizzo (circolari, atti deliberativi, ecc.).
2. Qualora la difficoltà interpretativa derivi da norme regolamentari o di attuazione degli strumenti urbanistici potranno essere evidenziate all'organo politico tali difficoltà tecnico giuridiche e potranno essere proposte all'organo politico eventuali modifiche agli strumenti urbanistici e regolamentari, ove necessario.

### **Art. 67 Rilascio urgente dei provvedimenti**

1. L'istruttoria e il rilascio dei provvedimenti amministrativi di competenza dell'ufficio avviene di norma seguendo l'ordine cronologico di presentazione delle istanze distinto per tipologia.
2. L'ordine cronologico di cui al comma 1 potrà essere modificato esclusivamente su istanza motivata del richiedente e previa valutazione dell'istruttore e disposizione autorizzativa del Responsabile del servizio.

### **Art. 68 Controlli di cui all'art. 14 della L.R. 15/2013 e s.m.i.**

1. Qualora in sede di controllo formale di cui all'art. 14, comma 4, della L.R. 15/2013 e s.m.i. emergano elementi tali da rendere necessarie ulteriori verifiche, potranno essere sottoposte a controllo di merito pratiche edilizie non rientranti nel campione derivante dalle modalità di estrazione di cui alle disposizioni contenute nell'Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/2013 e s.m.i. sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23 commi 7 e 8) e alle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 76 del 27/01/2014, nonché delle disposizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 51 del 24/06/2014.
2. Nel caso previsto al comma precedente il tecnico istruttore propone motivatamente al responsabile del Servizio la necessità di sottoporre a controllo la pratica edilizia, che assume una decisione motivata in tal senso.

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 69 - Norma transitoria finale**

1. Le disposizioni procedurali del presente allegato, che dettano disposizioni in attesa degli atti di coordinamento regionale previsti dall'articolo 12 della L.R. 15/2013, cessano di avere efficacia al momento dell'entrata in vigore di taluni atti.
2. La CQAP nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. 99 del 20/09/2011 resta in carica fino al termine del corrente mandato amministrato.

## APPENDICE

### TABELLA “ELENCO DEI DOCUMENTI ESSENZIALI DA ALLEGARE A PERMESSO DI COSTRUIRE E SCIA” (per quanto non già previsto dai modelli regionali)

#### 1) DOCUMENTAZIONE GENERALE: (ABROGATO)

#### 2) DOCUMENTAZIONE SPECIFICA PER TIPO DI INTERVENTO:

2_1	Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in materia di terre e rocce da scavo ai sensi degli art. 38, 47 e 48 D.P.R. 445/2000 – Art. 185 c. 1 lett. c) D. Lgs. 152/2006;
2_2	Studio di inserimento paesaggistico ai sensi dell'art. 2.7 del P.S.C. (Crinali);
2_3	Relazione asseverata redatta da tecnico abilitato, corredata da dimostrazione analitica e grafica, ai fini della verifica del rispetto del vincolo aeroportuale ai sensi della L. 58/63 e s.m. e i.;
2_4	Richiesta di autorizzazione all'allacciamento alla fognatura comunale ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999 e s.m. e i. e del Regolamento Comunale di Fognatura; (1)
2_5	Richiesta di autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999 e s.m.i., della L.R. 3/99, della L.R. 7/83 e della Delibera del Comitato dei Ministri 04/02/1977; (1)

#### 3) DOCUMENTAZIONE SPECIFICA PER INTERVENTI SOGGETTI ISTANZA UNICA SUAP:

3_1	Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale;
3_2	Studio d'inserimento paesaggistico (art. 4.7.3 delle norme di RUE)
3_3	Altro