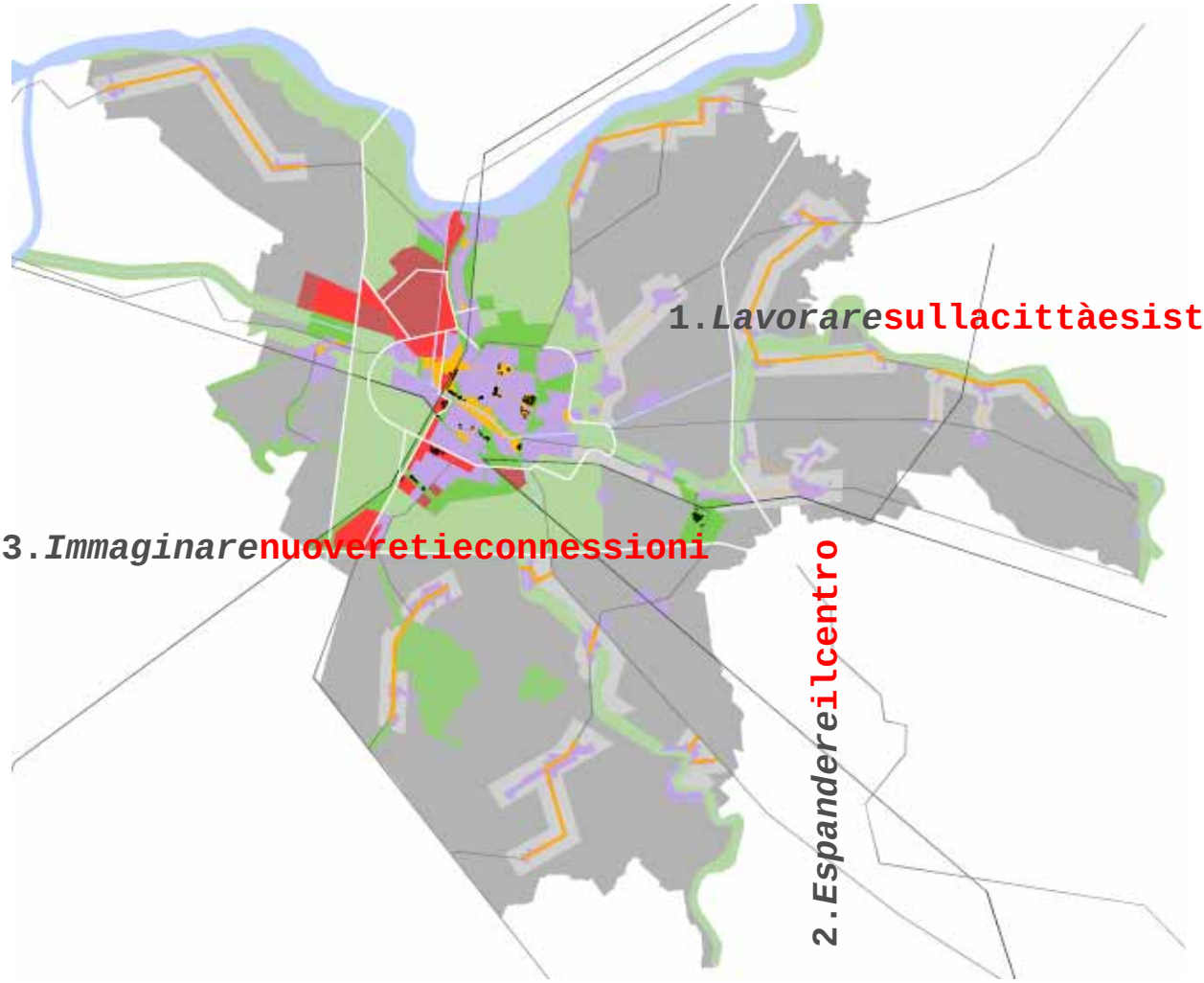
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità




# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

## NTA – PARTE I: NORME PROCEDURALI

10/06/2013

**Nuovo piano urbanistico di Ferrara**
**Regolamento Urbanistico Edilizio**

adottato con delibera consigliare P.G. 32137 del 09/07/2012
approvato con delibera consigliare P.G. 39286 del 10/06/2013

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico
Davide Tumiati, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore
Andrea Ansaloni, Vittorio Baraldini, Patrizia Blasi, Barbara Bonora, Anna Calzolari, Patrizia Carmignola, Andrea Chieregatti, Stefano De Biaggi, Roberto Fiorentini, Marco Gardesani, Carlotta Grillone, Mario Lazzari, Antonella Maggipinto, Patrizia Masola, Silvia Mazzanti, Gianluca Nicosia, Paolo Padovani, Enrico Pocaterra, Cristiano Rinaldo, Enrico Simoni, Marco Vanini

ISP IUAV studi e progetti srl
Mario Spinelli, direttore
Carlo Magnani, responsabile generale del Piano
con Daniele Paccone

Aspetti giuridici
Federico Gualandi

Aspetti Agronomici
Carlo Fiorenza

Analisi di rischio geotecnico e sismico
Vincenzo Fioravante
con Daniela Giretti

## Indice


pag.

**PARTE I NORME PROCEDURALI**

**TITOLO I REGOLE GENERALI**

**Capo I Norme Preliminari**

Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento Urbanistico Edilizio 8
Art. 2 - Composizione del RUE 8

**Capo II Definizioni**

Art. 3 – Coordinamento regionale in merito a definizioni tecniche e documentazione delle istanze 9
Art. 4 – Definizioni tecniche 9
Art. 5 – Destinazioni d'uso 9
Art. 6 - Interventi edilizi 10

**TITOLO II REGOLE GENERALI PER LE PROCEDURE**

**Capo I Norme generali**

Art. 7 – Semplificazione delle procedure 11
Art. 8 – Modelli di riferimento e facsimili 11
Art. 9 - Soggetti aventi titolo 11

**Capo II Opere pubbliche**

Art. 10 - Opere pubbliche o d'interesse pubblico 12
Art. 11 - Requisiti e procedimento per l'approvazione del progetto di dotazioni territoriali 12
Art. 12 - Soggetti appaltanti 13
Art. 13 – Garanzia sulle opere 14
Art. 14 – Varianti relative a dotazioni territoriali 15
Art. 15 – Collaudo 15
Art. 16 – Controlli e presa in carico delle opere 15

**Capo III Attività edilizia libera**

Art. 17 - Attività edilizia libera 16
Art. 18 - Attività edilizia libera ma soggetta a comunicazione (CIL) 16
Art. 19 - Attività edilizia libera ma soggetta a comunicazione e asseverazione (CILA) 17

**Capo IV Procedure facoltative**

Art. 20 - Valutazione preventiva di ammissibilità edilizio-urbanistica 17
Art. 21 - Richiesta di parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio 18

**Capo V Procedure obbligatorie**

Art. 22 - Casi in cui il parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è obbligatorio 18
Art. 23 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) 19
Art. 24 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) 20
Art. 25 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA) 21
Art. 26 - Disciplina della denuncia di inizio attività (DIA) 21
Art. 27 - Interventi soggetti a Permesso di costruire 22
Art. 28 - Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire 23
Art. 29 - Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire 24
Art. 30 - Decadenza e annullamento 25
Art. 31 - Permesso di costruire in deroga 25

Art. 32 - Accertamento di conformità 25
Art. 33 - Autorizzazione paesaggistica 26
Art. 34 - Variazioni minori in corso d'opera 27
Art. 35 - Variazioni essenziali 27
Art. 36 - Voltura del permesso di costruire 28
Art. 37 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame 28
Art. 38 - Procedure per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili 28
Art. 39 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola 29

**Capo VI Esecuzione dei lavori**
Art. 40 - Comunicazione di inizio dei lavori 30
Art. 41 - Conduzione del cantiere 30
Art. 42 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici o di valore storico artistico 30

**Capo VII Conclusione dei lavori**
Art. 43 - Obbligo della comunicazione di fine lavori 31
Art. 44 - Scheda Tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato 31
Art. 45 - Certificato di Conformità edilizia ed agibilità 32
Art. 46 - Procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità 33
Art. 47 – Certificazione energetica 34
Art. 48 – Certificazione di sostenibilità ambientale 34

**Capo VIII Disciplina dei controlli delle trasformazioni edilizie**
Art. 49 - Cartello di cantiere 35
Art. 50 - Controlli sull'attività urbanistico edilizia 35
Art. 51 - Tolleranza 35
Art. 52 - Prescrizione abusi edilizi minori 36
Art. 53 - Ordinanze 36
Art. 54 - Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE 36

**Capo IX Organi consultivi**
Art. 55 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Composizione e nomina 36
Art. 56 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Dichiarazione di indirizzi 37
Art. 57 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Competenze 37
Art. 58 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Disciplina generale del funzionamento 38
Art. 59 – Consulta per l'edilizia e il Territorio 39
Art. 60 – Urban Center 40

**ALLEGATI ALLA PARTE I**
**ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA**
**1. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED OGGETTI URBANISTICI ED EDILIZI**
1.1. Oggetti e parametri edilizi
1.2. Parametri e indici urbanistici
1.3. Altre definizioni
**2. DEFINIZIONI DEGLI USI**
1. Dotazioni territoriali
2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo
3. Usi produttivi
4. Residenza e assimilabili
5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato
6. Usi ricettivi e terziari

**ALLEGATO 2 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LE ISTANZE DA PRESENTARE AL SUE**

## PARTE II PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

**TITOLO III PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI**

Art. 61 – Prestazioni delle opere edilizie

**Capo I Edifici**

Art. 62 - Modalità insediative degli edifici
Art. 63 - Requisiti tecnici degli edifici
Art. 64 - Classificazione dei requisiti
Art. 65 - Modalità di applicazione dei requisiti
Art. 66 - Requisiti e tipi di intervento
Art. 67 - Procedure comprese nei requisiti definiti da norme nazionali
Art. 68 - Prescrizioni per la progettazione degli edifici
Art. 69 – Indirizzi per la progettazione di alcuni elementi degli edifici

**Capo II Spazi aperti**

Art. 70 - Aree a verde pubblico o di uso pubblico
Art. 71 - Verde privato
Art. 72 - Requisiti delle pavimentazioni degli spazi pubblici
Art. 73 - Marciapiedi
Art. 74 - Illuminazione degli spazi aperti
Art. 75 - Raccolta e smaltimento acque meteoriche
Art. 76 - Apposizione di segnaletica ed altri apparecchi
Art. 77 - Indirizzi per la progettazione degli spazi aperti urbani

## ALLEGATI ALLA PARTE II

**ALLEGATO 4 - SCHEDE DEI REQUISITI TECNICI**

## PARTE III NORME URBANISTICHE

**TITOLO IV REGOLE GENERALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI E I CONTRIBUTI**

**Capo I Disciplina delle dotazioni territoriali**

Art. 78 - Definizione delle dotazioni territoriali
Art. 79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali
Art. 80 - Raggruppamento degli usi
Art. 81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali
Art. 82 - Reperimento delle dotazioni territoriali
Art. 83 - Cessione di dotazioni territoriali in siti contaminati
Art. 84 - Modalità di cessione delle dotazioni territoriali
Art. 85 - Coordinamento fra realizzazione delle dotazioni territoriali ed interventi edilizi
Art. 86 - Realizzazione per stralci funzionali
Art. 87 - Concessione in gestione ai soggetti attuatori delle dotazioni territoriali
Art. 88 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali
Art. 89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione

**Capo II Disciplina del Contributo di Costruzione**

Art. 90 - Contributo di costruzione
Art. 91 - Oneri di urbanizzazione

Art. 92 - Articolazione degli oneri di urbanizzazione
Art. 93 - Parametrazione degli oneri ed unità di misura
Art. 94 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione
Art. 95 - Costo di costruzione
Art. 96 – Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni
Art. 97 - Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione
Art. 98 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

**TITOLO V REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI**
Art. 99 - Norme generali sugli interventi
**Capo I Potenzialità edificatorie**
Art. 100 – Rapporto di Copertura e di Verde
Art. 101 – Altezza degli edifici
Art. 102 – Densità edilizia
Art. 103 - Misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente
Art. 104 - Impianti fotovoltaici

**Capo II Usi**
Art. 105 – Destinazioni d'uso

**Capo III Beni culturali ed ambientali - Tutela del Paesaggio e dell'Ambiente**
Art. 106 – Disposizioni generali
Art. 107 - Sistemi del paesaggio
Art. 108 - Contesti identitari locali

**Capo IV Beni culturali ed ambientali - Interventi sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici**
Art. 109 – Disposizioni generali
Art. 110 - Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici
Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica
Art. 112 – Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia
Art. 113 – Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale
Art. 114 – Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale
Art. 115 – Classe 6: edifici e manufatti incongrui
Art. 116 – Classe 7: edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la ricostruzione.
Art. 117 - Pertinenze di edifici storici

**Capo V Regole per le trasformazioni**
Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici
Art. 119 - Distacchi e rispetti
Art. 120 - Progetto urbanistico

**TITOLO VI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DA UTILIZZARE NELLA FORMAZIONE DEI POC**
Art. 121 - Determinazione dei diritti edificatori nella formazione dei Piani Operativi Comunali
Art. 122 - Insediamenti residenziali, terziari e produttivi
Art. 123 - Comparti perequativi
Art. 124 - Quote premiali
Art. 125 - Interventi non soggetti a perequazione urbanistica
Art. 126 - Interventi non attuati

## ALLEGATI ALLA PARTE III
**ALLEGATO 5 - SCHEDE NORMATIVE DEI CONTESTI IDENTITARI**

## PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
**TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**
Art. 127 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni
Art. 128 - Disposizioni transitorie per le norme edilizie del presente RUE relativamente alle domande presentate prima dell'adozione
Art. 129 - Salvaguardia per le disposizioni pianificatorie
Art. 130 – Piani Urbanistici Attuativi previgenti
Art. 131 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate

# PARTE I NORME PROCEDURALI

## TITOLO I REGOLE GENERALI

### CAPO I Norme preliminari

#### Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento Urbanistico Edilizio

1. Il presente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. La prima parte del presente RUE comprende, oltre alle definizioni di interesse tecnico edilizio ed urbanistico, le regole generali sulle procedure per la progettazione, l'esecuzione, i controlli finali ed in corso d'opera e la certificazione delle opere edilizie.

3. La seconda parte contiene le regole generali per la qualità degli edifici e degli spazi aperti urbani.

4. La terza parte, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce:
- la disciplina relativa alle trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, agli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare, nonché agli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive;
- le modalità di calcolo degli incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;
- la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, con i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

5. La quarta parte comprende le disposizioni finali e transitorie.

#### Art. 2 - Composizione del RUE

1. Il RUE è composto da una serie di elaborati che si articolano in "illustrativi" e "normativi" in funzione del livello di prescrittività dei contenuti.

2. Gli elaborati "illustrativi" hanno lo scopo di rappresentare e descrivere le principali scelte del RUE; a tal fine essi non hanno contenuti cogenti ma costituiscono un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano. Sono elaborati illustrativi:
- INTEGRAZIONE AL QUADRO CONOSCITIVO;
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

3. Sono elaborati "normativi", oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, il Rapporto Ambientale di VALSAT ed i seguenti elaborati grafici:
- tav. 1 – RAPPORTI DI COPERTURA E DI VERDE 1:10.000
- tav. 2 – ALTEZZE DEGLI EDIFICI 1:10.000
- tav. 3 – DENSITA' EDILIZIE 1:10.000
- tav. 4 – DESTINAZIONI D'USO 1:10.000
- tav. 4a – TAVOLA DI SINTESI PER IL TERRITORIO URBANO 1:5.000
- tav. 5 – BENI CULTURALI ED AMBIENTALI 1:10.000

- tav. 5a – BENI CULTURALI ED AMBIENTALI – CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000
- tav. 6 – REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000
- tav. 7 – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.

4. Gli elaborati grafici sopra elencati costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dal presente RUE, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), gli elaborati del RUE non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
5. Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il RUE, senza che ciò comporti variante al RUE.
6. Con determina del dirigente responsabile del Servizio Ufficio di Piano la tavola del Quadro Conoscitivo "QC2 – contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee" è soggetta ad aggiornamento con cadenza almeno annuale, sulla scorta dei dati forniti dalla Provincia di Ferrara e dal Servizio Ambiente del Comune. Tali aggiornamenti saranno pubblicati sul sito web comunale.

## CAPO II Definizioni

### Art. 3 – Coordinamento regionale in merito a definizioni tecniche e documentazione delle istanze

1. Il presente RUE recepisce gli atti regionali di coordinamento dei regolamenti comunali in merito a definizioni tecniche e documentazione delle istanze, in modo da assicurare agli operatori del settore uniformità di trattamento nel territorio regionale.
2. In attesa che la Regione completi l'emanazione dei necessari provvedimenti, i successivi articoli e gli Allegati 1, 2 e 3 al presente RUE riportano le definizioni e gli elenchi di documentazione sin qui deliberati, completandoli con le definizioni mancanti e aggiornandoli con la documentazione da presentarsi per le procedure nel frattempo introdotte con i provvedimenti legislativi intervenuti.

### Art. 4 - Definizioni tecniche

1. I parametri ed i termini urbanistici ed edilizi per l'attuazione del presente RUE e dei relativi provvedimenti di attuazione vengono definiti nell'Allegato 1 al presente RUE, nel rispetto dell'atto di coordinamento di cui alla delibera A.L.E.R. 279/2010.
2. L'Allegato 1 costituisce parte integrante e sostanziale del presente RUE.

### Art. 5 - Destinazioni d'uso

1. Al fine della disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio, nell'Allegato 1 al presente RUE vengono altresì individuate e classificate le destinazioni d'uso degli edifici e degli immobili. In tali usi debbono intendersi compresi tutti gli spazi accessori e di servizio, anche complementari allo svolgimento dell'attività principale, sia al chiuso che all'aperto.
2. Tale classificazione non è esaustiva: ogni attività esistente o di progetto deve essere ricondotta ad una delle classificazioni di cui all'Allegato 1 al presente RUE secondo il criterio dell'analogia.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare con i relativi spazi aperti di pertinenza, è quella stabilita dall'ultimo certificato di Conformità edilizia-agibilità (ovvero dalla Scheda tecnica descrittiva vistata dal

Comune) o da altro certificato equivalente. In mancanza di tale documento la destinazione d'uso legittima sarà quella risultante dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero, oppure, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti; per le strutture commerciali medie e grandi in sede fissa si dovrà altresì fare riferimento, per la determinazione della merceologia, della classe dimensionale e del conseguente specifico uso, all'ultima autorizzazione commerciale relativa all'immobile o all'unità immobiliare.
4. Destinazioni d'uso esistenti non documentate come al comma precedente non possono considerarsi legittime ai fini urbanistici.

**Art. 6 - Interventi edilizi**
1. Gli interventi edilizi per l'attuazione del presente RUE e dei relativi provvedimenti di attuazione vengono definiti nell'Allegato 2 al presente RUE, nel rispetto dell'Allegato alla L.R. 31/2002.
2. L'Allegato 2 costituisce parte integrante e sostanziale del presente RUE.
3. Laddove le norme del presente RUE siano riferite agli edifici esistenti, salvo diversa specificazione, per essi si intende qualsiasi costruzione legittimamente in essere alla data di adozione del presente RUE, ovvero autorizzata con titolo abilitativo in data antecedente.

# TITOLO II REGOLE GENERALI PER LE PROCEDURE

## CAPO I Norme generali

### Art. 7 – Semplificazione delle procedure

1. Nel recepire, doverosamente, le molte recenti innovazioni legislative in materia, il presente RUE introduce, ove consentito, alleggerimenti delle procedure abilitative degli interventi edilizi, indirizzando le risorse dell'Ente verso controlli sulle effettive trasformazioni del territorio, più che sui documenti presentati. Vengono così distinte le responsabilità dell'Ente da quelle degli operatori privati e dei tecnici professionisti, riconoscendo a ciascuno la dignità del proprio ruolo.
2. Non si rinuncia, tuttavia, a promuovere la qualità progettuale dell'edilizia e ad esercitare il controllo su di essa, affidandolo, in particolare, alla Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, con procedure che garantiscano tempi brevi e certi per l'abilitazione degli interventi, senza perdere di vista la qualità delle trasformazioni del territorio.

### Art. 8 – Modelli di riferimento e facsimili

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE è obbligatorio l'uso della modulistica tipo predisposta dal Comune.
2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente RUE l'uso di modelli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di facsimili, purché riproducano fedelmente i contenuti dell'originale.

### Art. 9 - Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo ad attivare le procedure di cui all'articolo 17 e successivi, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi, i soggetti che sono proprietari degli immobili oggetto di intervento, o che hanno diritti reali sugli stessi o che agiscono ai sensi di specifiche disposizioni di legge o in virtù di atti contrattuali abilitanti.
2. A titolo esemplificativo sono legittimati a richiedere l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, il Permesso di costruire o a presentare la Denuncia di Inizio Attività, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata o ad attivare una delle procedure facoltative, i seguenti soggetti:

a. il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
b. il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
c. il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico;
d. l'amministratore di condominio per le parti comuni, sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
e. persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
f. l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi consentiti dal titolo;
g. il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
h. il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
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 .In tali casi il titolo è costituito dall'accordo preliminare tra il

proprietario del suolo o dell'immobile e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

j. il delegato, procuratore o mandatario; il curatore fallimentare; il commissario giudiziale; l'aggiudicatario di vendita fallimentare, nei limiti consentiti dalle leggi e dall'atto di delega o legittimante.

3. Per gli immobili di proprietà dello Stato o di altri Enti pubblici, ove non si tratti di opere pubbliche, il titolo è conseguito da coloro che ne abbiano legittimo godimento.

4. Il titolo ad intervenire deve essere auto dichiarato ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000 su modello predisposto dal Comune.

5. Nei casi in cui la facoltà di intervento derivi da poteri diversi dalla proprietà, il titolo deve essere comunque attestato nella auto dichiarazione di cui al comma precedente mediante gli estremi esatti del contratto (con indicazione dell'articolo) o dell'atto abilitante, che deve essere allegato in copia.

## CAPO II Opere pubbliche

### Art. 10 – Opere pubbliche o d'interesse pubblico

1. Non sono soggette al titolo edilizio del Permesso di costruire, della DIA o della SCIA le opere pubbliche realizzate da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree demaniali da realizzarsi da enti istituzionalmente competenti.

2. Parimenti non sono soggette a titolo le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale e le opere e i programmi di intervento da realizzarsi a seguito della conclusione di accordi di programma (D.Lgs. 267/2000 e L.R. 20/2000).

3. I progetti relativi alle opere ed agli interventi di cui ai commi precedenti sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, a cura del relativo responsabile di procedimento.

4. Sono soggetti al parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio di cui ai successivi artt. 21 e 22 i progetti definitivi delle opere pubbliche comunali, nonché quelli delle opere pubbliche realizzate da altri Enti, sulle quali il Comune debba esprimere parere, qualora esse determinino modifiche allo stato esteriore dei luoghi.

5. Le Aziende private, erogatrici dei Servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, fibre ottiche, ecc.) devono altresì richiedere preventivo Nulla Osta all'ufficio comunale preposto per l'utilizzo del sottosuolo pubblico, il quale rilascerà anche le relative prescrizioni relative al ripristino, e trasmettere al Comune, dopo l'esecuzione dei lavori, le planimetrie quotate con l'effettiva ubicazione delle reti.

6. Sono soggette a Permesso di costruire le dotazioni territoriali realizzate dai privati, nonché tutte le relative varianti, secondo le procedure di cui agli articoli successivi.

### Art. 11 – Requisiti e procedimento per l'approvazione del progetto di dotazioni territoriali

1. In sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, i soggetti proponenti devono allegare il progetto preliminare di tutte le dotazioni territoriali necessarie per la sua attuazione. Detto progetto preliminare viene istruito unitamente al PUA e approvato in linea tecnica dal responsabile del procedimento entro 15 giorni dall'approvazione del medesimo.

2. Nel rispetto dei tempi previsti nella convenzione di attuazione del PUA, 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 cui al successivo art. 28.
3. Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, 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.
4. Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo.
5. Ad esclusione delle 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 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.i..

**Art. 12 – Soggetti appaltanti**

1. Nella convenzione di attuazione del PUA o nell'accordo di cui all'articolo precedente, 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, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.
2. 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.i., ad esclusione degli artt. 63, 78 – comma 2, 90 – comma 6, 92, 128, e il soggetto attuatore sarà tenuto ad inviare al Comune tutte le informazioni relative alla gara (copia delle lettere di invito, copia verbale di aggiudicazione, copia del contratto).
3. In caso di particolare complessità o rilevanza delle opere o qualora necessiti il coordinamento con altre opere di interesse pubblico, ovvero su esplicita e motivata richiesta dei soggetti attuatori, 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. 163/2006 e s.m.i.. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione dei lavori.

**Art. 13 – Garanzia sulle opere**

1. Il soggetto attuatore, prima del rilascio del permesso di costruire per le dotazioni territoriali, dovrà costituire fideiussione a favore del Comune, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal progetto approvato.
2. L'importo della fideiussione dovrà essere pari al 70% 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, tutti gli oneri che il Comune dovesse sopportare in caso di intervento sostitutivo, comprensivi di spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo e ogni altro onere accessorio.
4. La fideiussione o polizza fideiussoria 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 di cui al precedente art. 11 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, avvenuta con le modalità di cui all'art. 16 del presente RUE.
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, 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. 14 – Varianti relative a dotazioni territoriali**

1. Ogni modifica alle dotazioni territoriali di cui al progetto approvato dovrà essere preventivamente richiesta e approvata dal Comune, con le medesime procedure di cui al precedente art. 11. Resta esclusa, per le dotazioni territoriali, la procedura di cui all'art. 34 del presente RUE, in quanto destinate alla cessione al Comune o comunque destinate alla pubblica fruizione.
2. La convenzione o l'accordo col soggetto attuatore dovranno prevedere specifiche sanzioni per la violazione della norma di cui al comma precedente.
3. Eventuali riduzioni in corso d'opera del valore delle opere a seguito di varianti, ancorché approvate dal Comune, ovvero di detrazioni effettuate in sede di collaudo o di presa in carico da parte del Comune a fronte di difformità che non precludano la funzionalità delle opere e che comunque vengano accettate dal Comune, daranno luogo a conguaglio sullo scomputo effettuato sul contributo di costruzione.

**Art. 15 - 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. 16 – 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, il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune la domanda di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità delle dotazioni territoriali, di cui al successivo art. 45, 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 di cui al precedente art. 9, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute.
4. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie, fatto salvo l'eventuale conguaglio di cui al precedente art. 14, e la manutenzione delle opere verrà posta a carico del Comune, fatto salvo

quanto previsto dal successivo art. 87. 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.

## CAPO III Attività edilizia libera

### Art. 17 - Attività edilizia libera

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, la realizzazione dei seguenti interventi od opere non richiede titolo edilizio, né comunicazione alcuna al SUE:

a. gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti nell'Allegato 2 al presente RUE;
b. gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al territorio urbanizzato;
d. i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
e. le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
f. gli interventi per eliminare le opere abusive;
g. le opere comprese nell'ambito di manifestazioni temporanee, nei limiti di tempo previsti dalla relativa autorizzazione;
h. le opere connesse alla realizzazione di passi carrai, comprese le modifiche alla recinzione esistente per motivi di sicurezza stradale o per l'abbattimento di barriere architettoniche, ma con esclusione delle modifiche prospettiche agli edifici;
i. cartelli ed insegne di dimensioni inferiori a 6 mq;
j. le opere nel sottosuolo al servizio di reti tecnologiche;
k. lapidi, cippi commemorativi, vetrinette, bacheche.

### Art. 18 - Attività edilizia libera ma soggetta a comunicazione (CIL)

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, la realizzazione dei seguenti interventi od opere non richiede titolo edilizio, bensì una comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato:

a. le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
b. le nuove opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, locali tombati;
c. le aree ludiche senza fini di lucro, pertinenziali degli edifici.

2. L'interessato, preventivamente all'inizio dei lavori, presenta al SUE, ovvero al SUAP per gli interventi per le attività produttive, una comunicazione di inizio lavori, utilizzando l'apposita modulistica e accompagnata dai documenti ed elaborati indicati nella sez. 1 dell'Allegato 3 al presente RUE.

**Art. 19 - Attività edilizia libera ma soggetta a comunicazione e asseverazione (CILA)**

1. Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, la realizzazione dei seguenti interventi od opere non richiede titolo edilizio, bensì una comunicazione di inizio lavori da parte dell'avente titolo, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici:

a. gli interventi di manutenzione straordinaria, come definita nell'Allegato 2 al presente RUE;
b. le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa che non rientrino fra gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
c. le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

2. L'avente titolo, preventivamente all'inizio dei lavori, presenta al SUE, ovvero al SUAP per gli interventi per le attività produttive, una comunicazione di inizio lavori, utilizzando l'apposita modulistica e accompagnata da una relazione tecnica descrittiva provvista di asseverazione e dagli altri documenti ed elaborati indicati nella sez. 1 dell'Allegato 3 al presente RUE. Nella suddetta comunicazione dovrà altresì essere indicata la data di fine lavori, non oltre 3 anni dalla data della comunicazione medesima.

3. Per tutta la durata dei lavori dovrà essere affisso il cartello di cantiere di cui al successivo art. 49.

## CAPO IV Procedure facoltative

**Art. 20 - Valutazione preventiva di ammissibilità edilizio-urbanistica**

1. Il proprietario dell'immobile, o chi ne abbia titolo, può chiedere allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità edilizio-urbanistica dell'intervento che intende eseguire.

2 La richiesta di valutazione dovrà essere accompagnata dalla documentazione elencata nella sez. 2 dell'Allegato 3 al presente RUE, da presentarsi in due copie, tutta riconducibile al formato UNI A4.

3. La valutazione preventiva è rilasciata entro 45 giorni. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

4. I termini del procedimento possono essere interrotti una sola volta da una motivata richiesta di documenti necessari alla comprensione e valutazione dell'intervento.

5. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di costruire o del controllo delle dichiarazioni, segnalazioni e comunicazioni per il progetto elaborato in conformità a quanto ivi indicato, fatto salvo il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, qualora dovuto. I contenuti della valutazione preventiva conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici o al Regolamento Urbanistico Edilizio.

6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie stabilita con specifico provvedimento.

**Art. 21 - Richiesta di parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

1. L'avente titolo all'intervento ha la facoltà di chiedere alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio un parere preventivo alla domanda di Permesso o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, relativamente agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico, su un progetto preliminare di quanto intende eseguire.
2. La Commissione, nell'espressione del proprio parere potrà eventualmente fornire indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
3. La documentazione allegata alla richiesta di parere preventivo deve permettere alla Commissione di disporre di tutti gli elementi utili al fine di una valutazione di merito, nell'ambito delle proprie competenze. In particolare la richiesta dovrà essere accompagnata almeno dagli allegati elencati nella sez. 3 dell'Allegato 3 al presente RUE.
4. Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione indicata al comma precedente, trasmettono immediatamente e senza ulteriori verifiche tecniche, il progetto preliminare alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che esamina la richiesta nella prima seduta utile.
5. Il parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è comunicato all'avente titolo dal Presidente della Commissione entro 15 giorni dalla richiesta, fatte salve le eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa.
6. Qualora il parere non venga formulato entro 30 giorni dalla richiesta, questo si intende favorevole. Nel conteggio del termine precedente non si tiene conto del periodo di sospensione dei lavori della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.
7. Il parere espresso conserva la propria validità per un anno salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigente al momento dell'espressione del parere.
8. La richiesta di parere preventivo è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria.
9. La richiesta di parere preventivo è raccomandata per gli interventi relativi ai piani urbanistici attuativi.

## CAPO V Procedure obbligatorie

**Art. 22 - Casi in cui il parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è obbligatorio**

1. Sono sottoposti obbligatoriamente al parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio di cui al precedente art. 21 i seguenti interventi, qualora essi siano attuati mediante SCIA o DIA:

a. interventi di restauro e risanamento conservativo;
b. interventi di ristrutturazione edilizia;
c. interventi di ripristino tipologico;
d. interventi di nuova costruzione;
e. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza, nei casi in cui l'intervento avvenga in deroga alle norme del presente RUE o del POC, ai sensi dell'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i.;

f. interventi pertinenziali, qualora non già esaminati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nell'ambito del progetto della costruzione principale;
g. le varianti essenziali agli interventi sopra elencati.

2. Per detti interventi il parere preventivo è acquisito dall'interessato prima della presentazione della SCIA o della DIA.

3. Sono altresì soggetti al parere preventivo della Commissione QAP i progetti definitivi delle opere pubbliche comunali, nonché quelli delle opere pubbliche realizzate da altri Enti, sulle quali il Comune debba esprimere parere, qualora esse determinino modifiche allo stato esteriore dei luoghi.

4. Sono esenti dall'obbligo di cui ai commi 1 e 3:

- gli interventi che non modifichino la sagoma degli edifici e/o la partizione delle bucature dei prospetti appartenenti ad edifici di valore storico o visibili dagli spazi pubblici;
- gli interventi su edifici soggetti a pareri e/o autorizzazioni preventivi da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, Parte Seconda, limitatamente agli immobili sottoposti a vincoli diretti.

5. Per gli interventi su immobili soggetti a vincolo indiretto, il parere preventivo obbligatorio della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non potrà dettare prescrizioni in contrasto con il parere formulato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio.

**Art. 23 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

1. Sono assoggettati a segnalazione certificata di inizio attività i seguenti interventi:

a. gli interventi di manutenzione straordinaria con implicazioni strutturali o che implichino incremento dei parametri urbanistici;
b. interventi di restauro scientifico;
c. gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
d. gli interventi consistenti in manufatti per l'eliminazione delle barriere architettoniche che modifichino la sagoma dell'edificio;
e. gli interventi di ristrutturazione edilizia;
f. gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 11/1988;
g. i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
h. le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
i. l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportino la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
j. le varianti, essenziali e non essenziali, alle opere assoggettate a SCIA;
k. le varianti non essenziali alle opere soggette a DIA o a Permesso, qualora non riguardino dotazioni territoriali;
l. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della L. 122/1989, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
m. le opere pertinenziali che non rientrano nella definizione di nuova costruzione di cui all'Allegato 2 al presente RUE, compresi, se eccedono l'edilizia libera, le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate, le opere accessorie e i passi carrai;
n. i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola, come definiti nell'Allegato 2 al presente RUE, ferme restando le competenze del Servizio Tecnico di Bacino e della Provincia in materia di invasi e cave,

nonché le procedure previste in materia di utilizzazione delle terre e rocce da scavo;

o. l'apposizione di cartelloni pubblicitari che superino la dimensione di 6 mq.

2. Sono altresì soggetti a SCIA gli interventi all'interno di PUA i cui contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, siano sufficientemente precisi e dettagliati da consentirne la realizzazione attraverso tale procedura semplificata, previo esplicito riconoscimento di tali caratteristiche nella delibera di approvazione del singolo piano.

**Art. 24 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per eseguire i lavori, presenta al SUE o, per le attività produttive, al SUAP la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), su apposita modulistica, opportunamente compilata per le parti necessarie in relazione all'intervento previsto e accompagnata dagli elaborati tecnici, i documenti e gli elementi informativi necessari a descrivere, documentare e rendere comprensibile l'intervento per tutte le finalità previste dal presente RUE, dalle norme di legge in materia, nonché ad attestarne la legittimità e la congruità con gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati. In particolare, dovranno essere allegati i documenti ed elaborati elencati nella sez. 4 dell'Allegato 3 al presente RUE.

2. I lavori potranno essere iniziati contestualmente alla presentazione della SCIA.

3. Ogni variazione o subentro del direttore dei lavori o delle imprese esecutrici dovrà essere comunicato tempestivamente al SUE o al SUAP.

4. L'entrata in vigore di nuove norme o prescrizioni urbanistiche non comporta la decadenza della SCIA in contrasto con le nuove previsioni.

5. La SCIA è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni, decorrenti dalla data di presentazione. Trascorsi tre anni da detta data, la SCIA decade di diritto senza la necessità di un atto da parte del Comune.

6. A conclusione dei lavori l'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione entro il termine di efficacia della SCIA e ad attivare le procedure di conclusione lavori di cui al successivo Capo VII.

7. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro i tre anni è soggetta a nuova segnalazione certificata di inizio attività che costituisce il nuovo titolo per l'ultimazione lavori.

8. Le SCIA di variante non modificano i termini di scadenza della fine lavori.

9. L'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio dovuta ai sensi della Parte II del Decreto Legislativo 42/2004, nonché l'autorizzazione paesaggistica, devono essere acquisite autonomamente dall'interessato ed allegate alla segnalazione certificata di inizio attività.

10. Il responsabile del procedimento, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di legge, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della SCIA, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un determinato termine, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere del Comune di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21 quinquies e 21 nonies L. 241/1990 e s.m.i..

11. In caso di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, il Comune, ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di cui al comma precedente.

12. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 10, al Comune è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. In particolare, vi è pericolo di danno per l'ambiente e la salute laddove gli interventi edilizi appaiano incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale di siti contaminati o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/2006.

13. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della segnalazione certificata di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte del Comune, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.

14. Gli estremi identificativi della segnalazione certificata di inizio attività devono essere contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite all'art. 49 del presente RUE.

**Art. 25 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Sono assoggettati a denuncia di inizio attività i seguenti interventi:
a. interventi di nuova costruzione, con esclusione di quelli relativi ad attività produttive di beni e servizi rientranti nel campo di applicazione del D.P.R. 447/98 e s.m.i.;
b. gli interventi di ripristino edilizio e tipologico, con esclusione di quelli relativi ad attività produttive di beni e servizi rientranti nel campo di applicazione del D.P.R. 447/98 e s.m.i.;
c. gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
d. le varianti essenziali alle opere assoggettate a DIA.

2. Esclusivamente ai fini sanzionatori penali resta ferma la distinzione tra opere soggette a Permesso di costruire e DIA operata dall'art 10 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con D.P.R. 380/01 e s.m.i.

3. La DIA per nuova costruzione deve essere presentata per singolo edificio avente autonomia fisica, comprese le sue pertinenze.

**Art. 26 - Disciplina della denuncia di inizio attività (DIA)**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività (DIA), almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia di inizio attività, su apposita modulistica, opportunamente compilata per le parti necessarie in relazione all'intervento previsto e accompagnata dagli elaborati tecnici, i documenti e gli elementi informativi necessari a descrivere, documentare e rendere comprensibile l'intervento per tutte le finalità previste dal presente RUE, dalle norme di legge in materia, nonché ad attestarne la legittimità e la congruità con gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati. In particolare, dovranno essere allegati i documenti ed elaborati elencati nella sez. 5 dell'Allegato 3 al presente RUE.

2. L'entrata in vigore di nuove norme o prescrizioni urbanistiche non comporta la decadenza della DIA in contrasto con le nuove previsioni se sono decorsi trenta giorni dalla data di presentazione.

3. La DIA è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni, decorrenti dalla data di efficacia. Salvo sospensioni, la DIA diventa efficace al trentunesimo giorno

successivo a quello di presentazione. Trascorsi tre anni da detta data, la DIA decade di diritto senza alcuna formalità di rito. La decadenza del titolo opera automaticamente senza la necessità di un atto da parte dell'Amministrazione.
4. A conclusione dei lavori l'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione entro il termine di efficacia della DIA e ad attivare le procedure per l'ottenimento del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità ai sensi della L.R. 31/2002.
5. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
6. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro i tre anni è soggetta a nuova denuncia di inizio attività che costituisce il nuovo titolo per l'ultimazione lavori.
7. Le DIA di variante non modificano i termini di scadenza della fine lavori.
8. Se la documentazione è incompleta o la DIA non è correttamente compilata, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro trenta giorni dalla data di presentazione, richiede per iscritto la documentazione integrativa o l'integrazione della compilazione; in questo caso, il termine per dare inizio ai lavori, resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto. La richiesta della documentazione mancante viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione della DIA. Scaduto infruttuosamente tale termine il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia comunicherà l'archiviazione della DIA in quanto inefficace e la diffida a non eseguire i lavori previsti.
9. Qualora entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA, sia accertata l'inammissibilità della stessa, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia comunica al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, al Direttore dei Lavori e all'Impresa, la diffida a non dare inizio alle opere. E' comunque fatta salva la facoltà di ripresentare una nuova DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
10. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte del Comune, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
11. Gli estremi identificativi della denuncia di inizio attività devono essere contenuti nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite all'art. 49 del presente RUE.

**Art. 27 - Interventi soggetti a Permesso di costruire**

1. In linea generale sono sottoposti a Permesso di costruire gli interventi non attuabili con CIL, CILA, SCIA o DIA.
2. In particolare sono soggetti a Permesso di costruire :

a. gli interventi di realizzazione, da parte di soggetti privati, di dotazioni territoriali, ancorché connessi ad altri interventi edilizi, e qualunque variante ad esse relativa;
b. gli interventi di nuova costruzione relativi ad attività produttive di beni e servizi rientranti nel campo di applicazione del D.P.R. 447/98 e s.m.i.;
c. gli interventi di ripristino edilizio e tipologico, relativi ad attività produttive di beni e servizi rientranti nel campo di applicazione del D.P.R. 447/98 e s.m.i.;
d. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

e. gli interventi in deroga alle norme del presente RUE o del POC, fatta eccezione per quelli di cui alla lett. l del precedente art. 23;
f. le varianti essenziali agli interventi attuati con Permesso.

3. Esclusivamente ai fini sanzionatori penali resta ferma la distinzione tra opere soggette a Permesso di costruire e DIA operata dall'art 10 del Testo Unico per l'Edilizia, approvato con D.P.R. 380/01 e s.m.i.

**Art. 28 - Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire**

1. La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, ovvero allo Sportello Unico per le Attività Produttive.
2. Alla domanda di Permesso di costruire devono essere allegati gli elaborati tecnici, i documenti e gli elementi informativi necessari a descrivere, documentare e rendere comprensibile l'intervento per tutte le finalità previste dal presente Regolamento, dalle norme di legge in materia, nonché ad attestarne la legittimità e la congruità con gli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.
3. In particolare, dovranno essere presentati, in relazione al tipo di intervento e pena l'improcedibilità della richiesta di Permesso in caso di loro mancanza, i documenti e gli elaborati elencati nella sez. 6 dell'Allegato 3 al presente RUE.
4. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.
5. Nei casi in cui la domanda del Permesso di costruire sia priva dei documenti obbligatori o ritenuti essenziali secondo quanto indicato nella sez. 6 dell'Allegato 3 al presente RUE o la carenza di documentazione sia tale da rendere incomprensibile l'intervento, l'istanza sarà considerata inammissibile e il Permesso verrà conseguentemente negato.

6. Entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle Amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), nei casi in cui è richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di centoventi giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

7. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre Amministrazioni o Uffici interni, ovvero sia intervenuto il dissenso di una o più Amministrazioni o Uffici e tale dissenso non risulti fondato sull'assoluta incompatibilità dell'intervento, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi. Le Amministrazioni e gli Uffici che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento.

8. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di centoventi giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti, ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), per l'adeguamento del progetto alla

disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

9. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di centoventi giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

10. Il Permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento, ovvero dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 7 e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio.

11. L'accoglimento della domanda del Permesso di costruire è comunicato o notificato al richiedente. Tale comunicazione sarà anticipata, ove possibile, con sistemi informatici al richiedente e al progettista.

12. Entro 60 giorni dalla data di notifica, il Permesso deve essere ritirato, pena la decadenza. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro dell'atto, su richiesta dell'interessato il termine può essere prorogato, una sola volta, fino ad un massimo di 180 giorni, decorsi i quali il Permesso si intende decaduto.

13. Decorso inutilmente il termine di legge per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del Permesso di costruire si intende accolta ai sensi del comma 10 dell'art. 13 della L.R. 31/2002 e s.m.i. E' fatto salvo il caso di immobili sottoposti a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali per i quali sia intervenuto il dissenso dell'Amministrazione o dell'Ufficio interno competenti, per i quali, alla decorrenza del termine di legge per il rilascio del provvedimento, si intende formato il silenzio-rifiuto.

**Art. 29 - Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire**

1. Il Permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Nel Permesso di costruire sono indicati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori decorrenti dalla data di rilascio del titolo indicata nella notifica di accoglimento della domanda prevista al comma 10 dell'articolo precedente.

3. Il termine entro il quale i lavori debbono essere iniziati non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; il termine entro il quale i lavori debbono essere ultimati e l'opera completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alle succitate scadenze, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del Permesso. Decorsi tali termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita, senza ulteriori formalità. L'atto di proroga potrà stabilire i nuovi termini per l'inizio o la fine dei lavori anche in misura inferiore a quelli precedenti, in relazione all'importanza per la collettività delle opere residue.

4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori e corredata di ogni altro documento od elaborato richiesto nel Permesso stesso o dal presente RUE in relazione all'intervento previsto o da nuove norme di legge subentrate.

5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora

eseguite.

6. Il Permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel Permesso stesso.

7. Il Permesso di costruire per nuova costruzione deve essere richiesto per singolo edificio avente autonomia fisica, comprese le sue pertinenze.

8. L'atto con il quale viene rilasciato il Permesso per costruire può contenere raccomandazioni, condizioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge o del presente RUE oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto. Tali prescrizioni possono prevedere un termine temporale per la loro esecuzione anche inferiore ai tre anni.

**Art. 30 - Decadenza e annullamento**

1. Il Permesso di costruire decade nei seguenti casi:
   a. mancato ritiro entro il termine indicato in notifica;
   b. mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini contenuti nell'atto;
   c. entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di validità del titolo.

2. Il Permesso di costruire può essere annullato nel caso vengano riscontrati vizi nelle procedure amministrative o qualora gli elementi progettuali e/o esecutivi risultino in contrasto con la normativa vigente. In particolare, il Permesso di costruire può essere annullato laddove, in corso d'opera, emerga che gli interventi edilizi abilitati risultino incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale di siti contaminati o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/2006.

3. Nei casi di cui al comma 2, il Responsabile del SUE procede a contestare agli interessati i vizi riscontrati, assegnando un termine variabile da 30 a 60 giorni per provvedere alla presentazione degli elaborati e/o esecuzione delle opportune modifiche.

**Art. 31 - Permesso di costruire in deroga**

1. Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC, del PUA o del presente RUE.

3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s.m.i.. In linea generale tra gli interessati debbono essere ricompresi comunque i confinanti con il lotto di intervento.

**Art. 32 - Accertamento di conformità**

1. Nei casi di opere eseguite in assenza di titolo o in difformità da esso, si applicano le disposizioni dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

2. Il titolo richiesto per la sanatoria è lo stesso richiesto per l'intervento ordinario.

3. La richiesta di Permesso di costruire in sanatoria avvia un procedimento di verifica, che osserva gli stessi termini del procedimento ordinario e viene concluso con il rilascio o il diniego della sanatoria, entro 135 giorni dalla presentazione della richiesta stessa.
4. L'istruttoria viene condotta con le modalità previste per l'intervento ordinario.
5. Nel corso dell'istruttoria del Permesso in sanatoria viene acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui questo sia obbligatorio ai sensi del presente RUE.
6. Se nel termine complessivo dei 135 giorni dalla data di presentazione della richiesta (salve interruzioni o sospensioni nei casi di legge), il Comune non ha comunicato il diniego della sanatoria, questa si intende rilasciata, sempre che sussistano i requisiti previsti dalla legge, vale a dire:
- la doppia conformità richiesta dal primo comma del citato art. 17 della L.R. 23/2004 e s.m.i.;
- la mera conformità al momento della richiesta, nei limiti indicati al secondo comma dell'art. 17 della L.R. 23/2004 e s.m.i.;
- l'avvenuto pagamento della somma dovuta a titolo di oblazione;
- l'asseverazione del professionista abilitato;
- la completezza e la regolarità della documentazione presentata.

7. La DIA e la SCIA a sanatoria sono sottoposte sempre a controllo di merito.
8. I presupposti e i termini per l'efficacia della DIA e della SCIA in sanatoria sono i medesimi elencati al precedente comma 6.
9. Nel corso dell'istruttoria della DIA o della SCIA in sanatoria viene acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui questo sia obbligatorio ai sensi del presente RUE.
10. Per quanto attiene il pagamento dell'oblazione, la DIA o la SCIA in sanatoria devono essere accompagnate dal pagamento dell'oblazione autocalcolata dall'interessato sulla base della quantificazione dell'aumento del valore venale conseguito dall'immobile a seguito dell'opera abusiva. Tale oblazione sarà suscettibile di conguaglio su richiesta del SUE, una volta espletato l'iter di legge di cui al comma seguente.
11. Nei casi previsti dalla legge regionale 23/2004, nell'ambito dell'istruttoria viene acquisita la valutazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente all'abuso, da parte della Commissione provinciale, ai sensi dell'art. 21, comma 2, L.R.23/2004; la richiesta della valutazione della Commissione provinciale sospende i termini di cui ai precedenti commi 6 ed 8.
12. Per le opere soggette a DIA o a SCIA il pagamento dell'oblazione/sanzione dovuta, comprensiva dell'eventuale conguaglio, costituisce il titolo a sanatoria.
13. Il parere della CQAP di cui ai precedenti commi 5 e 9 potrà contenere prescrizioni di adeguamento del manufatto realizzato al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto.
14. La richiesta di accertamento di conformità, qualora l'opera sia stata già ultimata al momento della richiesta, deve essere accompagnata da tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento del Certificato di conformità agibilità o previste a corredo della comunicazione di fine lavori ai sensi dell'art. 43 del presente RUE, ferme restando le specifiche disposizioni di cui all'art. 22 L.R. 19/2008 e s.m.i. in materia di riduzione del rischio sismico.

**Art. 33 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Gli interventi ricompresi in zone ricadenti in aree di interesse paesaggistico tutelate ai sensi della parte III del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i., che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e al

paesaggio, sono soggetti all'autorizzazione paesaggistica, rilasciata secondo le procedure previste dall'art. 146 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
2. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto ai titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.
3. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.
4. L'autorizzazione paesaggistica è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.
5. L'autorizzazione paesaggistica sostituisce il parere preventivo obbligatorio della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio di cui all'art. 22 del presente RUE, nei casi in cui quest'ultimo sia richiesto come documento da allegare alla SCIA o alla DIA.
6. Per gli interventi soggetti all'autorizzazione paesaggistica deve essere presentata, in allegato alla domanda formulata su apposita modulistica, la documentazione elencata nella sez. 7 dell'Allegato 3 al presente RUE.

**Art. 34 - Variazioni minori in corso d'opera**

1. Sono soggette a SCIA, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni minori all'intervento previsto dal titolo abilitativo, apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie entro i limiti stabiliti per le varianti essenziali.

2. La SCIA per varianti minori può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, ma comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere l'asseverazione del progettista circa il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, i requisiti delle costruzioni e il parere della CQAP.

3. La SCIA di variante minore costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modifica il termine di ultimazione lavori.

4. Non rientra nella variante minore qualunque variazione alle opere che costituiscono dotazioni territoriali.

5. Le varianti minori non devono essere in contrasto con il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

**Art. 35 - Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al Permesso di costruire o alla DIA o alla SCIA:

a. il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione della quantità delle dotazioni territoriali richieste ai sensi delle presenti norme;
b. gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
c. gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme del presente RUE;
d. gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;

e. le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
f. le variazioni sostanziali al progetto strutturale;
g. ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali; per immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche o storico-architettoniche, si intendono quelli sottoposti a vincolo dal D.Lgs. 42/2004.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
a. della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo;
b. della individuazione delle variazioni in corso d'opera di cui all'articolo precedente;
c. dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio;
d. della applicazione di eventuali normative sopravvenute.

3. Le varianti essenziali sono soggette allo stesso titolo al quale è soggetto l'intervento originario. In tali casi la SCIA, la DIA o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

4. La variante essenziale non sposta il termine di inizio o fine lavori.

5. Una variante essenziale al Permesso, presentata prima dell'inizio lavori, costituisce nuovo progetto e sostituisce in tutto il titolo precedentemente rilasciato.

6. Le opere di variante essenziale debbono essere eseguite solo dopo l'ottenimento del titolo edilizio corrispondente.

**Art. 36 - Voltura del Permesso di costruire**

1. Per voltura del permesso si intende il trasferimento del titolo già rilasciato, dal soggetto intestatario originario ai successivi aventi causa.

2. La richiesta di voltura non impedisce l'inizio o la prosecuzione dei lavori qualora non vi sia un contrasto normativo tra il nuovo titolare e il titolo edilizio stesso.

3. Richieste di cambiamento di intestatario presentate in corso di istruttoria di una domanda, prima del rilascio del Permesso, si inseriscono nel procedimento in corso, del quale sospendono i termini per un massimo di 30 giorni.

**Art 37 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame**

1. La visione dei Permessi di costruire rilasciati, delle DIA o delle SCIA, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, è disciplinata dalle specifiche norme sull'accesso.

2. E' possibile chiedere al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio del Permesso ovvero della presentazione della DIA o della SCIA, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del titolo. Le richieste devono essere circostanziate. Non saranno prese in considerazione richieste generiche o anonime.

3. Oltre i termini suddetti l'Amministrazione non disporrà nessun riesame se non in presenza di una relazione tecnica redatta da professionista abilitato che individui gli elementi di contrasto edilizio-urbanistico.

**Art. 38 - Procedure per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. La costruzione e la modifica degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili sono abilitati secondo le speciali procedure previste dal D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i. e dalle relative disposizioni regionali di attuazione.

**Art. 39 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola**

1. Ai sensi delle disposizioni di cui al successivo Titolo V, per la realizzazione di nuovi fabbricati nel Territorio rurale, con la sola esclusione del secondo alloggio, unitamente all'istanza di autorizzazione unica, l'avente titolo dovrà presentare una proposta di Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA), costituita dai documenti ed elaborati elencati nella sez. 8 dell'Allegato 3 al presente RUE.
2. Il PRA viene istruito dal SUAP nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione unica, nel rispetto dei tempi per essa previsti.
3. Il responsabile del procedimento verifica che 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, sulla base dei requisiti previsti dal Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna vigente al momento della presentazione del PRA, acquisendo, a tal fine, qualora necessario, il parere tecnico del Settore Agricoltura e Sviluppo Economico della Provincia, previa apposita convenzione.
4. Il termine per l'attuazione del PRA dovrà essere pari o inferiore a 10 anni.
5. Il rilascio dell'autorizzazione unica è subordinato alla stipula, da parte di tutti i proprietari ed aventi titolo, di atto unilaterale d'obbligo e alla sua trascrizione; tale atto d'obbligo dovrà contenere l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nell'atto unilaterale d'obbligo ai medesimi patti e condizioni, le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni, le sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti, nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate; deve altresì contenere il vincolo di asservimento di fondi o porzioni di fondo, in ragione delle potenzialità edificatorie utilizzate, di durata trentennale. Tale vincolo di asservimento potrà essere revocato dal Comune in caso di modifica della destinazione d'uso dei suoli a seguito di varianti urbanistiche.
6. Per tutta la durata di validità del PRA, lo stesso risulta vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere permessi di costruire o presentare DIA o SCIA, se non in conformità a quanto previsto nel programma approvato; entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal PRA. Decorso il termine di validità del programma, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di permesso di costruire è subordinata all'approvazione di un nuovo PRA. Eventuale variante al PRA può essere approvata, entro il termine di validità del programma stesso, solo in base ad un'adeguata documentazione sui validi motivi per i quali la variante è richiesta; in

tal caso la variante è approvata con la stessa procedura richiesta per l'approvazione originaria.

## CAPO VI Esecuzione dei lavori

### Art.40 - Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare del Permesso di costruire deve comunicare allo Sportello Unico per l'edilizia, prima dell'inizio dei lavori, la relativa data utilizzando apposito modello predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice. Il Direttore dei Lavori dovrà possedere un'idonea qualifica rispetto ai lavori da dirigere, nell'ambito delle competenze professionali di ciascun Ordine/Collegio.
2. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello entro 15 giorni. In caso di rinuncia all'incarico 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, della DIA o della SCIA. In assenza di un direttore dei lavori, i lavori non possono proseguire.
3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati, in relazione al tipo di intervento, i pareri, i documenti e i progetti esecutivi non precedentemente allegati alla domanda di Permesso, secondo quanto previsto nella sez. 6 dell'Allegato 3 al presente RUE, ed inoltre quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori o nelle autorizzazioni o nulla osta citate/allegate nel Permesso.
4. La mancata presentazione anche solo di uno dei documenti dovuti rende irricevibile la comunicazione di inizio lavori.

### Art. 41 - Conduzione del cantiere

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. 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.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori.
4. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni di cantiere, anche se provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di progetto.
5. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Comune potrà ingiungere gli opportuni provvedimenti.

### Art. 42 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici o di valore storico artistico

1. Per tutti gli interventi edilizi, il titolare, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra ed il Comune.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

RUE ferrara REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

## CAPO VII Conclusione dei lavori

### Art. 43 - Obbligo della comunicazione di fine lavori

1. I lavori debbono essere ultimati entro i termini di validità del titolo edilizio (Permesso, DIA o SCIA).
2. La data di ultimazione deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'edilizia entro 15 giorni dall'effettiva ultimazione mediante apposito modello predisposto dal Comune, debitamente firmato dall'avente titolo e dal Direttore dei lavori. La comunicazione di fine lavori può avvenire nell'ambito della richiesta del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità o della consegna della Scheda Tecnica descrittiva dell'intervento.
3. I documenti da allegare alla comunicazione di fine lavori sono indicati nella relativa modulistica comunale e debbono essere obbligatoriamente prodotti in relazione all'intervento eseguito.
3 bis. In particolare, per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia, alla comunicazione di fine lavori deve essere allegato, pena l'inefficacia a qualsiasi titolo della stessa, l'attestato di qualificazione energetica riferito al sistema edificio impianto nella sua globalità, redatto da uno o più tecnici qualificati, in riferimento ai propri ambiti di competenza, e asseverato dal direttore dei lavori ai sensi della delibera A.L.E.R. n. 156/2008 e s.m.i.; esso:
a) attesta la conformità delle opere realizzate al progetto, nel rispetto dei valori limite fissati dalle norme vigenti e in particolare del rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica;
b) attesta la prestazione energetica complessiva o parziale del sistema edificio/impianti;
c) indica i possibili interventi migliorativi in un bilancio costi/benefici.

4. Il ritardo o la mancata presentazione al SUE della comunicazione di fine lavori o di uno dei documenti richiesti per il tipo di intervento, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui al successivo art. 54 per ogni unità immobiliare, comprensiva delle autorimesse pertinenziali, eseguita nell'intervento.

### Art. 44 - Scheda Tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una Scheda Tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono.

2. La Scheda Tecnica fa parte della relazione tecnica che viene allegata alla SCIA, alla DIA o all'istanza di Permesso di costruire. In quella sede va compilata con i dati edilizi ed urbanistici di progetto. In occasione di ogni variante la Scheda Tecnica va sostituita compilandola con i nuovi dati di progetto.

3. La Scheda Tecnica, completata da un professionista abilitato nella parte del collaudo finale con la dichiarazione, anche agli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, che sono stati regolarmente effettuati i collaudi e i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso, è documento necessario per il rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità. In tale sede, alla Scheda Tecnica vanno allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge e dalla modulistica specifica predisposta.
4. Per gli accertamenti di conformità relativi ad opere ultimate ed agibili, la Scheda Tecnica dovrà essere presentata compilata in tutte la sue parti, compreso il

collaudo finale, al momento della presentazione della domanda del Permesso in sanatoria o al momento della presentazione della DIA o della SCIA in sanatoria. Per i lavori iniziati dopo il 14 ottobre 2005, la richiesta di accertamento di conformità dovrà essere accompagnata dal collaudo statico di un professionista abilitato attestante il rispetto della normativa antisismica. Per le opere non ultimate e/o non agibili la Scheda Tecnica dovrà descrivere lo stato dei lavori indicando chiaramente l'inagibilità della costruzione/unità immobiliare.

5. La Scheda Tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato e quelle necessarie ai fini della programmazione delle opere di manutenzione.

**Art. 45 - Certificato di Conformità edilizia ed agibilità**

1. Ove non siano stabiliti termini diversi nella convenzione di attuazione del PUA o nell'accordo di cui al precedente art. 11, ogni intervento edilizio attivato con Permesso di costruire, DIA o SCIA deve essere concluso, entro 15 giorni dalla data di comunicazione della fine lavori di cui al precedente art. 43, mediante domanda di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità o mediante deposito della Scheda Tecnica completa degli allegati necessari, come disposto dall'art. 21 della L.R. 31/2002 e s.m.i..

2. Il Certificato di Conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

3. Sono soggetti al certificato di Conformità edilizia ed agibilità:
a. gli interventi di nuova costruzione;
b. gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
c. gli interventi di ristrutturazione edilizia.

4. Sono tenuti a chiedere il rilascio del Certificato, nei casi di cui al comma 3, il titolare del Permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA o la SCIA, ovvero i loro successori o aventi causa.

5. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 3, la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella Scheda Tecnica descrittiva di cui all'articolo precedente, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

6. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità o la mancata trasmissione di copia della Scheda Tecnica descrittiva, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, comprensiva delle eventuali autorimesse pertinenziali, stabilite ai sensi dell'art. 54 del presente RUE.
7. Il Certificato di Conformità edilizia ed agibilità ha il valore e sostituisce il Certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, fermo restando che l'esercizio delle attività che verranno svolte nell'immobile è subordinato all'ottenimento da parte dell'interessato delle specifiche autorizzazioni previste dalla legislazione vigente per la data attività.

**Art. 46 - Procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia ed agibilità**

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo Sportello Unico per l'Edilizia la domanda del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità corredata:

a. dalla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, sottoscritta dal richiedente, che lo Sportello Unico per l'Edilizia provvede a trasmettere al catasto, oppure, nel caso in cui detta procedura non sia ancora attiva, dalla documentazione attestante l'avvenuta presentazione della denuncia catastale;
b. da copia della Scheda Tecnica descrittiva (o delle Schede Tecniche articolate per ogni unità immobiliare comprensiva delle sue pertinenze) e dei relativi allegati;
c. copia dell'atto di assegnazione della numerazione civica definitiva rilasciato dall'Ufficio Toponomastica.

2. Lo Sportello Unico per l'Edilizia comunica il nome del responsabile del procedimento di Conformità edilizia ed agibilità, il quale può richiedere, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi. La richiesta interrompe il termine di cui al successivo comma 3, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

3. Il Certificato di conformità edilizia ed agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

4. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo Sportello Unico per l'Edilizia o altro Ente/soggetto delegato entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati. I controlli sono eseguiti a campione.

5. Le modalità per effettuare il controllo, anche con riguardo ai diversi tipi di intervento ed ai diversi ambiti del territorio, sono definite al successivo Capo VIII. Esulano dal procedimento di Conformità edilizia ed agibilità i controlli di competenza dell'AUSL previsti da normative specifiche di settore necessari per l'esercizio delle attività che li prevedono.

6. Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la Conformità edilizia ed agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda Tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda Tecnica descrittiva tiene luogo del Certificato di Conformità.

7. La comunicazione dell'avvenuta presentazione della domanda di Conformità ed agibilità, attestante la completezza documentale per il tipo di intervento eseguito, costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui al comma 4.

8. Nel caso in cui il titolo edilizio relativo all'intervento soggetto a Certificato di Conformità ed agibilità preveda la realizzazione diretta delle dotazioni territoriali e questa non sia già stata completata, la domanda di Conformità dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati e in particolare delle reti infrastrutturali di acquedotto, fognatura, raccolta delle acque meteoriche, corrente elettrica, nonché delle pavimentazioni stradali, eccettuati i soli manti di usura.

9. Ai fini del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità riguardante edifici compresi in strumenti urbanistici attuativi, il Certificato di Collaudo o di Regolare Esecuzione delle dotazioni territoriali può essere anche parziale rispetto alle opere

previste nell'intero PUA, ma dovrà essere complessivo rispetto allo stralcio funzionale previsto dal PUA e sempre che il collaudatore certifichi l'esistenza delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e la loro conformità agli elaborati del Piano, secondo quanto previsto al comma precedente.

10. La Conformità edilizia ed agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

**Art. 47 – Certificazione Energetica**

1. Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione integrale di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, di ampliamento maggiore del 20%, presentati/depositati dal 01/07/2008 devono essere dotati di un attestato di certificazione energetica da prodursi alla fine dei lavori in allegato alla domanda del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

2. La procedura di certificazione energetica dovrà essere conforme a quanto previsto dall'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici approvato dall'Assemblea Legislativa dell'Emilia Romagna il 4 marzo 2008 n. 156 e s.m.i.. In particolare, la procedura di certificazione dovrà prevedere:

a. il reperimento dei dati di base relativamente alle caratteristiche climatiche della località, alle caratteristiche dell'utenza, alle caratteristiche energetiche del sistema edificio/impianti avvalendosi in primo luogo delle relazioni di progetto di cui all'art.28 della legge n.10/1991 e s.m.i. ovvero, quando disponibile, dell'attestato di qualificazione energetica;
b. la determinazione della prestazione energetica dell'edificio (o unità immobiliare) mediante applicazione di appropriata metodologia;
c. la valutazione della prestazione sopra indicata in rapporto ai valori definiti nel sistema regionale di classificazione, con la riduzione di cui all'art. 63 del presente RUE;
d. la valutazione dei possibili interventi migliorativi sull'involucro, sui sistemi impiantistici e sui sistemi di controllo e gestione al fine di migliorare la classe di prestazione con valutazione dei costi degli interventi e dei vantaggi in termini di risparmio energetico.

3. I livelli di prestazione energetica così certificati dovranno essere riportati nel Certificato di Conformità edilizia di cui al precedente art. 45.

**Art. 48 – Certificazione di sostenibilità Ambientale**

1. Gli interventi soggetti a certificazione energetica sono soggetti anche alla certificazione di sostenibilità ambientale. Per gli altri interventi la certificazione ambientale è facoltativa.

2. La Certificazione di sostenibilità ambientale deve essere presentata alla fine dei lavori in allegato alla domanda del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per gli interventi presentati/depositati successivamente alla data del 01/10/2009.

3. A tal fine il tecnico incaricato della redazione della sezione della Scheda Tecnica relativa al collaudo procederà, a fine lavori, alla verifica e alla certificazione del rispetto dei requisiti ambientali di cui alla Famiglia 8 presi in considerazione dal progetto approvato/depositato secondo quanto effettivamente realizzato.

4. L'elenco dei requisiti ambientali della famiglia 8 che risultano rispettati nella suddetta certificazione dovranno essere riportati nel Certificato di Conformità edilizia di cui al precedente art. 45.

## CAPO VIII Disciplina dei controlli delle trasformazioni edilizie

### Art. 49 - Cartello di cantiere

1. Ogni cantiere deve essere dotato di un cartello di cantiere visibile dalla pubblica via, delle dimensioni minime di m. 0,70 x 1,00, contenente le indicazioni di legge e quelle richieste dal presente regolamento, quali:

a. estremi (PG e PR) del titolo edilizio abilitante all'esecuzione dei lavori (permesso di costruire, DIA o SCIA) o della comunicazione asseverata;
b. data di rilascio o di efficacia del titolo edilizio;
c. nominativi dell'intestatario del titolo, del proprietario e del committente se diversi dall'intestatario;
d. data della comunicazione di inizio dei lavori;
e. nominativi del progettista architettonico, del progettista strutturale e del progettista degli aspetti energetici;
f. nominativo del direttore dei lavori;
g. nominativo del costruttore;
h. nominativi delle imprese esecutrici degli impianti;
i. nominativo del responsabile di cantiere.

2. Per i nominativi di cui ai punti c, f ,g, è necessario riportare i rispettivi recapiti.
3. Per le imprese dovrà essere indicato altresì il numero di iscrizione alla Cassa Edile e del DURC.
4. Il cartello di cantiere costituisce elemento per la vigilanza della regolarità dell'attività edilizio-urbanistica.

### Art. 50 - Controlli sull'attività urbanistico edilizia

1. Il Responsabile dello Sportello Unico esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso l'istruttoria dei titoli edilizi e delle comunicazioni asseverate ed i controlli di cui agli articoli 11 e 17 della L.R. 31/2002 ed all'art. 19 della L. 241/1990 e s.m.i., per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il personale incaricato dal Comune, munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare l'esistenza del prescritto titolo edilizio e la conformità delle opere agli elaborati progettuali relativi. A tal fine il titolo edilizio e la copia dei disegni approvati/allegati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Qualora sia riscontrata l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel Permesso, nella DIA, nella SCIA o nella CILA, il Responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
4. I controlli di cui al comma primo vengono eseguiti, di norma, a campione, nonché quando sussistono fondati dubbi sulla regolarità di un intervento in corso.
5. La Giunta comunale determina gli indirizzi e i criteri per l'esecuzione dei controlli a campione che diverranno operativi mediante apposito atto dirigenziale preventivamente comunicato alla Consulta per l'edilizia e il territorio.

### Art. 51 - Tolleranza

1. 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 due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Indipendentemente dalla percentuale indicata al comma precedente, sono tollerate all'interno di ciascuna unità immobiliare, bucature comprese, difformità delle misure lineari fino a cm. 5.
3. Per i livelli prestazionali minimi richiesti dai requisiti tecnici del presente RUE che non siano espressi con misure geometriche, sono ammesse tolleranze se esplicitamente indicate nella formulazione del requisito stesso.

**Art. 52 - Abusi edilizi minori**
1. Si ritengono sanati agli effetti amministrativi e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, gli abusi edilizi classificabili come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ogni altro tipo di abusivismo che non abbia comportato aumento di superficie o alterazione della sagoma, qualora siano trascorsi 10 anni dalla loro ultimazione.
2. E' comunque sempre possibile la regolarizzazione di tali difformità, con il pagamento delle sanzioni previste, ai sensi dell'art. 17 della L. 23/04.

**Art. 53 - Ordinanze**
1. Il mancato rispetto degli obblighi o disposizioni contenuti nelle presenti norme comporta l'emanazione, ove occorra, sentita eventualmente la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, di un'ordinanza per l'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione, oltre alla applicazione della sanzione pecuniaria.

**Art. 54 - Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE**
1. Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistico edilizia, le violazioni alle prescrizioni di natura edilizia del presente RUE sono soggette alla sanzione amministrativa, a carico dei responsabili, del pagamento di una somma di denaro a norma e con le modalità di cui all'art. 7 bis D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e della L. 689/1981 e s.m.i..

## CAPO IX Organi consultivi

**Art. 55 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Composizione e nomina**
1. E' istituita la Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) ai sensi e per le finalità indicate nell' art. 3 della L.R. 31/2002.
2. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è nominata dal Sindaco ed è composta:
- dal capo Settore della struttura edilizia ed urbanistica competente, in qualità di Presidente; in assenza del Capo settore il ruolo di Presidente è assunto da uno dei dirigenti dei Servizi del Settore o dal Responsabile del SUE;
- da cinque membri esterni scelti tra esperti nelle seguenti materie:
  - storia, tutela e salvaguardia dei beni ambientali e paesaggistici;
  - progettazione urbanistica e architettonica, sia nel campo delle nuove costruzioni, sia nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. I requisiti dei membri esterni dovranno essere accertati da titoli riassunti in curricula, esplicitanti:
- incarichi nella ricerca o nell'insegnamento universitario;
- pubblicazioni a diffusione non esclusivamente locale;

- attestati, premi e riconoscimenti di merito di istituzioni culturali prestigiose oltre l'ambito locale;
- incarichi pluriennali svolti presso le PP.AA. preposte alla tutela del patrimonio dei beni ambientali, storici e culturali;
- esperienza professionale nella progettazione edilizia nel campo della nuova costruzione e del restauro, nonché della progettazione urbanistica di pianificazione generale o particolareggiata o di recupero paesaggistico ambientale (elenco degli interventi significativi).

Particolare rilevanza avrà la conoscenza della storia e del contesto edilizio urbanistico territoriale locale, nonché la progettazione di significative opere nel territorio ferrarese.

4. L'individuazione dei candidati esperti avverrà mediante bando pubblico, la cui modalità sarà approvata con specifico atto di Giunta Comunale. Nello stesso provvedimento sarà nominata la Commissione per l'esame delle candidature.

5. Partecipano di diritto ai lavori della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio, senza facoltà di voto, i rappresentanti (titolari o supplenti) designati per la Consulta dell'Edilizia e del Territorio in rappresentanza degli Ordini professionali.

6. Anche al fine di monitorare l'andamento dell'attività edilizia ed urbanistica sul territorio, il Sindaco e/o l'Assessore delegato possono presenziare, senza facoltà di voto, alle sedute della CQAP.

7. Può altresì presenziare alle sedute della CQAP, senza facoltà di voto, un rappresentante della Commissione Tecnica Accessibilità (CTA) istituita con Delibera di Giunta del 20 maggio 2008 n. 40619.

**Art. 56 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Dichiarazione di indirizzi**

1. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio, entro 30 giorni dal suo insediamento, elabora un documento di indirizzo contenente i principi e i criteri compositivi e formali ai quali si atterrà per l'emanazione dei pareri in materia di vincolo ambientale paesaggistico di cui all'art. 3 della legge regionale n. 31/02 e per la espressione dei pareri sugli altri interventi di competenza.

2. Inoltre, la Commissione, nella dichiarazione di indirizzi, può decidere che alcune tipologie di intervento, tra quelle non comprese nell'art. 3 della L.R. 31/2002, non siano sottoposte al proprio parere.

3. Il documento proposto dalla Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio deve essere condiviso dalla Giunta Comunale, comunicato al Consiglio Comunale ed agli Ordini professionali.

4. La dichiarazione di indirizzi diventerà operativa 30 giorni dopo la ricezione da parte degli Ordini.

5. La Commissione procederà all'esame dei progetti presentati prima della esecutività della propria dichiarazione secondo i criteri fissati nella previgente Dichiarazione di indirizzi.

**Art. 57 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Competenze**

1. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è chiamata ad esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.

2. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio esprime il parere di competenza nei casi di cui all'art.22 del presente RUE ed inoltre, nei casi di:

- interventi sottoposti ad autorizzazione paesaggistica ambientale;
- PUA pubblici e privati, sia nel merito della qualità progettuale in attuazione della dichiarazione di indirizzi, sia ai fini di accertare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 9 della legge 31/2002 per la loro attuazione, in tutto o in parte, tramite SCIA;
- richieste di parere preventivo, di cui all'art. 21 del presente RUE, per qualunque tipologia di intervento;
- interventi per i quali è richiesto il parere della CQAP dal sistema sanzionatorio.

3. Per gli interventi di cui al 2° comma del precedente art. 56, nel caso in cui nel corso dell'istruttoria del procedimento sia rilevata dagli Uffici istruttori un palese contrasto con la Dichiarazione di indirizzi, l'intervento stesso potrà essere sottoposto al parere della Commissione.

**Art. 58 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Disciplina generale del funzionamento**

1. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio (C.Q.A.P.) si riunisce in via ordinaria almeno una volta al mese e comunque ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.
2. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti (4 membri), tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, la Commissione è valida quando siano presenti il Presidente e almeno 2 componenti (3 membri).
3. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è convocata dal Presidente almeno sette giorni prima della data della riunione, con invito scritto. I pareri vengono espressi a maggioranza di voti dei membri presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
4. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è chiamata ad esprimersi successivamente all'istruttoria formale o, quando previsto, a quella di merito svolta dagli Uffici comunali competenti. Sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio solo i progetti conformi alle norme.
5. La C.Q.A.P. esprime sui progetti esaminati i seguenti pareri:
- parere favorevole, con eventuali motivazioni (obbligatorie per le autorizzazioni ambientali);
- parere favorevole con prescrizioni architettoniche o esecutive non sostanziali, motivate con riferimento alla dichiarazione di indirizzi;
- parere contrario, motivato.

La Commissione, qualora ritenga di dover acquisire elementi integrativi o significative modifiche progettuali, può rinviare l'esame del progetto specificando le integrazioni e/o modifiche richieste.
6. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del Permesso di costruire o del parere preventivo. Qualora esprima un parere con prescrizioni architettoniche non sostanziali che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al Responsabile del procedimento verificare tale adeguamento nei modi opportuni. Decorso il termine dell' istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere della C.Q.A.P. precisandone la mancanza.
7. Gli elaborati grafici architettonici e la Relazione e Scheda tecnica descrittiva relativi ai progetti esaminati dalla C.Q.A.P. dovranno essere timbrati con la data della seduta della Commissione e del parere espresso.

8. In tutti i casi in cui è previsto il parere della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di trenta giorni, del potere di annullamento ai sensi dell' art. 24 della L.R. 31/2002.
9. La Commissione, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di ammettere la presenza alle adunanze dei progettisti anche quali relatori sui progetti stessi. I progettisti si dovranno comunque allontanare prima della formulazione del parere.
10. I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
11. Le sedute della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario. Su richiesta anche di un solo Commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.
12. Per ogni argomento discusso vanno trascritti, a verbale, i pareri della Commissione, eventuali modificazioni richieste e condizioni poste, i voti contrari o di astensione ed eventuali dichiarazioni di voto.
13. Il verbale viene sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti alla seduta.
14. Ai soli commissari esterni membri della Commissione è attribuito un gettone di presenza di entità pari a quella prevista per i Consiglieri Comunali per le sedute di Commissione. Nel caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il solo rimborso delle spese di viaggio.
15. I membri della C.Q.A.P. durano in carica per tutto il mandato del Sindaco che li ha nominati, fino alla nomina dei nuovi componenti ad opera del Sindaco successivo.
16. I membri che non partecipano a n. 3 sedute consecutive senza giustificati motivi decadono dalla carica. In caso di cessazione volontaria dalla carica di uno o più membri, oppure di decadenza dalla medesima, di dimissioni o morte, il Sindaco procederà alla relativa sostituzione per il periodo residuo.
17. Gli esperti si astengono dal giudizio sui casi presentati da ditte o professionisti con i quali abbiano in corso rapporti professionali o li abbiano intrattenuti nel corso dell'ultimo biennio.
18. Gli operatori o i professionisti, all'atto della presentazione dei progetti possono indicare motivate ragioni di potenziale conflitto di interesse di singoli esperti nel caso in esame e chiederne l'astensione dalla valutazione. Sulla richiesta decide il Presidente.
19. La Commissione per la Qualità edilizia ed architettonica, se richiesto, rende conto alla Giunta e al Consiglio Comunale della propria attività.

**Art. 59 – Consulta per l'Edilizia e il Territorio**

1. Per la verifica dell'ottenimento degli obiettivi di qualità globale del processo di trasformazione urbanistico edilizia del territorio perseguiti dal Comune attraverso gli strumenti urbanistici, è istituita la Consulta per l'Edilizia e il Territorio.
2. La Consulta è formata dai rappresentanti delle categorie professionali che hanno competenza nei programmi di tutela e trasformazione del territorio (architetti, ingegneri, geologi, agronomi, geometri, periti industriali) e dai funzionari del Comune competenti nella materia, nonché dall'Assessore preposto (o suo delegato), che la presiede.
3. La Consulta ha come obiettivi:

- la verifica e l'implementazione degli atti procedurali in ordine alle semplificazioni e snellimenti possibili e agli aggiornamenti necessari nell'ambito di una visione unitaria dei procedimenti;
- la promozione del coordinamento fra le diverse competenze nelle procedure di controllo, al fine di migliorarne chiarezza ed efficacia rispetto agli obiettivi di qualità;
- la promozione del confronto fra i differenti saperi professionali, al fine di contribuire allo sviluppo di una cultura tecnica efficacemente aggiornata e in grado di fornire risposte adeguate alle esigenze complessive della società.

4. Ciascuna Organizzazione professionale nominerà un suo rappresentante nella Consulta secondo la modalità e le esigenze che riterrà più opportune. I rappresentanti degli uffici tecnici sono individuati nei responsabili dei singoli Servizi. Nella nomina del proprio rappresentante nella Consulta per l'Edilizia e il Territorio, ciascuna Organizzazione professionale indicherà il nominativo di un supplente, al fine di garantire la continuità dello svolgimento del lavoro necessario, nell'ambito di una precisa individuazione dei rapporti istituzionali.
5. Le funzioni di segretario saranno svolte da un funzionario incaricato dall'Assessore competente. Detto funzionario si farà carico anche della convocazione delle riunioni che potranno avvenire su richiesta diretta del Comune o di almeno tre dei componenti.
6. Le indicazioni fornite dalla Consulta costituiscono indicazioni procedurali, sia per gli atti di indirizzo del Comune, sia per l'applicazione degli strumenti normativi comunali. Le indicazioni saranno trasmesse a tutti gli Ordini e Collegi Professionali ed ai responsabili dei Servizi e degli Uffici comunali interessati, affinché ne venga data la massima divulgazione.

**Art. 60 – Urban Center**

1. E' istituito l'Urban Center, denominato "**è Ferrara – Urban Center**", quale spazio di dialogo e di condivisione degli obiettivi e dei valori della città, in cui sono rappresentate le istituzioni, le associazioni, il mondo economico e sociale, i cittadini; laboratorio dove immaginare, pensare, confrontarsi sul futuro della città, in modo aperto e partecipato; luogo dove si affronta e si discute della città: di urbanistica, di ambiente, di società e di economia, di pianificazione strategica, per comprendere come una comunità sta cambiando e verso quale direzione si sta dirigendo.
2. Il laboratorio urbano ha il compito di:
- informare in merito ai progetti di trasformazione in corso;
- promuovere il dibattito e lo scambio di idee e opinioni;
- fornire strumenti di approfondimento e diffondere la consapevolezza della complessità;
- sviluppare atteggiamenti cooperativi che portino alla costruzione di strategie di intervento e di trasformazione condivise;
- promuovere il territorio, la sua identità paesaggistica, ambientale e produttiva;
- promuovere e diffondere la cultura della città e della cittadinanza.

3. Il laboratorio urbano si propone come struttura aperta e implementabile a cui si può prendere parte a vario titolo mediante contributi economici, sponsorizzazioni, contributi culturali e professionali, partecipando fattivamente alla gestione delle attività ricorrenti o alla realizzazione delle singole iniziative.

4. Il laboratorio urbano vuole coinvolgere istituzioni, cittadini, associazioni di categoria, associazioni culturali, Università, forze professionali, forze economiche e operatori privati.
5. Il laboratorio urbano funzionerà in rete con gli altri Urban Center esistenti, in particolar modo nella Regione Emilia-Romagna, in Italia ed in Europa; promuoverà le identità locali in una rete di rapporti internazionali; produrrà informazione, comunicazione, partecipazione, attivando un calendario di iniziative finalizzato a far conoscere i progetti e gli scenari di trasformazione che si stanno configurando per il nostro territorio.
6. L'attività del laboratorio urbano si esplicherà, in particolare, attraverso esposizioni temporanee, dibattiti e convegni, attività didattiche ed educative, conservazione di documenti e materiali, promozione dell'architettura moderna e contemporanea, promozione della qualità urbana e delle professionalità locali.
7. L'evoluzione della città e l'evoluzione dei cittadini sono due processi che devono svolgersi insieme. L'obiettivo del laboratorio è rendere sistematico e coerente, dinamico e produttivo, allargato e non filtrato il rapporto tra i soggetti che vivono dentro i luoghi e le amministrazioni che ne governano la trasformazione, interpretando il progetto della città come opportunità di crescita creativa e consapevole.