

Regolamento Urbanistico Edilizio



COMUNE DI MIRANDOLA
Provincia di Modena



Sindaco: Alberto Greco

Assessore Urbanistica: Letizia
Budri

Comune di Mirandola
Servizio urbanistica

Arch. Adele Rampolla
Arch. Carlo Caleffi
Geom. Angela Zibordi

gruppo di lavoro:



Arch. Carlo Santacroce
(Progettista responsabile)
Arch. Rudi Fallaci
Urb. Raffaele Gerometta
(Direttore Tecnico Settore Urbanistica)
Arch. Barbara Marangoni
Arch. Chiara Biagi
Andrea Franceschini (cartografia)

REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO Allegato B Procedure e adempimenti del processo edilizio e sanzioni

Adozione: delibera C.C. n. 61 del 09/04/2014
Approvazione: delibera C.C. n. 112 del 27/07/2015

Variante 01 2017-2018
Adozione: delibera C.C. n. 148 del 27/12/2017
Approvazione: delibera C.C. n. 59 del 02/07/2018

Variante 01 2019-2020
Adozione : delibera C.C.123 del 21/10/2019
Approvazione: delibera C.C. 109 del 29/06/2020

elaborato

RUE_AII_B

	File	N.	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV.	RUEtipo allegB			17/02/14	CS	17/02/14	CS	17/02/14	CS
Q80	RUEtipo allegB bozza2		1° revisione	5/03/14	CS	5/03/14	CS	5/03/14	CS
	Q80_RUE_ALL_ B		per adozione	31/03/14	CS	31/03/14	CS	31/03/14	CS
	Q80_RUE_ALL_ B		per approvazione	8/07/15	CS	8/07/15	CS	8/07/15	CS

INDICE

CAPO 1 – SPORTELLO UNICO DELL’EDILIZIA E DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1.1 – Sportello Unico dell’Edilizia (SUE).....	1
Art. 1.2 - Ambito di applicazione	1
Art. 1.3 - Attribuzioni del Responsabile dell’Ufficio SUE e del Responsabile del procedimento.....	2
Art. 1.4 - Dotazioni tecnologiche e accesso all’archivio informatico e controllo sulle dichiarazioni sostitutive	2
Art. 1.5 - Riferimenti a disposizioni sovraordinate.....	3
CAPO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E PIANI DI AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PAA).....	5
Art. 2.1 –Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).....	5
Art. 2.2 –Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) nei PUA	7
Art. 2.3 – Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	8
Art. 2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica	9
Art. 2.5 – Approvazione e validità dei PUA.....	9
Art. 2.6 - Piani di ammodernamento di azienda agricola (PAA).....	10
CAPO 3 –TITOLI ABILITATIVI.....	13
Art. 3.1 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione:	13
Art. 3.2 - Altri interventi non soggetti a titoli abilitativi.....	14
Art. 3.3 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	14
Art. 3.4 - Documentazione da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività.....	14
Art. 3.5 - Procedura abilitativa semplificata (PAS)	14
Art. 3.6 - Permesso di costruire	16
Art. 3.7 - Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire.....	16
Art. 3.8 - Permesso di costruire convenzionato	16
Art. 3.9 – Ritiro del Permesso di costruire.....	17
Art. 3.10 - Contenuti ed efficacia del permesso di costruire	18
Art. 3.11 - Decadenza del permesso di costruire	18
Art. 3.12 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi.....	19
Art. 3.13 - Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi	19
Art. 3.14 - Trasferibilità	20
Art. 3.15 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	20
Art. 3.16 - Richiesta in sanatoria	20
Art. 3.17 – Prescrizione di abusi edilizi minori	21
Art. 3.18 - Permesso di costruire in deroga	21
CAPO 4 - NORME PROCEDURALI DURANTE L’ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI.....	23
ESECUZIONE DEI LAVORI.....	23
Art. 4.1 - Comunicazione di inizio dei lavori	23
Art. 4.2 - Conduzione del cantiere	23
Art. 4.3 - Vigilanza durante l’esecuzione delle opere e sulle opere eseguite	24
Art. 4.4 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici.....	24
Art. 4.5 - Occupazione temporanea di suolo pubblico.....	24

Art. 4.6 - Varianti in corso d'opera.....	25
CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' DEGLI IMMOBILI	25
Art. 4.7 - Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità.....	25
Art. 4.8 - Certificato di conformità edilizia ed agibilità per immobili condonati	25
Art. 4.9 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.....	25
Art. 4.10 - Dichiarazione di inagibilità	26
PROCEDURA FACOLTATIVA: VALUTAZIONE PREVENTIVA	27
Art. 4.11 – Valutazione preventiva: contenuti della relazione.....	27
Art. 4.12 - Procedimento di istruttoria	27
CAPO 5 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI.....	29
Art. 5.1 Contributo di costruzione	29
Art. 5.2 Sanzioni	29

CAPO 1 – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA E DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1.1 – Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)

1. Lo Sportello Unico per l'Edilizia svolge tutte le funzioni previste dal Testo Unico in materia edilizia (Dpr 6 giugno 2001 n° 380) e dalla Lr 15/2013 (e successive modifiche ed integrazioni), sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi che del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonché dei relativi controlli.
2. I compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello unico per l'edilizia sono definite dal Comune interessato con apposito regolamento, che ne individua anche il Responsabile.
3. Restano ferme le competenze e le modalità di gestione dello Sportello Unico per le Attività Produttive stabilite dal D.P.R. 160/2010.

Art. 1.2 - Ambito di applicazione

1. Lo Sportello unico per l'edilizia è competente:
 - a) alla ricezione delle Segnalazioni di Inizio Attività (SCIA) e delle domande per il rilascio di Permessi di Costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il Certificato di Conformità edilizia e Agibilità, nonché dei progetti soggetti al parere della Soprintendenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.lgs 42/2004;
 - b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), sulle domande presentate, sullo stato del loro iter procedurale, nonché le altre possibili informazioni utili disponibili;
 - c) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque ne abbia interesse ai sensi dell'art. 22 e seguenti della L 241/1990;
 - d) al rilascio dei Permessi di Costruire, dei Certificati di Agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimenti a carattere urbanistico, paesaggistico - ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
 - e) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte seconda del Testo Unico;
 - f) alla acquisizione diretta di pareri, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o del Certificato di Conformità edilizia e Agibilità, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente;
 - g) alla predisposizione della modulistica da mettere a disposizione degli interessati per lo svolgimento delle pratiche edilizie;
 - h) agli incumbenti necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza dei servizi ai sensi degli art. 14, 14/bis, 14/ter, 14/quater della L 241/1990, degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.
2. Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:
 - le autorizzazioni e certificazioni del competente Ufficio Tecnico della Regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli art. 61, 62 e 94 del Dpr 380/2001;

- gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II, Titolo I del D.lgs 42/2004, nonché gli immobili di cui all'art. 142 del medesimo D.lgs, fermo restando che, in caso di assenso manifestato dall'amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali, si procede ai sensi dell'art. 25 del D.lgs 42/2004;
 - il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici.
3. Per i procedimenti amministrativi disciplinati dal presente Allegato, in attesa degli atti di coordinamento tecnico previsti dalla L.R. 15/2013, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune e scaricabile dal sito web, *nonché l'utilizzo delle procedure di trasmissione telematica ove attivate.*

Art. 1.3 - Attribuzioni del Responsabile dell'Ufficio SUE e del Responsabile del procedimento

1. Al Responsabile del SUE compete il rilascio dei provvedimenti conclusivi. Ai sensi della L. 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni, dell'art. 20 del Dpr 380/2001, Il Responsabile del SUE individua, per le procedure relative ai vari interventi facenti capo allo Sportello Unico, il responsabile del procedimento.
2. Il Responsabile del procedimento svolge tutte le funzioni assegnate dalla legge e dai regolamenti Comunali ed in particolare:
 - cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli Uffici Comunali, nonché i pareri di cui all'art. 5, comma 3, del Dpr. 380/2001, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente;
 - cura la comunicazione di avvio al procedimento ex art. 7 e seguenti della L. 241/1990;
 - in relazione alle richieste di Permesso di Costruire, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto;
 - qualora ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di Costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nel termine previsto dalla legge, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni e fissando un termine per la pronuncia dell'interessato;
 - interrompere il termine per il rilascio del Permesso di Costruire per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente;
 - convoca, avvalendosi dello Sportello Unico, una conferenza di servizi ai sensi degli artt. 14, 14/bis, 14/ter, 14/quarter della L. 241/1990 e successive modificazioni, nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'art. 5 comma 3 del Dpr 380/2001;
 - cura, coordina gli atti istruttori in relazione ai procedimenti relativi a SCIA, all'attività di vigilanza edilizia e ogni altra attività attinente procedimenti edilizi.

Art. 1.4 - Dotazioni tecnologiche e accesso all'archivio informatico e controllo sulle dichiarazioni sostitutive

1. Lo Sportello unico per l'edilizia è dotato di archivio informatico che garantisce le informazioni relative a ciascuna pratica. Le informazioni relative alle singole pratiche sono

disponibili solo ai soggetti coinvolti nei procedimenti nei limiti di quanto ammesso dalla L. 241/1990. Sono disponibili a chiunque le informazioni relative agli adempimenti previsti dai procedimenti edilizi.

2. Con determinazione del Responsabile del SUE vengono definite le modalità e l'entità dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive. Quando dal controllo emerge, la falsità delle stesse, il Responsabile del SUE provvede alla denuncia penale e alla decadenza dei benefici o comunque all'annullamento degli atti ai sensi del Dpr 445/2000 e del Dpr 380/2001.

Art. 1.5 - Riferimenti a disposizioni sovraordinate

1. Ogni volta che le norme del RUE contengano un riferimento a disposizioni sovraordinate (leggi nazionali o regionali, decreti e simili), qualora detta disposizione sia stata o venga successivamente modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.

CAPO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA) E PIANI DI AMMODERNAMENTO AZIENDALE (PAA)

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

1. I Piani urbanistici Attuativi, devono assicurare la rispondenza alle prestazioni ambientali di cui all'art. 3.7 del PSC.
2. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
 - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente 1:5.000; estratto catastale 1:2.000 con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici nonché elenco catastale di tutte le proprietà all'interno della zona di completamento.
 - b) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona 1:2000, prima e dopo l'intervento con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente; lo stato di fatto deve inoltre contenere il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze legnose; l'indicazione delle costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica; altri eventuali vincoli;
 - c) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
 - d) uso del suolo progetto 1:500 comprensivo di tabella dei parametri urbanistici, superfici utili attribuite ai lotti; aree di cessione ; progetto del verde pubblico di arredo ai parcheggi di cessione, progetto della segnaletica stradale orizzontale e verticale;
 - e) progetto planivolumetrico e profili con l'indicazione delle tipologie edilizie 1:500;
 - f) sezioni stradali 1:50 e particolari costruttivi;
 - g) progetto opere di urbanizzazione linee cavidotti per la posa di fibra ottica- 1:500
 - h) progetto di urbanizzazione acqua, gas, pubblica illuminazione, fognatura b/n e r.s.u.- 1:500;
 - i) progetto opere di urbanizzazione linee telefoniche , linee elettrificazione - 1:500;
 - j) relazione illustrativa comprensiva di dati progettuali e modalità di esecuzione delle urbanizzazioni;
 - k) relazione e progetto per adempimenti sul superamento barriere architettoniche delle aree di cessione in adeguamento alle disposizioni di cui al D.M. 236/89 e D.P.R. N° 503/1996;
 - l) **relazione geologica e analisi geotecnica** del terreno e della falda predisposta per il rilascio del parere da parte della Provincia ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, e redatta con il grado di approfondimento richiesto dalla delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 02.05.2007 n. 112;
 - m) relazione, per quanto attiene la **qualità del suolo**, sull'esito dell'analisi storica del territorio interessato dall'intervento oppure una dichiarazione che lo stesso non è mai stato interessato da attività a potenziale rischio di inquinamento del suolo;
 - n) previsioni di spesa delle opere di urbanizzazione (con gli importi parziali suddivisi per tipologie di oneri e importo totale) ;
 - o) **studio idrogeologico**;
 - p) relazione relativa a indagine archeologica preliminare ai sensi dell'art. 95 comma 1° del d.lgs. n° 163/2006 e degli artt. 2.2 e 2.3 del RUE;
 - q) valutazione previsionale di impatto acustico e clima acustico della zona;
 - r) studio sull'utilizzo di fonti di energia rinnovabile di cui alla l.r. 26/2004 e orientamento edifici- schema aree verdi per la mitigazione;
 - s) rapporto preliminare ai sensi dell'art. 12, d.leg.vo n°152/2006 (verifica di assoggettabilità VAS)
 - t) dichiarazione del tecnico progettista attestante che il piano particolareggiato in

questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; in area dichiarata sismica.

- u) nel caso il PUA riguardi ambiti soggetti a tutela: documentazione necessaria alla verifica della **compatibilità paesaggistica** degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, , predisposta in conformità a quanto previsto dal D.P.C.M. 12-12-2005;
 - v) Schema di convenzione.
3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA) e/o di impatto acustico, nei casi previsti all'art. 2.2, e gli ulteriori elaborati tecnici richiesti ai sensi dell'art. 3.7 del PSC, in particolare la verifica tecnica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.
 4. All'atto di Giunta Comunale di approvazione del PUA deve essere allegato, ai sensi dell'art. 5 della L.R. N° 19/2008, il parere del competente ufficio provinciale ai fini della compatibilità con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.
 5. Il parere di cui al comma 3 va reso prima dell'approvazione dello strumento urbanistico, entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dell'amministrazione comunale. In caso di inutile decorrenza del termine, il Responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi.
 6. Lo schema di convenzione di cui al comma 2 lettera v) deve contenere:
 - i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n),
 - l'individuazione dei soggetti cui competono le responsabilità e gli oneri della realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione del PUA;
 - le modalità ed i tempi della cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente;
 - le modalità attuative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i termini di inizio e ultimazione delle opere, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, nonché degli edifici per una quota parte di previsione del programma edilizio;
 - l'importo dei costi delle infrastrutture al servizio dell'insediamento, delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni territoriali necessarie alla buona esecuzione del PUA, da realizzarsi da parte del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese dei soggetti attuatori le relative garanzie finanziarie;
 - gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
 - i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
 - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
 - nei casi previsti dalla legge o prescritti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;

- le garanzie prestate a favore del Comune a tutela dell'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione;
 - le sanzioni convenzionali a carico dei soggetti attuatori per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
 - gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
7. Alla proposta di PUA possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:
- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
 - Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
 - Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
 - Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
 - Parere preventivo dell'Azienda USL, sotto il profilo sanitario e igienico-ambientale, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 4/5/1982 n.19 e succ. modificazioni
 - Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
8. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 2 e 7 devono essere presentati firmati digitalmente e a mezzo PEC e in due copie da allegare all'atto di Giunta Comunale, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

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

1. La Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) deve essere allegata a tutti i Piani Urbanistici Attuativi, secondo quanto disciplinato all'art.10 della L.R.15/2001 e all'art.1 della DGR 673/2004.
2. Sulla base della Zonizzazione acustica vigente, il PUA può suddividere l'area di intervento in più classi di zonizzazione acustica, in funzione delle diverse destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali,).
3. Sulla base della DPCA, il PUA deve garantire, entro il perimetro dell'area oggetto del PUA stesso, il rispetto dei valori limite di cui alla zonizzazione acustica vigente, eventualmente articolata nei termini di cui al secondo comma.
4. Qualora il clima acustico nell'insediamento non rispetti i valori limite di cui sopra, il Piano attuativo deve introdurre tutti i provvedimenti, le opere, gli accorgimenti progettuali (riguardanti la morfologia urbana, la modellazione del suolo, la vegetazione, la disposizione dei corpi di fabbrica, ecc.) tale da garantire il rispetto dei valori suddetti. Gli

oneri di tali provvedimenti e opere sono a carico dei soggetti attuatori nel quadro delle urbanizzazioni primarie.

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

1. Dal momento in cui il comune è dotato di un POC, condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.
2. Nel caso si intenda presentare una proposta di PUA in variante al POC è obbligatorio presentare preventivamente una domanda di autorizzazione alla presentazione del PUA che deve riportare gli elementi per cui il PUA è richiesto in variante. Tale domanda è valutata dalla Giunta Comunale la quale può autorizzare la presentazione della proposta di PUA in variante.
3. Nel caso di cui al primo comma, ovvero ottenuta l'autorizzazione nel caso di cui al secondo comma, gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art. 3.1), ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
3. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli Artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
4. Il responsabile del procedimento verifica;
 - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
 - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
 - c) che la proposta di Piano sia conforme al PSC vigente;
 - d) se la proposta di Piano sia conforme al POC vigente ovvero comporti varianti;
 - e) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 8 dell'art. 2.1.
5. Lo Sportello unico valuta inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.
 - a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
 - b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
 - c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.
6. Il responsabile del procedimento:
 - a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 4;
 - b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
 - c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5;
 - d) provvede a richiedere il parere di competenza della CQAP.

7. Entro il termine di giorni 15 dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.
8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio e archiviata
9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5 ed acquisito il parere della CQAP, provvede:
 - a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
 - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla CQAP e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
11. Qualora il PUA contenga:
 - planimetria di progetto e sezioni e profili in scala 1:500 per gli insediamenti produttivi e in scala 1:200 per gli insediamenti residenziali e terziari;
 - rappresentazione planivolumetrica in assonometria o in prospettiva, a colori;
 - simulazione fotografica dell'inserimento nel contesto da punti di vista realistici;
 - indicazioni vincolanti sufficientemente dettagliate sulle sagome degli edifici, sulle finiture e colori delle facciate, sulle tipologie, materiali e colori delle coperture, sulle tipologie e colori delle recinzioni, sul progetto del verde;

il responsabile dello Sportello unico, con parere favorevole della CQAP, propone alla Giunta Comunale l'approvazione del PUA con la prescrizione normativa che i successivi interventi edilizi attuativi, per la durata di validità del PUA, sono assoggettati a DIA anziché a permesso di costruire.

Art. 2.4 – Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica

1. I PUA di iniziativa pubblica devono essere preventivamente programmati e valutati nel POC che definisce le modalità di attuazione delle trasformazioni urbane e le condizioni di sostenibilità e limitazioni espresse nella VALSAT del POC stesso.
2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti ed al parere della CQAP.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

Art. 2.5 – Approvazione e validità dei PUA

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 60 consecutivi. Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 60 giorni successivi alla data di inizio del deposito.
3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine di cui al comma precedente.
4. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000..
5. Decorso il termine di cui al comma 2, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni. Per i PUA che comportino variante al POC, la competenza per l'atto di approvazione, nel rispetto dei termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000, è del Consiglio Comunale.
6. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.
7. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni e il termine per la sottoscrizione della convenzione, che dovrà essere pari o inferiore a due anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione decadono; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.
7. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore. Scaduto il termine per la firma della convenzione il piano decade e potrà eventualmente essere ripresentato per una nuova approvazione.
8. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

Art. 2.6 - Piani di ammodernamento di azienda agricola (PAA)

1. I Piani di Ammodernamento di Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all'Art.3.1. comma 3):
 - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
 - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda, con inquadramento nel contesto paesaggistico-ambientale, stralcio delle Tavole dei Vincoli VIN_1 e VIN_2 con evidenziazione dei vincoli e tutele che la interessano, indicazione del riparto culturale dell'azienda e delle infrastrutture di servizio;
 - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;

- d) relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), con descrizione dettagliata della situazione aziendale e con la descrizione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il permesso di costruire: orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli, tempi previsti;
- e) programma di investimenti e eventuali previsioni di ricorso a finanziamenti pubblici;
- f) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PAA, che dovrà essere fissato in non meno di cinque anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le destinazioni d'uso degli edifici da realizzare, e l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso per dieci anni; l'eventuale impegno alla demolizione delle opere assentite e alla bonifica del sito in caso di cessazione dell'attività; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate;
- g) attestazione della veridicità degli elementi forniti.

Gli elementi di cui alle lettere d) ed e) dovranno essere esposti sulla base dei moduli predisposti dalla Regione per l'adesione al Programma Regionale di Sviluppo Rurale.

2. A seguito della presentazione della domanda, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
3. Il responsabile del procedimento verifica;
 - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
 - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
 - c) che il programma di investimento e le previsioni di sviluppo siano coerenti con lo stato di fatto dell'azienda e le risorse messe in campo per il loro perseguimento
4. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione il responsabile del procedimento provvede:
 - a richiedere al servizio della Provincia competente un'istruttoria e un parere di merito;
 - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrare gli atti alla Giunta comunale per l'approvazione;
 - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla CQAP (ove competente) e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 5 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
6. Nell'atto di approvazione del PAA e della proposta di convenzione da parte della Giunta Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio dei titoli abilitativo è subordinato alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore che dovrà avvenire comunque entro un anno dall'approvazione..

CAPO 3 –TITOLI ABILITATIVI

Art. 3.1 - Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione:

1. L'attività edilizia libera e gli interventi edilizi soggetti a comunicazione sono disciplinati dall'art. 7 della L.R. 15/2013.
2. Ai sensi dell'art. 4, comma 5 della L.R. 15/2013, e qualora non già acquisiti dal privato ai sensi dell'art. 7 comma 7 della L.R. 15/2013, su istanza del privato e mediante l'utilizzo dell'apposito modello-tipo predisposto dal Comune e scaricabile dal sito web, fatti salvi eventuali modelli successivamente introdotti, lo Sportello Unico dell'Edilizia acquisisce le autorizzazioni, nulla osta, pareri e gli atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento.
3. L'attivazione delle procedure di acquisizione degli atti di cui al comma 1 avviene nel rispetto dei termini delle norme di settore oppure, in assenza di tali disposizioni normative, il procedimento sarà attivato entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'istanza e concluso entro 90 dalla data di protocollazione dell'istanza.
4. Il SUE, sulla base della documentazione ricevuta e delle informazioni a propria disposizione:
 - a) verifica che l'intervento da realizzare rientra nel campo dell'edilizia libera e che è conforme alla disciplina edilizia vigente (di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013;
 - b) controlla la completezza e regolarità formale della comunicazione di inizio lavori e della documentazione allegata (elaborati del tecnico abilitato o documentazione richiesta dalla normativa di settore).
5. Nel caso di rilevata incompletezza o irregolarità formale della comunicazione di inizio lavori o della documentazione allegata, il SUE chiede le necessarie integrazioni. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora la documentazione integrativa non sia trasmessa entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, lo sportello dell'edilizia inserisce la relativa pratica nel campione degli interventi sottoposti a controllo di merito.
6. L'accertamento della mancanza di un'autorizzazione o di altro atto di assenso richiesto dalla normativa di settore quale presupposto necessario all'inizio dei lavori, comporta l'adozione dei provvedimenti, cautelari o definitivi, previsti dalla normativa di settore che risulti non rispettata.
7. In caso di accertamento della mancata rispondenza dell'intervento ai sensi del precedente comma 4 lettera a), in SUE ordina la sospensione dei lavori.
8. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
9. Riguardo agli interventi di cui al presente capo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

Art. 3.2 - Altri interventi non soggetti a titoli abilitativi

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

Art. 3.3 - Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. La SCIA deve essere presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia o allo SUAP per le attività produttive, per tutte le opere edilizie elencate all'art.13 comma 1 della L.R. 15/2013.
2. Ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 15/2013 sono inoltre assoggettati a SCIA:
 - gli interventi edilizi in attuazione di PUA che siano stati approvati come piani di dettaglio dall'organo comunale competente, in quanto contengono precise disposizioni sui contenuti piano volumetrici, formali, tipologici e costruttivi ;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma di cui all'art. 4.1.2, comma 9, delle norme del RUE. In tali casi i lavori non possono comunque iniziare prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della SCIA.
3. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una SCIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, fatte salve le sole SCIA per variazioni minori in corso di cui all'art. 22 della L.R. 15/2013.

Art. 3.4 - Documentazione da allegare alla segnalazione certificata di inizio attività

1. Sino all'approvazione degli Atti di coordinamento tecnico regionale previsti dall'art. 12 della L.R. 15/2013, la documentazione essenziale da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia unitamente alla SCIA è quella stabilita con riguardo alla DIA nell'Atto di coordinamento tecnico sulle definizioni tecniche uniformi e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi di cui alla DAL R.E.R. n.279 del 4/02/10.
2. Il termine di cui all'art. 14, comma 5, della L.R. 15/2013 può essere sospeso per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata. Tali documenti dovranno essere prodotti al SUE o SUAP in un'unica soluzione entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della raccomandata A/R e/o della PEC relativa alla succitata richiesta, oppure entro 60 (sessanta) giorni nel caso di documentazione particolarmente complessa. Tale indicazione temporale sarà precisata nella lettera di richiesta di documentazione integrativa, nella quale sarà anche precisato che la mancata presentazione della documentazione integrativa richiesta nei termini indicati, comporta l'archiviazione della pratica presentata.

Art. 3.5 - Procedura abilitativa semplificata (PAS)

1. Sono soggetti a PAS gli impianti alimentati da energia rinnovabile di cui all'art. 6 del D.lgs 28/2011. Per ulteriori specifiche si fa espresso riferimento alla normativa della materia.
2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presenta al SUE o SUAP, almeno trenta giorni prima

dell'effettivo inizio dei lavori, una dichiarazione, utilizzando la modulistica predisposta dal Comune, che attesti:

- la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti;
 - la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati;
 - il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
 - che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi assoggettati a PAS.
3. Al richiedente, per comprovare la sussistenza del titolo, devono essere restituiti:
- a) copia della dichiarazione da cui risulta la data di ricevimento;
 - b) elenco di quanto presentato a corredo del progetto;
 - c) attestazione del professionista abilitato;
 - d) atti di assenso eventualmente necessari.
4. Alla dichiarazione di cui al comma 1 sono allegati:
- a) dettagliata relazione tecnico descrittiva a firma di un progettista abilitato;
 - b) documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei punti di scatto;
 - c) estratto di mappa catastale/C.T.R./RUE in scala 1.2000 con individuazione dell'immobile oggetto d'intervento;
 - d) elaborati progettuali: stato di fatto, di progetto e tavola comparativa in scala 1.100 oltre ad almeno un particolare costruttivo;
 - e) elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete;
 - f) atti di assenso o elaborati tecnici richiesti dalle specifiche norme di settore per l'acquisizione degli atti di assenso eventualmente necessari;
 - g) asseverazione per opere prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (IPRiPI) ai sensi della D.G.R. n. 687/2011 e relativi allegati o, per opere aventi rilevanza strutturale, deposito progetto sismico, ovvero autorizzazione sismica o richiesta di autorizzazione sismica unitamente alla documentazione prevista dalla D.G.R. n. 1373/2011;
 - h) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 dell'avente titolo;
 - i) copia dell'attestazione di avvenuto pagamento dei diritti di segreteria.
5. Il Comune, ove entro il termine di 30 giorni riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al comma 2, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la dichiarazione, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia. Se il Comune non procede ai sensi del periodo precedente, decorso il termine di trenta giorni dalla data di ricezione della dichiarazione di cui comma 1, l'attività di costruzione deve ritenersi assentita.
6. Qualora siano necessari atti di assenso riguardanti il patrimonio culturale e paesaggistico, l'ambiente, la difesa nazionale, la pubblica sicurezza e l'immigrazione, l'asilo e la cittadinanza, la salute e la pubblica incolumità che rientrino nella competenza comunale e non siano allegati alla dichiarazione, il Comune provvede a renderli tempestivamente e, in ogni caso, entro i termini di cui all'art. 3.1 comma 3.
7. Qualora siano necessari atti di assenso nelle materie di cui al comma precedente di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, e tali atti non siano allegati

alla dichiarazione, l'amministrazione comunale provvede ad acquisirli d'ufficio ovvero convoca, entro venti giorni dalla presentazione della dichiarazione, una conferenza di servizi. Il termine di cui all'art. 3.1 comma 3 è sospeso fino all'acquisizione degli atti di assenso ovvero fino all'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento.

8. La PAS non può essere presentata per interventi edilizi se non quelli strettamente necessari per il funzionamento dell'impianto per cui è stato presentato il titolo.
9. La realizzazione dell'intervento deve essere completata entro tre anni dal perfezionamento della procedura abilitativa semplificata. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova dichiarazione.
10. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori allegando:
 - a) certificato di collaudo finale, rilasciato dal progettista o da tecnico abilitato, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la dichiarazione;
 - b) ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento catastale.
11. Per il controllo sulle opere eseguite con PAS o in corso d'opera si applicano i medesimi criteri dei controlli sulle opere soggette a permesso di costruire.

Art. 3.6 - Permesso di costruire

1. Il Permesso di Costruire (PdC) è disciplinato dagli artt. 17, 18, 19 e 20 della L.R. 15/2013.
2. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo, le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.
3. Al fine della decorrenza dei termini per l'inizio e la fine dei lavori, come data del rilascio del Permesso di Costruire si intende quella del rilascio .

Art. 3.7 - Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire

1. Sino all'approvazione degli atti di coordinamento tecnico regionale previsti dall'art. 12 della L.R. 15/2013 la documentazione essenziale da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia a corredo dell'istanza di permesso di costruire è quella stabilita nell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi di cui alla Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna 4 febbraio 2010, n. 279.
2. Per la definizione dei contenuti degli elaborati e del numero di copie di ciascuno si rimanda, oltre che alla DAL di cui al comma precedente, alle specifiche del Servizio Competente pubblicate sul sito del Comune (modulistica, procedure e altro).

Art. 3.8 - Permesso di costruire convenzionato

1. Il Permesso di Costruire è obbligatoriamente accompagnato da convenzione. nei casi ove ciò sia espressamente previsto dal POC o dal RUE. In particolare è prescritto laddove il rilascio del permesso di costruire sia da subordinare alla sottoscrizione di una convenzione ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 fra il proponente e l'Amministrazione Comunale, relativo alla cessione di determinate aree per opere di urbanizzazione o

attrezzature collettive, o alla realizzazione di determinate opere di urbanizzazione, o comunque all'assunzione di determinati obblighi convenzionali a favore della collettività..

2. I documenti costitutivi del Permesso di costruire convenzionato sono i medesimi di un PdC, a cui si aggiunge la proposta di convenzione ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 relativa agli impegni particolari richiesti nel caso specifico.
3. Per la domanda e per la procedura di valutazione dei permessi di costruire convenzionati si applicano le norme di cui agli articoli precedenti, con le integrazioni di cui ai commi seguenti.
4. Oltre alle verifiche e controlli previsti dalla L.R. 15/2013, lo Sportello unico valuta in particolare, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale.
 - a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni e dotazioni territoriali in cui si inseriscono;
 - b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
 - c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto;
 - d) che i contenuti convenzionali della proposta di accordo ex- art. 11 della L.241/90 forniscano adeguate garanzie all'Amministrazione Comunale riguardo alle modalità e tempi di attuazione aspetti suddetti..
5. Entro i termini temporali di legge, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 4, provvede:
 - a formulare il parere positivo, eventualmente accompagnato da prescrizioni e integrazioni, e a inoltrarlo al Dirigente del SUE per la determinazione del rilascio del permesso di costruire;
 - oppure a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali, dalla CQAP ove sia competente. e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
5. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.
6. L'avvio dell'attuazione degli interventi è subordinato alla sottoscrizione dell'accordo tra il Comune ed il soggetto attuatore ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

Art. 3.9 – Ritiro del Permesso di costruire.

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

Art. 3.10 - Contenuti ed efficacia del permesso di costruire

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

Art. 3.11 - Decadenza del permesso di costruire

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

Art. 3.12 - Richiesta di riesame dei titoli abilitativi

1. L'elenco delle CIL, SCIA, PAS e dei Permessi di costruire rilasciati è pubblicato all'albo pretorio, per la durata di 15 giorni, con specificazione della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico per l'edilizia dei Permessi di costruire rilasciati o delle CIL e SCIA presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali, allo scopo di richiedere al Sindaco (entro 12 mesi dal rilascio per il Permesso di Costruire), il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione, ai fini dell'annullamento o della modifica del Permesso di Costruire.
3. La richiesta di riesame dovrà essere circostanziata, non saranno prese in considerazione richieste generiche o anonime.
4. Della richiesta di riesame è data notizia, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art. 8 della L. 241/90 e s. m. e i., ai titolari del titolo abilitativo (proprietà, progettista, direttore dei lavori, qualora diversi dal richiedente). Della conclusione del procedimento è data comunicazione anche al richiedente.
5. Il procedimento di cui al presente articolo dovrà concludersi entro 60 giorni dalla data avvio dello stesso.

Art. 3.13 - Soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o la Comunicazione di inizio dei lavori (CIL) i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
 - g) l'affittuario agrario (L 11/1971 e L 203/1982) ed il concessionario di terre incolte (dl 279/1944), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi (Enel, Telecom, Hera, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali, purché sia stato sottoscritto un accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

- l) in luogo del titolare possono presentare domanda:
- il delegato, procuratore o mandatario;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
2. Il titolo deve essere attestato nei casi su indicati mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Nei casi in cui il titolo derivi da un contratto, lo stesso deve essere attestato dalla copia autentica del contratto o da certificazioni delle Associazioni di categoria. Nei casi in cui la facoltà derivi da poteri atipici conferiti dal titolo o compresi nei punti precedenti, è fatto obbligo di allegare alla domanda, oltre all'atto notorio, copia conforme del contratto.

Art. 3.14 - Trasferibilità

1. Il permesso di costruire e la SCIA in corso di esecuzione sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. In tal caso i soggetti interessati dovranno richiedere al SUE la voltura dell'atto abilitativo rilasciato (per i PDC) o apposita comunicazione (per le SCIA) ed allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 3.15 – Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire, o della SCIA è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o DIA o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria o SCIA) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale o altri documenti probanti.
2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata dal progettista responsabile richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.
3. Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo art. 3.17, alla domanda di permesso di costruire o alla SCIA deve essere allegato un atto sostitutivo di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiara che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.
4. Nei casi che siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'art. 3.17, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la SCIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 3.16. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate SCIA o CIL o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

Art. 3.16 - Richiesta in sanatoria

1. Per il permesso di costruire o SCIA in sanatoria, ove ricorrano le condizioni di legge, alla richiesta da presentare al SUE o SUAP devono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto:
- a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta, ed eventualmente anche al momento della realizzazione dell'opera, ove occorra;

- b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
 - c) atto sostitutivo di notorietà nel quale sia esplicitamente dichiarata la data di avvenuta esecuzione delle opere in parziale difformità, per le quali si richiede la sanatoria.
 - d) dichiarazione del progettista di cui al comma 4° dell'art. 17 della L.R. 23/2004.
2. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile del SUE si pronuncia entro sessanta giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta. La sanatoria implica il versamento della somma dovuta a titolo di oblazione, stabilita con provvedimento comunale entro i limiti minimi e massimi previsti dalla legislazione vigente.

Art. 3.17 – Prescrizione di abusi edilizi minori

- 1. Si rinvia alla normativa nazionale e regionale di riferimento.

Art. 3.18 - Permesso di costruire in deroga

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

CAPO 4 - NORME PROCEDURALI DURANTE L'ESECUZIONE ED ALLA FINE DEI LAVORI

ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 4.1 - Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano o via PEC, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori (che deve pertanto essere già nominato prima di tale comunicazione) 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. Contestualmente alla comunicazione di inizio lavori occorre presentare:
 - a) dichiarazione dell'impresa esecutrice ai fini dell'acquisizione del DURC;
 - b) dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90, comma 9, lettere a) e b), del D.Lgs. n. 81/2008 da parte del committente o del responsabile lavori;
 - c) nel caso dei PdC, autocertificazione attestante l'insussistenza delle condizioni di cui all'art. 10 della L. 575/1905, come modificata con D.Lgs. n. 159/2011 (codice antimafia);
3. Sino all'approvazione degli atti di coordinamento tecnico regionale di cui all'art. 12 della L.R. 15/2013, il richiedente e il progettista possono riservarsi di presentare unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori la presente documentazione:
 - a) autorizzazione sismica rilasciata o denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture ai sensi dell'art. 10, comma 1, della L.R. 19/2008;
 - b) documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio dei nulla osta prescritti ai sensi del D.Lgs 42/2004, fermo restando la necessità di acquisire il parere archeologico ove richiesto ai sensi degli artt. 2.2 e 2.3 del RUE.

Pertanto alla comunicazione di inizio lavori oltre alla documentazione di cui al precedente comma 2, deve essere allegata anche la documentazione di cui al precedente comma 3, ove non già allegata prima del rilascio del permesso di costruire.
4. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia entro (15) quindici giorni, pena l'applicazione delle sanzioni amministrative previste nel successivo Capo 5. In caso di rinuncia all'incarico di Direttore dei Lavori, i lavori non potranno proseguire fino alla nomina, con accettazione, di un nuovo Direttore dei Lavori che dovrà essere comunicato al Comune a cura del titolare del Permesso o della SCIA. Sulla comunicazione, da presentarsi anche congiuntamente, dovranno essere esplicitate le date di rinuncia e di accettazione del nuovo Direttore dei Lavori.

Art. 4.2 - Conduzione del cantiere

1. Il Permesso di Costruire, la SCIA, la PAS o la CIL e i disegni approvati o presentati devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
2. Il cantiere deve essere provvisto di tabella o cartello visibile con indicazione dell'oggetto dell'intervento, degli estremi dell'atto abilitativi all'esecuzione delle opere, del nominativo del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici. La mancata apposizione del cartello in cantiere comporta l'applicazione di una sanzione.

3. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
4. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione di lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
5. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile. Le segnalazioni dovranno essere conformi alle Norme del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.
6. I materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.
7. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione o autorizzazione.

Art. 4.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere e sulle opere eseguite

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza il SUE verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione e qualora riscontri l'inosservanza delle modalità di intervento contenute nel titolo abilitativo, assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente. Qualora le risorse organizzative non consentano un controllo sistematico delle SCIA, il controllo potrà essere effettuato su un campione nei termini previsti dalle disposizioni regionali.
2. Il personale incaricato dall'Amministrazione Comunale munito di idoneo documento di identificazione, ha la facoltà di compiere visite nei cantieri in qualsiasi momento per accertare la conformità delle opere alla CIL, SCIA, PAS o al permesso di costruire ed ai relativi allegati.
3. Qualora i lavori vengano interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, il Comune ingiunge gli opportuni provvedimenti.

Art. 4.4 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Si richiama il rispetto dell'art. 2.4 del RUE.

Art. 4.5 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al comando di Polizia Municipale, separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e sub-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,0 utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

2. E' vietato occupare o manomettere impropriamente il suolo pubblico (ad esempio: collocazione di vasi e fioriere, realizzazione di pavimentazioni di qualsiasi genere, collocazione di arredi fissi o mobili, costruzione di gradini o scalette, montaggio di parapetti, ecc.) senza avere ottenuto il preventivo atto autorizzativo del Settore competente secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale per l'occupazione di spazi pubblici.

Art. 4.6 - Varianti in corso d'opera

1. Le varianti al progetto previsto nel titolo abilitativo sono disciplinate dall'art. 22 della L.R. 15/2013. e dall'art. 14 bis della L.R. 23/2004.

CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Art. 4.7 - Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Entro 15 giorni dalla effettiva conclusione delle opere l'interessato trasmette al SUE la comunicazione di fine dei lavori, come da facsimile, corredata dagli allegati di cui alla L.R.15/2013 art. 23.
2. La procedura per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità è disciplinata dall'art. 23 e seguenti della L.R. 15/2013.
3. Ai sensi dell'art. 23, comma 4, della L.R. 15/2013 il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità può essere interrotto per chiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. Tali documenti dovranno essere prodotti al SUE o SUAP, in un'unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della raccomandata A/R e/o della PEC relativa alla succitata richiesta, oppure entro 60 (sessanta) giorni nel caso in cui la documentazione richiesta sia particolarmente complessa. L'indicazione temporale di cui sopra sarà precisata nella lettera di richiesta di documentazione integrativa.

Art. 4.8 - Certificato di conformità edilizia ed agibilità per immobili condonati

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

Art. 4.9 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

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

Art. 4.10 - Dichiarazione di inagibilità

1. I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità, agibilità e decoro.
2. Il Sindaco quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati a prescindere dalla loro destinazione d'uso, sentiti gli Enti competenti, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
3. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL, anche per effetti di cui alla L.R. n.19/1982 e s.m. e i., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inagibilità.
4. L'ordinanza di cui al 2° comma può essere emessa anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controlli anche a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva, con particolare riferimento ai requisiti relativi alla sicurezza ed alla funzionalità (quali per es. la prevenzione incendi, impianti, sicurezza statica, viabilità e sosta) sempre previa diffida all'adeguamento, ove possibile, entro un congruo termine.
5. Per le abitazioni esistenti, il Sindaco può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e/o degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione, quali, ad esempio, garage, stalle, cantine,, box, edificio al grezzo e simili);
 - insufficienti requisiti di superficie dell'alloggio o di altezza interna dei vani;
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;
 - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue;

- opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone portatrici di handicap.
6. Qualora all'atto della verifica l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Sindaco indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

PROCEDURA FACOLTATIVA: VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 4.11 – Valutazione preventiva: contenuti della relazione

1. La richiesta di valutazione preventiva va di norma accompagnata da una relazione e dai seguenti elaborati grafici, quando necessari per il tipo d'intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:
 - a) planimetria in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'area d'intervento;
 - b) rilievo dell'area e/o degli edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto e delle alberature esistenti;
 - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
 - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15x9 cm ed a colori, da punti di ripresa individuati;
 - e) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c) e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due):.
2. La relazione di cui al comma 1 contiene:
 - a) gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
 - b) le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
 - c) i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del POC (se del caso) e del RUE;
 - d) richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.

Art. 4.12 - Procedimento di istruttoria

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, il responsabile del procedimento comunica al richiedente tale condizione di incompletezza. La documentazione richiesta deve essere presentata, in un'unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della

comunicazione di incompletezza, non provvedendovi il procedimento verrà concluso con l'archiviazione dell'istanza. Il termine istruttorio risulterà pertanto sospeso e riprenderà a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.

2. Nei casi ove sia richiesto, gli elaborati sono sottoposti al parere della CQAP.
3. L'esito della valutazione preventiva può essere:
 - favorevole,
 - favorevole subordinatamente al rispetto di determinate prescrizioni esplicitate nella valutazione stessa,
 - contraria, con motivazioni.

CAPO 5 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E SANZIONI

Art. 5.1 Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 32 della L.R.15/2013, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico obbligatorio da versare integralmente al Comune da parte del soggetto interessato qualora non provveda direttamente alla realizzazione per l'urbanizzazione degli insediamenti, alla realizzazione di attrezzature e alla sistemazione di spazi collettivi sulla base degli accordi convenzionali fissati con il Comune.
3. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, POC, RUE e PUA) è dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi e non esime i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 5.2 Sanzioni

1. Fatte salve le diverse sanzioni per la violazione di norme urbanistiche, edilizie, sanitarie e in materia di inquinamento, per l'inosservanza delle disposizioni del presente allegato al RUE si applicano le seguenti sanzioni amministrative in misura ridotta per le violazioni sotto elencate:
 - a) mancata o tardiva comunicazione di inizio lavori **euro 150,00**
 - b) mancata o tardiva comunicazione di fine lavori: **euro 150,00**
 - c) mancata collocazione all'ingresso del cantiere di tabelle, ben visibili, indicanti: oggetto dei lavori, proprietà, estremi del titolo abilitativo, intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori ed altri soggetti previsti dalle leggi vigenti: **euro 150,00**
 - d) mancata esibizione a richiesta degli organi di vigilanza degli elaborati vistati e timbrati unitamente al titolo abilitativo: **euro 150,00;**
 - e) mancata osservanza delle ordinanze cautelari quale sospensione lavori per interventi soggetti a SCIA o ad autorizzazione (ante L.R. 31/2002) **euro 150,00**
 - f) mancata osservanza delle prescrizioni dei pareri del Servizio Manutenzione e del Servizio Progettazione e Manutenzione Verde e Pinete, riportate nei Permessi di costruire, S.C.I.A **euro 150,00;**
 - g) mancata comunicazione della variazione degli operatori di cui all'art. 4.1 del Regolamento Edilizi **euro 150,00;**
2. Il trasgressore è ammesso a pagare le sanzioni indicate nei 60 (sessanta) giorni dalla contestazione personale o dalla notificazione del verbale.
3. Per qualsiasi altra violazione alle disposizioni del presente allegato al RUE non specificatamente sopra previste, si applica una sanzione pecuniaria da euro 75,00 a euro 500,00.