



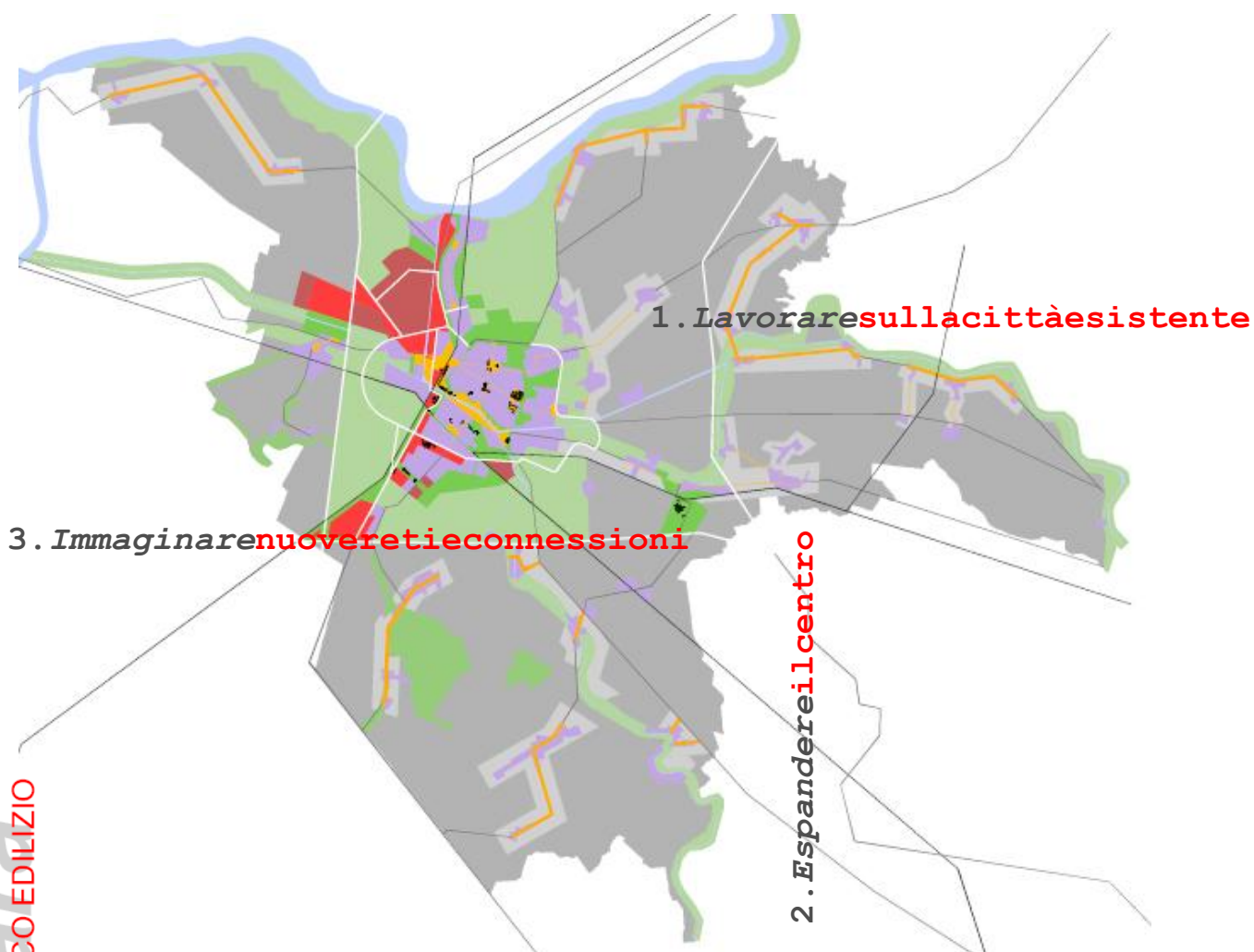
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



**RIUF ferrara**  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**  
**NTA – PARTE I: NORME PROCEDURALI**  
**VARIANTE APPROVATA**  
**CON DELIBERA CONSILIARE P.G. 155341 DEL 14/01/2019**

## **Piano urbanistico comunale di Ferrara Regolamento Urbanistico Edilizio**

- adottato con delibera consiliare P.G. 32137 del 09/07/2012
- approvato con delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013
- adeguato alla L.R. 15/2013 con delibera consiliare P.G. 100273 del 09/12/2014
- variante adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015 e approvata con delibera consiliare P.G. 105662 del 09/11/2015
- variante adottata con delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018 e approvata con delibera consiliare P.G. 155341 del 14/01/2019

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Antonio Barillari, coordinatore

Andrea Chierigatti, Antonella Maggipinto, Patrizia Masola, Silvia Mazzanti, Cristiano Rinaldo, Enrico Simoni

## 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 10

Art. 5 – Destinazioni d'uso 10

Art. 6 - Interventi edilizi 10

#### TITOLO II REGOLE GENERALI PER LE PROCEDURE

##### Capo I Norme generali

Art. 6 bis - Procedure abilitative degli interventi edilizi 11

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 13

Art. 12 - Soggetti appaltanti 15

Art. 13 – Garanzia sulle opere 17

Art. 14 – Varianti relative a dotazioni territoriali 18

Art. 15 – Collaudo 18

Art. 16 – Controlli e presa in carico delle opere 19

##### Capo III - cassato

Art. 17 - cassato

Art. 18 - cassato

Art. 19 - cassato

##### Capo IV Procedure facoltative

Art. 20 - cassato

Art. 21 - Richiesta di parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio 19

##### Capo V Procedure obbligatorie

Art. 22 – Disposizioni generali 20

Art. 23 - cassato

Art. 24 - cassato

Art. 25 - cassato

Art. 26 - cassato

Art. 27 - cassato

Art. 28 - cassato

Art. 29 - cassato

Art. 30 - cassato

Art. 31 - Permesso di costruire in deroga 21

Art. 32 - Accertamento di conformità 22

Art. 33 - Autorizzazione paesaggistica	22
Art. 34 - cassato	
Art. 35 - cassato	
Art. 36 - Voltura del permesso di costruire	23
Art. 37 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame	24
Art. 38 - Procedure per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili	24
Art. 39 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola	25

#### **Capo VI Esecuzione dei lavori**

Art. 40 - Comunicazione di inizio dei lavori	26
Art. 41 - Conduzione del cantiere	26
Art. 42 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici o di valore storico artistico	27

#### **Capo VII Conclusione dei lavori**

Art. 43 - cassato	
Art. 44 - cassato	
Art. 45 - cassato	
Art. 46 - Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità - dotazioni territoriali	27
Art. 47 - cassato	
Art. 48 - cassato	

#### **Capo VIII Disciplina dei controlli delle trasformazioni edilizie**

Art. 49 - Cartello di cantiere	28
Art. 50 - Controlli sull'attività urbanistico edilizia	28
Art. 51 - cassato	
Art. 52 - cassato	
Art. 53 - Ordinanze	30
Art. 54 - Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE	30

#### **Capo IX Organi consultivi**

Art. 55 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Composizione e nomina	30
Art. 56 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Documento guida	31
Art. 57 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Competenze	31
Art. 58 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Disciplina generale del funzionamento	32
Art. 59 - Consulta per l'edilizia e il Territorio	34
Art. 60 - Urban Center	34

### **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 - cassato

Art. 65 - Modalità di applicazione dei requisiti

Art. 66 – Salvaguardia del patrimonio architettonico

Art. 67 - cassato

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. 88 bis – Cessione di alloggi per edilizia residenziale pubblica

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**

**ALLEGATO 6 - SCHEDA DEI VINCOLI**

**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

L.R. 20/2000 art. 18 bis  
L.R. 13/2015  
L.R. 24/2017 art. 37



- FERRARA 1:5.000
- tav. 5b – BENI MONUMENTALI E ARCHEOLOGICI – CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000
  - tav. 6 – REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000
  - tav. 7 – MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI.
4. Sono altresì elaborati illustrativi i seguenti elaborati grafici che coordinano le tavole del RUE vigente con le corrispondenti previsioni dei POC vigenti:
- RP4.n – DESTINAZIONI D’USO 1:10.000  
RP5.n – TAVOLA DEI VINCOLI - BENI CULTURALI E AMBIENTALI 1:10.000  
RP5a – TAVOLA DEI VINCOLI - BENI CULTURALI E AMBIENTALI – CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000  
RP5b – TAVOLA DEI VINCOLI - BENI MONUMENTALI E ARCHEOLOGICI – CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000  
RP6.n – TAVOLA DEI VINCOLI - REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000;
- le sopraelencate tavole RP5.n, RP5a, RP5b, RP6.n costituiscono la Tavola dei vincoli di cui all’art. 37 L.R. 24/2017 e s.m.i.; ad esse fa riferimento l’Allegato 6 alle presenti NTA, che contiene la Scheda dei vincoli di cui al citato art. 37.
5. 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.
6. 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.
7. 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 da ARPAE e dal Servizio Ambiente del Comune. Tali aggiornamenti saranno pubblicati sul sito web comunale.
8. Ove ritenuto utile per agevolare la lettura delle presenti norme e dei relativi allegati, i riferimenti a norme sovraordinate vengono corredati da annotazioni riportanti estratti dei relativi testi; tali estratti non costituiscono parte integrante del presente RUE e saranno oggetto di periodico aggiornamento da parte degli uffici senza che ciò comporti variante al RUE medesimo.<sup>1</sup>

## **CAPO II Definizioni**

L.R. 15/2013 art. 2 bis

### **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 rinviano alle definizioni e agli elenchi di documentazione sin qui deliberati, completandoli con le definizioni

<sup>1</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

mancanti e aggiornandoli con la documentazione da presentarsi per le procedure nel frattempo introdotte con i provvedimenti legislativi intervenuti.<sup>2</sup>

delibera G.R. 922/2017

#### **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 sono definiti nell'Allegato II alla delibera G.R. 922/2017 e s.m.i., come integrato dall'Allegato 1 al presente RUE.

2. L'Allegato 1 costituisce parte integrante e sostanziale del presente RUE.<sup>3</sup>

L.R. 9/2015 art. 34

#### **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 viene stabilita ai sensi dell'art. 28 co. 6 L.R. 15/2013<sup>4</sup> e s.m.i..<sup>5</sup>

D.P.R. 380/2001 art. 3

#### **Art. 6 - Interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi per l'attuazione del presente RUE e dei relativi provvedimenti di attuazione sono definiti dall'art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; si applicano altresì le specificazioni di cui all'Allegato 2 al presente RUE.

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.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>3</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>4</sup> **L.R. 15/2013 art. 28 co.6** come sostituito dall'art. 34 L.R. 9/2015:

6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente.

<sup>5</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>6</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

## TITOLO II REGOLE GENERALI PER LE PROCEDURE

### CAPO I Norme generali

L.R. 15/2013

**RIIE ferrara**  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

#### **Art. 6 bis - Procedure abilitative e di certificazione finale degli interventi edilizi**

1. Le procedure abilitative e di certificazione finale degli interventi edilizi sono disciplinate dalle Leggi nazionali e regionali in materia e, in particolare, dalla L.R. 15/2013 e s.m.i., con le precisazioni e integrazioni di cui al presente Titolo II.<sup>7</sup>

#### **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.

delibera G.R. 922/2017

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

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE è obbligatorio l'uso della modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 922/2017 e s.m.i., o, per i procedimenti da esso non trattati, 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.<sup>8</sup>

L.R. 15/2013 art. 9

delibera G.R. 922/2017

#### **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 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;

<sup>7</sup> articolo introdotto con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>8</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

- 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 locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile<sup>9</sup> 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. 47 del DPR 445/2000<sup>10</sup> sulla modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 922/2017 e s.m.i., o, per i procedimenti da esso non trattati, 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.<sup>11</sup>

## CAPO II Opere pubbliche

L.R. 15/2013, artt. 6, 9 e  
10

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

1. Non sono soggette al titolo edilizio del Permesso di costruire o della SCIA le opere, gli interventi e i programmi di intervento di cui all'art. 10 L.R. 15/2013<sup>12</sup> e s.m.i..

<sup>9</sup> **c.c. art. 1577. Necessità di riparazioni.**

[...] Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

<sup>10</sup> **DPR 445/2000 art. 47 Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà**

1. L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'articolo 38.

[...]

3. Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'articolo 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

[...]

<sup>11</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>12</sup> **L.R. 15/2013 Art. 10 Procedure abilitative speciali:**

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 9:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi

L.R. 15/2013 art. 9  
 D.Lgs. 50/2016

2. Le Aziende private, erogatrici dei Servizi attraverso impianti a rete posti nel sottosuolo (acqua, gas, energia elettrica, telefono, fognature, fibre ottiche, ecc.) devono 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.

3. Sono soggette a Permesso di costruire le dotazioni territoriali realizzate dai privati, secondo le procedure di cui agli articoli successivi.<sup>13</sup>

#### **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 di fattibilità tecnica ed economica di tutte le dotazioni territoriali necessarie per la sua attuazione. Detto progetto di fattibilità 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 all'art. 18 L.R. 15/2013<sup>14</sup> e s.m.i..

sull'ordinamento degli enti locali) e dell'articolo 40 della legge regionale n. 20 del 2000, a condizione che l'amministrazione comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;

b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;

c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.

[...]

4. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

<sup>13</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>14</sup> **L.R. 15/2013 art. 18 Procedimento per il rilascio del permesso di costruire:**

1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 17;

b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 21, ove acquisita.

2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c).

3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.

4. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della

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 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<sup>15</sup> 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. Nel caso in cui le dotazioni territoriali di cui ai commi precedenti vengano realizzate a scapito del contributo di costruzione su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune, i relativi progetti di fattibilità tecnica ed economica,

Commissione di cui all'articolo 6, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

5. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 6, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.

6. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

7. Se per il rilascio del permesso è necessaria l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi, di cui all'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

7 bis. Su istanza dell'interessato, la conferenza di servizi può essere convocata prima della domanda di rilascio del permesso. In tal caso trova applicazione quanto previsto dall'articolo 4 bis.

7 ter. Se per il rilascio del permesso sono necessarie SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche, il responsabile del procedimento provvede alla trasmissione della relativa documentazione alle amministrazioni interessate al fine di consentire il controllo della sussistenza dei requisiti e dei presupposti per il rilascio del titolo.

8. Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4. Tale termine è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n. 241 del 1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

9. Il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c). Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

10. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 8, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.

11. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 8 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

#### <sup>15</sup> L. 241/1990 art. 11 Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento

1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo.

[...]

2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3.

[...]

4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

definitivo ed esecutivo dovranno essere predisposti con le modalità ed i contenuti previsti dall'art. 23 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.<sup>16 17</sup>

D.Lgs. 50/2016

### 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,

<sup>16</sup> **D.Lgs. 50/2016 art. 23 Livelli della progettazione per gli appalti, per le concessioni di lavori nonché per i servizi**

1. La progettazione in materia di lavori pubblici si articola, secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo ed è intesa ad assicurare:

- a) il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;
- b) la qualità architettonica e tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera;
- c) la conformità alle norme ambientali, urbanistiche e di tutela dei beni culturali e paesaggistici, nonché il rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza;
- d) un limitato consumo del suolo;
- e) il rispetto dei vincoli idro-geologici, sismici e forestali nonché degli altri vincoli esistenti;
- f) il risparmio e l'efficientamento energetico, nonché la valutazione del ciclo di vita e della manutenibilità delle opere;
- g) la compatibilità con le preesistenze archeologiche;
- h) la razionalizzazione delle attività di progettazione e delle connesse verifiche attraverso il progressivo uso di metodi e strumenti elettronici specifici quali quelli di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture;
- i) la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica dell'opera;
- l) accessibilità e adattabilità secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di barriere architettoniche;

[...]

3. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti, su proposta del Consiglio superiore dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo sono definiti i contenuti della progettazione nei tre livelli progettuali. Fino alla data di entrata in vigore di detto decreto, si applica l'articolo 216, comma 4.

[...]

5. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. Il progetto di fattibilità comprende tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1, nonché schemi grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali. Il progetto di fattibilità deve consentire, ove necessario, l'avvio della procedura espropriativa.

6. Il progetto di fattibilità è redatto sulla base dell'avvenuto svolgimento di indagini geologiche e geognostiche, di verifiche preventive dell'interesse archeologico, di studi preliminari sull'impatto ambientale e evidenzia, con apposito adeguato elaborato cartografico, le aree impegnate, le relative eventuali fasce di rispetto e le occorrenti misure di salvaguardia; indica, inoltre, le caratteristiche prestazionali, le specifiche funzionali, le esigenze di compensazioni e di mitigazione dell'impatto ambientale, nonché i limiti di spesa dell'infrastruttura da realizzare ad un livello tale da consentire, già in sede di approvazione del progetto medesimo, salvo circostanze imprevedibili, l'individuazione della localizzazione o del tracciato dell'infrastruttura nonché delle opere compensative o di mitigazione dell'impatto ambientale e sociale necessarie.

7. Il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità; il progetto definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma, attraverso l'utilizzo, ove esistenti, dei prezzi predisposti dalle regioni e dalle province autonome territorialmente competenti, di concerto con le articolazioni territoriali del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti,

8. Il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo, e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.

9. In relazione alle caratteristiche e all'importanza dell'opera, il responsabile unico del procedimento, secondo quanto previsto dall'articolo 26, stabilisce criteri, contenuti e momenti di verifica tecnica dei vari livelli di progettazione.

[...]

<sup>17</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

attraverso gli uffici competenti per materia.

2. All'aggiudicazione delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione di cui al successivo art. 91 si applica l'art. 1 co. 2 lett. e), D.Lgs. 50/2016<sup>18</sup> e s.m.i.; qualora tali opere siano di importo inferiore alla soglia comunitaria, si applica altresì l'art. 36 co. 3 e 4 D.Lgs. 50/2016<sup>19</sup> e s.m.i.; il soggetto attuatore sarà tenuto ad inviare al Comune tutte le informazioni relative alla gara che dovesse essere effettuata ai sensi delle norme citate (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 di fattibilità tecnica ed economica 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 di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara, con le modalità previste dal D.Lgs. 50/2016 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.

4. Alle opere da realizzarsi a totale cura e spesa del privato si applica l'art. 20 D.Lgs. 50/2016<sup>20</sup> e s.m.i..<sup>21</sup>

<sup>18</sup> **D.Lgs. 50/2016 art. 1 co. 2:**

Le disposizioni del presente codice si applicano, altresì, all'aggiudicazione dei seguenti contratti: [...]

e) lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che, in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.

<sup>19</sup> **D.Lgs. 50/2016 art. 36 Contratti sotto soglia:**

[...]

3. Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), del presente codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria, si fa ricorso alla procedura ordinaria con pubblicazione di avviso o bando di gara.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

[...]

**D.P.R. 380/2001 art. 16 co. 2 bis:**

2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

<sup>20</sup> **D.Lgs. 50/2016 art. 20 Opera pubblica realizzata a spese del privato:**

1. Il presente codice non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80.



### **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

---

2. L'amministrazione, prima della stipula della convenzione, valuta che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte siano rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche di cui al comma 1.

3. La convenzione disciplina anche le conseguenze in caso di inadempimento comprese anche eventuali penali e poteri sostitutivi.

<sup>21</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

adempire 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 ed espressamente approvata in linea tecnica dal Comune, in quanto esse sono destinate alla cessione al Comune o comunque destinate alla pubblica fruizione; pertanto, in caso di varianti soggette alla procedura di cui all'art. 22 L.R. 15/2013<sup>22</sup> e s.m.i., il soggetto attuatore, prima della presentazione della SCIA, dovrà richiedere e ottenere l'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo di variante.

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.<sup>23</sup>

#### **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.

<sup>22</sup> **L.R. 15/2013 art. 22 Varianti in corso d'opera:**

1. Sono realizzate con SCIA le varianti al titolo abilitativo che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.

3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.

<sup>23</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

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 comunicazione di fine dei lavori delle dotazioni territoriali, allegando i certificati dei collaudi funzionali e statici di cui all'articolo precedente.

3. Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dalla convenzione di attuazione del PUA o dall'accordo di cui al precedente art. 11, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute.

4. Con il provvedimento di accettazione delle opere, le dotazioni territoriali 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.<sup>24</sup>

### CAPO III - cassato

L.R. 15/2013 art. 7

**Art. 17** - cassato<sup>25</sup>

L.R. 15/2013 art. 7

**Art. 18** - cassato<sup>26</sup>

L.R. 15/2013 art. 7

**Art. 19** - cassato<sup>27</sup>

### CAPO IV Procedure facoltative

L.R. 15/2013 art. 21

**Art. 20** - cassato<sup>28</sup>

L.R. 15/2013, artt. 6 e 9

**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 CILA o della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, relativamente agli aspetti di competenza della Commissione medesima ai sensi del successivo art. 57, su un progetto preliminare di quanto intende eseguire.

<sup>24</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>25</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>26</sup> articolo cassato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>27</sup> articolo cassato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>28</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

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 responsabile del SUE 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.<sup>29</sup>

## **CAPO V Procedure obbligatorie**

L.R. 18/2016 art. 32

### **Art. 22 – Disposizioni generali**

1. La comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 7, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui agli artt. 13 e segg. e l'istanza di permesso di costruire di cui agli artt. 17 e segg. L.R. 15/2013 e s.m.i. devono essere presentate per un singolo edificio avente autonomia fisica, comprese le sue pertinenze.
2. Il responsabile del procedimento, in casi di particolare complessità e ove utile ai fini delle verifiche e controlli, ovvero della definizione di eventuali provvedimenti previsti dalle norme vigenti, potrà convocare la conferenza dei servizi comunali interessati; la conferenza dovrà in ogni caso concludersi entro i termini di conclusione del procedimento previsti dalle norme vigenti.
3. Qualora l'intervento abbia un valore complessivo superiore a 150.000,00 euro, per le SCIA e i permessi di costruire si applica l'art. 32 L.R. 18/2016 e s.m.i.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>30</sup> **L.R. 18/2016 Art. 32 Efficacia dei titoli abilitativi:**

1. Per gli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) il cui valore complessivo superi i 150.000 euro, prima dell'inizio dei lavori edilizi, deve essere acquisita la comunicazione antimafia attestante l'insussistenza delle condizioni di cui all'articolo 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento alle imprese affidatarie ed esecutrici dei lavori.
2. Nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire, la comunicazione antimafia è acquisita dallo sportello unico nel corso dell'istruttoria della domanda di cui all'articolo 18, comma 4, della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia). Decorso il termine di trenta giorni per il rilascio della comunicazione antimafia di cui all'articolo 88, comma 4, del decreto legislativo n. 159 del 2011, lo sportello unico richiede agli interessati di rendere l'autocertificazione di cui all'articolo 89, comma 1, del medesimo decreto legislativo.

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

5. Le varianti in corso d'opera non modificano i termini di scadenza della fine lavori.<sup>31</sup>

L.R. 15/2013 art. 13 **Art. 23** – cassato<sup>32</sup>

L.R. 15/2013 artt. 14, 15, 16 **Art. 24** - cassato<sup>33</sup>

L.R. 15/2013 art. 9 **Art. 25** - cassato<sup>34</sup>

L.R. 15/2013 art. 9 **Art. 26** - cassato<sup>35</sup>

L.R. 15/2013 art. 17 **Art. 27** - cassato<sup>36</sup>

L.R. 15/2013 art. 18 **Art. 28** - cassato<sup>37</sup>

L.R. 15/2013 art. 19 **Art. 29** - cassato<sup>38</sup>

L.R. 15/2013 art. 19 **Art. 30** - cassato<sup>39</sup>

L. 241/1990 artt. 21 octies e 21 nonies

L.R. 15/2013 art. 20 **Art. 31 - Permesso di costruire in deroga**

1. Dell'avvio del procedimento di rilascio di Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'art. 20 L.R. 15/2013<sup>40</sup> e s.m.i. viene data

---

3. Qualora l'interessato si riservi di indicare l'impresa esecutrice dei lavori prima dell'inizio dei lavori, l'efficacia del titolo abilitativo edilizio è sospesa e i lavori non possono essere avviati fino alla comunicazione dell'avvenuto rilascio della comunicazione antimafia, richiesta dallo sportello unico a seguito della trasmissione da parte dell'interessato dei dati relativi all'impresa esecutrice. Trova applicazione quanto previsto dal secondo periodo del comma 2.

4. Nelle ipotesi di interventi subordinati a SCIA, l'interessato attesta che nei confronti delle imprese affidatarie ed esecutrici dei lavori non sussistono le condizioni di cui all'articolo 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011, attraverso la presentazione della autodichiarazione prevista dall'articolo 89, comma 2, lettera a), del medesimo decreto. Lo sportello unico nell'ambito dei controlli sulla SCIA presentata richiede al Prefetto il rilascio della comunicazione antimafia.  
[...]

<sup>31</sup> articolo introdotto con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>32</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>33</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>34</sup> articolo cassato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>35</sup> articolo cassato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>36</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>37</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>38</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>39</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>40</sup> **L.R. 15/2013 art. 20 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, di accessibilità 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 dagli strumenti di pianificazione urbanistica.

2 bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree produttive dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.

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.<sup>41</sup>

L.R. 23/2004 art. 17

#### **Art. 32 - Accertamento di conformità**

1. Nei casi di SCIA o di Permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 17 L.R. 23/2004<sup>42</sup> e s.m.i., il parere, positivo o negativo, della CQAP, ove previsto, potrà contenere prescrizioni di adeguamento del manufatto realizzato al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto.<sup>43</sup>

D.Lgs. 42/2004 artt. 146  
e 167  
D.P.R. 31/2017

#### **Art. 33 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Per gli interventi soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 D.Lgs. 42/2004<sup>44</sup> e s.m.i., ovvero all'autorizzazione paesaggistica semplificata di

[...]

<sup>41</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

#### <sup>42</sup> **L.R. 23/2004 art. 17 Accertamento di conformità:**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una SCIA in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a SCIA, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la SCIA in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

[...]

4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere.

4 bis. L'accertamento di conformità di cui ai precedenti commi trova applicazione per i lavori realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento secondo quanto disposto dall'articolo 167, commi 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Sulla richiesta del permesso o della SCIA in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell'articolo 6, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di conformità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. L'assenso è espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004.

<sup>43</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

#### <sup>44</sup> **D.Lgs. 42/2004 Art. 146 Autorizzazione:**

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

3. La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato. [...]

4. L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento, a meno che il ritardo in ordine al rilascio e alla conseguente efficacia di quest'ultimo non sia dipeso da circostanze imputabili all'interessato.

cui al Capo II del D.P.R. 31/2017 e s.m.i., deve essere presentata, in allegato alla domanda formulata su apposita modulistica, la documentazione elencata nella sez. 7 dell'Allegato 3 al presente RUE.<sup>45</sup>

L.R. 15/2013 art. 22

**Art. 34** - cassato<sup>46</sup>

L.R. 15/2013 art. 22

**Art. 35** - cassato<sup>47</sup>

L.R. 23/2004 art. 14 bis

**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.

L.R. 15/2013 artt. 9 e 27

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

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

2. Le richieste di riesame dei permessi rilasciati o di verifica delle SCIA presentate di cui all'art. 27 L.R. 15/2013<sup>48</sup> e s.m.i. devono essere circostanziate. Non saranno

[...]

7. L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, ricevuta l'istanza dell'interessato, verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1, alla stregua dei criteri fissati ai sensi degli articoli 140, comma 2, 141, comma 1, 141-bis e 143, comma 1, lettere b), c) e d). Qualora detti presupposti non ricorrano, l'amministrazione verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 3, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni e a svolgere gli accertamenti del caso. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, l'amministrazione effettua gli accertamenti circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nei provvedimenti di dichiarazione di interesse pubblico e nei piani paesaggistici e trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola con una relazione tecnica illustrativa nonché con una proposta di provvedimento, e dà comunicazione all'interessato dell'inizio del procedimento e dell'avvenuta trasmissione degli atti al soprintendente, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.

8. Il soprintendente rende il parere di cui al comma 5, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina di cui all'articolo 140, comma 2, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. Il soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione provvede in conformità.

9. Decorso inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione. [...]

10. Decorso inutilmente il termine indicato all'ultimo periodo del comma 8 senza che l'amministrazione si sia pronunciata, l'interessato può richiedere l'autorizzazione in via sostitutiva alla regione, che vi provvede, anche mediante un commissario ad acta, entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta. [...]

[...]

<sup>45</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>46</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>47</sup> articolo cassato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>48</sup> **L.R. 15/2013 art. 27 Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame:**

1. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per

prese in considerazione richieste generiche o anonime.

3. Il responsabile del SUE redige una relazione motivata in merito alla richiesta di riesame che sottopone al parere vincolante della Giunta Comunale per la sua approvazione.<sup>49</sup>

### **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<sup>50</sup> e s.m.i. e dalle relative disposizioni regionali di attuazione.

contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

2. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA presentate, allo scopo di richiedere al Sindaco la verifica della presenza delle condizioni per le quali l'intervento è soggetto a tale titolo abilitativo e della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

3. Il procedimento di riesame è disciplinato dal regolamento edilizio ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di sessanta giorni.

<sup>49</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

### **50 D.Lgs. 28/2011 art. 6 Procedura abilitativa semplificata e comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile:**

1. Ferme restando le disposizioni tributarie in materia di accisa sull'energia elettrica, per l'attività di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili di cui ai paragrafi 11 e 12 delle linee guida, adottate ai sensi dell'articolo 12, comma 10 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 si applica la procedura abilitativa semplificata di cui ai commi seguenti.

2. Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presenta al Comune, mediante mezzo cartaceo o in via telematica, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che attesti la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Alla dichiarazione sono allegati gli elaborati tecnici per la connessione redatti dal gestore della rete. Nel caso in cui siano richiesti atti di assenso nelle materie di cui al comma 4 dell'articolo 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e tali atti non siano allegati alla dichiarazione, devono essere allegati gli elaborati tecnici richiesti dalle norme di settore e si applica il comma 5.

3. Per la procedura abilitativa semplificata si applica, previa deliberazione del Comune e fino alla data di entrata in vigore dei provvedimenti regionali di cui al comma 9, quanto previsto dal comma 10, lettera c), e dal comma 11 dell'articolo 10 del decreto-legge 18 gennaio 1993, n. 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 marzo 1993, n. 68.

4. Il Comune, ove entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite al medesimo comma, 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; è 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 2, l'attività di costruzione deve ritenersi assentita.

5. Qualora siano necessari atti di assenso, di cui all'ultimo periodo del comma 2, che rientrino nella competenza comunale e non siano allegati alla dichiarazione, il Comune provvede a renderli tempestivamente e, in ogni caso, entro il termine per la conclusione del relativo procedimento fissato ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Se gli atti di assenso non sono resi entro il termine di cui al periodo precedente, l'interessato può adire i rimedi di tutela di cui all'articolo 117 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. Qualora l'attività di costruzione e di esercizio degli impianti di cui al comma 1 sia sottoposta ad atti di assenso 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 ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Il termine di trenta giorni di cui al comma 2 è sospeso fino alla acquisizione degli atti di assenso ovvero fino all'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento ai sensi dell'articolo 14-ter, comma 6-bis, o all'esercizio del potere sostitutivo ai sensi dell'articolo 14-quater, comma 3, della medesima legge 7 agosto 1990, n. 241.

6. La realizzazione dell'intervento deve essere completata entro tre anni dal perfezionamento della procedura abilitativa semplificata ai sensi dei commi 4 o 5. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova dichiarazione. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

7. La sussistenza del titolo è provata con la copia della dichiarazione da cui risulta la data di ricevimento della dichiarazione stessa, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.



### **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.
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 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.<sup>51</sup>

---

8. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che deve essere trasmesso al Comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la dichiarazione, nonché ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento catastale.

[...]

11. La comunicazione relativa alle attività in edilizia libera, di cui ai paragrafi 11 e 12 delle linee guida adottate ai sensi dell'articolo 12, comma 10 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 continua ad applicarsi, alle stesse condizioni e modalità, agli impianti ivi previsti. [...]

<sup>51</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

## CAPO VI Esecuzione dei lavori

L.R. 15/2013 art. 9  
G.R. 922/2017  
L.R. 18/2016 art. 32

**RIEFerrara**  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZ

### 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. 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 nei moduli unificati di cui alla delibera G.R. 922/2017 e s.m.i., ed inoltre quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori o nelle autorizzazioni o nulla osta citate/allegate nel Permesso.
3. La mancata presentazione anche solo di uno dei documenti dovuti rende irricevibile la comunicazione di inizio lavori.
4. Qualora l'intervento abbia un valore complessivo superiore a 150.000,00 euro, si applica l'art. 32 L.R. 18/2016 e s.m.i.<sup>52</sup>.
5. 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 CILA o della SCIA. In assenza di un direttore dei lavori, i lavori non possono proseguire.<sup>53</sup>

### 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.

D.Lgs. 42/2004 art. 90

### 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

<sup>52</sup> cfr. nota 30

<sup>53</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

dei lavori, deve adempiere agli obblighi previsti dall'art. 90 D.Lgs. 42/2004<sup>54</sup> e s.m.i.<sup>55</sup>

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.

## CAPO VII Conclusione dei lavori

L.R. 15/2013 artt. 23, 25 e 26

**Art. 43** – cassato<sup>56</sup>

L.R. 28/2013 art. 52

**Art. 44** - cassato<sup>57</sup>

L.R. 15/2013 artt. 23 e 25

**Art. 45** - cassato<sup>58</sup>

L.R. 15/2013 artt. 23 e 25

**Art. 46 - Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità - dotazioni territoriali**

1. Nel caso in cui il titolo edilizio relativo all'intervento soggetto a segnalazione certificata di conformità ed agibilità preveda la realizzazione diretta delle dotazioni territoriali e questa non sia già stata completata, la segnalazione certificata 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.

2. Ai fini della segnalazione certificata 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.<sup>59</sup>

### <sup>54</sup> **D.Lgs. 42/2004 Articolo 90 Scoperte fortuite:**

1. Chi scopre fortuitamente cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 ne fa denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvede alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute. Della scoperta fortuita sono informati, a cura del soprintendente, anche i carabinieri preposti alla tutela del patrimonio culturale.

2. Ove si tratti di cose mobili delle quali non si possa altrimenti assicurare la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione sino alla visita dell'autorità competente e, ove occorra, di chiedere l'ausilio della forza pubblica.

3. Agli obblighi di conservazione e custodia previsti nei commi 1 e 2 è soggetto ogni detentore di cose scoperte fortuitamente.

[...]

<sup>55</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>56</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>57</sup> articolo cassato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>58</sup> articolo cassato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>59</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

**Art. 47** – cassato<sup>60</sup>

L.R. 15/2013 art. 23

**Art. 48** – cassato<sup>61</sup>

## **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 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.<sup>62</sup>

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.<sup>63</sup>

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, secondo quanto previsto dall'art. 2 L.R. 23/2004<sup>64</sup> e s.m.i.,

L.R. 23/2004 art. 2

L.R. 15/2013 art. 9

delibera G.R. 76/2014

<sup>60</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>61</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>62</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>63</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>64</sup> **L.R. 23/2004 Art. 2 Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia:**

1. I Comuni, anche in forma associata, esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità, 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.

[...]

3. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, di seguito denominato "Sportello unico per l'edilizia", secondo le modalità stabilite dalla presente legge, dallo Statuto del Comune e dai regolamenti comunali.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell'articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A) ) a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'articolo 9, commi 4 e 5, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate nei luoghi in cui sono realizzate le opere. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

dall'Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 76/2014 e s.m.i. e dall'art. 19 della L. 241/1990<sup>65</sup> 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.<sup>66</sup>

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 SCIA o nella comunicazione asseverata, il Responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.<sup>67</sup>

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, in conformità con il citato Atto di coordinamento approvato con delibera G.R. 76/2014 e s.m.i., 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.<sup>68</sup>

L.R. 23/2004 art. 19 bis     **Art. 51** - cassato<sup>69</sup>

L.R. 23/2004 artt. 16, 16     **Art. 52** - cassato<sup>70</sup>

[...]

<sup>65</sup> **L.241/1990 art. 19 Segnalazione certificata di inizio attività – Scia:**

[...]

3. L'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti di cui al comma 1, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione di cui al medesimo comma, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa. Qualora sia possibile conformare l'attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente, l'amministrazione competente, con atto motivato, invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime. In difetto di adozione delle misure da parte del privato, decorso il suddetto termine, l'attività si intende vietata. Con lo stesso atto motivato, in presenza di attestazioni non veritiere o di pericolo per la tutela dell'interesse pubblico in materia di ambiente, paesaggio, beni culturali, salute, sicurezza pubblica o difesa nazionale, l'amministrazione dispone la sospensione dell'attività intrapresa. L'atto motivato interrompe il termine di cui al primo periodo, che ricomincia a decorrere dalla data in cui il privato comunica l'adozione delle suddette misure. In assenza di ulteriori provvedimenti, decorso lo stesso termine, cessano gli effetti della sospensione eventualmente adottata.

4. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 3, primo periodo, ovvero di cui al comma 6-bis, l'amministrazione competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 3 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies.

[...]

6-bis. Nei casi di Scia in materia edilizia, il termine di sessanta giorni di cui al primo periodo del comma 3 è ridotto a trenta giorni. Fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 4 e al comma 6, restano altresì ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dalle leggi regionali.

<sup>66</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>67</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>68</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>69</sup> articolo cassato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>70</sup> articolo cassato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

#### **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<sup>71</sup> e s.m.i. e della L. 689/1981 e s.m.i..

### **CAPO IX Organi consultivi**

#### **Art. 55 – Commissione per la Qualità Architettonica e 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. 6 della L.R. 15/2013<sup>72</sup> e s.m.i..

2. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio è nominata dal Sindaco ed è composta 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. Con il medesimo atto, il Sindaco designa, fra i cinque membri, un Presidente e un Vicepresidente.

4. 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

---

<sup>71</sup> **D.Lgs. 267/2000 Art. 7-bis Sanzioni amministrative:**

1. Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali e provinciali si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.  
[...]

<sup>72</sup> **L.R. 15/2013 Art. 6 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio:**

1. I Comuni istituiscono, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 21 del 2012, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.  
[...]

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.

5. 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.

6. 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.

7. Anche al fine di monitorare l'andamento dell'attività edilizia ed urbanistica sul territorio, il Sindaco, l'Assessore delegato, i dirigenti dei Settori e Servizi competenti in materia edilizia e urbanistica e/o il Responsabile del SUE possono presenziare, senza facoltà di voto, alle sedute della CQAP.<sup>73</sup>

L.R. 15/2013 art. 6

**Art. 56 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio – Documento guida**

1. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio, entro 30 giorni dal suo insediamento, elabora un Documento guida sui principi e i criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri in materia di vincolo ambientale paesaggistico e per l'espressione dei pareri sugli altri interventi di competenza.

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

3. Il Documento guida diventerà operativo 30 giorni dopo la ricezione da parte degli Ordini.

4. La Commissione procederà all'esame dei progetti presentati prima della esecutività del proprio Documento guida secondo i criteri fissati nel previgente Documento.<sup>74</sup>

L.R. 15/2013 artt. 6 e 13

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

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

2. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio esprime il parere di competenza nei casi di cui all'art. 6 L.R. 15/2013 e, in particolare:

- sui titoli edilizi e sui provvedimenti comunali relativi a beni tutelati a fini paesaggistici ai sensi del Tit. V Capo III del presente RUE, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'art. 146, co. 9, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dal presente RUE o dai POC e disciplinati dal Tit. V Capo IV del presente

<sup>73</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>74</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

RUE, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.; sull'approvazione di PUA pubblici e privati, sia nel merito della qualità progettuale in attuazione del Documento guida, sia ai fini di accertare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 13 co. 2 L.R. 15/2013<sup>75</sup> e s.m.i. per la loro attuazione, in tutto o in parte, tramite SCIA.

3. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio esprime altresì il parere:

- sulle richieste di parere preventivo, di cui agli artt. 21, 109 e 120.5 del presente RUE;
- sugli interventi per i quali è richiesto il parere della CQAP dal sistema sanzionatorio.<sup>76</sup>

L.R. 15/2013 artt. 6 e 27

**RI/IE**  
REGOLAMEN

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

1. La Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.A.P.) si riunisce in via ordinaria almeno una volta al mese su convocazione del responsabile del SUE ed è assistita da una segreteria composta da personale del SUE designato dal responsabile medesimo.

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 o il Vicepresidente; in seconda convocazione, che deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, la Commissione è valida quando siano presenti il Presidente o il Vicepresidente e almeno 2 componenti (3 membri).

3. La Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio è convocata dal responsabile del SUE 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 e 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 paesaggistiche);
- parere favorevole con prescrizioni architettoniche o esecutive non sostanziali, motivate con riferimento al Documento guida;
- 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 e il paesaggio si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del Permesso di costruire o del parere preventivo ed entro quindici giorni dalla richiesta di parere per gli interventi soggetti a SCIA. Qualora esprima un parere

<sup>75</sup> **L.R. 15/2013 Art. 13 co. 2:** Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.

<sup>76</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.



con prescrizioni architettoniche non sostanziali che comporti la necessità di adeguamento del progetto, compete al Responsabile del procedimento verificare tale adeguamento nei modi opportuni. Decorsi i termini sopra indicati, 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 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 riesame ai sensi dell'art. 27 L.R. 15/2013<sup>77</sup> e s.m.i..

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 e 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 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 e architettonica, se richiesto, rende conto alla Giunta e al Consiglio Comunale della propria attività.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> cfr. nota 48

<sup>78</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

#### **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.