RE COMUNE DI FERRARA

Regolamento Edilizio (RE)

(Artt. 2 e 4 del DPR 380/2001 e Art. 2bis della LR 15/2013)

ottobre 2026

studioGasparrini

MATE engineering

Comune di Ferrara

Artt. 2 e 4 del D.P.R. 380/2001 e Art. 2bis della L.R. 15/2013

D.G.R. n. 922 del 28/06/2017

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI FERRARA
Piazza del Municipio, 2
44121 FERRARA
Tel. 800 532532

Sindaco
Alan FABBRI

Assessore all'Urbanistica
Stefano VITA FINZI ZALMAN

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)
Arch. Anna ALESSIO
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Antonella MAGGIPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott. Michele PANCALDI
Dott.ssa Federica PARIS

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Condono, Vigilanza, Accessibilità e sismica)
Arch. Marcella LEONI (U.O. SUAP)

Competenze professionali (DGR n. 1255/2018)
CAMPO PIANIFICATORIO
Arch. Fabrizio MAGNANI (Dirigente Governo del Territorio e Sviluppo Economico)
Arch. Barbara BONORA
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Silvia MAZZANTI

CAMPO PAESAGGISTICO
Arch. Antonella MAGGIPINTO

CAMPO AMBIENTALE
Ing. Diego BREGANTIN

CAMPO EDILIZIO
Arch. Paola ONORATI
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
Ing. Francesca CHIEREGATO
Arch. Riccardo ROBUSTINI
Ing. Simone ZAPPATERRA

CAMPO GIURIDICO
Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)

CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO
Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)

GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE
Arch. Silvia MAZZANTI

GRUPPO DI LAVORO
Progettisti
Responsabile tecnico scientifico
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore del Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RALLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VANIN (MATE)

Esperti specialistici
Pianificazione Urbanistica
Arch. Francesco VAZZANO (Cultura della Città)
Arch. Sergio FORTINI (Cultura della Città)
Arch. Anna LUCIANI (Cultura della Città)
Arch. Chiara CESARINI (MATE)
Urb. Alberto CRISTOFORI (MATE)
Arch. Martina CONTE (Studio Gasparrini)
Arch. Lorena PISAPIA (Studio Gasparrini)
Arch. Daniele SANDRI (Studio Gasparrini)

Pianificazione Urbanistica e supporto tecnico al coordinatore scientifico
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Paesaggio, territorio agricolo, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)

Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)

Valutazione ambientale
Urb. Morena SCRASCIA (MATE)
Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberto OLLARI

SOMMARIO

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA 9
Art. I – Finalità e oggetto del Regolamento Edilizio 9
Art. II – Definizioni urbanistiche ed edilizie 9
Art. III – Definizioni degli interventi edilizi 9
Art. IV – Definizione delle destinazioni d'uso 10
Art. V – Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi 10
Art. VI – Opere pubbliche 13
Art. VII – Dotazioni territoriali 14
PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA DI EDILIZIA 17
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI 17
CAPO I – SUE, SUAP E COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO 17
Art. 1.1.1 – Sportello unico per l'edilizia (SUE) 17
Art. 1.1.2 – Sportello unico per le attività produttive (SUAP) 17
Art. 1.1.3 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) 17
Art. 1.1.4 – Consulta per l'Edilizia e il Territorio 19
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI 21
Art. 1.2.1 – Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati 21
Art. 1.2.2 – Certificato di destinazione urbanistica 21
Art. 1.2.3 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi edilizi 21
Art. 1.2.4 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità 21
Art. 1.2.5 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni 21
Art. 1.2.6 – Pareri preventivi 23
Art. 1.2.7 – Interventi urgenti relativi a edifici, manufatti ed esemplari arborei tutelati 24
Art. 1.2.8 – Modalità per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio 24
Art. 1.2.9 – Indirizzi per i beni soggetti a tutela archeologica 24
Art. 1.2.10 – Accertamento dei valori culturali e testimoniali degli edifici tutelati 25
TITOLO 2 – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI, AGIBILITÀ DELLE OPERE 26
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI 26
Art. 2.1.1 – Comunicazione di inizio e differimento dei lavori, sostituzione e variazione 26
Art. 2.1.2 – Comunicazione di fine lavori 26
Art. 2.1.3 – Occupazione di suolo pubblico 27
CAPO II – NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E L'AGIBILITÀ 29
Art. 2.2.1 – Conduzione del cantiere 29
Art. 2.2.2 – Cartelli di cantiere 29
Art. 2.2.3 – Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici 29
TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E DEL TERRITORIO, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI 30
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO 30

Art. 3.1.1 – Caratteristiche insediative, costruttive e funzionali degli edifici 30
Art. 3.1.2 – Requisiti prestazionali 30
Art. 3.1.3 – Incentivi finalizzati all'innalzamento della qualità urbana ed ecologico-ambientale 31
Art. 3.1.4 – Aree parcheggio privati 31
Art 3.1.5 – Lotti inedificati 31
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO 32
Art. 3.2.1 – Strade 32
Art. 3.2.2 – Portici 32
Art. 3.2.3 – Piste ciclabili 32
Art. 3.2.4 – Aree per parcheggio 33
Art. 3.2.5 – Piazze e aree pedonalizzate 33
Art. 3.2.6 – Passaggi pedonali e marciapiedi 34
Art. 3.2.7 – Recinzioni 35
Art. 3.2.8 – Numerazione civica 35
Art. 3.2.9 – Illuminazione degli spazi aperti 36
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE 37
Art. 3.3.1 – Aree verdi 37
Art. 3.3.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale 37
CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE 38
Art. 3.4.1 – Approvvigionamento idrico 38
Art. 3.4.2 – Depurazione e smaltimento delle acque 38
Art. 3.4.3 – Ricarica dei veicoli elettrici 39
Art. 3.4.4 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento 40
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ URBANA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO 41
Art. 3.5.1 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi 41
Art. 3.5.2 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici 41
Art. 3.5.3 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali 41
Art. 3.5.4 – Allineamenti 41
Art. 3.5.5 – Distacchi tra edifici 42
Art. 3.5.6 – Distacchi dai confini di proprietà 42
Art. 3.5.7 – Edifici esistenti 43
Art. 3.5.8 – Tinteggiatura e colorazioni esterne 43
Art. 3.5.9 – Coperture degli edifici 43
Art. 3.5.10 – Griglie e intercapedini 44
Art. 3.5.11 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici 44
Art. 3.5.12 – Serramenti esterni degli edifici 44
Art. 3.5.13 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe 45
Art. 3.5.14 – Cartelloni pubblicitari 45
Art. 3.5.15 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani 45

Art. 3.5.16 – Integrazione degli edifici nel contesto 45
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI 47
Art. 3.6.1 – Superamento barriere architettoniche e accessibilità agli spazi aperti 47
Art. 3.6.2 – Elementi impiantistici esterni agli edifici 47
Art. 3.6.3 – Coperture, canali di gronda e pluviali 47
Art. 3.6.4 – Strade, passaggi privati e cortili 48
Art. 3.6.5 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza degli edifici storici 48
TITOLO 4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO 50
Art. 4.1 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio 50
Art. 4.2 – Violazione delle norme regolamentari 50
TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE 51
Art. 5.1 – Aggiornamento del Regolamento edilizio 51
Art. 5.2 – Disposizioni transitorie 51
ALLEGATO 1: DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE 52
ALLEGATO 2: DESTINAZIONI D'USO 64
ALLEGATO 3: GLOSSARIO DELLE "OPERE INDUSTRIALI" DEL POLO CHIMICO 69
ALLEGATO 4: SCHEMA CONVENZIONE USI TEMPORANEI 72
ALLEGATO 5: INDIRIZZI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO 78
ALLEGATO 6: MANUFATTI IN EDILIZIA LIBERA 81
ALLEGATO 7: CRITERI DI INDIRIZZO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE OBLAZIONI E DELLE SANZIONI 82
ALLEGATO 8: MODULO PER RICHIESTA MODIFICA CLASSE INTERVENTO (ART. 21, COMMA 8 DELLA DISCIPLINA DEL PUG) 100

PARTE PRIMA – PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. I – Finalità e oggetto del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) disciplina l'attività edilizia ai sensi dell'Art. 2, comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, conformemente al disposto del D.P.R. 380/2001, della L.R. 15/2013 e dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia di cui alla DGR n. 922 del 28/06/2017 e smi.
2. Il RE è finalizzato a garantire la realizzazione di un ambiente edificato e urbano di pregio, sia sotto il profilo tecnico-estetico, sia sotto il profilo igienico-sanitario, di cui al vigente "Regolamento di igiene e sanità pubblica" del Comune di Ferrara, approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 08/04/2002 e modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 8/80462/13 del 11/11/2013, ed alle norme sovraordinate.
3. Il RE è uno strumento:
   a) connotato tecnicamente, in quanto disciplina il rispetto delle normative tecnico-estetiche, di sicurezza e vivibilità delle costruzioni;
   b) complementare al PUG poiché definisce le specifiche tecniche con le quali concretizzarne le previsioni;
   c) finalizzato a disciplinare i procedimenti per la presentazione dei progetti e la verifica e controllo degli interventi edilizi.
4. Il RE si applica nel rispetto di tutte le normative nazionali e regionali che interessano a vario titolo l'attività edilizia, le costruzioni e il loro uso, con le precisazioni e integrazioni di cui al presente RE.
5. Qualunque riferimento ad una specifica disposizione legislativa sovraordinata in qualunque parte del presente RE, si deve intendere riferito al testo vigente a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.
6. Il RE è costituito dal presente testo normativo e dai seguenti Allegati:
   a) Allegato 1. Definizioni urbanistiche ed edilizie
   b) Allegato 2. Destinazioni d'uso
   c) Allegato 3. Glossario delle "opere industriali" del Polo Chimico
   d) Allegato 4. Schema convenzione usi temporanei
   e) Allegato 5. Indirizzi per interventi di efficientamento energetico
   f) Allegato 6. Manufatti in edilizia libera
   g) Allegato 7. Criteri di indirizzo per la quantificazione delle oblazioni e delle sanzioni
   h) Allegato 8. Modulo per richiesta modifica classe intervento (Art. 21, comma 8 della Disciplina del PUG).
7. Il RE potrà contenere ulteriori allegati tecnici volti a disciplinare argomenti specifici, ritenuti di rilevante importanza per l'Amministrazione Comunale.

Art. II – Definizioni urbanistiche ed edilizie

1. Il RE applica e utilizza le Definizioni uniformi di cui all'Allegato II dell'Atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia approvato con DGR n. 922 del 28/06/2017 e smi.
2. Le definizioni uniformi sono riportate nell'Allegato 1 del presente RE "Definizioni urbanistiche ed edilizie", in alcuni casi integrate, ove occorra, con ulteriori specificazioni, nonché ulteriori definizioni stabilite ai fini del presente RE.

Art. III – Definizioni degli interventi edilizi

1. Il presente RE recepisce le definizioni degli interventi edilizi come definite nelle vigenti normative nazionali e regionali.
2. Le categorie di intervento urbanistico-edilizio per l'attuazione del PUG sono definite nell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001 e smi con le definizioni ivi contenute così come integrate dall'Allegato alla L.R. 15/2013 (Art. 9, comma 1) e dal Regolamento Edilizio (RE):
   a) manutenzione ordinaria;
   b) manutenzione straordinaria;

c) restauro scientifico;
d) restauro e risanamento conservativo;
e) ristrutturazione edilizia;
f) nuova costruzione;
g) ristrutturazione urbanistica.

Art. IV – Definizione delle destinazioni d'uso

1. La classificazione degli edifici e degli immobili è ricondotta alle categorie funzionali definite dall'Art. 28, comma 3 della L.R. 15/2013 e dall'Art. 2 della DGR n.110 del 28/01/2021 (Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali).

2. Gli usi degli edifici e degli immobili sono classificati nelle seguenti categorie funzionali:
   a) residenziale,
   b) turistico-ricettiva,
   c) produttiva,
   d) direzionale,
   e) commerciale,
   f) agricola-rurale,
   g) dotazioni territoriali,

   come articolate e declinate nell'Allegato 2 del presente RE.

3. In attuazione dell'Art. 3, comma 9 della Disciplina del PUG, gli usi temporanei sono regolati dalle seguenti disposizioni:
   a) Il Comune consente l'utilizzo temporaneo di edifici e spazi dismessi mediante la stipula di una convenzione, redatta sulla base dello schema tipo allegato al presente Regolamento, che definisce le condizioni, i criteri e le modalità di utilizzo degli immobili e degli spazi interessati. La convenzione disciplina, tra l'altro, le condizioni e le modalità di decadenza dell'uso temporaneo.
   b) L'uso temporaneo è ammesso per un periodo non superiore a quattro anni, prorogabile per un ulteriore anno. Alla scadenza del periodo complessivo, l'uso può proseguire in via definitiva qualora sia stato nel frattempo legittimato; in caso contrario, deve cessare. Per progetti caratterizzati da particolare complessità o onerosità, il Consiglio comunale può autorizzare, in sede di approvazione della convenzione, una deroga alla durata massima sopra indicata.
   c) L'attivazione di un uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. La convenzione costituisce titolo per l'esecuzione degli eventuali interventi di adeguamento necessari a garantire l'accessibilità, la sicurezza degli ambienti di lavoro e la tutela della salute, purché realizzati con modalità reversibili e nel rispetto delle condizioni stabilite dalla convenzione stessa. Gli interventi ulteriori rispetto a quelli sopra indicati sono subordinati all'acquisizione del titolo edilizio previsto dalla normativa vigente.

Art. V – Procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi

1. <u>Procedure, documentazione e modulistica</u>
   a) Le procedure e la documentazione per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi sono disciplinate dalla L.R. 15/2013 e smi e dai relativi Atti regionali di coordinamento tecnico.
   b) È obbligatorio l'uso della modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di coordinamento approvato con DGR 922/2017, secondo i modelli predisposti dal Comune, o, per i procedimenti da esso non trattati, della modulistica tipo predisposta dal Comune.

2. <u>Progetto Unitario</u>
   a) Negli "ambiti di rigenerazione urbana" perimetrati dal PUG e soggetti ad obbligo di AO, in sede attuativa possono essere presentati AO anche per una porzione dell'ambito, qualora i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree.
   b) La nuova delimitazione delle aree soggette ad AO, accompagnata da un Progetto Unitario (sottoscritto da tutti gli aventi titolo) che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nell'AO, è deliberata con provvedimento del Consiglio Comunale.
   c) In funzione delle caratteristiche e della complessità dell'ambito assoggettato ad AO, il Progetto Unitario è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- relazione illustrativa;
- documentazione grafica/descrittiva dello stato di fatto (estratto catastale, estratto carta tecnica regionale - DBTR, documentazione fotografica);
- documentazione grafica/descrittiva delle previsioni del PUG vigente e dei vincoli gravanti sull'area (elaborati Strategie, elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", tavole e schede dei vincoli, Valsat o verifica di assoggettabilità);
- planimetria che riporti la suddivisione in Comparti edificatori;
- l'individuazione delle invarianti urbanistiche che dovranno essere rispettate per i comparti che interverranno successivamente, tra le quali si segnalano le seguenti: (1) i lotti edificabili; (2) le dotazioni territoriali; (3) la mobilità e l'accessibilità a ciascun comparto; (4) il dimensionamento;
- la disciplina prescrittiva relativa a: (1) destinazioni d'uso; (2) modalità attuative; (3) parametri urbanistici ed edilizi; (4) condizioni di sostenibilità e premialità.

3. Soggetti aventi titolo
   a) Hanno titolo ad attivare le procedure per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi, 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.
   b) A titolo esemplificativo sono legittimati a richiedere l'approvazione di un Accordo Operativo, 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:
      - il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
      - il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
      - il titolare di un diritto reale di godimento, compreso l'affittuario di fondo rustico;
      - l'amministratore di condominio per le parti comuni, sulla base di specifico mandato espresso da regolari assemblee condominiali;
      - persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità Giudiziaria;
      - l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi consentiti dal titolo;
      - il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
      - il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile o eventualmente rientranti nel contratto;
      - 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;
      - 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.
   c) 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.
   d) Il titolo ad intervenire deve essere auto dichiarato ai sensi dell'Art. 47 del D.P.R. 445/2000 sulla modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di coordinamento approvato con DGR 922/2017 o, per i procedimenti da esso non trattati, su modello predisposto dal Comune.
   e) Nei casi in cui la facoltà di intervento derivi da poteri diversi dalla proprietà, il titolo deve essere comunque attestato nella suddetta auto dichiarazione mediante gli estremi esatti del contratto (con indicazione dell'articolo) o dell'atto abilitante, che deve essere allegato in copia.

4. Comunicazioni e titoli abilitativi edilizi
   a) Tutti gli interventi di trasformazione fisica o funzionale del territorio e degli immobili, ad eccezione degli interventi di edilizia libera, sono soggetti a comunicazione o titolo abilitativo edilizio. Le comunicazioni e i titoli abilitativi edilizi sono:
      - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all'Art. 7 della L.R. 15/2013;
      - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) con inizio lavori differito e/o per richiesta di autorizzazioni e atti di assenso di cui all'Art. 7 della L.R. 15/2013;
      - Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) di cui agli Artt. 13, 14, 15, 16, 22 della L.R. 15/2013;
      - SCIA con inizio lavori differito di cui agli Artt. 13, 14, 15, 16, 22 della L.R. 15/2013;
      - SCIA con inizio lavori differito per richiesta di autorizzazioni e atti di assenso di cui agli Artt. 13, 14, 15, 16 della L.R. 15/2013;

- CILA in sanatoria di cui all'Art. 16 bis, comma 1 della L.R. 23/2004;
- SCIA tardiva di cui all'Art. 18 della L.R. 23/2004;
- CILA tardiva di cui all'Art. 16 bis, comma 1 della L.R. 23/2004;
- SCIA in sanatoria e regolarizzazione varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge 10/1977 ai sensi degli Artt. 17 e 17bis della L.R. 23/2004;
- SCIA in sanatoria con lavori ai sensi degli Artt. 13, 14, 15, 16, 22 della L.R. 15/2013;
- Permesso di costruire (PdC) ai sensi degli Artt. 18 e 19 della L.R. 15/2013;
- Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 23/2004;
- Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) ai sensi dell'Art. 19bis della L.R. 15/2013.

b) 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 ai sensi degli Artt. 14 e seguenti della Legge 241/1990; la Conferenza dovrà in ogni caso concludersi entro i termini di conclusione del procedimento previsti dalle norme vigenti.

c) 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 della L.R. 18/2016.

d) 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.

e) Le varianti in corso d'opera non modificano i termini di scadenza della fine lavori.

f) <u>Procedure semplificate per il Polo Chimico</u>
Per gli interventi ricadenti nel Polo Chimico, se il richiedente allega alla domanda di Permesso di Costruire tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per il rilascio del titolo e una dettagliata relazione firmata da un progettista abilitato, attestante:
- la conformità delle opere agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio;
- il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;

le relative istanze sono assoggettate a procedura semplificata, con riduzione dei tempi di istruttoria. Se ne ricorrono i presupposti, il Comune provvede alla comunicazione prevista dall'Art. 29 del D.P.R. 380/2001 e dall'Art. 8 della L.R. 23/2004, in materia di responsabilità del progettista.

g) Qualora l'intervento preveda una limitata variazione alle dotazioni territoriali approvate, che non modifica contenuti e modalità attuative dell'accordo negoziale a cui accede, sono ammesse varianti in linea tecnica delle dotazioni territoriali.

h) Per gli impianti relativi alla telefonia mobile e quelli relativi alle energie rinnovabili (impianti fotovoltaici, etc.) si rimanda alla normativa di settore.

5. <u>Permesso di costruire in deroga</u>
Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici può essere rilasciato/presentato nei casi previsti dall'Art. 20 della L.R. 15/2013.
Dall'avvio del procedimento di rilascio del Permesso di costruire in deroga viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'Art. 7 della Legge 241/1990. In linea generale tra gli interessati debbono essere ricompresi comunque i confinanti con il lotto di intervento.

6. <u>Interventi non soggetti a titolo abilitativo</u>
Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo gli interventi di edilizia libera di cui all'Art. 7 della L.R. 15/2013 e al glossario dell'edilizia libera allegato al DM 02/03/2018, nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 9, comma 3 e dall'Art. 1, comma 1 della L.R. 15/2013.
Non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio le opere assoggettate a procedure abilitative speciali di cui all'Art. 10 della L.R. 15/2013.

7. <u>Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)</u>

a) Il Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA) è un programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l'azienda intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali e collegati interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi.

b) Nei casi previsti dall'Art. 31 del PUG per la realizzazione di specifici interventi nel territorio agricolo, unitamente all'istanza di autorizzazione unica, l'avente titolo dovrà presentare una proposta di PRA. Il PRA costituisce presupposto per il rilascio del titolo e la sua valutazione positiva è presupposto imprescindibile per autorizzare le opere.

c) Il PRA viene depositato al SUAP nell'ambito del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione unica, nel rispetto dei tempi per essa previsti.

d) La procedura per la redazione, la presentazione e la verifica del PRA è disciplinata dall'atto di coordinamento regionale approvato con le DGR n. 623/2019 e 713/2019. Il responsabile del procedimento, attraverso la Conferenza di Servizi, 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/Complemento regionale per lo Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna vigente al momento della presentazione del PRA.
e) Il termine per l'attuazione del PRA dovrà essere pari o inferiore a 10 anni.
f) 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.
g) 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.

Art. VI – Opere pubbliche

1. Opere pubbliche o di interesse pubblico
   a) In tutto il territorio comunale, oltre a quanto indicato nei commi successivi, è ammessa la realizzazione, da parte degli Enti preposti e delle Aziende di gestione dei servizi a rete, di infrastrutture per l'urbanizzazione di cui all'Art. 2, comma 2 della DGR n.110 del 28/01/2021 (Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali), nel rispetto delle specifiche norme tecniche e procedurali di settore e delle altre norme del presente RE.
   b) È fatto obbligo ai progettisti privati di applicare integralmente le specifiche tecniche contenute nei Decreti Ministeriali vigenti in materia di Criteri Ambientali Minimi (CAM) pertinenti per ogni specifica lavorazione (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: CAM Infrastrutture Stradali, CAM Verde Pubblico, CAM Illuminazione Pubblica, CAM Arredo Urbano, ecc.), garantendone e certificandone il rispetto in fase di rilascio del titolo edilizio.
   c) Non sono soggette al titolo edilizio del Permesso di costruire (Pdc), le opere, gli interventi e i programmi di esecuzione diretta di cui all'Art. 10 della L.R. 15/2013, fatti salvi i necessari pareri e le autorizzazioni degli Enti di tutela ove previsti.
   d) Le Aziende private, erogatrici dei Servizi di Pubblica Utilità attraverso impianti a rete posti sul suolo e nel sottosuolo (quali fognatura, acqua, gas, energia elettrica, calore, telecomunicazioni e altri servizi a rete), per l'esecuzione di interventi di posa, manutenzione o scavo, devono ottenere la preventiva autorizzazione alla manomissione del suolo e sottosuolo pubblico rilasciata dall'ufficio comunale competente (Ufficio scavi). Tale provvedimento fisserà le prescrizioni vincolanti per il ripristino a regola d'arte della pavimentazione, dei sedimi stradali e del verde pubblico coinvolti. In particolare, per gli interventi di scavo che interferiscono con l'apparato radicale di alberature di pregio o di I^{a} categoria, il soggetto esecutore dovrà obbligatoriamente incaricare a proprie spese un Dottore Agronomo. Tale professionista dovrà presenziare alle fasi di cantiere per impedire tranciamenti o danni all'apparato radicale, redigendo e consegnando al Comune formale verbale alla fine dei suddetti lavori a garanzia dell'integrità della pianta.
   e) Entro 90 giorni dall'avvenuta ultimazione dei lavori, il soggetto richiedente ha l'obbligo di trasmettere al Comune le planimetrie "As-Built" in formato digitale georiferito, contenenti l'esatta posizione plano-altimetrica e la profondità di posa delle reti eseguite, ai fini dell'aggiornamento della banca dati del Sistema Informativo Territoriale comunale.
   f) Sono soggette a Permesso di Costruire/Permesso di Costruire Convenzionato le dotazioni territoriali da realizzarsi a cura dei privati secondo le procedure disciplinate nel seguente Art. VII.

Art. VII – Dotazioni territoriali

1. Requisiti e procedimento per l'approvazione del progetto
   a) In sede di presentazione dell'Accordo Operativo (AO), i soggetti proponenti devono allegare il progetto urbano ai sensi dell'Art. 38, comma 3, lett. a) della L.R. 24/2017.
   b) Nel rispetto dei tempi previsti nella convenzione di attuazione dell'Accordo Operativo (AO) o dello strumento urbanistico attuativo previgente, i soggetti attuatori presentano, anche per stralci funzionali qualora ammesso, il progetto esecutivo delle dotazioni territoriali, corredato da computo metrico estimativo. Il progetto sarà oggetto di Permesso di Costruire secondo le procedure di cui all'Art. 18 della L.R. 15/2013 e smi.
   c) In sede di presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), i soggetti attuatori devono presentare il progetto urbano ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. 15/2013 e smi. Il permesso, qualora l'intervento preveda un solo intervento edilizio privato, potrà contenere oltre al Progetto Esecutivo di tutte le dotazioni territoriali anche il Progetto Architettonico dell'edificio privato. Diversamente la realizzazione dell'edificio/degli edifici privati avverrà per stralci funzionali così come disciplinati nella relativa convenzione.
   d) Nel caso in cui le dotazioni territoriali di cui al presente articolo vengano realizzate a scomputo del contributo di costruzione su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune, i relativi progetti esecutivi dovranno essere predisposti con le modalità ed i contenuti previsti dall'Art. 41 del D.Lgs 36/2023 oppure dalle previgenti disposizioni del D.Lgs 50/2016, in stretta relazione alla data di sottoscrizione della Convenzione originaria e in conformità al regime transitorio fissato dall'Art. 226 dello stesso D.Lgs 36/2023 e smi.

2. Soggetti appaltanti
   a) La convenzione attuativa dell'AO/PCC disciplina le modalità con cui viene dato mandato al soggetto attuatore di provvedere direttamente all'affidamento e alla realizzazione delle dotazioni territoriali relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e dotazioni ecologiche e ambientali (U1) a scomputo del contributo di costruzione, in conformità al D.Lgs. 36/2023 e smi. Nel caso in cui il Comune richieda l'esecuzione diretta delle dotazioni territoriali relative alle attrezzature e agli spazi collettivi (U2) in sostituzione della monetizzazione, di norma viene dato mandato al soggetto attuatore di provvedere direttamente all'affidamento, a condizione che l'importo e le caratteristiche dell'intervento definiscano i presupposti per l'affidamento diretto stabiliti dall'Art. 50 del D.Lgs. 36/2023 e smi. In entrambe le ipotesi, il soggetto attuatore assume l'esclusiva responsabilità delle procedure di affidamento e della regolare esecuzione delle opere, fermi restando i poteri di vigilanza, ispezione e controllo tecnico-amministrativo spettanti agli uffici comunali competenti.
   b) Qualora per la realizzazione delle dotazioni territoriali U2 non sussistano i presupposti di cui alla precedente lett. a), oppure in caso di particolare complessità tecnica, rilevanza economico-strutturale delle opere o necessità di coordinamento con altri interventi di interesse pubblico, il Comune si riserva la facoltà di assumere direttamente le funzioni di stazione appaltante, applicando le procedure ordinarie previste dal D.Lgs. 36/2023 e smi. In tale ipotesi, tutti gli oneri economici derivanti dall'appalto e dal quadro economico dell'opera restano a totale ed esclusivo carico del privato proponente secondo le modalità che saranno specificamente disciplinate all'interno della Convenzione Urbanistica.
   c) Per la realizzazione delle dotazioni territoriali (U1 e/o U2) di importo superiore alla soglia di rilevanza europea, si applicano le procedure ordinarie di aggiudicazione a evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 36/2023 e smi.
   d) Alle opere da realizzarsi a totale cura e spesa del soggetto privato si applicano le disposizioni di cui all'Art. 56, comma 2 del D.Lgs. 36/2023 e smi.

3. Garanzia sulle opere
   a) Il soggetto attuatore, prima del rilascio del Permesso di costruire per le dotazioni territoriali o del PCC di cui al precedente comma 1, deve costituire idonea fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a favore del Comune. Tale garanzia è finalizzata a garantire la regolare esecuzione di tutte le opere previste dal progetto approvato.
   b) L'importo della garanzia finanziaria deve essere pari al 120% del costo complessivo delle opere IVA inclusa, desunto dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo approvato, cosi come validato e/o rideterminato da Enti/Servizi.
   c) La fideiussione o polizza fideiussoria deve essere rilasciata da istituti bancari o compagnie assicurative regolarmente iscritti nei relativi albi e registri ufficiali. La garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'Art. 1944, comma 2 del Codice Civile, l'operatività a semplice e prima richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale con obbligo di pagamento entro il termine perentorio di 30 giorni e la rinuncia a opporre qualsiasi eccezione da parte del garante, incluse espressamente le eccezioni di cui agli artt. 1945, 1955 e 1957 del Codice Civile.

d) L'atto deve espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il garante dal vincolo di solidarietà che lo lega al soggetto attuatore, per tutte le obbligazioni derivanti dalla convenzione di attuazione.
e) La garanzia coprirà, sino a concorrenza dell'importo determinato come sopra, tutti gli oneri diretti e indiretti che il Comune dovesse sopportare in caso di attivazione del potere sostitutivo (surroga), comprensivi di spese tecniche di progettazione, direzione lavori, adeguamento prezzi secondo i listini vigenti al momento della sostituzione e ogni altro onere accessorio necessario al completamento delle opere e al loro collaudo.
f) Qualora previsto nella convenzione attuativa, previo espresso consenso del Comune, la fideiussione potrà essere svincolata parzialmente, in relazione al progressivo compimento delle opere. La garanzia sarà ridotta al costo effettivo delle opere residue, valutato in base all'inflazione secondo gli indici ufficiali ISTAT, oltre che a una quota di ritenzione, pari al 20% dell'importo iniziale, che sarà svincolata solo a seguito dell'approvazione del collaudo conclusivo favorevole.
g) In caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella convenzione di attuazione, il Comune avrà facoltà di eseguire - in via surrogatoria - le opere non realizzate o eseguite in difformità rispetto alle prescrizioni del progetto esecutivo. In tale circostanza, l'Amministrazione attiverà le garanzie escutendo dal fideiussore l'importo necessario alla copertura di tutte le spese, secondo i criteri e le tipologie di oneri già definiti alla precedente lettera e).
h) Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente all'esecuzione delle opere, calcolato al momento in cui l'intervento surrogatorio dovrà essere effettivamente eseguito, con le maggiorazioni e gli adeguamenti di cui al presente comma, fermi restando i limiti del massimale garantito.
i) La richiesta di escussione della garanzia fideiussoria sarà preceduta dall'invio al soggetto attuatore e al garante di una formale diffida ad adempiere. Tale diffida assegnerà al soggetto attuatore un congruo termine per l'esecuzione delle opere o per il superamento delle difformità riscontrate, di durata non superiore a 60 giorni, decorso inutilmente il quale l'Amministrazione attiverà le procedure di escussione immediata di cui alla lettera c).
j) Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse comportare una spesa complessiva superiore alla somma massima garantita dalla fideiussione escussa, il soggetto attuatore resta obbligato in solido al pagamento e al rimborso dell'eventuale differenza economica a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, entro il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della stessa.

4. <u>Comunicazione di inizio dei lavori</u>
   a) Il titolare di PdC/PCC deve comunicare ai competenti Uffici comunali la data di inizio dei lavori ai sensi dell'Art.19 della L.R. 15/2013 e smi, con la contestuale sottoscrizione del Direttore dei Lavori e del legale rappresentante dell'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. L'inizio dei lavori è subordinato, salva diversa disposizione contenuta nella Convenzione urbanistica, all'avvenuto perfezionamento della cessione delle aree interessate dalle dotazioni territoriali al patrimonio comunale o alla costituzione del relativo vincolo di asservimento all'uso pubblico.
   b) Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati, in relazione al tipo di intervento, i pareri, i documenti e i progetti esecutivi non precedentemente allegati all'istanza, secondo quanto previsto nei moduli unificati di cui alla DGR 922/2017 e smi, ed inoltre quant'altro espressamente richiesto dal titolo abilitativo e dalle autorizzazioni settoriali collegate.
   c) La mancata o incompleta presentazione anche solo di uno dei documenti, pareri o elaborati dovuti di cui alle precedenti lettere, determina l'irricevibilità della comunicazione di inizio lavori.
   d) Il soggetto attuatore deve comunicare al Comune qualsiasi variazione dei tecnici o delle imprese incaricate entro il termine perentorio di 15 giorni dall'avvenuto mutamento. In caso di dimissioni, rinuncia o revoca del Direttore dei Lavori, il cantiere deve essere immediatamente e spontaneamente sospeso a cura del committente. I lavori potranno riprendere solo a seguito del formale deposito della nomina del nuovo Direttore dei Lavori, corredata dalla formale accettazione dell'incarico e da una relazione sullo Stato di Avanzamento dei Lavori.

5. <u>Modifiche in linea tecnica</u>
   a) Qualsiasi modifica di carattere tecnico alle dotazioni territoriali rispetto al progetto approvato deve essere preventivamente ed espressamente autorizzata in linea tecnica dal Comune. Prima della formale ultimazione dei lavori, il soggetto attuatore deve presentare una SCIA contenente tutti gli elaborati grafici e tecnici aggiornati allo stato finale effettivamente autorizzato compresi quelli invariati. Qualora le modifiche comportino

un aumento del computo metrico estimativo delle opere, il soggetto attuatore deve depositare l'integrazione della garanzia fideiussoria, prima del rilascio dell'autorizzazione.

b) L'esecuzione di modifiche di cui alla precedente lettera a) non preventivamente autorizzate comporta l'immediata sospensione dei lavori e l'applicazione delle specifiche sanzioni previste in convenzione.

c) Eventuali riduzioni in corso d'opera del valore delle opere a seguito di modifiche di cui alla precedente lettera a), ancorché approvate dal Comune, danno luogo a conguaglio sullo scomputo effettuato sul contributo di costruzione.

6. Comunicazione di fine dei lavori

a) Entro la scadenza dei termini per la fine lavori fissati nei PdC e nei PCC nonché dei termini previsti dalla convenzione di attuazione, il soggetto attuatore deve trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine dei lavori delle dotazioni territoriali, ai sensi dell'Art. 19 della L.R. 15/2013 e smi. Tale comunicazione deve essere firmata congiuntamente dal soggetto attuatore e dal Direttore dei Lavori.

b) Prima della scadenza dei termini per la fine dei lavori di cui alla precedente lettera a) il soggetto attuatore può comunicare la proroga del titolo, a norma di legge, fermo restando il rispetto dei termini convenzionali.

c) La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro i termini di cui alla precedente lettera a) è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, nel rispetto dei tempi convenzionali.

d) Restano ferme, e si applicano di diritto le proroghe straordinarie, i differimenti automatici o le sospensioni dei termini disposti da norme di legge nazionali o regionali vigenti. In tali ipotesi, il soggetto attuatore resta comunque obbligato ad adeguare e prorogare la validità temporale della polizza fideiussoria, dandone formale comunicazione al Comune.

7. Collaudo

a) Il Comune provvede alla nomina di uno o più collaudatori di comprovata esperienza, nel rispetto delle incompatibilità e delle modalità previste dalla normativa vigente in materia di contratti pubblici, per l'effettuazione dei collaudi tecnico-amministrativi da svolgersi in corso d'opera e statici ove previsti. Tutti gli oneri e le spese per lo svolgimento delle attività di collaudo rimangono a totale ed esclusivo carico del soggetto attuatore.

8. Controlli e presa in carico delle opere

a) I tecnici e i funzionari incaricati dal Comune avranno la piena potestà di accedere in qualunque momento alle aree di cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento, la conformità progettuale e la qualità esecutiva delle opere. Il soggetto attuatore e l'impresa esecutrice sono tenuti a garantire il libero accesso e a fornire la massima collaborazione, fatto salvo il pieno rispetto delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/2008 e smi.

b) L'approvazione formale del collaudo da parte del Comune è condizione preliminare per la presa in carico delle aree e delle relative dotazioni territoriali. Da tale momento la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere è a carico della stessa Amministrazione, fatto salvo in caso di concessione in gestione gratuita delle dotazioni al soggetto attuatore. Se non già effettuato, le aree di sedime delle opere sono trasferite al demanio comunale e le reti infrastrutturali vengono consegnate agli Enti gestori per la loro immissione in rete.

c) Fino alla presa in carico da parte del Comune, tutti gli oneri relativi alle utenze (energia elettrica per illuminazione pubblica, acqua per irrigazione aree verdi, etc.) e i costi di manutenzione ordinaria, custodia e pulizia delle dotazioni territoriali realizzate rimangono a totale ed esclusivo carico del soggetto attuatore.

d) Contestualmente alla presa in carico delle opere, il soggetto attuatore è obbligato a porre in essere, a propria cura e spese, ogni atto necessario alla voltura formale o alla prima attivazione delle utenze tecnologiche a favore del Comune o degli Enti Gestori competenti e la documentazione tecnica richiesta.

e) Qualora le opere non vengano ritenute accettabili in sede di collaudo, il RUP assegna al soggetto attuatore un termine massimo e perentorio di 60 giorni per provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento delle opere stesse alle prescrizioni del progetto esecutivo. Decorso inutilmente tale termine, il Comune attiverà la procedura per l'esecuzione dei lavori in via surrogatoria, ai sensi del precedente comma 3.

f) La presa in carico delle opere da parte del Comune non esonera il soggetto attuatore dalla responsabilità per vizi e difetti delle opere o dei materiali, palesi o occulti, ai sensi degli Artt. 1667 e 1669 del Codice Civile. Il soggetto attuatore risponde dei gravi difetti e della rovina delle opere per la durata di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di materiale ultimazione delle opere, così come risultante dal formale Verbale di Ultimazione dei Lavori redatto dal Direttore dei Lavori.

PARTE SECONDA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA DI EDILIZIA

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 1.1.1 – Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti agli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono svolte da un'unica struttura denominata "Sportello Unico Edilizia" (SUE). Il SUE è disciplinato dall'Art. 4 della L.R. 15/2013.
2. Le modalità di funzionamento del SUE sono definite dal Dirigente del Settore con apposita Determina Organizzativa.
3. Le istanze relative al SUE devono essere trasmesse obbligatoriamente tramite lo sportello telematico polifunzionale.

Art. 1.1.2 – Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

1. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti agli interventi che riguardano attività a carattere produttivo di beni e/o servizi, e le relative funzioni di controllo, sono svolte da un'unica struttura denominata "Sportello Unico Attività Produttive" (SUAP), disciplinata dall'Art. 5 della L.R. 15/2013.
2. Le modalità di funzionamento del SUAP sono definite dal Dirigente del Settore con apposita Determina Organizzativa.
3. Le istanze relative ai procedimenti di competenza del SUAP sono presentate esclusivamente in modalità telematica attraverso il portale dedicato (Accesso Unitario), ai sensi dell'Art. 4 del D.P.R. 160/2010.

Art. 1.1.3 – Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP)

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP), ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 15/2013, è l'organo consultivo cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, su quei progetti che possano avere maggiori effetti sulla tutela del paesaggio e dei beni storici e testimoniali, nonché sulla qualità urbana.
2. <u>Composizione e nomina</u>
   a) 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.

   b) Con il medesimo atto, il Sindaco designa, fra i cinque membri, un Presidente e un Vicepresidente.
   c) I requisiti dei membri esterni dovranno essere accertati da titoli riassunti in curricula, esplicitanti:
      - incarichi nella ricerca o nell'insegnamento universitario;
      - pubblicazioni a diffusione non esclusivamente locale;
      - attestati, premi e riconoscimenti di merito di istituzioni culturali prestigiose oltre l'ambito locale;
      - incarichi pluriennali svolti presso le PP.AA. preposte alla tutela del patrimonio dei beni ambientali, storici e culturali;
      - esperienza professionale nella progettazione edilizia nel campo della nuova costruzione e del restauro, nonché della progettazione urbanistica di pianificazione generale o particolareggiata o di recupero paesaggistico ambientale (elenco degli interventi significativi).

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

d) 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.
e) 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.
f) Anche al fine di monitorare l'andamento dell'attività edilizia e 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.

3. Documento guida
   a) La CQAP, 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.
   b) Il Documento proposto dalla CQAP deve essere condiviso dalla Giunta Comunale, comunicato al Consiglio Comunale ed agli Ordini professionali.
   c) Il Documento guida diventerà operativo 30 giorni dopo la ricezione da parte degli Ordini.
   d) La Commissione procederà all'esame dei progetti presentati prima della esecutività del proprio Documento guida secondo i criteri fissati nel previgente Documento.

4. Competenze
   a) La CQAP 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.
   b) La CQAP 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, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'Art. 146, comma 9 del D.Lgs 42/2004;
      - sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e Permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati e disciplinati dal PUG, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs 42/2004;
      - sull'approvazione di AO, PAIP e PCC, 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, comma 2 della L.R. 15/2013 per la loro attuazione, in tutto o in parte, tramite SCIA;
      - sugli interventi edilizi ricadenti all'interno del Sito Unesco e della sua zona tampone, golene, argini, dossi fluviali per edifici non classificati che necessitino di presentazione di SCIA (nel caso in cui si ravvisi la modifica prospettica o nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma) o di CILA per la realizzazione di cappotto esterno di cui all'Allegato 5 "Indirizzi per interventi di efficientamento energetico".
   c) La CQAP esprime altresì il parere:
      - sulle richieste di parere preventivo e sui progetti di nuova costruzione qualora rilevanti;
      - sulle procedure di cui all'Art. 21, comma 6 e comma 8 della Disciplina del PUG.
      - sulla valutazione preliminare di progetti che comportino eventuali deroghe alle prescrizioni del presente RE, a fronte di relazione ed elaborati che argomentino adeguatamente tali scelte in relazione agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.
      - sugli interventi per i quali è richiesto il parere della CQAP dal sistema sanzionatorio;
      - su interventi e trasformazioni complessi di cui all'Art 12 della disciplina del PUG relativamente alla sezione "Paesaggi locali".

5. Disciplina generale del funzionamento
   a) La CQAP si riunisce in via ordinaria almeno due volte al mese su convocazione del responsabile del SUE, nei giorni calendarizzati all'inizio dell'anno solare.
   b) Le riunioni della Commissione sono valide quando siano presenti il Presidente o il Vicepresidente e almeno 2 componenti (3 membri).
   c) L'ordine del giorno della CQAP è comunicato dal responsabile del SUE, il giorno prima della data della riunione, con invito telematico.
   d) La CQAP 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 CQAP solo i progetti conformi alle norme.
   e) La CQAP 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.

f) La CQAP si esprime entro i termini di cui all'Art. 6, comma 2 bis della L.R. 15/2013 ed entro venticinque giorni dalla richiesta di Parere Preventivo.
g) In tutti i casi in cui è previsto il parere della CQAP, 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 della L.R. 15/2013.
h) 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.
i) I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
j) Le sedute della CQAP 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.
k) 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.
l) Il verbale viene sottoscritto dal Presidente e dai commissari presenti alla seduta.
m) Ai membri della Commissione è attribuito un gettone di presenza di entità pari a quella prevista per i Consiglieri Comunali per le sedute del Consiglio Comunale. Nel caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il solo rimborso delle spese di viaggio.
n) I membri della CQAP durano in carica per tutto il mandato del Sindaco che li ha nominati, fino alla nomina dei nuovi componenti ad opera del Sindaco successivo.
o) 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.
p) 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.
q) 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.
r) La CQAP, se richiesto, rende conto alla Giunta e al Consiglio Comunale della propria attività.

Art. 1.1.4 – 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:
   a) 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;
   b) la promozione del coordinamento fra le diverse competenze nelle procedure di controllo, al fine di migliorarne chiarezza ed efficacia rispetto agli obiettivi di qualità;
   c) 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.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 1.2.1 – Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi sono disciplinati rispettivamente dalle disposizioni di cui alla Legge 241/1990 e all'Art. 27 della L.R. 15/2013.
2. I soggetti interessati, presa visione presso il SUE o il SUAP degli atti relativi al titolo abilitativo edilizio, possono presentare una richiesta di riesame, al fine di riforma, modifica o ritiro dello stesso.
3. Il Dirigente redige una relazione in merito alla richiesta di riesame che sottopone al Sindaco il quale si esprime con atto motivato.

Art. 1.2.2 – Certificato di destinazione urbanistica

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) attesta le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree oggetto della richiesta, secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti alla data di rilascio dello stesso, in conformità a quanto previsto dall'Art. 12 della L.R. 23/2004.
2. Il Certificato può essere richiesto esclusivamente tramite Sportello Telematico Polifunzionale. Esso è rilasciato entro 30 giorni dagli uffici competenti, ovvero 5 giorni lavorativi qualora venga richiesto con carattere d'urgenza. I diritti di istruttoria sono stabiliti con delibera di Giunta.
3. Possono essere altresì richieste certificazioni attestanti le prescrizioni vigenti ad una data anteriore a quella della richiesta (CDU storico).
4. Il Certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, fatte salve sopravvenute modifiche agli strumenti pianificatori.

Art. 1.2.3 – Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi edilizi

1. Inizio e fine dei lavori, decadenza e proroga sono disciplinati dagli artt. 16 e 19 della L.R. 15/2013.

Art. 1.2.4 – Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Il Sindaco, o il Dirigente del Settore, ognuno per le specifiche competenze, oppure le autorità sanitarie, possono dichiarare l'inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'Art. 222 del RD 1265/1934 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), oppure per motivi strutturali ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i e dell'art. 23 della Legge Regionale 15/2013 e s.m.i.
2. La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 15/2013, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità.

Art. 1.2.5 – Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

1. <u>Contributo di costruzione</u>
   a) Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, definito contributo di costruzione.
   b) Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il Permesso di costruire e dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
   c) Le modalità di calcolo del Contributo di costruzione sono definite dagli specifici provvedimenti del Consiglio comunale sulla base delle direttive regionali. (Delibera CC P.G. 109165/2019 in recepimento della DAL n. 186/2018 e smi)
   d) Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti dall'Art. 32, comma 1 della L.R. 15/2013, con le seguenti precisazioni:
      - gli interventi abitativi in territorio agricolo, definiti nell'Allegato 2 come uso F5 "Abitazioni aziendali agricole", sono esonerati esclusivamente se destinati alla residenza del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo professionale;
      - ove sia previsto il requisito dell'unifamiliarità, esso dovrà verificarsi sia prima che dopo l'intervento.
2. <u>Oneri di urbanizzazione</u>

a) Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi previsti dall'Art. 30, comma 1 della L.R. 15/2013, fermo restando che non determinano incremento del carico urbanistico i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di usi appartenenti a raggruppamenti non superiori ad usi legittimamente già insediati nell'immobile successivamente alla data di adozione del PUG.
b) Gli oneri di cui alla precedente lettera a) sono dovuti per la parte di opere non realizzata direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento. Previa stipula di apposita convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione possono essere scomputati gli oneri di cui alla precedente lettera a) fino alla concorrenza dell'intero contributo dovuto relativo alle voci U1, U2, D ed S.
c) Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio comunale delibera sulla applicazione delle tariffe sulla base di quelle definite dal Consiglio regionale, comprese le percentuali di riduzioni degli oneri.

3. Articolazione degli oneri di urbanizzazione
   a) Ai fini della determinazione della quota dovuta di oneri, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:
      U1 – Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (oneri di urbanizzazione primaria);
      U2 – Attrezzature e spazi collettivi (oneri di urbanizzazione secondaria).

4. Riduzione degli oneri di urbanizzazione
   a) Il Consiglio comunale, nell'atto di approvazione delle tariffe relative agli oneri di urbanizzazione, delibera anche sulle riduzioni/esoneri degli oneri di urbanizzazione nei casi previsti dall'Atto regionale e nei casi di interventi che promuovono la sicurezza strutturale o che riducono il consumo energetico attraverso l'uso dell'energia alternativa e rinnovabile o comunque una consistente riduzione di consumi rispetto ai valori di legge (U1 e U2)
   b) Le caratteristiche costruttive e gli interventi che danno accesso alle riduzioni di cui alla lettera precedente devono essere dettagliatamente descritte nel progetto presentato e certificate e/o asseverate in sede di fine lavori-agibilità dal Direttore dei lavori.
   c) Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione per i casi sopra elencati sono cumulabili fino ad un massimo di riduzione del 70% dell'onere stesso.

5. Costo di costruzione
   a) Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato secondo le procedure indicate dal Consiglio Regionale sulla base della più recente Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.
   b) Per gli interventi in comparti approvati e convenzionati prima del 01/10/2019, fino al termine di validità della convenzione vigente, il costo di costruzione è adeguato annualmente con determina dirigenziale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica
   c) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione è determinato in proporzione all'incidenza totale dei lavori da eseguire.
   d) Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa a edifici esistenti, non è dovuta la quota relativa al costo di costruzione e il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, nel caso previsto all'Art. 32, comma 3 della L.R. 15/2013.

6. Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni
   a) La quota di Contributo di Costruzione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA, o prima dell'inizio dei lavori, in caso di SCIA con inizio lavori differito.
   b) Il versamento del Contributo di Costruzione può essere rateizzato su richiesta dell'interessato, in quattro rate:
      - la prima rata del 50% dovrà essere corrisposta all'atto del rilascio del permesso o alla presentazione della SCIA, in caso di SCIA differita alla presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori.
      - la seconda rata del 15% da versare entro sei mesi della prima rata,
      - la terza rata del 15% entro un anno dalla prima.
      - l'ultima rata del 20% è da corrispondere entro 60 gg dalla comunicazione di fine lavori e comunque entro il termine di validità del titolo abilitativo.
   c) Con le stesse modalità può essere rateizzato l'importo dovuto per la monetizzazione delle dotazioni territoriali, nonché dei contributi D e S
      L'importo dell'oblazione dovuta nel caso di titoli in sanatoria può essere rateizzato su richiesta dell'interessato.
   d) In caso di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'Art. 20 della L.R. 23/2004.

e) A garanzia del pagamento di tutte le rate residue, all'atto del rilascio del permesso e a richiesta del Comune, l'interessato dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa prestata da banca o primaria compagnia assicurativa regolarmente iscritte nei relativi registri, di un importo pari al 100% della somma complessiva da versare, oltre alle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'Art. 20 L.R. 23/2004.
f) Non saranno accettate richieste di rateizzazione presentate da soggetti che in precedenza siano stati inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune.
g) Non saranno accettate garanzie da parte di banche o assicurazioni che in precedenza siano state inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune

7. Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione
   a) A qualunque intervento abusivo, per il quale viene richiesta la sanatoria, non viene applicata alcuna riduzione sulla quota degli oneri di urbanizzazione né sulla quota del costo di costruzione.
   b) Non è ammesso il convenzionamento, ai sensi degli Artt. 32 e 33 L.R. 15/2013, degli immobili sui quali venga commesso un abuso edilizio riconducibile ai casi di opere eseguite in assenza di titolo, in difformità dal titolo per variazioni essenziali o in difformità totale.
   c) Qualora l'abuso venga commesso, nel corso dell'intervento, su un immobile convenzionato, la convenzione decade automaticamente ed è dovuta anche la quota del costo di costruzione maggiorata degli interessi legali maturati dal momento della stipula della convenzione al momento dell'accertamento dell'abuso edilizio.
   d) La decadenza dai benefici della convenzione opererà anche a lavori ultimati, qualora vengano accertati gli abusi di cui alla precedente lettera b; conseguentemente, l'oblazione determinata ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 23/2004, nei casi di accertamento di conformità, è dovuta nella misura intera senza alcuna riduzione della quota relativa al costo di costruzione.

8. Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza
   a) Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti non destinati alla residenza comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento dei contributi previsti dall'Art. 34 L.R. 15/2013.

Art. 1.2.6 – Pareri preventivi

1. Valutazione preventiva
   a) Gli aventi titolo preliminarmente alla richiesta del Permesso a Costruire o alla presentazione dei titoli abilitativi, possono chiedere al SUE una valutazione preventiva su uno schema preliminare di progetto, secondo quanto stabilito all'Art. 21 della L.R. 15/2013.
   b) Lo schema preliminare di progetto contiene i principali parametri progettuali ed è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari per il tipo d'intervento:
      - relazione illustrativa;
      - planimetria in scala adeguata che consenta l'individuazione dell'intervento e del contesto limitrofo;
      - planimetria che riporti i vincoli sull'area oggetto di intervento;
      - rilievo dell'area e/o edifici in scala con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;
      - rilievo degli edifici in scala con piante di tutti i piani, indicando gli usi delle unità immobiliari e le funzioni dei singoli locali, e la rappresentazione dei prospetti ed almeno due sezioni significative;
      - fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo contesto limitrofo;
      - elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio;
      - tavola delle opere edilizie (rosso/costruzioni, giallo/demolizioni) in pianta, sezione e prospetto;
      - dichiarazione relativa all'esistenza di vincoli ed a tutte le limitazioni urbanistiche e edilizie relative alla proprietà;
      - documentazione attestante i requisiti prestazionali del PUG;
      - documenti, approfondimenti e relazioni tecniche, se necessarie, riguardanti le valutazioni ambientali, idrauliche, sismiche, energetiche e impiantistiche.
   c) Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione. In caso di richiesta incompleta o comunque priva di elementi sufficienti, il responsabile del procedimento comunica al richiedente tale condizione di incompletezza. La documentazione richiesta deve essere presentata, in un'unica soluzione, entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di incompletezza, non provvedendovi il procedimento verrà concluso con l'archiviazione dell'istanza. Il termine istruttorio risulterà pertanto sospeso e riprenderà a decorrere dalla data di ricevimento della documentazione integrativa.
   d) Nei casi ove sia richiesto, gli elaborati sono sottoposti al parere della CQAP.
   e) L'esito della valutazione preventiva può essere:

- favorevole,
- favorevole subordinatamente al rispetto di determinate prescrizioni esplicitate nella valutazione stessa,
- contrario, con motivazioni.

f) L'espletamento della procedura di valutazione preventiva è soggetto al pagamento di una somma forfettaria, determinata dal Comune.

2. Parere preventivo CQAP
   a) L'avente titolo all'intervento ha la facoltà di chiedere alla CQAP 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, su un progetto preliminare di quanto intende eseguire.
   b) La Commissione, nell'espressione del proprio parere potrà eventualmente fornire indicazioni o prescrizioni per la redazione del progetto definitivo.
   c) 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.
   d) Gli uffici comunali, verificata la completezza della documentazione indicata alla lettera precedente, trasmettono immediatamente e senza ulteriori verifiche tecniche, il progetto preliminare alla CQAP che esamina la richiesta nella prima seduta utile.
   e) Il parere preventivo della CQAP è comunicato all'avente titolo dal responsabile del SUE entro 25 giorni dalla richiesta, fatte salve le eventuali sospensioni per richiesta di documentazione integrativa.
   f) 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.
   g) La richiesta di parere preventivo è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria.
   h) La richiesta di parere preventivo è raccomandata per gli interventi relativi agli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'Art. 21 della Disciplina.

Art. 1.2.7 – Interventi urgenti relativi a edifici, manufatti ed esemplari arborei tutelati

1. Gli interventi relativi a edifici, manufatti ed esemplari arborei tutelati che si rendano strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo titolo abilitativo presentando una comunicazione di avvio dei lavori relativa alla sussistenza del pericolo corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, e una documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.

2. Le opere sopra descritte non possono prevedere o precostituire la realizzazione definitiva dell'opera, la quale potrà completarsi solo con il titolo abilitativo previsto dal presente Regolamento. Entro i 30 giorni successivi alla comunicazione deve essere presentato il titolo abilitativo ordinario previsto per l'intervento, senza applicazione di oblazioni.

3. Nel caso di lavori di somma urgenza, diretti ad eliminare situazioni di concreto pericolo per la pubblica incolumità, l'interessato provvede alla presentazione della documentazione necessaria all'inquadramento strutturale dell'intervento, secondo le discipline in materia sismica, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione di avvio dei lavori.

Art. 1.2.8 – Modalità per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1 I soggetti interessati possono prendere visione, presso il Comune, dei titoli abilitativi e dei relativi atti di progetto secondo quanto previsto dall'Art. 27 della L.R. 15/2013.

Art. 1.2.9 – Indirizzi per i beni soggetti a tutela archeologica

1. Per gli interventi ricadenti in aree soggette a verifica del potenziale archeologico e subordinati alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, si applicano le seguenti fasi procedimentali.
   a) Fase preliminare
      Prima dell'avvio dei lavori, la proprietà, direttamente o tramite il tecnico incaricato, trasmette al SUE/SUAP una comunicazione corredata dalla seguente documentazione:
      - modulo di richiesta debitamente compilato;
      - relazione tecnica illustrativa sintetica dell'intervento;

- elaborati cartografici riportanti l'ubicazione dell'area di intervento sulla Carta di potenzialità archeologica del PUG, comprensiva degli eventuali aggiornamenti, e l'indicazione della prescrizione relativa al rischio archeologico individuato;
- planimetrie, sezioni e ogni altro elaborato utile a documentare la natura, l'entità e l'estensione degli scavi previsti.

Il SUE/SUAP trasmette la documentazione alla Soprintendenza competente, che, entro trenta giorni dal ricevimento, può comunicare eventuali prescrizioni.

Anche nei casi in cui sia comprovata la pregressa manomissione del terreno fino alla profondità interessata dal progetto, nonché per gli interventi che non comportano nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già interessate da manufatti esistenti, deve essere presentata apposita istanza alla Soprintendenza, specificando la ricorrenza di tali condizioni nell'apposito campo del modulo di richiesta.

b) Fase di verifica e controllo

La fase comprende l'esecuzione delle verifiche archeologiche necessarie e delle eventuali ulteriori indagini archeologiche motivate e prescritte dalla Soprintendenza.

Le indagini sono affidate a un soggetto esterno alla committenza, in possesso dei requisiti previsti dall'Art. 9-bis del D.Lgs 42/2004 e dal DM 244/2019.

c) Fase conclusiva

Al termine delle indagini archeologiche e delle eventuali ulteriori attività di approfondimento motivate e richieste dalla Soprintendenza, il soggetto incaricato delle indagini trasmette alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio (SABAP) la relazione archeologica, redatta secondo gli standard da essa stabiliti.

Sulla base delle indicazioni impartite dalla Direzione scientifica della Soprintendenza, il soggetto incaricato provvede inoltre a inserire i risultati delle indagini nel webGIS della Soprintendenza, compilando le relative schede informative.

Sulla base degli esiti documentati nella relazione archeologica, la Soprintendenza comunica al proprietario o all'avente titolo, entro trenta giorni dal ricevimento della relazione, l'assenso all'esecuzione dei lavori, l'eventuale diniego, previa comunicazione dei motivi ostativi, oppure le ulteriori prescrizioni e disposizioni necessarie ai fini della tutela archeologica.

Art. 1.2.10 – Accertamento dei valori culturali e testimoniali degli edifici tutelati

1. Le modalità di accertamento dell'eventuale presenza di valori culturali e testimoniali negli edifici di cui all'Art. 21, comma 2, lett. b), della Disciplina del PUG, ai fini dell'applicazione della procedura prevista dal comma 8 del medesimo articolo, sono definite nell'Allegato 8.

TITOLO 2 – DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI, AGIBILITÀ DELLE OPERE

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 2.1.1 – Comunicazione di inizio e differimento dei lavori, sostituzione e variazione

1. Il titolare di titolo abilitativo deve comunicare digitalmente agli Uffici competenti, la data di inizio dei lavori ai sensi dell'Art. 19 della L.R. 15/2013, 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 all'istanza, secondo quanto previsto nei moduli unificati di cui alla DGR 922/2017, ed inoltre quant'altro richiesto nell'atto abilitante all'esecuzione dei lavori o nelle autorizzazioni o nulla osta citate/allegate nel titolo abilitativo.
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 della L.R. 18/2016.
5. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata 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, subordinatamente alla presentazione di una relazione di Stato avanzamento lavori. In assenza di un direttore dei lavori, i lavori non possono proseguire.

Art. 2.1.2 – Comunicazione di fine lavori

1. Entro la scadenza del termine per la fine dei lavori fissato nel titolo abilitativo deve essere comunicata al SUE/SUAP la fine dei lavori, utilizzando la modulistica regionale unificata trasmessa tramite il portale telematico, debitamente firmata dall'interessato e dal direttore dei lavori / professionista abilitato.
2. La comunicazione di fine lavori della CILA è disciplinata dall'Art. 7, commi 6 e 13 della L.R. 15/2013.
   La data di fine dei lavori non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio, deve essere comunicata utilizzando la modulistica regionale unificata, e trasmessa tramite il portale telematico.
3. La comunicazione di fine lavori della SCIA è disciplinata dagli artt. 16, 23, 23bis, 25, 26 della L.R. 15/2013. La documentazione da depositare presso il SUE/SUAP è quella prevista dalla Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA)
4. La comunicazione di fine lavori del Permesso di Costruire è disciplinata dagli artt. 19, 23, 23bis, 25, 26 della L.R. 15/2013. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori ai sensi dell' art 19 della L.R. 15/2013. La documentazione da depositare presso il SUE/SUAP è quella prevista dalla Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA).
5. Qualora i lavori non fossero ultimati entro i termini previsti nei precedenti commi 3 e 4, prima della scadenza il richiedente potrà comunicare la proroga del titolo, secondo quanto stabilito dagli artt. 16 e 19 della L.R. 15/2013.
6. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite, nel rispetto della normativa vigente al momento della presentazione del titolo edilizio.
7. <u>Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA) per gli edifici</u>
   a) L'interessato presenta al SUE/SUAP, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e comunque entro il termine di validità del titolo originario, la segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (SCCEA) secondo quanto stabilito dall'Art.23 della L.R. 15/2013, utilizzando la modulistica regionale unificata mediante trasmissione attraverso il portale telematico.
   b) Nel caso in cui l'intervento edilizio abbia beneficiato delle premialità di cui all'art. 17 della Disciplina del PUG, la rispondenza ai Requisiti Prestazionali deve essere attestata dal progettista a mezzo di relazione tecnica

asseverata, corredata da dettagliata documentazione fotografica a dimostrazione di quanto realizzato. Tale documentazione obbligatoria costituisce vincolo giuridico ai fini della legittimità dell'intervento.

c) Nel caso in cui, per specifici motivi botanici e previa acquisizione del parere favorevole dell'Ufficio competente in materia, la posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati verrà effettuata posteriormente alla ultimazione dei lavori, questa dovrà essere garantita, da apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore delle opere e/o degli interventi. La fideiussione di cui sopra verrà svincolata solo a seguito di presentazione di comunicazione asseverata con allegata idonea documentazione atta ad attestare l'avvenuto attecchimento delle alberature.

d) Deposito delle dichiarazioni di conformità e di rispondenza ai sensi del DM 37/2008
Le dichiarazioni di conformità (DICO) e di rispondenza (DIRI) debbono essere depositate presso lo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) esclusivamente in modalità telematica.
Nel caso residuale di deposito cartaceo di DICO, previsto solo nel caso in cui sia impossibile effettuare l'invio con modalità telematiche dematerializzate, questo sarà soggetto al pagamento dei diritti di segreteria come stabiliti dalla deliberazione della Giunta Comunale, attraverso la piattaforma PagoPA.

8. Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA) - dotazioni territoriali
   a) La segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità riguardante edifici compresi in PCC, potrà essere presentata solo a seguito dell'emissione, anche per parti, qualora la convenzione disciplini tale modalità, del certificato di collaudo delle dotazioni territoriali della parte in cui è inserito l'edificio. La mancata emissione del Certificato di Collaudo rende irricevibile la SCCEA/SCCEA parziale.
   b) La segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità riguardante PdC, inerenti a edifici compresi in AO potrà essere presentata solo a seguito dell'emissione, anche per stralci funzionali/parti, qualora la convenzione disciplini tale modalità, del certificato di collaudo delle dotazioni territoriali dello stralcio/parte in cui è inserito l'edificio. La mancata emissione del Certificato di Collaudo rende irricevibile la SCCEA/SCCEA parziale.

9. Messa in esercizio di ascensori, montacarichi e piattaforme elevatrici
Quanto all'impianto di ascensore (o ai montacarichi o altro apparecchio di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore, la cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, non destinati ad un servizio pubblico di trasporto) la messa in esercizio è soggetta a comunicazione all'Ufficio competente del Comune, ai sensi dell'Art. 12, del D.P.R. 162/1999, ai fini dell'assegnazione della matricola all'impianto.

10. Richiesta di assegnazione di numerazione civica e/o interna
Nel caso sia stata avviata una pratica edilizia, in sede di presentazione della "Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA) o di "Comunicazione di ultimazione lavori", dovrà essere richiesta l'assegnazione di numerazione civica e/o interna
qualora si verifichi una delle seguenti condizioni descritte.
   a) Variazione nel numero o nella posizione degli accessi alla pubblica via;
   b) Variazione della destinazione d'uso delle unità immobiliari nel caso in cui la destinazione precedente o quella attuale sia variata tra una delle seguenti: abitazione, attività;
   c) Variazione nel numero delle unità immobiliari che hanno destinazione d'uso indicata alla lett. b);
   d) Nei complessi di più unità immobiliari, variazione nel numero o nella posizione degli accessi dai vani comuni alle unità immobiliari che hanno destinazione d'uso indicata alla lett. b).

Art. 2.1.3 – Occupazione di suolo pubblico

1. L'occupazione di suolo pubblico è disciplinata dallo specifico regolamento comunale. Qualora sia necessario occupare temporaneamente il suolo deve essere presentata, all'Ufficio comunale competente, apposita domanda di concessione suolo pubblico specificando: i dati propri e del soggetto pubblico/privato rappresentato con l'indicazione del motivo, la tipologia delle strutture utilizzate, l'area planimetrica delle zone da occupare, la posizione, i metri quadrati ed il periodo esatto di occupazione.

2. Il ripristino a regola d'arte di eventuali danni arrecati al suolo e alle infrastrutture pubbliche dai mezzi d'opera e dalle lavorazioni durante le fasi di cantiere è a totale carico e cura del titolare del titolo abilitativo edilizio. Tali ripristini dovranno essere completati e collaudati prima della presentazione della Comunicazione di Fine Lavori.

3. La concessione di occupazione suolo pubblico, essendo subordinata al pagamento del canone unico patrimoniale, viene rilasciata dall'Ufficio comunale competente in seguito al pagamento di tale canone.

4. L'eventuale domanda di rinnovo della concessione di suolo pubblico, nel caso sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine precedentemente stabilito, deve essere presentata prima della scadenza della precedente concessione.
5. Realizzazione di cappotto in edificio che affaccia su marciapiede pubblico. La realizzazione del cappotto fino a 2,50 ml dal marciapiede non può avere spessore superiore ai 10 cm, per altezze superiori non sono previsti limiti. La larghezza residua del marciapiede, ridotta a seguito di realizzazione di cappotto termico per maggiore spessore delle pareti esterne, non può essere inferiore a 1,30 ml per garantire l'accessibilità. Oltre a essere garantita una larghezza minima del marciapiede pari a 1,30 ml, solo in corrispondenza di pali dell'illuminazione o elementi di arredo urbano e/o della segnaletica verticale, dovrà essere sempre garantita una sezione minima libera di 0,90 ml.

CAPO II – NORME TECNICHE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E L'AGIBILITÀ

Art. 2.2.1 – 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, in particolare del D.Lgs 81/2008 e smi.
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.
6. Il ripristino a regola d'arte di eventuali danni arrecati al suolo e alle infrastrutture pubbliche dai mezzi d'opera e dalle lavorazioni durante le fasi di cantiere è a totale carico e cura del titolare del titolo abilitativo edilizio. Tali ripristini dovranno essere completati e collaudati prima della presentazione della Comunicazione di Fine Lavori.

Art. 2.2.2 – Cartelli di cantiere

1. Ogni cantiere deve essere dotato di un cartello di cantiere visibile dalla pubblica via, delle dimensioni minime di metri 0,70 x 1,00, contenente le indicazioni di legge e quelle richieste dal presente regolamento, quali:
   a) estremi 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.
2. Per i nominativi di cui alle lettere f), g) è necessario riportare i rispettivi recapiti.
3. Il cartello di cantiere costituisce elemento per la vigilanza della regolarità dell'attività edilizio-urbanistica.

Art. 2.2.3 – Disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici

1. Per tutti gli interventi edilizi, il titolare, qualora vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve adempiere agli obblighi previsti dall'Art. 90 del D.Lgs 42/2004.
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.

TITOLO 3 – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA E DEL TERRITORIO, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 3.1.1 – Caratteristiche insediative, costruttive e funzionali degli edifici

1. L'attività edilizia è subordinata alla conformità dell'intervento alla normativa tecnica vigente.

Art. 3.1.2 – Requisiti prestazionali

1. Il PUG individua all'Art. 17 della Disciplina un set di requisiti prestazionali, relativi agli aspetti ecologico-ambientali, di sicurezza sismica ed energetica, nonché relativi al welfare e alle dotazioni territoriali, che concorrono al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale.
2. I Requisiti Prestazionali (RP) per l'attuazione del PUG, a cui sono applicate specifiche premialità urbanistiche, sono definiti e parametrati nella tabella seguente:

REQUISITI PRESTAZIONALI (RP)		
Requisito prestazionale (RP)	Definizione	Parametro
RP1 Permeabilità del suolo (Ip)	misura il grado di permeabilità di progetto dell'area di intervento	Rapporto percentuale tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
RP2 Densità arborea/arbustiva (Da)	misura il livello di copertura di alberi e arbusti	Numero di alberi di seconda grandezza (12<H<18 ml) e arbusti da mettere a dimora per ogni 70 mq di area scoperta di pertinenza (=Sf-SCO), secondo i criteri e le modalità stabiliti dal Regolamento del Verde. Qualora l'intervento preveda: a) alberi di prima grandezza (H>18 ml), il parametro stabilito dal PUG si applica su una superficie scoperta di pertinenza pari a 120 mq. b) alberi di terza grandezza (4<H<12 ml), il parametro stabilito dal PUG si applica su una superficie scoperta di pertinenza pari a 35 mq. È ammessa la piantumazione di alberi in luogo degli arbusti e viceversa, secondo la seguente modalità di conversione: - un albero di prima grandezza corrisponde a n. 20 arbusti; - un albero di seconda grandezza corrisponde a n. 10 arbusti; - un albero di terza grandezza corrisponde a n. 6 arbusti. Il proponente dell'intervento può presentare soluzioni differenti che garantiscano la medesima copertura arborea o in ogni caso il perseguimento del requisito richiesto rispetto a quanto sopra riportato; tali soluzioni dovranno essere valutate e approvate dagli uffici competenti.
RP3 Riduzione vulnerabilità idraulica (Vi)	misura la capacità del progetto di ridurre la vulnerabilità degli edifici in aree a rischio di alluvione o in sofferenza idraulica	Efficacia degli interventi per ridurre la vulnerabilità nelle aree di pericolosità idraulica individuate dai Piani sovraordinati (PGRA, PAI, etc.) o in quelle ove vi siano delle criticità idrauliche e per garantire il principio dell'invarianza idraulica, con particolare riferimento: a) alle misure/soluzioni progettuali relative all'involucro edilizio e pertinenze anche con riferimento al documento "*Edifici in aree a rischio di alluvione. Come ridurne la vulnerabilità*", a cura dell'Autorità di Bacino del fiume Po e

		dell'Università degli studi di Pavia e da altri documenti redatti dalla Regione e/o da AdBPo in attuazione del terzo ciclo di pianificazione del PGRA. b) all'utilizzo in via prioritaria di soluzioni riconducibili alle *Nature Based Solutions* (NBS) e ai Sistemi Urbani di Drenaggio Sostenibile (SUDS).
RP4 Potenziamento dotazioni territoriali (Dt)	misura la capacità del progetto di rafforzare le dotazioni territoriali relative a parchi, giardini, verde attrezzato e parcheggi, ed i nuovi approdi alle vie d'acqua	Rapporto percentuale tra la superficie ceduta per spazi pubblici (verde, parcheggi, approdi alle vie d'acqua) e la superficie di intervento.
RP5 Multifunzionalità urbana (Mu)	misura la capacità di garantire un adeguato mix funzionale attraverso la previsione di funzioni residenziali e non residenziali in rapporto alla SU dell'intervento	Rapporto percentuale tra la Superficie utile (SU) non residenziale e la SU totale di progetto.
RP6 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)	misura la capacità del progetto di rispondere all'emergenza abitativa e all'esclusione sociale, garantendo un'offerta abitativa minima per la domanda sociale (ERS)	Rapporto percentuale tra la SU destinata ad ERS e la SU totale di progetto.

3. Ai Requisiti Prestazionali (RP) definiti al precedente comma 2 si aggiungono quelli inerenti al miglioramento/adeguamento sismico ed efficientamento energetico degli edifici esistenti e relative premialità urbanistiche previsti dalle normative vigenti.

Art. 3.1.3 – Incentivi finalizzati all'innalzamento della qualità urbana ed ecologico-ambientale

1. Il PUG stabilisce degli incentivi urbanistici e fiscali finalizzati al potenziamento/innalzamento della qualità urbana ed ecologico-ambientale. Tali incentivi sono stabiliti dall'Art. 17 della Disciplina del PUG.
2. In attuazione dell'OS2 del PUG "Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura", e come previsto agli artt. 19, 22 della Disciplina del PUG, al fine di valorizzare la rete delle botteghe storiche all'interno dei Centri Storici, degli esercizi di vicinato, dei servizi per la somministrazione di alimenti e bevande e dei pubblici esercizi nella Città consolidata residenziale (tessuti urbani consolidati), è ammessa la realizzazione di manufatti con struttura portante facilmente amovibile, anche in deroga ai parametri urbanistici e ai distacchi di cui all'Art. 3.5.5 del presente RE, fatti salvi i diritti di terzi. L'ampliamento potrà riguardare una superficie massima di 25 mq oppure del 50% della Su esistente.
   L'intervento è subordinato ad atto d'obbligo che impegni il proprietario/titolare alla demolizione totale e tempestiva dell'opera, senza nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti del Comune, in caso di:
   a) cessazione dell'attività;
   b) suo trasferimento in altra sede;
   c) sopravvenute esigenze di pubblica utilità, pubblico decoro e di pubblica sicurezza.
   L'intervento è soggetto a pagamento del contributo di costruzione

Art. 3.1.4 – Aree parcheggio privati

1. I parcheggi privati dovranno essere realizzati con le modalità di cui al successivo Art. 3.2.4.

Art 3.1.5 – Lotti inedificati

1. I lotti inedificati, così come definiti nell'Art. 4, comma 9 della Disciplina del PUG, dovranno avere almeno un fronte di 5 ml sulla pubblica via, oppure un corridoio di accesso di ampiezza non inferiore a 5 ml, ricavato anche mediante servitù di passaggio regolarmente trascritta; il corridoio di accesso dovrà essere di ampiezza non inferiore a 6,50 ml ove sia al servizio di più di un alloggio; eventuali nuove recinzioni divisorie non potranno essere collocate a distanza inferiore a 3 ml dalle pareti finestrate.
2. Il lotto inedificato, se derivante da frazionamento successivo all'approvazione del presente Regolamento Edilizio (RE) non potrà avere superficie fondiaria inferiore a 500 mq.

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Art. 3.2.1 – Strade

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta a titolo abilitativo ed autorizzazione ai sensi del Codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione.
2. La progettazione e realizzazione di strade di nuova realizzazione nonché la trasformazione e ristrutturazione delle infrastrutture stradali esistenti devono prevedere e comprendere soluzioni e misure per il drenaggio urbano (rain garden) da applicare su tutti gli elementi della struttura stradale quali, in generale, le pavimentazioni, i fossati e le banchine erbose, le alberature, le rotatorie, le aree a parcheggio, le piste ciclopedonali, i marciapiedi e tutte le parti delle infrastrutture potenzialmente responsabili dell'intercettazione e della dispersione di acque meteoriche.
3. Tali soluzioni e misure devono altresì permettere di intercettare e disperdere le acque meteoriche abbattendo e/o trattenendo gli inquinanti restituendo acque di qualità che possano essere disperse ed infiltrate anziché essere inviate al collettamento di reti miste o bianche.
4. I materiali da impiegare in caso di nuova realizzazione o ristrutturazione della rete esistente devono essere ad elevato indice di riflessione solare conforme (SRI) o superiore ai requisiti posti dalla legislazione nazionale, con particolare riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM), e regionale.
5. Le dimensioni variano a seconda del tipo di opera, del contesto, delle necessità e della disponibilità di spazio.
6. Devono altresì prevedere, qualora le dimensioni lo consentano senza compromettere le caratteristiche geometriche di legge, la realizzazione di infrastrutture verdi lineari a superficie erbosa o a siepe di specie ad alta capacità di assorbimento di inquinanti.
7. Il sedime dei principali percorsi storici nel territorio non potrà essere oggetto di trasformazioni tali da alterarne la riconoscibilità.
8. Nel caso di rettifiche, che si rendano necessarie per ragioni di sicurezza ed efficienza, le aree del precedente sedime dovranno essere mantenute attraverso interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale.

Art. 3.2.2 – Portici

1. I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del privato proprietario della costruzione cui sono annessi. Tali elementi dovranno essere caratterizzati da tutti gli accorgimenti idonei a garantire l'accessibilità e la fruibilità per tutti.
2. Salvo diversa indicazione della CQAP, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e le pavimentazioni dei portici storici dovranno essere eseguite ripristinando le pavimentazioni originarie, avendo cura di risolvere e raccordare opportunamente salti di quota e predisporre l'integrazione di eventuali pavimentazioni tattilo-plantari per favorire l'orientamento e la mobilità in sicurezza per tutti.
3. Il portico deve essere architettonicamente dimensionato in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il corretto collegamento di tutti i suoi elementi con quelli dei portici contigui o vicini.
4. Tutti gli elementi dei portici e dei marciapiedi (pavimenti, soglie fra i pilastri, cordoli, ecc.) devono essere costruiti con caratteristiche e materiali da indicarsi in progetto anche in relazione all'ubicazione dell'edificio.

Art. 3.2.3 – Piste ciclabili

1. Le piste ciclabili devono essere rispondenti ai requisiti posti dalla legislazione nazionale, con particolare riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM), e regionale.
2. Le piste ciclabili devono avere una larghezza idonea al fine di garantire il passaggio di biciclette, comunque non inferiore a 2,0 ml per sensi unici e 2,5 ml per doppi sensi di marcia, e devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata. Per ogni specifica si demanda agli elaborati del PUMS e al Regolamento Viario.
3. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovranno assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, secondo quanto prescritto dal

vigente Codice della Strada. La visibilità dei veicoli che attraversano le ciclabili dovrà essere garantita dalle prescrizioni del titolo autorizzativo del carraio stesso.

Art. 3.2.4 – Aree per parcheggio

1. I parcheggi sono intesi come l'insieme degli spazi destinati al ricovero e/o alla sosta delle autovetture e possono essere realizzati su aree pubbliche e private in sottosuolo, in seminterrato, in superficie a raso o in strutture multipiano.
2. I parcheggi devono di norma essere approntati utilizzando materiali permeabili per le zone di sosta, qualora compatibili con le esigenze di tutela ambientale del suolo e del sottosuolo, e manto di asfalto per le corsie di manovra. I parcheggi scoperti devono essere sempre alberati, ponendo a dimora essenze appartenenti a specie autoctone o tradizionali, poste in maniera da garantire l'ombreggiamento delle aree di sosta. Sarà da prevedere obbligatoriamente l'installazione di idonee barriere anti-radice profonde e sarà da garantire in ogni caso una distanza di rispetto non inferiore a 3 metri dalle reti dei sottoservizi, come prescritto dall'Ente Gestore; in alternativa, nel rispetto dei CAM Verde, dovranno essere prescritte essenze autoctone con apparato radicale e sviluppo aereo contenuto, che non arrechino futuri danni da sollevamento alle pavimentazioni o alle reti stradali di smaltimento idrico.
3. Nei piazzali di parcheggio pubblici di superficie superiore a 250 mq dovranno essere posti a dimora alberi in misura non inferiore ad uno ogni 4 posti auto.
4. I parcheggi devono, di massima, avere le seguenti dimensioni lineari degli stalli di sosta:
   a) posto auto a pettine: 2,50 ml x 5 ml;
   b) posto auto in linea: 2 ml x 5 ml;
   c) posto ciclomotore e motociclo: 2,50 ml x 1,40 ml, se non diversamente prescritto dagli uffici competenti;
   d) posto bicicletta: 0,50 ml x 2 ml;
   e) posto autocarro: una parte dei parcheggi pertinenziali dovrà essere dimensionata in modo tale da consentire anche la sosta dei mezzi pesanti;
   f) posto auto per persona disabile a pettine: 3,20 ml x 5 ml;
   g) posto auto per persona disabile in linea: 2 ml x 6 ml.

   Le corsie di manovra retrostanti i posti auto dovranno avere dimensione adeguata alla tipologia di manovra da effettuarsi.
5. Le specie arboree sono da scegliere in modo appropriato e le aree di messa a dimora sono da dimensionare adeguatamente. La scelta delle specie e lo schema di impianto devono rispondere ai seguenti criteri, funzionali a garantire l'efficacia dell'ombreggiamento:
   a) essenze a rapido sviluppo con chioma larga e coprente, resistenti al caldo e alla siccità, adatte all'uso nei parcheggi;
   b) schema di impianto studiato in funzione dell'orientamento degli stalli: filari continui in adiacenza agli stalli solo se localizzati lungo il lato sud degli stessi, alberature inframmezzate agli stalli in tutti gli altri casi;
   c) area permeabile al piede delle alberature conforme alle prescrizioni di cui al "Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato".
6. Eventuali riduzioni delle quantità minime di alberi di cui sopra, da concordarsi con gli uffici competenti, potranno essere prese in considerazione laddove la possibilità di piantumazione risulti impedita o limitata da condizioni oggettive fortemente condizionanti, quali:
   a) presenza di costruzioni interrate o manufatti interrati;
   b) interventi su edifici esistenti che non comportino una demolizione con ricostruzione completa o comunque consistente e presentino spazi aperti di dimensioni limitate.

Art. 3.2.5 – Piazze e aree pedonalizzate

1. I materiali da impiegare per la costruzione di nuovi spazi pubblici (piazze, aree pedonalizzate, etc.) o per la modifica o ripavimentazione di quelli esistenti (fondazioni, sottofondi, strati superficiali e finiture) debbono presentare requisiti di qualità, resistenza e modalità di impiego idonei all'uso a cui sono destinati. I materiali e le soluzioni tecniche per la realizzazione delle pavimentazioni debbono altresì rispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti e alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, oltre ai Criteri Ambientali Minimi (CAM).

2. I progetti di nuovi spazi pubblici e quelli di modifica o di ripavimentazione di quelli esistenti devono definire le caratteristiche dei percorsi, dei materiali da impiegare, nonché della forma, dimensione e tessitura delle eventuali pavimentazioni lapidee naturali o artificiali.

3. I progetti delle pavimentazioni, qualora non ostino motivi di carattere tecnico, debbono inoltre:
   a) prevedere (secondo quanto prescritto nel PdC delle dotazioni territoriali relative agli strumenti urbanistici attuativi), dove la dimensione della sezione stradale lo consenta, la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane per i rifiuti, pensiline per le fermate dei trasporti pubblici, ecc.);
   b) distinguere (secondo quanto prescritto nel PdC delle dotazioni territoriali relative agli strumenti urbanistici attuativi), attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile e/o pedonale;
   c) evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione o altri accorgimenti, tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) a integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

4. I materiali impiegati nelle pavimentazioni devono presentare superfici di scabrezza adeguata. Pertanto, le eventuali pavimentazioni lapidee dovranno essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, etc.

5. Nelle aree dei nuclei storici i progetti di intervento sul suolo devono essere corredati da una specifica documentazione storica e da una descrizione fotografica dei luoghi.

6. Nelle aree pedonali o a traffico limitato dei nuclei storici le pavimentazioni stradali devono, di norma, essere realizzate con l'impiego di materiali tradizionali e facilmente reperibili.

7. Nelle strade pavimentate a ciottoli devono essere realizzate carreggiate continue accessibili, con idoneo materiale.

8. Al fine di ridurre i fenomeni di surriscaldamento e contrastare l'isola di calore per favorirne un utilizzo più confortevole, per gli spazi aperti si dovrà puntare ad assicurare una opportuna progettazione delle aree verdi e un idoneo utilizzo dei materiali.

9. Gli interventi devono in generale garantire:
   a) l'accessibilità a tutte le persone;
   b) l'attrattività e la vivibilità degli spazi in tutte le stagioni, con particolare attenzione a garantire condizioni di comfort nella stagione estiva attraverso la piantumazione di alberature, in modo da realizzare un ombreggiamento efficace e continuo delle aree di sosta e di maggior passaggio;
   c) l'integrazione con il contesto e gli spazi privati adiacenti;
   d) le minime necessità manutentive degli elementi costruttivi;
   e) la sicurezza anche dal traffico veicolare che possa interferirvi e gli accessi per i mezzi di soccorso.
   f) l'inserimento, nei punti di attraversamento e di criticità, di percorsi e mappe tattili per la disabilità visiva. Tali elementi dovranno essere realizzati escludendo l'uso di elementi polimerici incollati o termo-applicati, al fine di garantire la durabilità dell'opera e contenere gli oneri manutentivi, nel pieno rispetto del Piano di Accessibilità Urbana e del PEBA.

Art. 3.2.6 – Passaggi pedonali e marciapiedi

1. Le strade esterne alle aree pedonali o a traffico limitato, di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di massimo 15 cm rispetto al piano stradale o, comunque, chiaramente distinti dalla carreggiata.

2. I nuovi marciapiedi esterni ai nuclei storici devono essere realizzati con materiale autobloccante posto in opera a secco su adeguato sottofondo per favorire il drenaggio e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di riparazione, sostituzione e intervento relative alle reti tecnologiche sottostanti. Fanno eccezione i brevi tratti di completamento che, per continuità, utilizzeranno materiali analoghi a quelli esistenti.

3. Per i marciapiedi rialzati, i cordoli oppure i bordi di contenimento dovranno essere realizzati in calcestruzzo armato vibrato (CAV). È ammesso l'impiego di materiali alternativi, purché conformi alle prescrizioni tecniche e previa formale approvazione da parte degli Enti e dei Servizi competenti.

4. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione, che dovrà garantire quanto previsto in materia di superamento delle barriere architettoniche e comunque ove si prevedano dislivelli nelle pavimentazioni, al fine di raccordarli ed evidenziarli adeguatamente, nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM).

5. L'innesto del passo carrabile sulla carreggiata, laddove sia presente un marciapiede o un passaggio pedonale, è raccordato con “voltatesta” aventi un raggio di curvatura massimo di 50 cm ciascuno.

6. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici del percorso pedonale, si dovrà garantire una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

7. Al fine di tutelare l'utenza debole e rispettare le normative sull'eliminazione delle barriere architettoniche, gli attraversamenti carrabili sui percorsi pedonali devono conformarsi alle disposizioni del presente comma. È in ogni caso fatto assoluto divieto di modificare, alterare o occupare la sede stradale carrabile pubblica (incluse cunette e banchine) con getti di conglomerato, cemento o altri manufatti finalizzati a creare rampe esterne per il superamento del dislivello del marciapiede

   a) La realizzazione del passo carrabile non deve comportare l'alterazione della quota e della pendenza trasversale del marciapiede (che deve rimanere costante e di valore massimo pari al 1%). L'innesto sulla carreggiata dovrà essere raccordato con elementi 'voltatesta' o cordoli rientranti, ricavati interamente all'interno dello spazio del marciapiede o della proprietà privata, collocati in modo da garantire sempre una fascia pedonale complanare, continua e libera da ogni impedimento per una larghezza di almeno 90 cm.
   b) Esclusivamente nei casi di oggettiva impossibilità tecnica (es. larghezza del marciapiede insufficiente per garantire i 90 cm complanari di transito, o vincoli ineliminabili legati alle quote preesistenti), è ammesso l'abbassamento dell'intero marciapiede. In tal caso, gli scivoli di raccordo longitudinale non dovranno superare la pendenza del 5%. Qualora accessi carrai e/o pedonali contigui non consentano la realizzazione di un tratto orizzontale intermedio di sosta di almeno 1,50 m, il marciapiede dovrà essere mantenuto ribassato in continuità per l'intero fronte interessato, onde evitare variazioni altimetriche defatiganti per i pedoni. Dovrà sempre essere garantito il perfetto deflusso delle acque meteoriche per evitare la formazione di ristagni nel punto di abbassamento.

Art. 3.2.7 – Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, utilizzare materiali, tipologie e colori adeguati alle caratteristiche del contesto e non creare pericolo alla circolazione e alle persone; le recinzioni di pregio esistenti in ferro battuto o in laterizio di pregio dovranno essere mantenute e recuperate; sono invece vietate le recinzioni in alluminio anodizzato colore oro o argento, e quelle in materiale plastico.

2. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada in merito ai distacchi stradali, le recinzioni su strada in muro pieno o in altro tipo di materiali che occludano la normale visibilità non debbono superare l'altezza di 0,70 metri nelle curve o in zona di visibilità scarsa o nelle intersezioni stradali.

3. È consentito il ripristino dei muri di recinzione esistenti di qualunque altezza. Nel caso di demolizione o crollo e successiva ricostruzione dovranno essere invece realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia. La creazione di nuovi accessi alle proprietà laterali alle strade è regolamentata dal Codice della Strada e dal relativo regolamento e relative autorizzazioni rilasciate ai sensi dell’Art. 22 del medesimo Codice.

4. Nelle corti agricole e negli altri insediamenti rurali la possibilità di aprire ulteriori accessi carrai e/o pedonali è funzionale all’accesso dei soli mezzi meccanici a servizio dell’attività agricola. Non saranno ammesse nuove aperture, salvo motivate e dimostrabili esigenze tecniche, finalizzate a garantire accessi autonomi alle unità immobiliari esistenti o di progetto al fine di salvaguardare l’unitarietà della corte stessa.

Art. 3.2.8 – Numerazione civica

1. Il Comune attribuisce la numerazione civica degli accessi che dall'area di circolazione immettono all’interno di fabbricati di qualsiasi genere e anche internamente ai fabbricati per gli accessi che immettono nelle abitazioni o in ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali e simili. È onere della proprietà affiggere gli indicatori della numerazione civica ed interna secondo le prescrizioni fornite in fase di attribuzione.

2. La numerazione degli accessi, sia esterni sia interni, deve essere effettuata in conformità alle norme stabilite dall'Istituto nazionale di statistica in occasione dell'ultimo censimento generale della popolazione e alle successive eventuali determinazioni dell'Istituto stesso (Art. 42 del D.P.R. 223/1989); l'inosservanza di dette norme costituisce violazione del Regolamento Edilizio ed è soggetta alle sanzioni previste.

Art. 3.2.9 – Illuminazione degli spazi aperti

1. Tutti gli interventi di nuova realizzazione, ristrutturazione o rifacimento degli impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, devono rispettare quanto prescritto dal PRIC (Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale) del Comune di Ferrara. I progetti presentati a corredo degli Accordi Operativi, dei Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) e degli altri procedimenti edilizi individuati dall'Amministrazione comunale come significativi devono dimostrare il rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) DM 27/09/2017 e smi, nonché delle direttive regionali in materia di inquinamento luminoso (L.R. 19/2003 e smi, DGR 1732/2015 e DGR 1514/2022), e delle normative tecniche di settore (UNI 11248, UNI 13201-2, UNI 13201-3, UNI 11630, UNI 12464-2, UNI 12665, CEI 64-8; CEI 64-19).
2. Al fine di contenere l'inquinamento luminoso e favorire il risparmio energetico, gli impianti di illuminazione di aree scoperte private (parcheggi, piazzali commerciali, complessi produttivi, giardini pertinenziali) devono impiegare esclusivamente corpi illuminanti di tipo full cut-off con emissione massima pari a 0,49 candele a 90° e oltre rispetto all'asse verticale dell'apparecchio illuminante. La progettazione illuminotecnica deve garantire che il flusso luminoso sia confinato strettamente all'interno del lotto di pertinenza, minimizzando la luce intrusiva verso i lotti residenziali adiacenti e vietando fasci di luce orientati verso l'alto.
3. I supporti per l'illuminazione devono conformarsi per quanto possibile a modelli e forme standardizzati. I supporti dovranno essere collocati in modo da non costituire ostacolo alla circolazione o barriera architettonica. L'altezza minima dal suolo per sbracci e mensole di sostegno è fissata a 4,50 ml.
4. Nei tessuti storici l'illuminazione esterna pubblica e privata (compresa quella monumentale e delle attività economiche) deve essere integrata coerentemente con i caratteri architettonici e materici dei fronti stradali. È prescritto l'utilizzo di sorgenti luminose con CCT ≤ 3000K e un idoneo indice di resa cromatica Ra, non inferiore a 80. In queste aree non è ammesso l'uso di pali metallici di tipo stradale e la discontinuità tipologica degli apparecchi di illuminazione all'interno di una stessa area omogenea. L'impiego di tipologie diverse è ammesso esclusivamente previa motivazione progettuale.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 3.3.1 – Aree verdi

1. I progetti di sistemazione delle aree a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere redatti in conformità al Decreto 10 marzo 2020 "Criteri ambientali minimi per il servizio di gestione del verde pubblico" e alle linee guida "Linee guida per la gestione del verde urbano del Comitato per lo sviluppo del verde pubblico". Dovranno fornire tutti gli elementi necessari per valutare il tipo di intervento proposto ed in particolare debbono descrivere le diverse essenze da mettere a dimora, il profilo altimetrico del terreno, gli eventuali specchi d'acqua, i percorsi e le pavimentazioni, gli impianti tecnologici di servizio (per drenaggio, irrigazione, fognatura, servizi igienici, illuminazione), le distanze degli alberi da strade, sottoservizi, le parti architettoniche (recinzioni, fontane e giochi d'acqua, esedre, monumenti, etc.), gli elementi di arredo e di comfort, le eventuali attrezzature sportive o di gioco per i bambini, realizzate in ottemperanza alle norme UNI EN 1176 e UNI EN 1177. La pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale permeabile. Dovrà essere sempre previsto l'impianto di irrigazione.
2. La scelta delle specie deve avvenire ispirandosi prevalentemente ai seguenti criteri e, in ogni caso, tenendo sempre in considerazione il particolare contesto nel quale i nuovi esemplari dovranno essere messi a dimora:
   a) almeno il 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue;
   b) in contesti tipicamente urbani si consiglia di prevedere specie con buone capacità di assorbimento di inquinanti gassosi e di trattenimento delle polveri sottili; è opportuno inoltre considerare, in base al contesto, la capacità di resistere allo stress idrico e la allergenicità.
   c) in ogni caso, gli alberi messi a dimora devono avere, a 1,30 ml dal colletto, circonferenza del tronco non inferiore a 16 cm. Le piante devono inoltre disporre di idoneo "pane di terra", non risultare perciò estirpate a radice nuda esclusi i generi *Populus* e *Salix*, provenire da specifico allevamento vivaistico, disporre di chiome e apparato radicale integro, risultare di buona qualità merceologica, disporre di garanzia all'attecchimento.
3. Il progetto deve essere accompagnato da un programma temporale di messa a dimora delle varie essenze che preveda la compatibilità reciproca e un equilibrato rapporto tra essenze a foglia caduca e sempreverde e i diversi periodi di fioritura, al fine di diversificare nell'arco delle diverse stagioni l'effetto del verde. La disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, a maturità, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante. Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza d'impianto rispetto ai fabbricati e alle linee aeree.
4. Le aree verdi debbono rispondere in particolare a criteri di sicurezza e protezione prevedendo che l'accessibilità avvenga evitando l'attraversamento o la vicinanza di strade di grande traffico veicolare. Quando tali aree sono attrezzate per il gioco dei bambini devono essere protette con recinzioni permeabili alla vista, di forma e altezza idonee ad evitare pericoli indotti.
5. Le aree verdi recintate devono essere mantenute tali. Sono vietate le aperture e gli accessi privati che prospettano direttamente sulle aree di verde pubblico.
6. A norma del Regolamento comunale del verde pubblico e privato sono vietate le attività che possono danneggiare l'apparato vegetale o compromettere l'immagine delle aree verdi.
7. La garanzia fideiussoria stipulata dal realizzatore delle dotazioni territoriali dovrà essere mantenuta per importo attualizzato delle opere a verde indicato nel computo metrico estimativo fino alla conclusione del periodo a garanzia di attecchimento fissato in 3 anni dalla messa a dimora delle piante.

Art. 3.3.2 – Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

1. I parchi urbani e i giardini di interesse storico e documentale sono assoggettati a tutela ai fini del loro ripristino e mantenimento, nel rispetto di quanto stabilito dalla Disciplina del PUG per la Città storica. Dovranno in particolare essere conservate le alberature di pregio, le pavimentazioni, gli elementi di arredo e le sistemazioni del verde caratteristici dell'epoca di realizzazione del parco. Nel caso si renda inevitabile l'abbattimento di alberature, esso dovrà essere effettuato con le modalità previste dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e si dovrà procedere al reimpianto in loco con le medesime essenze, o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del parco.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

Art. 3.4.1 – Approvvigionamento idrico

1. Contenimento dei consumi idrici
   a) Al fine di ridurre il consumo di acqua potabile, negli edifici plurifamiliari è prevista l'introduzione della contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.
   b) Tale previsione va applicata a tutti gli edifici plurifamiliari di nuova costruzione.
   c) La contabilizzazione dei consumi d'acqua si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici.
   d) Al fine di ridurre il consumo idrico di acqua potabile, dovranno essere adottati i dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
   e) Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.
   f) Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
   g) Per nuovi impianti e sostituzione delle cassette di scarico sono installati dispositivi a doppio comando con scarico completo non superiore a 9 litri e scarico ridotto non superiore a 4 litri. Eventuali incompatibilità tecniche con impianti esistenti sono documentate dal progettista, che individua la soluzione compatibile a minore consumo. Per nuova installazione o sostituzione della rubinetteria sono previsti dispositivi di limitazione della portata, compatibili con le esigenze igieniche e funzionali.
   h) negli edifici di nuova costruzione dovrà essere prevista, ove tecnicamente possibile, l'adozione di sistemi di distribuzione a reti duali. Tali sistemi consentono l'impiego di acque meteoriche recuperate e/o di acque grigie opportunamente trattate per alimentare utenze che non richiedono l'utilizzo di acqua potabile.

2. Insediamenti produttivi idroesigenti
   a) L'insediamento di attività produttive caratterizzate da elevati fabbisogni idrici è subordinato alla verifica della disponibilità delle risorse necessarie e della sostenibilità dei prelievi previsti, da documentare mediante apposite analisi da allegare al progetto di intervento.
   b) È da privilegiare, ove tecnicamente possibile, il ricorso alle acque superficiali rispetto al prelievo da falde acquifere profonde.

Art. 3.4.2 – Depurazione e smaltimento delle acque

1. Acque reflue
   a) Gli scarichi di acque reflue domestiche in reti fognarie sono sempre ammessi nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.
   b) Gli scarichi non ricompresi nella lett. a) del presente comma, devono essere preventivamente autorizzati ai sensi dell'Art.124 del D.Lgs 152/2006.
   c) L'autorizzazione allo scarico riguarda sia aspetti qualitativi (es: rispetto dei limiti di accettabilità) sia aspetti quantitativi (es: compatibilità idraulica e/o irrigua, rispetto alle caratteristiche e/o usi del corpo idrico recettore).

2. Acque superficiali e sotterranee
   a) Al fine di favorire il risparmio idrico, di ridurre il volume delle acque meteoriche circolanti nelle reti fognarie e di contenere la limitazione dei servizi ecosistemici forniti dai suoli, per le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o da superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose, è previsto il loro utilizzo per usi non pregiati (irrigazione verde pertinenziale e subirrigazione, pulizia dei cortili, usi tecnologici), in accordo con quanto previsto nella DGR n. 286 del 14/02/2005. Dovranno inoltre essere adottati interventi di tipo "diffuso" che privilegiano l'adozione di sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche quali pavimentazioni drenanti.
   b) Si dovrà prevedere, ove possibile in relazione alle caratteristiche del suolo o in subordine della rete idrografica, il completo smaltimento in loco delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzate non suscettibili di dilavamento da sostanze pericolose. Ove non si verifichino tali condizioni, si dovrà prevedere lo smaltimento delle portate meteoriche attraverso fognatura.
   c) Al fine di ridurre il pericolo di inquinamento dei corpi idrici, le acque piovane di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne impermeabili suscettibili di essere inquinate da sostanze pericolose dovranno essere autorizzate

ai sensi dell'Art. 124 del D.Lgs 152/2006 e convogliate ove possibile in pubblica fognatura e gestite secondo gli indirizzi contenuti nella DGR n. 286 del 14/02/2005.

d) Al fine di evitare problemi al sistema fognario pubblico ed al sistema di depurazione, si dovrà considerare l'adozione di sistemi di riduzione degli apporti delle acque meteoriche mediante sistemi atti a favorire l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche quali pavimentazioni drenanti, o l'installazione di casse di espansione o "vasche a volano" atte a limitare il contributo delle portate meteoriche scaricate entro i valori compatibili con il buon funzionamento dell'impianto di depurazione sulla base di limiti stabiliti dal gestore del servizio idrico integrato.

e) Ogniqualvolta vengano modificate le quote altimetriche e/o le pendenze del terreno, dovrà essere ripristinata e/o adeguata la rete di raccolta delle acque meteoriche. In particolare, qualora le pendenze di progetto siano rivolte verso i confini di proprietà, ovvero si realizzino dislivelli in corrispondenza o in adiacenza ai confini di proprietà, dovrà essere predisposta una adeguata rete di raccolta perimetrale delle acque.

f) In relazione alla gestione delle acque di prima pioggia vanno rispettati gli indirizzi di cui alle DGR n. 286/2005 e n. 1860/2006 e smi.

3. Rete e raccolta acque meteoriche

   a) La rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà, in generale, essere realizzata separatamente dalla rete di raccolta dei reflui.

   b) Ovunque sia disponibile un ricettore della rete di scolo superficiale, dovrà essere evitata la confluenza delle acque meteoriche in fognatura mista.

   c) Le reti pubbliche di raccolta delle acque meteoriche dovranno, ovunque ciò sia possibile, funzionare per gravità, limitando l'utilizzo del sollevamento meccanico ai soli casi in cui non vi sia alternativa, ai fini del risparmio energetico, della affidabilità delle reti e della gestione e manutenzione delle stesse.

4. Invarianza idraulica

   a) Al fine di perseguire la sicurezza idraulica complessiva del territorio, la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà rispondere al principio dell'invarianza idraulica. Premesso che il PUG introduce il requisito prestazionale relativo alla permeabilità del suolo, finalizzato al mantenimento o al miglioramento delle condizioni di permeabilità nei tessuti e negli ambiti interessati dagli interventi, ogni intervento dovrà contenere approfondimento in merito allo scolo delle acque meteoriche. Si dovrà valutare la predisposizione di adeguati volumi d'invaso nell'ambito del dimensionamento delle condotte, ovvero mediante la realizzazione di specifici contenitori o la previsione di superfici temporaneamente allagabili (intendendo, con ciò, che la superficie allagata durante l'evento di precipitazione meteorica eccezionale si dovrà svuotare completamente in tempi compatibili con la capacità di ricezione del ricettore). I progetti di tali interventi dovranno essere corredati da relazione di calcolo idraulico per il dimensionamento dei volumi d'invaso, delle diverse condotte, delle opere accessorie e di ogni ulteriore elemento idraulico: la medesima relazione dovrà dar conto dei livelli massimi previsti per il canale ricettore e per la falda sotterranea, valutandone l'andamento stagionale. Tutte le quote dello stato di fatto e di progetto del terreno e quelle idrauliche dovranno essere riferite ad uno stesso caposaldo, possibilmente coincidente con un noto riferimento del Consorzio di Bonifica.

   b) La disposizione planoaltimetrica della rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere tale da consentire ai volumi d'invaso di riempirsi, evitando allagamenti indesiderati, e di svuotarsi completamente una volta terminata la pioggia. Dovranno essere accuratamente evitati i ristagni d'acqua.

   c) Qualora i volumi d'invaso vengano ricavati mediante allagamento di superfici a cielo aperto appositamente sagomate e idraulicamente attrezzate, esse dovranno avere pendenze di fondo e di scarpata adeguate al tipo di finitura superficiale; in caso di superfici erbose, la pendenza di fondo non potrà essere inferiore al 2% e dovrà essere accuratamente evitato l'impantanamento, predisponendo adeguati dispositivi di scarico di fondo (quali trincee drenanti, se la quota massima di falda lo consenta). La differenza fra la quota massima di pelo libero dell'acqua invasata e la quota del piano di campagna circostante non potrà essere inferiore a 0,20 ml su tutto il perimetro dell'invaso. Qualora le superfici temporaneamente allagate siano destinate alla pubblica fruizione, l'altezza massima di progetto dell'acqua non dovrà superare 0,40 ml, la pendenza di eventuali scarpate non dovrà superare 2/3 e dovranno essere predisposti adeguati percorsi accessibili e idonei per il transito dei mezzi di manutenzione. Qualora l'altezza massima di progetto dell'acqua superi 0,40 ml, gli invasi a cielo libero dovranno essere adeguatamente recintati, al fine di impedirne l'accesso ai non addetti alla manutenzione. Dovrà in ogni caso essere garantita una manutenzione adeguata dei volumi d'invaso, al fine di evitare la creazione di habitat favorevoli alla crescita delle zanzare e di insetti nocivi in genere.

Art. 3.4.3 – Ricarica dei veicoli elettrici

1. Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti sottoposti ad interventi di ristrutturazione importante o di riqualificazione energetica, se dotati di posti auto, devono rispettare i requisiti e le prescrizioni per l'integrazione delle tecnologie per la ricarica dei veicoli elettrici di cui alla DGR 967/2015 come aggiornata dalla DGR 792/2026.
2. Per l'installazione, la realizzazione e la gestione di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici ad accesso pubblico su suolo pubblico o su aree private gravate da servitù di uso pubblico si applicano le disposizioni di cui all'Art. 57, commi 7-14, del DL 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, nonché gli eventuali specifici provvedimenti adottati dalla Amministrazione Comunale.

Art. 3.4.4 – Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento

1. Per quanto concerne i criteri localizzativi, i limiti, le prescrizioni, le distanze e le procedure autorizzatorie inerenti all'inserimento nel territorio comunale di impianti di energia a fonti rinnovabili si rimanda all'applicazione della vigente disciplina nazionale e regionale in materia (vedi in particolare D.Lgs 190/2024 e L.R. 5/2026).
2. <u>Impianti di riscaldamento a uso civile</u>
   a) È vietato installare nuovi generatori di calore a biomassa per uso civile con classe di prestazione emissiva inferiore alle 5 stelle;
   b) Nelle unità immobiliari dotate di sistema multi-combustibile, dal 1° ottobre al 31 marzo di ogni anno, è vietato l'utilizzo di generatori di calore a uso civile a biomassa legnosa con classe di prestazione emissiva inferiore a 4 stelle, di focolari aperti o che possono funzionare aperti.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ URBANA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 3.5.1 – Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Tutti gli edifici, le loro parti e relative aree di pertinenza devono essere mantenuti, a cura del titolare dell'immobile, in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza secondo le norme vigenti in materia. A tal fine trovano applicazione le misure di salvaguardia del patrimonio architettonico di cui all'Art. 9 della L.R. 16/2002.

2. In presenza di:
   a) edifici interessati da fenomeni di degrado;
   b) facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
   c) strutture precarie che contrastino con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;

   il Comune potrà procedere ai sensi dell'Art. 9 della L.R. 16/2002.

Art. 3.5.2 – Facciate degli edifici ed elementi architettonici

1. La chiusura di logge, balconi e terrazzi mediante pareti vetrate e l'installazione di pensiline esterne e bussole, deve integrarsi, per forma e materiali, alla tipologia dell'edificio e al contesto. Negli edifici plurifamiliari, qualora costituiti in condominio, tali interventi dovranno essere coordinati e assentiti da tutti i proprietari o dall'assemblea dei condomini. In sede di presentazione della pratica edilizia dovrà essere allegato il verbale dell'assemblea.

2. Per gli edifici aventi valore storico valgono inoltre le seguenti prescrizioni. I prospetti vanno mantenuti o ripristinati nel rispetto delle caratteristiche originarie, secondo la classe di intervento assegnata a ciascun immobile. In presenza di muratura non idonea a rimanere a faccia vista (apparecchiatura muraria particolarmente irregolare, facciata con evidenti rimaneggiamenti) essa andrà indicativamente reintonacata, compatibilmente con la situazione e le caratteristiche del contesto edilizio circostante. Sono da salvaguardare e ripristinare le facciate che presentino trame di pregio originarie o comunque tipiche del periodo storico di appartenenza dell'edificio, realizzate con laterizio faccia a vista, maiolica, pannelli o altro tipo di materiale. In tali casi l'apertura e/o il tamponamento di porte e finestre, ove ammesso, dovrà mantenere la continuità del disegno della finitura, nel rispetto dell'unitarietà del prospetto. Le finiture originarie vanno mantenute e ripristinate. È vietato occultare, cancellare e compromettere le decorazioni dipinte, a graffito, ceramiche, musive, costituite da elementi lapidei pregiati, etc.; in presenza di decorazioni e cornici di pregio o comunque caratterizzanti l'edificio non è consentita la coibentazione esterna effettuata mediante "cappotto". Sono da conservare e ripristinare scale, volte, capitelli, lesene, cornici, lunette, meridiane, cancellate ed inferriate, recinzioni, edicole, fontane, statue e bassorilievi, maestà, numeri civici antichi, roste di sopraluci, lapidi, soglie, elementi illuminanti, fittoni, cippi, paracarri originari o di particolare pregio architettonico.

Art. 3.5.3 – Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose. Sono ammessi i seguenti aggetti sul suolo pubblico, fatto salvo l'esistente:
   a) 30 cm per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di 2,50 ml dal suolo; quando il suolo pubblico è costituito da marciapiede o altro percorso la sporgenza massima ammessa è di cm 10;
   b) 100 cm per balconi e pensiline che dovranno essere poste ad un'altezza superiore a 4,50 ml dal piano stradale; il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 50 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
   c) le vetrate e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a 2,50 ml misurata dal piano del marciapiede e, in mancanza di marciapiede, di 4,50 ml dal piano stradale.

2. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse artistico e architettonico, il Comune può consentire sporgenze maggiori di quelle sopra fissate.

3. Le tende dei negozi devono avere un'altezza minima dal marciapiede o dal piano stradale pedonale di 2,30 ml.

Art. 3.5.4 – Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente.

Art. 3.5.5 – Distacchi tra edifici

1. Nei Centri storici le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi legittimi edificati preesistenti all'intervento.
2. Al di fuori dei Centri storici è prescritta la distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici o corpi di fabbrica antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Sono escluse dalla definizione di finestra le porte dei garage/box auto e delle cantine e le aperture definite luci dal Codice Civile; sono esclusi dal computo di detta distanza i manufatti che non comportano la realizzazione di volumi quali gli armadi tecnologici, e i manufatti per l'alloggiamento dei contatori, o altri impianti tecnologici, le canne fumarie e di aspirazione, limitatamente ai volumi tecnici strettamente indispensabili a contenerli, a servizio di fabbricati esistenti per i quali si renda necessario l'intervento esterno, in quanto non diversamente realizzabile. In deroga al presente comma, all'interno del medesimo lotto fra la parete finestrata dell'edificio principale e un edificio accessorio, a questo pertinenziale, di altezza H inferiore a 3 ml, è ammessa una distanza minima di 3 ml. Per i pozzi luce (o chiostrine) la distanza minima tra una finestra (esclusivamente di stanze da bagno, lavanderie, corridoi e vani scala) e la parete antistante è ridotta a 3 ml.
3. È in ogni caso prescritta una distanza minima di 5 ml tra pareti non finestrate con le seguenti deroghe:
   a) la distanza è ridotta a 3 ml rispetto ai manufatti pertinenziali qualora di altezza massima < 3 ml;
   b) la distanza è ridotta a 3 ml nelle aree del Polo chimico.
4. Vanno in ogni caso osservate, tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico, le distanze prescritte dall'Art. 9 del DM 1444/1968, fatte salve le deroghe previste dall'Art. 2bis del D.P.R. 380/2001 e dall'Art. 10 della L.R. 24/2017.
5. Davanti agli accessi alle autorimesse dovrà essere prevista una fascia di manovra di profondità non inferiore a 6 ml, con eccezioni previste per le strade di larghezza inferiore a 6 ml dove la fascia di manovra sarà proporzionata al mantenimento della capacità di uscire e accedere dall'autorimessa in piena sicurezza.
6. Ferme restando le limitazioni inserite nel PUG e nella Tavola dei Vincoli - vincoli n.31 (sito Unesco) e n.32 (area tampone sito Unesco) per l'insediamento di attrezzature aziendali e interaziendali relative alla produzione di energia da biomasse, biometano o biogas sono prescritte le seguenti distanze minime:
   a) ml 100 da abitazioni non connesse all'attività;
   b) ml 300 da edifici storici non connessi all'attività;
   c) ml 1000 dal perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PUG.
7. Per gli edifici con destinazione ad allevamento di animali, sono prescritte le seguenti distanze minime:
   a) 100 ml da abitazioni non connesse all'attività;
   b) 300 ml da edifici storici di cui all'Art. 21 della Disciplina non connessi all'attività;
   c) 1.000 ml dal perimetro del territorio urbanizzato come individuato dal PUG;
   d) 3.000 ml dal perimetro della dotazione territoriale relativa all'Ospedale di Cona.

   Le distanze di cui alle lettere a) e b) sono raddoppiate per gli allevamenti suinicoli.
   Per allevamenti di animali si intendono, ai sensi dell'Art. 2135, comma 2 del Codice Civile, le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre e marine.
   Per gli allevamenti esistenti a distanze inferiori a quelle sopra riportate sono ammessi interventi di adeguamento e ampliamento che non riducano le distanze medesime, purché sia assicurato un miglioramento della sostenibilità ambientale e, in particolare, una riduzione delle emissioni di odori.
   I suddetti distacchi sono da osservarsi anche qualora le mentovate attività non rivestano carattere commerciale, limitandosi all'allevamento di animali da reddito a scopo familiare o per autoconsumo (ai sensi e nei limiti della vigente normativa di settore), ma le distanze di cui alle lettere c) e d) sono dimezzate.
8. Per gli edifici esistenti si applicano le deroghe di cui all'Art. 5, comma 5 DGR 967/2015 come aggiornata dalla DGR 792/2026.

Art. 3.5.6 – Distacchi dai confini di proprietà

1. Fermi restando i distacchi fra edifici, e fatta salva in ogni caso la possibilità di costruire in confine di proprietà (nel rispetto delle distanze minime fra edifici), devono essere osservate le seguenti distanze dai confini di proprietà:
   a) per gli interventi di demo-ricostruzione sul patrimonio edilizio esistente e per le sopraelevazioni, sono ammesse le distanze preesistenti;

b) per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, escluse le sopraelevazioni: 5 ml; sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti verso strade private e corti comuni.

2. Per gli edifici esistenti si applicano le deroghe di cui all'Art. 5, comma 5 DGR 967/2015 come aggiornata dalla DGR 792/2026.

3. È sempre consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine, nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.

4. La distanza può essere ridotta fino a 2 ml:
   a) per campi per attività sportive e ricreative;
   b) per costruzioni che si sviluppino solo al piano interrato;
   c) per piscine se interrate.

Art. 3.5.7 – Edifici esistenti

1. Gli edifici esistenti nelle aree, fasce e corridoi di cui alla categoria "rispetti" che non siano inseriti nelle classi di tutela A1, A2, A3 e T1, potranno essere, nel rispetto della disciplina del PUG, demoliti e ricostruiti con traslazione all'esterno delle suddette aree, fasce e corridoi, purché all'interno dello stesso lotto o fondo. Contestualmente alla ricostruzione, gli edifici potranno essere oggetto di modifica e/o ampliamento, ove lo consentano le norme del PUG relative alla nuova area di sedime, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 10ter della L.R. 15/2013 e smi.

2. Per gli edifici inseriti nella classe di tutela T2 in sede di ricostruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni del PUG relative alla suddetta classe di tutela, esclusi il mantenimento degli allineamenti stradali e la conservazione in sito.

Art. 3.5.8 – Tinteggiatura e colorazioni esterne

1. Le colorazioni esterne devono essere compatibili con il contesto e le caratteristiche compositive dell'edificio. Per gli edifici facenti parte di progetti unitari dovrà essere posta particolare attenzione al rapporto con gli altri edifici facenti parte dello stesso intervento.

2. Per gli edifici aventi valore storico e per tutti quelli compresi nei Centri Storici del PUG valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
   a) sono da conservare e ripristinare i rapporti cromatici e le variazioni di colorazione quali cornici, elementi architettonici dipinti, ecc., originari o di particolare pregio architettonico;
   b) la colorazione esterna dovrà essere concordata con l'Ufficio a ciò preposto, individuando le tinte utilizzabili con provini sull'edificio.

3. Le tinteggiature devono tenere conto dell'unitarietà tipologica della costruzione: un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo. Detta omogeneità va garantita anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi. Per gli edifici storici sottoposti a restauro e risanamento conservativo, valgono inoltre le seguenti prescrizioni.
   a) <u>Tinteggi</u>
      Dovranno essere a base calce o al più ai silicati di potassio utilizzando esclusivamente colorazioni riferibili alle gamme delle terre naturali. Sono vietati tinte al quarzo ed epossidiche, gli spatolati e i graffiati acrilici ed ogni altro prodotto siliconico.
   b) <u>Smalti</u>
      I serramenti esterni in legno (scuri, portoni, ecc.) potranno essere verniciati con prodotti acrilici, preferibilmente a base acqua e satinati, scegliendo per tutti i sistemi oscuranti (scuroni, tende alla ferrarese, etc.) esclusivamente le tipiche colorazioni utilizzate nell'edilizia storica locale.
      Analogamente come sopra, per gli elementi metallici presenti in facciata (inferriate, roste, mensole, ecc.).
      Le colorazioni dovranno essere concordate con l'Ufficio SUE a ciò preposto.

Art. 3.5.9 – Coperture degli edifici

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali. Devono essere considerati altresì per il loro contributo all'impermeabilizzazione dei suoli e alla creazione di isole di calore.

2. Si rinvia alle disposizioni di cui al successivo Art. 3.6.3.

Art. 3.5.10 – Griglie e intercapedini

1. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.
2. Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

Art. 3.5.11 – Antenne e impianti di condizionamento a servizio degli edifici e altri impianti tecnici

1. Antenne e parabole
   Antenne e parabole per la ricezione di trasmissioni devono essere collocate preferibilmente sui coperti, il più possibile in prossimità del colmo, e avere una colorazione mimetica. In edifici composti da più unità, l'installazione deve essere unica, di tipo centralizzato. Non è ammessa l'installazione di antenne e parabole sui prospetti principali.
2. Condizionatori
   a) È vietata l'installazione delle unità esterne degli impianti di condizionamento in posizioni visibili dagli spazi pubblici. Ove ciò non sia possibile le componenti impiantistiche poste in esterno dovranno essere occultate alla vista con apposite schermature e idonee soluzioni architettoniche al fine di limitarne l'impatto visivo. È ammessa l'installazione entro i balconi o terrazze minimizzandone l'impatto visivo. Nel caso di facciate comprendenti più unità immobiliari, anche se posteriori, dovrà essere scelta la medesima ubicazione o quella più omogenea possibile.
   b) Sono consentiti sui prospetti principali gli scarichi degli impianti di tipo "unico" collocati all'interno dei vani. Anche tali elementi vanno omogeneizzati con le caratteristiche e le finiture del prospetto e degli altri elementi tecnologici presenti.
   c) Per i negozi storici, i climatizzatori e gli impianti di qualsiasi tipo dovranno essere rigorosamente non visibili in vetrina e collocati in posizione che non comprometta le vetrine e gli arredi di pregio.

Art. 3.5.12 – Serramenti esterni degli edifici

1. Gli infissi esterni dovranno essere congruenti per forma, materiali e colori, con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
2. Edifici aventi valore storico.
   a) Gli infissi dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della facciata.
   b) È vietata l'installazione di finestre all'inglese fatto salvo la documentata originaria esistenza di tale tipologia.
   c) È vietata l'installazione di doppi infissi salvo i casi in cui proteggano infissi di pregio architettonico in precario e documentabile stato conservativo.
   d) Sono da conservare e ripristinare i portoni originari o di pregio architettonico. Se ciò non è possibile, possono essere previsti nuovi portoni anche metallici purché si inseriscano armonicamente nel prospetto, mentre è escluso l'utilizzo di finiture in materiali incongrui con il contesto.
   e) Per le vetrine potranno essere valutate rimodulazioni compositive, nel rispetto dell'armonia della facciata e del contesto. È vietato il rivestimento o la sostituzione della soglia, del piano di calpestio esterno, delle spalle e dell'intradosso del vano vetrina con materiali non congruenti con quelli della facciata. Le serrande saranno poste internamente al vano della vetrina.
   f) I distributori automatici e i bancomat vanno incorporati preferibilmente nell'apertura della vetrina: laddove non sia possibile, vanno inseriti in nicchie, affinché non sporgano dal piano verticale degli edifici. In ogni caso, l'inserimento di questi elementi dovrà armonizzarsi con il prospetto e con il contesto, nonché rispettare le altezze previste in materia di superamento delle barriere architettoniche.
   g) Gli elementi di oscuramento si dovranno inserire armonicamente nel disegno della facciata in quanto parte integrante del prospetto.
   h) Tende frangisole e serrande non devono compromettere la leggibilità dei prospetti e occultare fregi, cornici, modanature o altri elementi architettonici di pregio.
   i) Per i negozi storici, le insegne, le serrande, le vetrate e i relativi rivestimenti e decorazioni dovranno essere restaurati e consolidati, con riproposizione dei colori esistenti o storicamente documentati. Eventuali nuove insegne non dovranno compromettere la leggibilità e la conservazione della vetrina e dell'insegna originarie.

Sono ammesse tende a tesata o a caduta, inserite nel vano della vetrina, lasciando visibile l'insegna; esse dovranno essere realizzate con tela non lucida, a tinta unita, di colore tradizionale e struttura di sostegno in metallo verniciato del colore della vetrina e di spessore ridotto.

Art. 3.5.13 – Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

1. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. L'apposizione è soggetta ad autorizzazione ed al pagamento del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria di cui all'Art. 1, commi 816-836 della Legge 160/2019, subordinata all'acquisizione del parere o autorizzazione della competente autorità quando riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela.
3. Il Comune può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alle proprietà, applicare (o far applicare) sui prospetti delle costruzioni:
   a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
   b) i cartelli per segnalazioni stradali;
   c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
   d) i cartelli indicatori dei pubblici servizi comunali, statali o equivalenti;
   e) ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici.
4. Gli elementi indicati al comma precedente non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
5. Le opere, gli apparecchi e gli elementi elencati al presente articolo non debbono recare molestia agli utenti dello stabile.
6. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati al precedente comma 3, deve darne avviso al Sindaco e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso

Art. 3.5.14 – Cartelloni pubblicitari

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda su suolo pubblico o privato sono disciplinati dal D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada) e smi e dal relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 495/1992) e smi, nonché dal vigente regolamento comunale per l'installazione della pubblicità stradale nei centri abitati e dal Piano generale degli impianti pubblicitari.
2. Gli interventi sono sottoposti ad autorizzazione amministrativa, subordinatamente all'acquisizione del parere o autorizzazione della competente autorità quando riguardino immobili soggetti a vincolo di tutela, nonché all'approvazione dell'Ente proprietario della strada ed al pagamento del canone patrimoniale di concessione autorizzazione o esposizione pubblicitaria di cui all'Art. 1, commi 816-836 della Legge 160/2019 e smi.

Art. 3.5.15 – Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

1. Nella consapevolezza da un lato che il senso di insicurezza da parte dei cittadini in ambiente urbano non può essere pienamente superato con le sole misure di ordine pubblico di prevenzione e repressione dei fenomeni criminali e, dall'altro lato, che gli spazi pubblici accoglienti e curati sono percepiti dalla comunità come sicuri in quanto di proprietà di chi li vive, il Comune riconosce nella sicurezza un criterio fondamentale di rigenerazione degli edifici e dei siti degradati nonché di progettazione degli spazi pubblici.
2. Il comune può disporre indirizzi per garantire la sicurezza dei luoghi urbani, con riferimento al decoro degli spazi pubblici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'illuminazione pubblica e alla videosorveglianza di particolari ambiti sensibili, all'adozione di misure anti-intrusione, nel rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 3.5.16 – Integrazione degli edifici nel contesto

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione devono tendere all'integrazione degli edifici nel contesto urbano e ambientale, valorizzando gli elementi di qualità e riducendo o mitigando i possibili effetti negativi.

2. In qualsiasi intervento edilizio è necessario valorizzare i rapporti spaziali visivi con l'intorno, considerando le preesistenze, la maglia dei percorsi, i caratteri morfologici, ambientali, tipologici e storico-testimoniali. In particolare, si dovrà garantire la vista degli elementi di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali e progettare i margini degli aggregati urbani allo scopo di creare relazioni visive, fisiche e funzionali con questi ultimi.
3. Negli interventi su porzioni di edifici unitari o seriali andrà salvaguardata l'unitarietà dell'aspetto esteriore dell'edificio, in particolare per quanto riguarda tipologie e colori di finitura, infissi, tende solari e manti di copertura.

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 3.6.1 – Superamento barriere architettoniche e accessibilità agli spazi aperti

1. Al fine di realizzare gli obiettivi di circolazione libera e autonoma degli spazi aperti, la progettazione dovrà porre attenzione alle seguenti azioni:
   a) definire modalità d'uso degli spazi identiche o equivalenti a tutti gli utenti;
   b) eliminare le occasioni di esclusione ed emarginazione di qualsiasi utilizzatore;
   c) prevedere un uso flessibile degli spazi aperti definendo più possibilità di utilizzo e di accesso allo stesso;
   d) favorire un uso chiaro e facilmente percepibile delle aree attrezzate e degli spazi aperti in generale. A tal fine si possono prevedere adeguati sistemi informativi costituiti da simboli, segnaletica e altri elementi di segnalazione;
   e) assicurare una riduzione degli affaticamenti attraverso la previsione, principalmente lungo i percorsi, di sedute.
2. Per favorire la percorribilità dei percorsi negli spazi aperti sono suggerite le seguenti azioni:
   a) prevedere l'uso di materiali idonei alla circolazione onde evitare l'erosione superficiale e l'impercorribilità per ristagno d'acqua;
   b) prevedere opportune pendenze (longitudinali e trasversali) dei percorsi; ferme restando le norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, per tutti gli spazi aperti pubblici andrà prevista l'accessibilità individuando almeno un percorso di adeguata larghezza e pendenza longitudinale non superiore al 5%;
   c) prevedere attrezzature complementari per agevolare gli spostamenti;
   d) prevedere adeguati accorgimenti morfologici, cromatici, di materiali, di tessiture e altro in relazione alle difficoltà di persone diversamente abili;
   e) eliminare i potenziali ostacoli che impediscono l'accesso a percorsi, zone attrezzate o altro.
3. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici privati, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, sono redatti in osservanza delle prescrizioni di cui all'Art. 77 del D.P.R. 380/2001, mentre tutte le opere relative agli edifici pubblici e privati aperti al pubblico sono progettate e realizzate in osservanza delle disposizioni di cui all'Art. 82 del D.P.R. 380/2001.
4. I criteri tecnici per la progettazione finalizzata al superamento delle barriere architettoniche e accessibilità sono approvati con successivo specifico atto dell'Amministrazione. Le prescrizioni contenute in tale atto successivo hanno valore vincolante e cogente.

Art. 3.6.2 – Elementi impiantistici esterni agli edifici

1. Tutti gli elementi impiantistici visibili all'esterno degli edifici devono essere integrati per posizionamento, forme, materiali e colori con i caratteri architettonici dell'edificio.
2. Cavi e tubazioni dovranno, ovunque possibile, essere collocati all'interno dell'involucro edilizio. In caso di collocazione necessariamente esterna, dovranno essere posati sui fronti secondari e dovrà essere posta attenzione a limitarne l'impatto visivo. Solo ove ciò non sia possibile, potranno essere realizzati sui fronti principali, purché mascherati e/o integrati negli elementi compositivi della facciata.
3. <u>Edifici aventi valore storico</u>.
   a) È vietata l'apertura di nicchie per l'alloggiamento di contatori sui fronti principali degli edifici.
   b) I corpi illuminanti esterni posti sui fronti principali dovranno essere congrui con il contesto per forma e fonte luminosa, che dovranno essere preventivamente concordati con i competenti uffici comunali.

Art. 3.6.3 – Coperture, canali di gronda e pluviali

1. Grondaie e pluviali dovranno essere di materiale e colore compatibile con il trattamento di facciata, escludendo, per gli edifici di valore storico, l'uso della plastica e della lamiera zincata. La parte terminale dei pluviali, se esterna al basamento dell'edificio e sulla pubblica via, dovrà essere realizzata in materiale indeformabile (preferibilmente ghisa) per un'altezza non inferiore a cm 150 e raccordata alla fognatura comunale o a sistemi di recupero delle acque piovane. Il posizionamento e l'andamento dei pluviali deve essere integrato ai caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi, se possibile favorendo l'accostamento con i pluviali contigui.

2. Nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, le acque meteoriche provenienti dalle coperture private devono essere prioritariamente disperse all'interno delle aree permeabili o di pertinenza della proprietà privata. Qualora l'edificio sia in adiacenza diretta al suolo pubblico e non disponga di aree disperdenti, è fatto assoluto divieto di scaricare le acque a raso sui marciapiedi. In tali casi, i pluviali dovranno essere obbligatoriamente intubati sotto il piano del marciapiede fino allo scolo nella cunetta stradale o al recapito nella rete bianca (previo nulla osta dell'ente gestore), a cura e spese del privato, al fine di evitare la formazione di ghiaccio e insidie per la circolazione pedonale.

3. Edifici aventi valore storico
   a) Il tetto va conservato o ripristinato nella forma e nella pendenza originarie o comunque tipiche del periodo storico di appartenenza dell'edificio.
   b) È ammesso, ai fini della coibentazione, l'ispessimento della copertura per un'altezza massima di 20 cm con riferimento all'altezza dei coppi (o del manto di rivestimento della copertura) dello stato di fatto.
   c) Devono essere mantenute e, ove possibile, ripristinate, le parti esterne originarie sopra la linea di gronda (comignoli, abbaini, lucernai, torricini, altane, etc.), nonché il tipo di manto di copertura, utilizzando i materiali tipici della tradizione o del periodo storico di appartenenza dell'edificio, recuperando i coppi originari. Sono comunque vietate le coperture in fibrocemento o altro materiale atipico.
   d) L'utilizzazione di sottotetti non dovrà comportare l'alterazione della copertura originale.
   e) Lo sporto di gronda ed i cornicioni devono essere coerenti con l'evoluzione storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione.
   f) I cornicioni di pregio vanno conservati e restaurati.

4. Camini, canne, fumarie comignoli e sfiati
   a) Le canne fumarie esterne e i comignoli debbono essere, per tecniche costruttive, forma e rivestimenti, congruenti con l'edificio al quale sono applicati.
   b) Le canne fumarie multiple devono essere accorpate in un unico elemento integrato con il fronte dell'edificio e previsto in fase di progettazione negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione.
   c) Per gli edifici aventi valore storico per i comignoli e gli sfiati è obbligatorio l'uso di forme e materiali rispettosi delle caratteristiche costruttive e storiche dell'edificio: sono vietati torrini in cemento e fibrocemento.
   d) Le canne fumarie e gli sfiati potranno essere realizzati sui fronti posteriori e non prospicienti la pubblica via o prospettanti zone di pregio ambientale. In ogni caso deve essere fatta attenzione a limitarne l'impatto visivo. È vietata l'installazione di canne fumarie e sfiati sui fronti principali: solo ove non sia diversamente possibile, potranno essere realizzati sui fronti principali, purché mascherati e/o integrati negli elementi compositivi della facciata.

5. Sottotetti
   Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è subordinato alla presenza, almeno negli spazi destinati a soggiorno, di aperture che garantiscano la visione diretta verso l'esterno.

Art. 3.6.4 – Strade, passaggi privati e cortili

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta a titolo abilitativo ed autorizzazione ai sensi del Codice della strada e relativo Regolamento di Attuazione.

2. È facoltà del Comune concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

3. Le strade private, i percorsi agricoli e i passi carrabili in terra battuta o ghiaia che si immettono sulla viabilità pubblica asfaltata, dovranno essere dotati di griglia trasversale di intercettazione delle acque meteoriche all'interno della proprietà, qualora la pendenza del tratto privato sia rivolta verso la viabilità pubblica, per impedire il trascinamento di fango, detriti e acque di scolo sulla sede stradale. All'interno dei centri abitati sarà obbligatorio pavimentare l'accesso privato con pavimentazione in conglomerato bituminoso per un tratto di almeno 10 metri a monte dell'immissione.

Art. 3.6.5 – Disposizioni relative alle aree di pertinenza degli edifici storici

1. L'area scoperta di pertinenza degli edifici storici e i relativi manufatti (muri di cinta, pozzi, forni e altri manufatti similari) sono soggetti alla modalità di intervento propria dell'edificio principale. La sistemazione delle aree scoperte deve essere parte integrante del progetto, nel rispetto delle prescrizioni dettate per i vari ambiti e per le diverse modalità d'intervento.

2. Ogni intervento che comporti modifiche delle piantumazioni o abbattimento delle essenze deve essere preventivamente autorizzato ai sensi del vigente regolamento del verde. Ogni qualvolta le condizioni della pianta lo consentano, dovranno essere conservate le essenze di pregio o comunque caratterizzanti l'area oggetto di intervento. Dovrà essere inoltre posta particolare attenzione negli interventi su spazi verdi che presentino caratteri di spazio progettato e contengano pavimentazioni di pregio.

TITOLO 4 – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 4.1 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Il Responsabile dell'Ufficio Vigilanza esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia 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. Contribuiscono all'attività di vigilanza anche i controlli svolti dal SUE per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità.
2. Il personale incaricato dal Comune 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 dell'Ufficio Vigilanza assume i provvedimenti sanzionatori per gli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.
4. I controlli di cui al comma primo vengono eseguiti, di norma, a campione, nonché quando sussistono fondati dubbi sulla regolarità di un intervento in corso.
5. La Giunta Comunale determina, in conformità con l'Atto di coordinamento approvato con DGR 76/2014, gli indirizzi e i criteri per l'esecuzione dei controlli a campione.

Art. 4.2 – Violazione delle norme regolamentari

1. Il mancato rispetto degli obblighi o disposizioni contenuti nelle presenti norme comporta l'emanazione, ove ricorra, sentita eventualmente la CQAP, di un'ordinanza per l'eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione oltre all'applicazione della sanzione pecuniaria.
2. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica, in caso di violazione delle disposizioni del presente RE si applicano le sanzioni pecuniarie stabilite nell'Allegato 7.

TITOLO 5 – NORME TRANSITORIE

Art. 5.1 – Aggiornamento del Regolamento edilizio

1. Per l'aggiornamento del presente RE si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 267/2000 come dettate in materia di approvazione e modifica dei Regolamenti comunali.
2. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative che modifichino od integrino disposizioni legislative esplicitamente citate nel presente regolamento costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli del presente RE.

Art. 5.2 – Disposizioni transitorie

1. Le norme del presente RE si applicano ai progetti edilizi presentati successivamente alla sua entrata in vigore.
2. Il presente RE entrerà in vigore dopo la sua approvazione in Consiglio comunale, secondo le disposizioni del TUEL e dello Statuto comunale.
3. Per i seguenti procedimenti avviati prima dell'entrata in vigore del RE si applica la disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze:
   a) Permessi di Costruire (PdC) e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) rilasciati oppure formatisi entro la data di entrata in vigore del RE;
   b) SCIA e CILA regolarmente presentate entro la data di entrata in vigore del RE;
   c) progetti oggetto di procedimento unico ai sensi dell'Art. 53 della L.R. 24/2017 per i quali il Consiglio Comunale abbia espresso il suo assenso preliminare entro la data di entrata in vigore del RE.
4. Ai sensi dell'Art. 6 della Disciplina, sono ammessi gli interventi previsti per gli strumenti urbanistici attuativi in corso di validità (Art. 6, comma 7) e per gli strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate (Art. 6, comma 8, lett. a).

ALLEGATO 1: DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

I parametri ed i termini urbanistici ed edilizi per l'attuazione del PUG sono definiti nell'Allegato 2 alla DGR n. 922 del 28/06/2017 (definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia). Oltre alle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DTU) di cui alla DGR 922/2017, richiamate nel presente Allegato, con l'asterisco **(*)** si riportano nella tabella seguente le definizioni nuove e quelle integrate e/o specificate rispetto alle definizioni di cui alla DGR 922/2017.

VOCI	ACRON.	DESCRIZIONE
1) Superficie territoriale	St	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2) Superficie fondiaria **(*)**	Sf	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Qualora il PUG stabilisca un incremento della capacità edificatoria, esteso all'intero edificio o all'area di pertinenza, il suddetto incremento dovrà essere proporzionato alla porzione immobile interessata dall'intervento.
3) Indice di edificabilità territoriale **(*)**	It	Quantità massima di superfici utili (Su) ed accessorie (Sa) realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale (St). La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale (It) dato dal rapporto tra le quantità massime di superfici edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale: It=(Su+Sa)/St. Nel computo di It non si tiene conto della superficie accessoria (Sa) fino a concorrenza del 70% della superficie utile (Su). L'indice di edificabilità territoriale si misura in mq/mq.
3bis) Indice di edificabilità fondiaria **(*)**	If	Quantità massima di superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria (Sf). La densità fondiaria si esprime attraverso un indice di edificabilità fondiaria (If) dato dal rapporto tra le quantità massime di superfici edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria (calcolata prima dello scorporo delle superfici delle dotazioni territoriali che si rendano eventualmente necessarie a seguito dell'intervento): If=(Su+Sa)/Sf. Nel computo di If non si tiene conto della superficie accessoria (Sa) fino a concorrenza del 70% della superficie utile (Su). L'indice di edificabilità fondiaria si misura in mq/mq
4) Ambito		Parte di territorio definita dallo strumento urbanistico in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
5) Comparto		Porzione di territorio in cui si opera previo accordo operativo o altro strumento attuativo, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
6) Lotto		Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto inedificato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
7) Unità fondiaria		Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica. Sono, ad esempio, unità fondiarie:

		• le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti inedificati"; • gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; • le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
8) Superficie minima di intervento		Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
9) Carico urbanistico	Cu	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
10) Dotazioni territoriali	Dt	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio ¬economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
11) Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione della parte fuori terra dello stesso sull'area di pertinenza.
12) Superficie coperta	SCO	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
13) Superficie permeabile (*)	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. Per le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità, la superficie permeabile sarà computata con riferimento ai valori percentuali definiti nella tabella seguente (la quale ha carattere meramente indicativo: saranno accolti anche coefficienti di permeabilità differenti dimostrabili con opportune schede tecniche delle ditte produttrici), in relazione alla tipologia dei materiali impiegati: *tabella a – valori dei coefficienti di permeabilità per principali tipologie di superficie*

Caratteristiche delle superfici		**Coeff. permeab.**
Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate e agricole		100%
Autobloccanti forati con foratura > 50%	con sottofondo a alta permeabilità	65%
	con sottofondo a bassa permeabilità	20%
	con sottofondo impermeabile	0%
Autobloccanti forati con foratura < 50%	con sottofondo a alta permeabilità	50%
	con sottofondo a bassa permeabilità	10%
	con sottofondo impermeabile	0%
Pavimentazione in grigliato di materiale sintetico	con sottofondo a alta permeabilità	70%
	con sottofondo a bassa permeabilità	35%
	con sottofondo impermeabile	0%
Pavimentazioni in cubetti, pietre, lastre o autobloccanti pieni a fuga sigillata		20%
Pavimentazioni in cubetti, pietre, lastre o autobloccanti pieni a fuga non sigillata su sabbia	con sottofondo a alta permeabilità	50%
	con sottofondo a bassa permeabilità	10%
	con sottofondo impermeabile	0%
Pavimentazioni in ciottoli su sabbia	con sottofondo a alta permeabilità	70%
	con sottofondo a bassa permeabilità	30%
	con sottofondo impermeabile	0%

		Pavimentazioni in pietrisco costipato, macadam, calcestre stabilizzato	con sottofondo a alta permeabilità	70%
			con sottofondo a bassa permeabilità	30%
			con sottofondo impermeabile	0%
		Superfici in ghiaia sciolta	con sottofondo a alta permeabilità	75%
			con sottofondo a bassa permeabilità	50%
			con sottofondo impermeabile	0%
		Pavimentazioni in asfalto o calcestruzzo	di tipo drenante	20%
			di tipo non drenante	10%
		verde pensile	con substrato < 8 cm e inclinazione fino a 12°	20%
			con substrato di 8-15 cm e inclinazione fino a 12°	40%
			con substrato di 15-25 cm e inclinazione fino a 12°	50%
			con substrato di 25-35 cm e inclinazione fino a 12°	60%
			con substrato di 35-50 cm e inclinazione fino a 12°	70%
			con substrato > 50 cm e inclinazione fino a 12°	80%
			con substrato < 8 cm e inclinazione oltre 12°	30%
			con substrato di 8-15 cm e inclinazione oltre 12°	40%
			con substrato > 15 cm e inclinazione oltre 12°	50%
		Impianti sportivi con sistemi drenanti e fondo in terra, piste in terra battuta e simili	con sottofondo a alta permeabilità	70%
		Impianti sportivi con sistemi drenanti e fondo in erba sintetica o altro materiale sintetico	con sottofondo a alta permeabilità	50%
		Note Si considerano ad alta permeabilità i materiali sciolti con porosità ≥ 25% e a bassa permeabilità i materiali sciolti con porosità compresa tra il 10% e il 25%. Si considerano impermeabili, oltre ai materiali che non presentano alcuna permeabilità, anche i materiali sciolti con porosità inferiore al 10%. Si precisa che l'indice di permeabilità dei tetti verdi sarà conteggiato solo in presenza di un certificato di prodotto e una relazione agronomica di accompagnamento che ne quantifichi l'efficacia.		
14) Indice di permeabilità	Ipt o Ipf	Rapporto percentuale tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).		
15) Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.		
16) Superficie totale	ST	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.		
16bis) Superficie di vendita **(*)**	Sv	Secondo quanto stabilito al punto 6 della DCR 1253/1999, per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.		
17) Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.		
18) Superficie utile **(*)**	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati. La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono. Si computano nella superficie utile: • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70 (per altezze inferiori vedi definizione n. 19); • i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di		

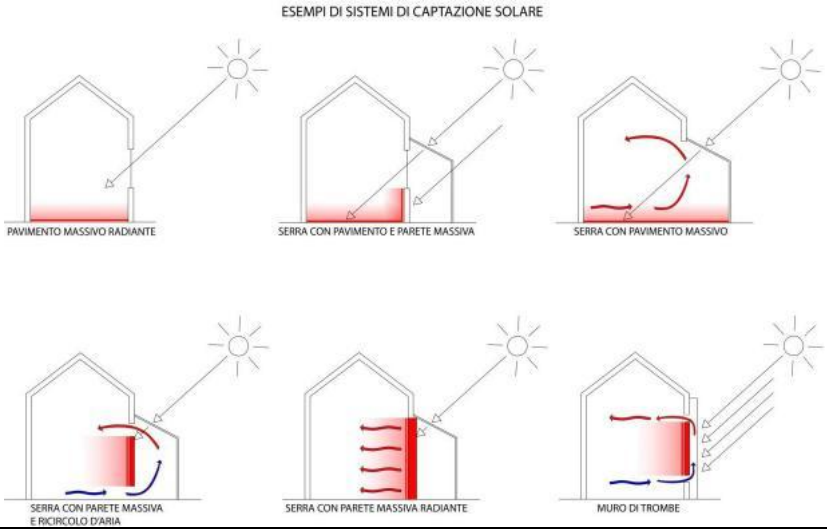
		abitabilità di cui all'Art. 2, comma 1, della L.R. 11/1998 (in assenza dei requisiti di abitabilità vedi definizione n. 19). Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile: • i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; • le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati); • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; anche i portici/porticati possono essere considerati come superficie utile degli immobili aventi destinazione d'uso non residenziale, laddove siano utilizzati per "usi accessori" o per la "fruizione protetta di spazi pertinenziali", risultando dunque funzionali all'esercizio di una attività economica. Qualora nel PUA previgente non sia quantificata la superficie utile SU edificabile, i diritti edificatori espressi con altri parametri potranno essere tradotti in superficie utile secondo le seguenti espressioni: • superficie utile SU = volume totale VT/5 • superficie utile SU = superficie utile lorda x 0,8.
19) Superficie accessoria **(*)**	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere per esempio: • i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20); • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20); • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a m. 2,70; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18); • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • piscina a servizio di un edificio ad utilizzo abitativo che non ha una potenziale autonoma utilizzazione economica; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. Negli spazi aperti di cui alla citata definizione, la Sa è quella delimitata dalle strutture di sostegno della copertura o dai parapetti.
20) Superfici escluse dal computo della SU e della SA **(*)**		Non costituiscono né superficie utile né accessoria: • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali, comprese le scale comuni sia interne/esterne di collegamento verticale e le scale non comuni esterne scoperte che consentono

		l'accesso a singole unità abitative. • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe; • le pensiline (vedi definizione n. 53); • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili (vedi definizione n. 59); • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); • i pergolati a terra (vedi definizione n. 54); • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • volumi o vani tecnici (vedi definizione n. 41).
21) Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
22) Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
23) Parti comuni / condominiali		Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24) Area dell'insediamento all'aperto **(*)**	AI	Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, produttive, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali. La misura dell'area dell'insediamento si utilizza anche per la determinazione delle dotazioni territoriali relative a: • funzioni turistico-ricettive svolte all'aperto, impianti sportivi e ricreativi all'aperto; • funzioni commerciali e pubblici esercizi svolti all'aperto; • funzioni produttive svolte all'aperto; • altre attività economiche svolte all'aperto, compresi i parcheggi privati scoperti con funzionalità autonoma. L'unità di superficie AI è data dalla superficie all'aperto utilizzata per lo svolgimento dell'attività turistica, commerciale, produttiva, collettiva o sportiva, di esercizio pubblico.
25) Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
26) Volume totale o volumetria complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
26bis) Volume utile	VU	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
27) Piano di un edificio		Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
28) Piano fuori		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota

terra		pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
29) Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati. Sono assimilati a piani fuori terra: • i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; • i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante
30) Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.
31) Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante (art. 1, comma 2, della L.R. n. 11/1998).
32) Soppalco **(*)**		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Per locale che lo ospita si ritiene opportuno considerare il vano principale, escludendo dal conteggio le zone distributive, i locali accessori e/o di servizio (ripostigli, servizi igienici, corridoi) realizzati mediante interposizione di elementi divisori interni. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.
33) Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
34) Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
35) Altezza del fronte	Hf	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: • i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.
36) Altezza dell'edificio	H	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
37) Altezza utile	Hu	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
38) Altezza virtuale (o altezza media)	HV	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.

39) Distanze (*)		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio (fatte salve le logge in aggetto) purché aventi una profondità inferiore o uguale a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell'edificio aventi una profondità inferiore o uguale a m. 1,50.
40) Indice di visuale libera	IVL	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
41) Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, di canalizzazione, camini, canne fumarie, vespai, intercapedini, doppi solai).
42) Vuoto tecnico		Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
43) Unità immobiliare	UI	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
44) Alloggio		Unità immobiliare destinata ad abitazione
45) Unità edilizia	UE	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
46) Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
47) Edificio unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
48) Pertinenza (*)		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà. A titolo esemplificativo rientrano tra le opere pertinenziali le seguenti: tettoie per la protezione di auto, proservizi o bassocomodi, casette di legno poste nei giardini, piccoli manufatti al servizio del giardino, giardini d'inverno, piscine ad uso familiare, parcheggi e autorimesse pertinenziali, etc.
49) Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
50) Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
51) Loggia /		Elemento edilizio praticabile coperto, aggettante o non aggettante, aperto su almeno

Loggiato (*)		un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
52) Lastrico solare		Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
53) Pensilina		Elemento edilizio di copertura, posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e privo di montanti verticali di sostegno.
54) Pergolato (*)		Struttura autoportante o stabilmente infissa al suolo, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili. Nei pergolati sono incluse le pergotende, dotate di copertura permeabile o di pannelli fotovoltaici.
55) Portico / Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
56) Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
57) Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
58) Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
59) Tetto verde		Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).
60) Superfetazione (*)		Parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, oppure costruzione impropria ed accessoria, anche se disgiunta dall'edificio principale, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o l'aspetto esteriore dell'edificio stesso o dell'ambiente circostante.
61) Androne (*)		L'androne è uno spazio distributivo sul quale si affacciano altri ambienti e che si estende tra due facciate opposte; la sua funzione principale/distributiva può essere integrata ad altri usi in funzione sia delle dimensioni che del contesto in cui viene utilizzata.
62) Arredi delle aree pertinenziali degli edifici (*)		Manufatti mobili, facilmente amovibili e di modeste dimensioni, quali barbecue o piccoli focolari, canili, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera, concimaie per il recupero dei cascami del giardino ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde.
63) Autorimessa/ Garage (*)		Vano destinato al ricovero e alla sosta degli autoveicoli. Non sono considerate autorimesse le tettoie aperte almeno su due lati.
64) Bow window (*)		Parte di ambiente che sporge all'esterno della facciata di un edificio, come un terrazzino chiuso da vetrate.  
65) Chiosco (*)		Piccolo padiglione indipendente, avente il perimetro delimitato da partizioni leggere. Normalmente è destinato ad uso commerciale o simili. I chioschi commerciali si inquadrano nella nuova costruzione.

66) Galleria (*)		Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità. 
67) Gazebo (*)		Chiosco da giardino, aperto, dotato di copertura in tela o permanente leggera.
68) Serra (*)		Struttura atta alla coltivazione protetta di piante generalmente a scopi produttivi o per hobby.  
69) Serra solare (*)		Volume tecnologico delimitato da vetri o materiali simili con funzioni di trappola di calore che sfrutta l'effetto serra ai fini di risparmio energetico. 
70) Patio (*)		Spazio privato a cielo aperto e a piano terra, sul quale affacciano ambienti principali dell'edificio e/o dell'abitazione; l'affaccio sul patio può essere mediato da portici e presenta almeno tre lati di affaccio. Il patio si differenzia dalle corti per le dimensioni generalmente contenute.

INDICE ANALITICO DTU

VOCE	NUMERO
Alloggio	44
Altezza del fronte	35
Altezza dell'edificio	36
Altezza lorda	34
Altezza utile	37
Altezza virtuale (o altezza media)	38
Ambito	4
Androne (*)	61
Area dell'insediamento all'aperto (*)	24
Arredi delle aree pertinenziali degli edifici (*)	62
Autorimessa/ Garage (*)	63
Balcone	49
Ballatoio	50
Bow window (*)	64
Carico urbanistico	9
Chiosco (*)	65
Comparto	5
Distanze (*)	39
Dotazioni territoriali	10
Edificio	46
Edificio unifamiliare	47
Galleria (*)	66
Gazebo (*)	67
Indice di copertura	15
Indice di edificabilità fondiaria (*)	3bis
Indice di edificabilità territoriale (*)	3
Indice di permeabilità	14
Indice di visuale libera	40
Lastrico solare	52
Loggia / Loggiato (*)	51
Lotto	6
Numero dei piani	33

VOCE	NUMERO
Parti comuni / condominiali	23
Patio (*)	70
Pensilina	53
Pergolato (*)	54
Pertinenza (*)	48
Piano di un edificio	27
Piano fuori terra	28
Piano interrato	30
Piano seminterrato	29
Portico / Porticato	55
Sagoma	25
Sedime	11
Serra (*)	68
Serra solare (*)	69
Soppalco (*)	32
Sottotetto	31
Superfetazione (*)	60
Superfici escluse dal computo della SU e della SA (*)	20
Superficie accessoria (*)	19
Superficie calpestabile	22
Superficie complessiva	21
Superficie coperta	12
Superficie di vendita (*)	16bis
Superficie fondiaria (*)	2
Superficie lorda	17
Superficie minima di intervento	8
Superficie permeabile (*)	13
Superficie territoriale	1
Superficie totale	16
Superficie utile (*)	18
Terrazza	56
Tetto verde	59
Tettoia	57

VOCE	NUMERO
Unità edilizia	45
Unità fondiaria	7
Unità immobiliare	43
Veranda	58
Volume tecnico	41
Volume totale o volumetria complessiva	26
Volume utile	26bis
Vuoto tecnico	42

ALLEGATO 2: DESTINAZIONI D'USO

Ai fini urbanistici le utilizzazioni degli edifici e degli immobili vengono classificate nelle categorie funzionali di cui all'Art. 28, comma 3 della L.R. 15/2013 e loro articolazione riportata nella tabella seguente.

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONI D'USO
(A) Residenziale	Comprende le destinazioni a carattere residenziale/abitativo e le attività assimilabili. **A1. Abitazioni individuali** Comprende le abitazioni singole permanenti, temporanee, urbane e rurali, ad esclusione delle abitazioni aziendali agricole. Sono inoltre comprese le destinazioni riconducibili alla residenza disciplinate da norme specifiche (bed & breakfast, etc.). **A2. Abitazioni collettive** Comprende i collegi, convitti, conventi, comunità alloggio, studentati e relativi servizi, comprese le autorimesse pertinenziali, foresterie e similari Sono esclusi gli alloggi di servizio e di custodia, che non costituiscono una destinazione d'uso a sé stante ma acquisiscono urbanisticamente la destinazione d'uso dell'attività a cui si riferiscono. Laddove ammessi ai sensi del PUG, devono essere funzionalmente connessi alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.
(B) Turistico-ricettiva	Comprende le destinazioni turistico-ricettive come definite dalla L.R. 16/2004 e smi: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Sono compresi i relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.); b) strutture ricettive all'aria aperta (incluse le aree camper). Sono compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e quelli commerciali e ricreativi; In tale categoria funzionale sono comprese tutte le destinazioni previste dalla L.R. 16/2004, ad esclusione delle attività saltuarie di alloggio e prima colazione, assimilate, ai sensi del PUG, alla residenza, e delle strutture agrituristiche, comprese nelle attività aziendali agricole.
(C) Produttiva	Comprende le attività industriali e artigianali e i servizi connessi.
	C1. Industria Comprende le attività industriali compatibili con l'ambiente urbano, con relativi uffici, sale riunioni, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 160 mq per ogni azienda.
	C2. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica Comprende le attività commerciali all'ingrosso nonché le attività di raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci (anche se svolte in parte o esclusivamente all'aperto), e i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, di mostra e di vendita, etc. È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 160 mq per ogni azienda e comunque non superiore al 50% della superficie utile destinata all'attività.
	C3. Artigianato produttivo Comprende le attività artigianali con produzione di beni, con relativi uffici, sale riunioni, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici, nonché gli impianti per la cremazione di animali comprensivi di relativa attività funeraria. È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 160 mq per ogni azienda e comunque non superiore al 30% della superficie utile destinata all'attività.

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONI D'USO
(D) Direzionale	Comprende le attività direzionali, gli studi professionali, le attività di servizio (servizi privati e servizi pubblici o di uso pubblico, assistenza sanitaria, servizi educativi pre-scolari/scuole private, luoghi di culto, sportelli bancari, call center, centri di elaborazione dati e simili, noleggio di autoveicoli anche su aree scoperte, parcheggi privati a pagamento, sedi di rappresentanza, attività amministrative, assicurative, sedi di istituti di ricerca, uffici postali, sedi di associazioni, ambulatori veterinari, ambulatori per persone, etc.), con i relativi spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 90 mq.
(E) Commerciale	Comprende le attività commerciali/terziarie e i servizi connessi.
	E1. Commercio al dettaglio in sede fissa | Esercizi di vicinato Comprende le attività commerciali di generi alimentari e non alimentari che si svolgono in spazi coperti aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq, anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della DCR 1253/99 e smi, con i relativi spazi tecnici, di magazzino e di servizio. Sono inoltre comprese le lavanderie a gettoni e i locali con distributori automatici.
	E2. Commercio al dettaglio in sede fissa | Medie e grandi strutture di vendita Comprende gli spazi di vendita in sede fissa di generi alimentari e non alimentari, con i relativi spazi tecnici, di magazzino e di servizio, suddivisi secondo l'articolazione della DCR 1253/99 e smi: a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq), anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della DCR 1253/99 e smi; b) Medio-piccole strutture di vendita alimentari (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq), anche se facenti parte di complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato, come definiti al punto 1.7 della DCR 1253/99 e smi; c) Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq); d) Medio-grandi strutture di vendita alimentari (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq); e) Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita oltre a 2.500 mq). È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 160 mq per ogni azienda e comunque non superiore al 50% della superficie di vendita.
	E3. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande Comprendono i ristoranti, le trattorie, le pizzerie, i bar, le enoteche, le birrerie, i pub e ogni altro locale con somministrazione di alimenti e bevande, escluso il catering, con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino, come disciplinati dalla L.R. 14/2003 e dal Regolamento (CE) 852/2004 e smi.
	E4. Artigianato di servizio Comprendono le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla persona, alla casa e alle aziende, quali riparazione veicoli, beni personali, autofficine per la manutenzione e la riparazione dei veicoli, autolavaggi, lavanderie e tintorie, parrucchieri e barbieri; comprendono anche le attività finalizzate al mantenimento o potenziamento fisico della persona come centri estetici, centri benessere fisico, personal trainer (con numero massimo di 3 postazioni), nonché le attività di servizio agli animali da compagnia quali toelettature, asilo diurno per animali di affezione, etc. Sono compresi in tale uso gli spazi delle attività artigianali e i relativi spazi di servizio, di supporto e di magazzino, gli spazi tecnici. Per le attività ubicate in tessuti

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONI D'USO
	non produttivi, tali usi devono essere limitati alle attività non inquinanti e compatibili con la destinazione d'uso prevalente (es. residenziale). È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 90 mq.
	E5. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo Comprendono i locali per lo spettacolo, cinema, teatri, locali da ballo, sale di ritrovo, sale gioco, impianti sportivi, palestre. È ammessa la realizzazione di alloggi per il titolare dell'azienda o il personale di custodia, di superficie utile non superiore a 90 mq nel caso di impianti superiori a 2.000 mq di Su al netto di tali alloggi.
	E6. Distribuzione di carburanti Nel rispetto delle specifiche norme di legge, comprende tutte le attrezzature e i servizi di distribuzione carburante, incluse altre attività commerciali accessorie limitate all'utenza automobilistica ed i relativi spazi tecnici, con esclusione della rivendita di automezzi.
(F) Agricola-rurale	Comprendono le attività connesse alla produzione di beni agro-alimentari e la relativa residenza.
	F1. Attività aziendali agricole Comprendono tutte le strutture edilizie diverse dall'abitazione agricola, funzionali alla produzione ed organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola con esclusione degli allevamenti. Sono comprese le attività di vendita diretta dei prodotti dell'azienda, le attività agricole interaziendali e i fabbricati destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola.
	F2. Colture in serre fisse Comprendono le strutture destinate all'esercizio di colture agricole in ambienti chiusi stabilmente ancorate al suolo mediante fondazioni e dotate di copertura e chiusure.
	F3. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici Comprendono le attività, gestite da aziende agricole o da loro associazioni, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli principalmente locali e le relative strutture complementari, comprese le attività di produzione di energia da biomasse e biogas, nonché le abitazioni per il personale di custodia fino a 160 mq di superficie utile.
	F4. Allevamenti Comprendono le strutture destinate all'allevamento di animali ivi compresi gli edifici di servizio, deposito, uffici, nonché i maneggi, gli impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento delle deiezioni ed esclusi i piccoli allevamenti con utilizzo strettamente familiare. Sono altresì compresi gli eventuali alloggi per il personale di custodia fino a 160 mq di superficie utile, purché non superiori al 10% della superficie utile dell'allevamento.
	F5. Abitazioni aziendali agricole Comprendono gli edifici ad uso residenziale connessi alle aziende agricole e funzionali alla produzione agricola. Sono destinati esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo. Sono compresi gli edifici ed i vani accessori destinati ad automezzi o al ricovero di animali domestici ed i piccoli allevamenti con utilizzo strettamente familiare. È altresì assimilato alla abitazione aziendale agricola un secondo alloggio per azienda, se destinato ai nuclei familiari di primo grado.
	F6. Agriturismi Comprendono le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli, come disciplinate dalla L.R. 4/2009 e smi.
	F7. Centro di addestramento, educazione e pensione per animali di affezione ed equini

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONI D'USO
	Comprendono gli edifici destinati agli animali di affezione ed equini, non associati alla funzione agricola vera e propria, e come tali non assoggettati all'obbligo di presentazione del PRA. Sono compresi gli eventuali alloggi per il personale di custodia fino a 160 mq di superficie utile e gli edifici destinati allo stallo degli animali o all'attività sportiva al coperto.
(G) Dotazioni territoriali	**G1. Infrastrutture per l'urbanizzazione** Comprendono gli impianti e le reti tecnologiche, compresi quelli di nuova generazione e la rete digitale, che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti, secondo quanto stabilito dall'Art. 2, comma 2 della DGR n.110 del 28/01/2021 (Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali).
	G2. Attrezzature e spazi collettivi Comprendono il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici e privati, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo sociale e culturale della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, secondo quanto stabilito dall'Art. 2, comma 3 della DGR n.110 del 28/01/2021 (Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali). Per gli impianti, opere e spazi di proprietà privata l'interesse collettivo dovrà essere assicurato da apposita convenzione o atto pubblico a ciò finalizzato. Le attrezzature e gli spazi collettivi riguardano in particolare: a) l'istruzione: comprende i servizi educativi prescolari, le scuole di ogni ordine e grado, nonché le Università, compresa ogni attrezzatura complementare, le attrezzature didattiche di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici, di servizio e di supporto come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, etc. e le relative aree scoperte; è ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 160 mq di Su per singola sede. b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari: sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, attrezzature socio - sanitarie ed assistenziali di quartiere, con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti). c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile: - Carceri: sono compresi gli edifici destinati alla detenzione e gli impianti connessi. - Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile: sono compresi le sedi di uffici della Pubblica Amministrazione, i centri civici, le sedi di uffici del decentramento amministrativo, i servizi complementari, le sedi per la pubblica sicurezza e gli uffici e strutture per la protezione civile. - Attrezzature militari: sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari ed i relativi alloggi per il personale. d) le attività culturali, associative e politiche: sono compresi i musei, le biblioteche, i cinema, i teatri, compresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici; è ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 90 mq di Su. e) il culto: sono compresi edifici per il culto, con relativi alloggi pertinenziali fino ad un massimo di 200 mq di Su totale. Rientrano in questa categoria i cimiteri, che comprendono edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi. Sono inoltre compresi i cimiteri destinati agli animali. f) gli spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive: sono compresi gli impianti sportivi con o senza copertura, ed i servizi di pertinenza quali piazzole di sosta, ricovero animali, punti di ristoro, sedi amministrative, depositi di attrezzi, servizi tecnologici; nel caso di attrezzature di scala territoriale é ammessa altresì la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 90 mq di Su complessiva. g) gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi: sono compresi gli spazi

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONI D'USO
	aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, compresi gli elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc). h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento: sono compresi i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico, coperti o scoperti, e relativi spazi di servizio e tecnici
	G3. Attrezzature ecologiche e ambientali Comprendono l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle altre dotazioni territoriali, a perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, ad attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici e a tutela della persone e dell'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, secondo quanto stabilito dall'Art. 2, comma 4 della DGR n.110 del 28/01/2021 (Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali).

ALLEGATO 3: GLOSSARIO DELLE "OPERE INDUSTRIALI" DEL POLO CHIMICO

Gli interventi relativi agli impianti tecnologici ed alle opere industriali correlati agli stabilimenti, realizzabili nel Polo Chimico, sono disciplinati dalla seguente tabella.

Regime giuridico	Riferimenti normativi	Categoria di Intervento	Principali opere	Sup. Coperta Sup. Oneri	Articolazione degli interventi (elenco esemplificativo)
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	*D.P.R. 380/2001* *GLOSSARIO-EDILIZIA LIBERA, ai sensi dell'Art.1, comma 2 del D.Lgs 222/2016* *Tabella "A" del D.Lgs 222/2016, sez. II Edilizia*	**Manutenzione ordinaria:** interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.	a) rete fognaria e rete sottoservizi; b) camino di estrazione/espulsione fumi/impianto di estrazione fumi; c) pavimentazioni esterne; d) griglie a parete di estrazione/espulsione aria o di sovrapressione, ripristino fire proofing, strutture per la distribuzione di impianti tecnologici/utilities.	☐ Si ■ No	In tale casistica rientrano: - camini di espulsione; - colonne di separazione, - punto di ricarica per veicoli elettrici (colonnine elettriche); - fognatura oleosa /bianca; - manutenzione industriale; - passerelle; - piping (tubazioni d'impianto); - polifora/cavidotti; - rack; - sleepers; - utilities (tubazioni per il trasporto di servizi come acqua vapore, etc.); - elettrodotti; - pipe-line; - battery limits.
		Pannelli fotovoltaici a servizio egli edifici	pannello solare, fotovoltaico, pergola fotovoltaica.	☐ Si ■ No	Pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici indipendentemente da qualunque dimensione e potenza.
		Pompe di calore, impianti gas, etc.	apparecchi con **marcatura CE**	☐ Si ■ No	In tale casistica rientrano: - forni olio diatermico; - compressori; - condizionatori; - scambiatori; - colonne di distillazione; - scrubber; - torri di raffreddamento prefabbricate. Sono incluse le tettoie di protezione eventi atmosferici / cabine di insonorizzazione installate sulle suddette apparecchiature)
		Pavimentazione di aree pertinenziali: opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta acque, locali tombati.	Locale tombato; vasca di raccolta acque	☐ Si ■ No	In tale casistica rientrano: - bacini di contenimento; - basamenti per apparecchi; - piani di lavoro o di servizio; - vasche fuori terra; - vasche interrata - pesa veicoli (stradali o ferroviari) interrata; - rampe di carico prive di rilevanza sismica; - piazzali di sosta non coperti e non di deposito materiali, anche per aree di sosta, che siano contenuti entro l'indice di permeabilità stabilito dal PUG (D.P.R. 380/2001, Art.6, comma 1, lett. e-ter e D.Lgs 222/2016, tab. A, sez. II Edilizia, punto 27).
		Eliminazione delle barriere architettoniche	rampe di raccordo	☐ Si ■ No	In tale casistica rientrano piccole rampe di raccordo per la fruizione degli spazi e degli ingressi agli ambienti di lavoro.
		Depositi di gas non superiori a 13 mc	Deposito di gas di petrolio liquefatti inferiori a 13 mc.	☐ Si ■ No	In tale casistica rientrano: - autoclavi, - parchi bombole, compressori, box trasformatori; - condizionatori; - cabine cromatografi; - celle frigo a servizio dei depositi di gas; - depositi fusti e cisterne; - serbatoi;

Regime giuridico	Riferimenti normativi	Categoria di Intervento	Principali opere	Sup. Coperta Sup. Oneri	Articolazione degli interventi (elenco esemplificativo)
					- serbatoi interrato; - valve house. Sono incluse le tettoie di protezione eventi atmosferici / cabine di insonorizzazione installate sulle suddette apparecchiature
		Movimenti terra: manutenzione e gestione	livellamenti, rilevati e trincee	☐ Si ■ No	In tale casistica rientrano: - rilevati arborizzati; - livellamenti orografici; - trincee per sbarramento onde d'urto e esondazioni (sicurezza).
CILA	*D.P.R. 380/2001* *Tabella "A" del D.Lgs 222/2016, sez. II Edilizia* (manutenzione straordinaria leggera; opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti degli edifici, etc.)	**Depositi di gas di capacità complessiva superiore a 13 mc**	deposito di gas di petrolio liquefatto superiore a 13 mc	☐ Si ■ No	In tale casistica rientrano: - autoclavi; - parchi bombole, compressori, box trasformatore; - condizionatori, - cabine cromatografi, - celle frigo a servizio dei depositi di gas; - depositi fusti e cisterne; - serbatoi; - serbatoi interrati; - valve house.
		Piazzale di deposito, stoccaggio non coperto, depositi permanenti di rifiuti non coperti	Pavimentazione e sistemazione di piazzali per deposito non coperti.	Superficie Coperta ☐ Si ■ No Superficie Oneri ■ Da valutare in funzione dell'intervento Ai sensi del punto 1.2.9 della DAL 186/2018, gli oneri da applicare alle funzioni svolte all'aperto sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori tabellari unitari della funzione prevalente.	In tale casistica rientrano: - pavimentazioni permanenti; - basamenti permanenti.
SCIA	*D.P.R. 380/2001* *Tabella "A" del D.Lgs 222/2016, sez. II Edilizia*	**Manutenzione straordinaria**, riguardante opere interne che interessino le parti strutturali dell'edificio, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici.	Adeguamento per ampliamenti funzionali di impianti	Superficie Coperta ☐ Si ■ No Superficie Oneri ■ Da valutare in funzione dell'intervento Ai sensi dell'Art. 32, comma 1, lett. c) della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi di manutenzione straordinaria senza aumento della superficie calpestabile. Ai sensi del punto 22 dell'allegato 1 del presente Regolamento per "superficie calpestabile" si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento	In tale casistica rientrano: - modifiche a impalcati; - modifiche impianto; - modifiche impianto pilota; - modifiche sileria; - modifiche serbatoi; - modifiche sottostazione elettrica; - modifiche torcia; - modifiche stazione gas naturale; - tettoie se pertinenti all'impianto e con superficie coperta massima di 50 mq; - inserimento di montacarichi in edifici esistenti; - cabine elettriche a servizio dell'impianto; - torce a servizio dell'impianto; - torri di raffreddamento in CLS a servizio degli impianti (con esclusione di quelle prefabbricate assimilabili alle apparecchiature marcatura CE); - torri faro; - stazioni di pompaggio.
SCIA		**Rampa di carico**	Rampe	☐ Si ■ No	Rampa di carico con valenza sismica. Piccoli ponticelli o sovrappassi tratturi.

Regime giuridico	Riferimenti normativi	Categoria di Intervento	Principali opere	Sup. Coperta Sup. Oneri	Articolazione degli interventi (elenco esemplificativo)
PERMESSO DI COSTRUIRE	*D.P.R. 380/2001* *Tabella "A" del D.Lgs 222/2016, sez. II Edilizia*	**Permesso di costruire (Capo II, Art. 10 del D.P.R. 380/2001):** **CAPO II PERMESSO DI COSTRUIRE-art.10:** a) gli interventi di nuova costruzione; b) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, modifiche alla sagoma o alla volumetria complessiva degli edifici. Tra gli interventi di "nuova costruzione" (Art. 3, comma 1, lett. e del D.P.R. 380/2001) si richiamano in particolare i seguenti: a) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato. b) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione. c) l'installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili. d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.	Nuovi interventi	Superficie Coperta ■ Si ☐ No Superficie Oneri ■ Da valutare in funzione dell'intervento	In tale casistica rientrano: - box autoclavi; - laboratori; - cabine elettriche di distribuzione non a servizio di impianto; - fabbricati industriali (uffici, laboratori, etc); - reagentario; - sala catalizzatori; - sala quadri/controllo; - tettoie; - piazzali deposito coperti; - nuovi impianti completi autonomi; - strutture telonate retrattili (*) (*) Se utilizzate per un periodo massimo di 18 mesi, la superficie coperta si calcola limitatamente all'estensione minima della struttura telonata retrattile, da asseverare in sede di presentazione del PdC. Il deposito del progetto strutturale dovrà riguardare la struttura nella sua massima estensione.

ALLEGATO 4: SCHEMA CONVENZIONE USI TEMPORANEI

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER L'USO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE SITO IN FERRARA VIA … AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 23 quater DEL D.P.R.380/2001 E ALL'ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017

Indice

Articolo 1. Oggetto
Articolo 2. Descrizione immobile e uso ammesso
Articolo 3. Modifiche
Articolo 4. Modalità d'intervento
Articolo 5. Durata
Articolo 6. Obblighi dell'Utilizzatore
Articolo 7. Responsabilità verso terzi
Articolo 8. Compiti del Comune
Articolo 9. Esenzioni e agevolazioni in materia di tributi locali
Articolo 10. Decadenza
Articolo 11. Garanzie
Articolo 12. Protezione dei dati
Articolo 13. Foro competente
Articolo 14. Spese
Articolo 15. Disposizioni finali

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER L'USO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE SITO IN FERRARA VIA … AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 23 quater DEL D.P.R. 380/2001 E ALL'ART. 16 DELLA L.R. 24/2017

TRA

COMUNE DI FERRARA

E

PROPRIETARIO

E

UTILIZZATORE

Premesso che:

1. Come esplicitato nel Piano Urbanistico Generale, gli interventi di riuso e rigenerazione urbana sono sia una necessità che un'opportunità per dare un nuovo slancio culturale, economico e sociale alla città. La rigenerazione è intesa come processo continuo, multiscalare, multidimensionale, intersettoriale che permette di innovare lo spazio e la società creando nuove infrastrutture sociali e nuovi valori e immaginando una città sempre più policentrica e policulturale.

2. L'avvio di un uso temporaneo di edifici ed aree dismessi o in via di dismissione è un passaggio importante nel processo di rigenerazione urbana, di recupero ambientale, di innovazione sociale e il Piano Urbanistico Generale riconosce, in particolare nell'Obiettivo Strategico "OS2 Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura" la sperimentazione di forme di gestione temporanea delle aree dismesse che vengono identificate come luoghi dinamici dell'innovazione multifunzionale, in grado cioè di superare gradualmente la monofunzionalità soprattutto dei tessuti residenziali attraverso l'innesto di usi legati ad esempio al turismo di qualità, alla cultura e alla creatività, al coworking e alle nuove manifatture di qualità, al tempo libero e alla cura del corpo, ad usi misti residenza-lavoro.

3. In particolare si richiamano i seguenti Lineamenti strategici e Azioni prioritarie dell'OS2:
   a) LS1 Valorizzare gli edifici e complessi speciali dismessi, degradati o male utilizzati, come centralità per servizi e funzioni culturali, formative, turistico-ricettive, ludico-ricreative e sociali di qualità
      - AP1 Recuperare e rifunzionalizzare gli edifici e i complessi speciali esistenti di valore storico-architettonico, anche di archeologia industriale, come nuove centralità di livello urbano, nazionale e internazionale, attraverso mix funzionali innovativi.
      - AP2 Rigenerare e riqualificare gli edifici e i complessi speciali pubblici dismessi e degradati della città storica e consolidata e della campagna policentrica, sia di livello urbano (ex Caserma Pozzuolo del Friuli/ex Cavallerizza; ex Foro Boario, ex Mof, ex Ospedale Sant'Anna, ecc.) che di quartiere (soprattutto le scuole), per migliorare e adeguare l'offerta di dotazioni urbane e di prossimità.
   b) LS2 Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo princìpi di eco-sostenibilità, mixité sociale e funzionale e integrazione paesaggistica degli spazi aperti con le infrastrutture verdi e blu
      - AP5 Rifunzionalizzare la moltitudine di ex botteghe ed esercizi dismessi e metterli a sistema con gli assi principali interessati dai flussi spaziali connessi alle attività universitarie (facoltà, biblioteche, aule studio, laboratori e centri di ricerca, mense, residenze universitarie, ecc.), turistiche e culturali, valorizzare le botteghe storiche e, al di fuori del centro storico, i pubblici esercizi e gli esercizi di vicinato con incentivi fiscali ed urbanistico-edilizi; consolidare e qualificare i due hub commerciali individuati in attuazione della L.R. 12/2023, costituiti dall'hub urbano del Centro storico e dall'hub di prossimità di via Bologna e dell'area GAD, rafforzandone il ruolo di riferimento per il commercio e i servizi di prossimità.
      - AP6 Qualificare e potenziare i fronti commerciali del centro storico, dei quartieri extra moenia e dei cluster del policentrismo delle frazioni, con particolare attenzione alle aree di impoverimento funzionale dei piani terra e all'assenza di attività commerciali di prossimità.

4. È pertanto ammesso l'uso temporaneo di immobili sia pubblici che privati legittimamente esistenti, con lo scopo di realizzare iniziative economiche, sociali, culturali di rilevante interesse pubblico o generale.
5. La proposta di uso temporaneo di immobili dismessi o in via di dismissione deve essere presentata all'Amministrazione inserendola in un programma di uso temporaneo che dettagli l'interesse pubblico e le finalità. Una fase di co-progettazione con la pluralità degli attori coinvolti permette inoltre di condividere la vocazione per il riuso dell'area, verificare se ci sono soggetti interessati a partecipare all'avvio delle attività e scegliere tra vari modelli di gestione.
6. La proposta di uso temporaneo deve contenere una relazione ed elaborati grafici che illustrano:
   a) le finalità perseguite e le attività proposte in funzione dell'interesse pubblico e generale;
   b) l'individuazione dell'immobile con dimostrazione di essere dismesso o in via dismissione;
   c) una valutazione del contesto urbano e dello stato dei luoghi con analisi storica del sito che consenta di escludere possibili contaminazioni e rischi per la salute;
   d) eventuali effetti della proposta sul territorio e il contesto;
   e) il programma di monitoraggio delle attività e di valutazione dei risultati;
   f) il progetto definitivo degli interventi previsti sull'immobile oggetto dell'uso temporaneo.
7. L'Amministrazione dopo aver riconosciuto l'interesse pubblico o generale sottoscrive con il proprietario dell'immobile (se diverso dal Comune) e l'utilizzatore temporaneo una convenzione che disciplina modalità, tempi e garanzie come previsto dalla normativa.
8. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza degli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili.

Visti:
- l'Art. 16 della L.R. 24/2017;
- l'Art. 23-quater del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla Legge 120/2020;
- l'Art. 3, comma 9 della Disciplina del PUG "Categorie funzionali e destinazioni d'uso";
- l'Art. IV del Regolamento Edilizio (RE) "Definizione delle destinazioni d'uso";
- lo schema di convenzione tipo approvato come allegato al RE con deliberazione consiliare P.G. n. ……..;

Considerato che:
- È pervenuta l'istanza da parte di …, per l'insediamento del seguente uso temporaneo …, meglio descritto nel [Programma/Relazione illustrativa] di uso temporaneo allegato alla presente convenzione.
- L'Amministrazione Comunale, con Regolamento Edilizio, ha deliberato di consentire l'uso temporaneo per un periodo massimo di anni 4 (quattro), eventualmente prorogabili di anni 1 (uno), dell'immobile …….. di proprietà di …….. riconoscendo il rilevante interesse pubblico o generale sotteso all'utilizzo previsto.

Visto l'allegato Programma di uso temporaneo composto dai seguenti allegati:.....(inserire elenco elaborati)

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto

1. Il Comune, richiamata la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, consente all'Utilizzatore l'uso temporaneo, diverso da quello consentito dal vigente titolo edilizio, dell'immobile di proprietà di … alle condizioni di cui al contratto con la proprietà, agli atti dell'Amministrazione (nel caso di immobile privato di proprietà di soggetto diverso dall'utilizzatore).
2. L'individuazione esatta dell'immobile e dell'uso temporaneo ammesso sono dettagliati nel successivo art. 2 e nell'allegato alla presente convenzione.

Art. 2 – Descrizione immobile e uso ammesso

1. L'immobile, legittimamente esistente, è situato in via … ed è catastalmente identificato come segue …

2. L'allegato alla presente convenzione contiene la planimetria dell'area e degli immobili utilizzati.
3. L'allegato contiene inoltre la descrizione dello stato dei luoghi prima dell'inizio dell'uso temporaneo, con la documentazione dell'analisi storica del sito che consenta al proprietario di escludere possibili contaminazioni e rischi per la salute; inoltre, l'attestazione delle condizioni di accessibilità all'area attraverso documentata analisi e la verifica della presenza di eventuali vincoli.
4. È consentito l'uso temporaneo per il perseguimento dell'interesse pubblico o generale meglio specificato nel programma di uso temporaneo allegato alla presente convenzione.
5. È fatto obbligo all'Utilizzatore garantire le adeguate condizioni per la realizzazione delle attività sopra individuate e di dotarsi delle autorizzazioni necessarie all'esercizio di tali attività, manlevando il Comune da ogni responsabilità.
6. I locali dovranno essere utilizzati solo per le finalità concordate ed è vietato ogni diverso utilizzo.
7. L'Utilizzatore si impegna ad attribuire funzioni riconoscibili agli spazi aperti al pubblico, a risolvere le problematiche di sicurezza, accessibilità e fruizione, rilevate dall'Amministrazione o insorte in pendenza di convenzione durante l'uso temporaneamente autorizzato.
8. L'Utilizzatore dovrà vigilare sul corretto uso degli immobili da parte del proprio personale ed eventuali soggetti terzi nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica, igiene e salubrità dell'ambiente, e nel rispetto delle normative in materia di ordine pubblico.

Art. 3 – Modifiche

1. Ogni variazione in vigenza di convenzione (variazioni di uso, variazioni sostanziali di programma, variazione dei soggetti coinvolti) deve essere condivisa con il Comune e il Proprietario (se immobile di proprietà privata) e deve essere funzionale alle caratteristiche dello spazio e al processo di rigenerazione di cui gli immobili sono parte .
2. Ogni atto aggiuntivo e ogni modificazione consentita alla presente convenzione dovranno essere approvati per iscritto dai medesimi sottoscrittori e costituiranno nuovo allegato alla presente.
3. È ammessa la cessione parziale e occasionale degli immobili per l'organizzazione di eventi e iniziative occasionali conformi all'attività principale insediata, previa comunicazione alla Proprietà e al Comune. La responsabilità resta in capo all'Utilizzatore.

Art. 4 – Modalità d'intervento

1. Gli interventi di adeguamento necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza degli ambienti di lavoro e di tutela della salute da attuare con modalità reversibili e gli allestimenti in arredo verranno eseguiti senza l'acquisizione di titolo edilizio. Tali interventi, meglio dettagliati ed illustrati nell'allegato alla presente convenzione, sono così di seguito sinteticamente descritti: …
2. L'utilizzo di aree per i parcheggi pertinenziali temporanei deve escludere nuove impermeabilizzazioni del suolo.
3. Altri interventi di qualificazione edilizia degli immobili, non riconducibili alle tipologie di cui sopra, potranno essere effettuati con i titoli edilizi prescritti dal vigente RE.

Art. 5 – Durata

1. La presente convenzione ha validità a partire dalla sua sottoscrizione fino a … (4 anni massimo).
2. La presente convenzione potrà essere prorogata su richiesta dell'Utilizzatore e del Proprietario per un ulteriore anno.
3. Detta facoltà di proroga è ammessa, previo sopralluogo, se ricorrono le seguenti condizioni:
   a) permanere delle condizioni che inizialmente hanno giustificato l'uso temporaneo;
   b) interesse dell'Amministrazione comunale al mantenimento della convenzione.
4. In caso di mancato utilizzo dell'immobile per un lungo periodo, per ragioni non imputabili all'Utilizzatore e preventivamente comunicate come indicato all'Art. 6, il Comune valuterà, alla scadenza, un'eventuale proroga per un periodo corrispondente.

5. (se edificio di proprietà privata) L'Utilizzatore potrà dismettere i locali prima della scadenza previa comunicazione formale da far pervenire almeno trenta giorni prima al Comune, fermi restando gli obblighi contrattualmente assunti con il soggetto proprietario.

   (se edificio di proprietà comunale) L'Utilizzatore potrà dismettere i locali prima della scadenza previa comunicazione formale da far pervenire almeno centoventi giorni prima al Comune o il diverso termine previsto dall'atto con il quale l'immobile è messo a disposizione;.

6. La presente convenzione potrà essere revocata in ogni momento dal Comune con preavviso di mesi sei.

7. (se edificio di proprietà comunale) Alla scadenza della convenzione i locali saranno oggetto di sopralluogo da parte dei sottoscrittori, per verificare lo stato dei luoghi. L'esito del sopralluogo sarà oggetto di apposito verbale. In esso si darà conto, altresì, delle operazioni di ripristino o della necessità di proroga.

   (se edificio di proprietà comunale) Nulla è dovuto dal Comune per lavori eseguiti dall'utilizzatore sugli immobili in uso temporaneo, né alcun rimborso per addizioni e migliorie, né per lavori di manutenzione straordinaria realizzati.

Art. 6 – Obblighi dell'Utilizzatore

1. L'Utilizzatore si impegna nei confronti del Comune al rispetto dei termini di durata previsti all'Art. 5.
2. L'Utilizzatore si impegna a comunicare preventivamente al Comune ogni sospensione dell'uso temporaneo e a provvedere al ripristino dell'immobile allo scadere della presente convenzione. Il ripristino riguarda l'eliminazione di tutte le opere funzionali all'uso temporaneo.
3. Le opere non rimosse sono soggette alle sanzioni di cui alla L.R. 23/2004.
4. Sono a carico dell'Utilizzatore:
   a) tutte le spese inerenti gli allacciamenti/voltura di fonti energetiche e servizi essenziali (energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento, ecc.) e di strumentazioni informatiche, l'onere di pulizia degli ambienti e relative pertinenze, anche per le aree riservate all'utilizzo pubblico;
   b) l'esecuzione di tutti gli interventi necessari per rendere e mantenere i locali assegnati in condizioni da servire all'uso per cui è stato chiesto l'insediamento.
5. Sono altresì a carico dell'Utilizzatore tutti gli oneri economici e amministrativi richiesti per l'acquisizione di autorizzazioni, nulla osta o altro, necessarie e utili per l'espletamento dell'attività di cui è stato chiesto l'insediamento.

Art. 7 – Responsabilità verso terzi

1. L'Utilizzatore esonera il Comune da qualsiasi responsabilità diretta o indiretta per danni all'immobile, a cose o persone causati dall'utilizzo dei locali o per l'espletamento dell'attività ivi insediata.

Art. 8 – Compiti del Comune

1. Il Comune sovrintende alla corretta e puntuale attuazione della presente convenzione, verificando le informazioni fornite dall'Utilizzatore.
2. Il Comune resta totalmente estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'Utilizzatore ed i suoi aventi causa, inclusi i soggetti da questo incaricati delle attività per l'esecuzione oggetto della presente convenzione.

Art. 9 – Esenzioni e agevolazioni in materia di tributi locali

1. Le attività svolte nell'ambito della presente convenzione possono essere oggetto di esenzioni e agevolazioni previste dai regolamenti comunali in materia di canoni e tributi locali.

Art. 10 – Decadenza

1. Sono causa di decadenza con conseguente risoluzione del presente rapporto convenzionale:
   a) il mancato utilizzo dei locali non previamente comunicato o l'utilizzo per fini diversi da quelli pattuiti;

b) l'inosservanza ingiustificata di quanto statuito nella presente convenzione.

Art. 11 – Garanzie

1. Alla scadenza del termine della convenzione, in caso di decadenza di cui al precedente Art. 10 o cessazione anticipata della convenzione, devono essere rimosse, con oneri e spese a carico dell'Utilizzatore, le opere eseguite per rendere funzionale l'immobile all'uso temporaneo autorizzato.
2. Si allega alla presente convenzione la polizza fideiussoria n. …, rilasciata con la previsione del pagamento a prima e semplice richiesta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'Art. 1944 del Codice Civile e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, del valore di € …, a garanzia di tale ripristino e di eventuali danni arrecati all'immobile.
3. Detto valore è calcolato tenendo conto del valore delle opere necessarie per il ripristino allo stato iniziale.

Art. 12 – Protezione dei dati

1. Il Comune garantisce la massima riservatezza dei dati forniti, che saranno trattati in ottemperanza a quanto prescrive il Regolamento UE 2016/679 (GD.P.R.) e il D.Lgs 30/06/2003 n. 196 e successive modifiche.
2. L'utilizzatore è informato, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, che i dati saranno trattati con strumenti informatici e cartacei per le finalità indicate nella presente convenzione e a essa connesse.
3. A tal fine l'utilizzatore ha diritto di accedere ai dati che lo riguardano e di esercitare i diritti di rettifica, aggiornamento, cancellazione e limitazione di cui agli artt. 15, 16, 17 e 18 del medesimo Regolamento.
4. L'utilizzatore reso edotto di quanto precede, è informato che con la sottoscrizione della presente convenzione, acconsente al trattamento indicato nei commi precedenti.

Art. 13 – Foro competente

1. In caso di controversie fra le parti, foro competente è quello di Ferrara

Art. 14 – Spese

1. Tutte le spese inerenti la presente convenzione e quelle connesse e conseguenti sono a carico dell'utilizzatore.

Art. 15 – Disposizioni finali

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si richiamano le disposizioni del codice civile in materia, se non in contrasto.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e ss. del Codice Civile, le parti dichiarano di aver preso visione di tutte le clausole della presente convenzione e comunque di approvare specificamente quelle di cui agli Artt. …

Ferrara
Letto, approvato e sottoscritto.

ALLEGATO 5: INDIRIZZI PER INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

1. Il presente Allegato definisce le modalità di intervento per l'installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile e per la realizzazione di soluzioni di difesa passiva dell'involucro negli edifici storici, in base alla zona di espansione dello sviluppo urbano della Città e alla classe di intervento degli edifici di cui Art. 21 della Disciplina del PUG ("Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale").

A) INSTALLAZIONE ISOLAMENTO TERMICO "A CAPPOTTO"

2. Centro Storico di Ferrara
   Alla luce dello studio dello sviluppo urbano del Centro Storico della città (vedi tavola "aggregazioni storiche" di seguito riportata), è possibile realizzare isolamento "a cappotto" esterno negli edifici appartenenti alle zone seguenti:
   a) Zone di impianto dal IV al XVII secolo (zone numerate dalla 1 alla 12 comprese e isola di S. Giorgio)
      - Edifici con classe di tutela A3 (Art 21 della Disciplina del PUG): dovranno essere singolarmente valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di inserimento nel contesto.
      - Edifici con classe di tutela T1 eT2 (Art 21 della Disciplina del PUG);
   b) Zone di espansione del XIX – XX secolo (zone numerate dalla 13 alla 20 compresa)
      - Edifici con classe di tutela A3, T1, T2 (Art 21 della Disciplina del PUG).

3. Edifici di pregio storico-architettonico e testimoniale fuori dal Centro Storico e nel Parco Urbano
   La realizzazione di isolamento "a cappotto" esterno è consentita sugli edifici con classe di tutela A3, T1, T2 (Art. 21 della Disciplina del PUG).

4. Sono fatti salvi gli edifici non appartenenti ad alcuna classe di tutela nonché edifici di servizio e porzioni del fabbricato di documentabile origine posteriore e/o alterazione rilevante, prospetti secondari compresi, rispetto al fabbricato principale.

5. In ogni caso, all'interno del Centro Storico e negli edifici con classe di tutela A3, T1, T2 all'esterno del Centro Storico e nel Parco Urbano, tali interventi di isolamento dovranno:
   a) rispettare le prescrizioni previste all'Art. 21 della Disciplina del PUG, ed in particolare le finiture originarie dovranno essere mantenute e ripristinate. È vietato occultare e compromettere le decorazioni dipinte, a graffito, ceramiche, musive, costituite da elementi lapidei pregiati, etc; in presenza di decorazioni e cornici di pregio o comunque caratterizzanti l'edificio non è consentita la coibentazione esterna mediante cappotto;
   b) riguardare, preferibilmente, l'intera unità strutturale, nell'ottica di realizzazione di un intervento unitario. Negli interventi su porzioni di edifici unitari o seriali andrà salvaguardata l'unitarietà dell'aspetto esteriore dell'edificio, in particolare per quanto riguarda tipologie e colori di finitura;
   c) in Centro Storico, di norma, non è consentito interrompere la continuità seriale dei fronti strada;
   d) preferibilmente occupare l'intera facciata, nel caso in cui non fosse possibile, sarà necessario rispettare le prescrizioni previste dal presente RE relativamente agli sporti ed aggetti su suolo pubblico;
   e) garantire l'accessibilità e la salvaguardia di fruizione ai marciapiedi e alle zone di passaggio ad uso pubblico, così come sulle servitù esistenti (segnaletica, illuminazione, servizi elettrici, etc.);
   f) descrivere nel dettaglio, soprattutto in termini di materiali, le soluzioni costruttive per zoccolatura e base dei tipi edilizi allineati sul fronte strada al fine di garantire la durabilità del sistema paramento murario e cappotto.

B) INDIRIZZI PER L'INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

6. Centro Storico di Ferrara
   Alla luce dello studio dello sviluppo urbano del Centro Storico della città (vedi tavola "aggregazioni storiche" di seguito riportata), è possibile installare pannelli solari e fotovoltaici:
   a) prioritariamente in edifici di servizio e porzioni del fabbricato di documentabile origine posteriore rispetto al fabbricato principale, se presenti;
   b) Zone di impianto dal IV al XVII secolo (zone numerate dalla 1 alla 12 comprese e isola di S. Giorgio)
      - Edifici con classe di tutela A2, A3, T1, T2 (Art. 21 della Disciplina del PUG)
   c) Zone di espansione del XIX – XX secolo (zone numerate dalla 13 alla 20 compresa)
      - Edifici con classe di tutela A2, A3, T1, T2 (Art. 21 della Disciplina del PUG)

In tali casi i pannelli:

- dovranno essere collocati in orizzontale con disposizione regolare e continua, complanari e/o integrati alla falda;
- non dovranno essere realizzati sulle falde prospicienti la pubblica via o gli spazi pubblici e non dovranno essere visibili nei vari coni ottici di visuale.
- potranno essere progettati sulle coperture del nuovo corpo edilizio, se si effettuano interventi di ricomposizione volumetrica.

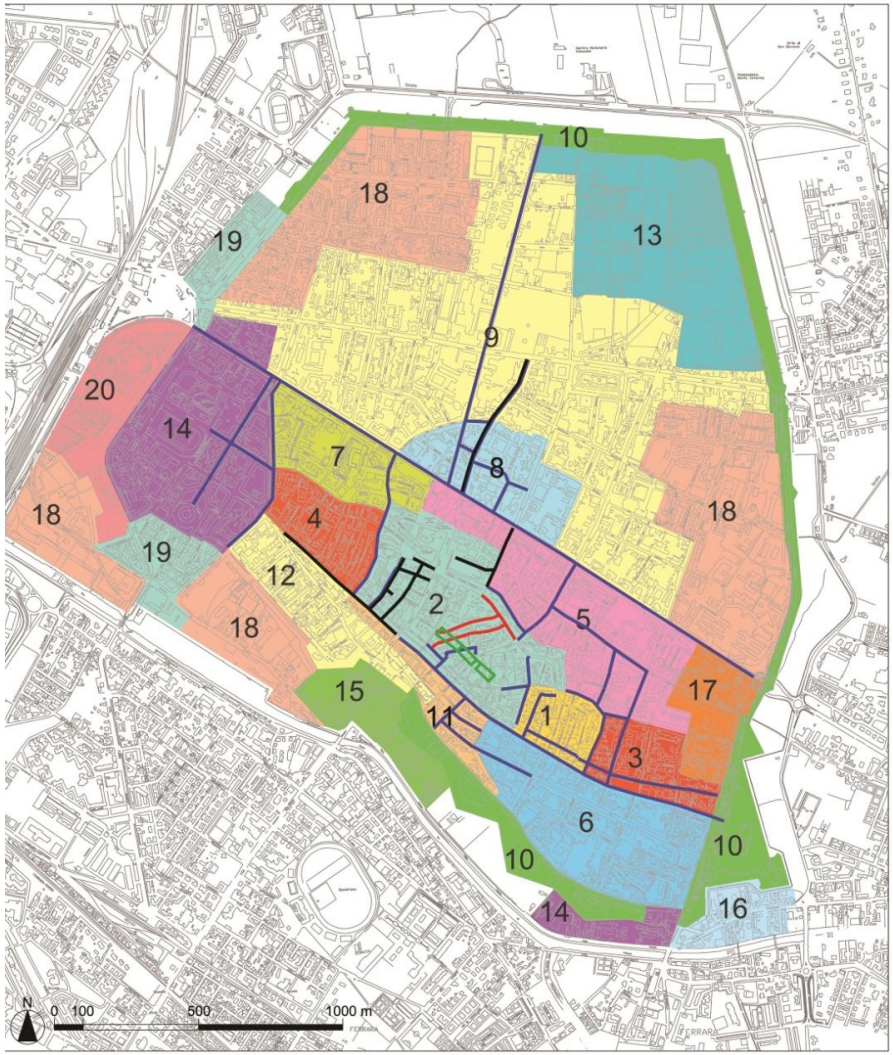
7. Edifici di pregio storico-architettonico e testimoniale fuori dal Centro Storico e nel Parco Urbano

L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è consentita sugli edifici con classe di tutela A2, A3, T1, T2 (Art. 21 della Disciplina del PUG).

In tali casi i pannelli:

a) dovranno essere collocati in orizzontale con disposizione regolare e continua, complanari e/o integrati alla falda;
b) dovranno essere preferibilmente collocati nei "prospetti interni", quindi non visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici nei vari coni ottici di visuale;
c) potranno essere progettati sulle coperture del nuovo corpo edilizio, se si effettuano interventi di ricomposizione volumetrica;
d) dovranno essere preferibilmente collocati sui tetti di edificio di servizio, su tettoie o strutture di protezione dei posti auto pertinenziali, se presenti.

AGGREGAZIONI STORICHE: STRADE CENSITE



CAMPAGNE DI STUDIO

STUDIO SUPERFICI INTONACATE

Elenco delle strade	comparto
Via Bersaglieri del Po	5
Via Boccacanale di S.Stefano	4
Via Boccaleone	2
Via Borgo dei Leoni	8/9
Via Canonica	5
Via Capo delle Volte	2
Via Correggiari	2
Via Cortevecchia	2
Via del Podestà	2
Via del Turco	2
Corso Ercole I d'Este	8/9
P.tta F.lli Bartolucci	2
Via Padiglioni	8
Via Ripagrande	2/11
P.tta S.Michele	2
Totale strade analizzate	**15**

STUDIO DELLE FACCIATE

Elenco delle strade	comparto
Via scienze	2
Via S.Romano	2
Via Carbone	2
Via delle Volte	2
Via Ragno	2
Via Carlo Mayr	2
Totale strade analizzate	**6**

STUDIO DEI PROSPETTI

Elenco delle strade	comparto
Via Mazzini	2
Via Vignatagliata	2
Via Vittoria	2
Totale strade analizzate	**34**

STUDIO MATTONI A VISTA

Elenco delle strade	comparto
Via Belfiore	1
Via Borgo dei Leoni	8
Via Borgo di Sotto	5
Via Borgovado	3
Via Camaleonte	11
Vicolo del Granchio	1
Via Campo Franco	5
Via Carbone	2
Via Carri	2
Via Cassoli	14
Viale Cavour	7
P.tta combattenti	9
Via Coperta	1
Via De Pisis	8
Via Campo Franco	5
Corso Ercole I d'Este	8/9
Via Ghiara	11
Via Ghisilieri	1
Corso Giovecca	5/6
Vicolo del Granchio	2
Corso Isonzo	14
Via Madama	5
Via Mayr	2
Via Pergolato	5
Via Previati	8
Via Ragno	2
P.tta S.Anna	8
P.tta S.Michele	2
Via Boccacanale di S.Stefano	4/7
Via Savonarola	5
P.tta T.Tasso	8
Via Terranuova	5
Via del Turco	2
Via Veneto	14
Via XX Settembre	6
Totale strade analizzate	**34**

SVILUPPO URBANO

IV secolo	anno 310	1
XI secolo	anno 1000	2
XII secolo	anno 1100	3
XIII secolo	anno 1200	4
XIV secolo	anno 1386	5
XV secolo	anno 1461	6
	anno 1475	7
	anno 1485	8
	anno 1492	9
XVI secolo	anno 1512	10
	anno 1570	11
XVII secolo	anno 1604	12
XIX secolo	anno 1813	13
	anno 1870	14
	anno 1880	15
XX secolo	anno 1907	16
	anno 1912	17
	anno 1926	18
	anno 1945	19
	anno 1955	20

ALLEGATO 6: MANUFATTI IN EDILIZIA LIBERA

1. Il presente Allegato definisce le dimensioni massime che possono caratterizzare i manufatti riconducibili alla attività edilizia libera, edificabili senza la presentazione di titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/2004), e fornisce prescrizioni relative ai pergolati fotovoltaici.

2. Dimensioni massime dei manufatti di edilizia libera
   Detti manufatti non possono superare in altezza 3.00 ml.
   L'elenco delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività di edilizia libera, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 81 del 07/04/2018 prevede che l'Amministrazione Comunale individui per alcuni manufatti una dimensione massima che di seguito si specifica:
   a) punto 44 – gazebo di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo
      50 mq nel limite del 30% della superficie scoperta
   b) punto 46 – pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo
      50 mq nel limite del 30% della superficie scoperta
   c) punto 48 – ripostigli per attrezzi
      8 mq
   d) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici di cui all'Art. 7, comma 1, lett. c ter) della L.R. 15/2013 e smi
      50 mq nel limite del 30% della superficie scoperta

3. <u>Impianti fotovoltaici a servizio degli edifici</u>
   Le strutture richiamate al punto 42 e punto 46 del Glossario - pergolato di limitate dimensioni e non stabilmente infisso al suolo con pannello solare, fotovoltaico - sono realizzabili solo al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale e fuori dai casi di cui all'Art. 10, comma 4 della L.R. 15/2013, e rientrano nei manufatti di edilizia libera con obbligo di comunicazione ai sensi dell'Art. 7, comma 3 della L.R. 15/2013, nei seguenti limiti dimensionali
   a) dimensione massima 50 mq;
   b) nel limite del 30% della superficie scoperta;
   c) di altezza non superiore a 3 ml;
   d) con pannelli fotovoltaici distanziati almeno 15 cm l'uno dall'altro al fine di lasciare spazi per il filtraggio della luce e dell'acqua e senza costituire una copertura stabile e continua degli spazi sottostanti.

   In deroga al punto precedente tali strutture (con le medesime dimensioni massime sopra indicate) sono realizzabili all'interno dei centri storici previa procedura di cui all'Art. 10, comma 4 della L.R. 15/2013, esclusivamente a servizio delle attività insediate con destinazione d'uso ricettiva e/o servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, ad alto fabbisogno energetico, previo parere favorevole della CQAP, nel rispetto della categoria di intervento degli edifici e delle seguenti ulteriori condizioni:
   a) mantenimento dell'indice di permeabilità del suolo esistente (IP)
   b) pergolato non sia visibile dalla pubblica via e dagli spazi pubblici

ALLEGATO 7: CRITERI DI INDIRIZZO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE OBLAZIONI E DELLE SANZIONI

Il presente Allegato recepisce i principi costituzionali di trasparenza, certezza e buon andamento dell'azione amministrativa, definendo le procedure per la sanatoria degli abusi e i criteri di calcolo per la determinazione dell'ammontare delle sanzioni edilizie pecuniarie e delle somme dovute a titolo di oblazione nel caso in cui l'abuso risulti sanabile; stabilisce inoltre la graduazione degli importi compresi tra i limiti minimi e massimi di legge.
Vengono inoltre stabilite le sanzioni da corrispondere per l'inadempimento alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nei relativi allegati.
Qualsiasi modifica legislativa ai limiti edittali sanzionatori si intende recepita e applicata automaticamente.

Il presente Allegato si compone di n. 4 sezioni, come di seguito individuate:

- **SEZIONE 1** – OBLAZIONI NEL CASO DI PROCEDIMENTI IN SANATORIA
- **SEZIONE 2** – SANZIONI AMMINISTRATIVE NEL CASO DI ABUSI
  - 2.1 – ABUSI ESEGUITI PRIMA DEL 23-10-2004 IN VIGENZA DEL D.P.R. N. 380/2001
  - 2.2 – ABUSI ESEGUITI DOPO IL 23-10-2004
  - 2.3 – DETERMINAZIONE AUMENTO VALORE VENALE (AVV)
  - 2.4 – RATEIZZAZIONE DELLE SANZIONI
- **SEZIONE 3** – CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA DI TUTELA DEL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI ALL'ART. 167 DEL D. LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO"
- **SEZIONE 4** – SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONI AL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

SEZIONE 1 – OBLAZIONI NEL CASO DI PROCEDIMENTI IN SANATORIA

1.1 – Oggetto e ambito di applicazione

1. La presente sezione disciplina l'applicazione delle oblazioni per i soli abusi formali, intesi quali interventi eseguiti in assenza o difformità dal titolo abilitativo, ma conformi alla disciplina edilizia di cui all'art. 9, comma 3, L.R. 15/2013 e s.m.i., e per i quali sussistano le condizioni di sanabilità previste dalla L.R. 23/2004 e s.m.i.

2. La determinazione del relativo importo segue i criteri di seguito specificati:
   - **Generale:** deve essere corrisposta una distinta oblazione per ogni singolo procedimento in sanatoria, commisurata alla tipologia degli abusi rilevati, e corrisposta per ciascuna unità immobiliare ad eccezione dei locali pertinenziali al fabbricato nel limite massimo di due pertinenze (C6 e/o C2) per UI;
   - **Eccezioni:** gli eventuali casi di eccezionale particolarità preventivamente valutati dal responsabile del procedimento anche nel caso in cui gli abusi si intendono di minore entità e pertanto assimilati a quelli dell'unità principale.

PROCEDIMENTO	OBLAZIONE/SANZIONE	
	Riferimento normativo	**Importo**
Mancata comunicazione ai sensi dell'art. 7 comma 4 L.R. 15/2013: - comunicazione perdita dei requisiti di ruralità dei fabbricati abitativi	art. 16-bis c. 3 L.R. 23/2004	€ 500
CILA a sanatoria	art. 16-bis c. 1 L.R. 23/2004	€ 1000
		€ 333 sanzione ridotta di due terzi in caso di CILA effettuata spontaneamente durante i lavori (CILA tardiva)
	art. 16-bis c. 2 L.R. 23/2004	€ 1000
	art. 16-bis c. 4-bis L.R. 23/2004	€ 516 Se le opere abusivamente realizzate non hanno comportato aumento di SU, trasformazione di SA in SU, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di CU, se risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia e se sono state ultimate da oltre 10 anni
PDC IN SANATORIA ai sensi dell'art. 17 c. 1 della L.R. 23/2004. Interventi realizzati in assenza o totale difformità da Permesso di Costruire o in assenza della SCIA alternativa al Permesso di Costruire	art. 17 c. 3 lettera a) nei casi: - Nuova costruzione	Pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di esonero (definiti dall'art. 32 della L.R. 15/2013), del contributo di costruzione calcolato in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale e comunque per un ammontare non inferiore a € 2.000
PDC IN SANATORIA ai sensi dell'art. 17 c. 2 lettera a) della L.R. 23/2004. Interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale da Permesso di Costruire	art. 17 c. 3 lettera a) nei casi: - Nuova costruzione	Pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di esonero (definiti dall'art. 32 della L.R. 15/2013), del contributo di costruzione calcolato in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale e comunque per un ammontare non inferiore a € 2.000
		oblazione ridotta del 20% ai sensi dell'art. 17 comma 3 bis lettera a) nel caso l'intervento

		risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. rif. art. 17 comma 2
SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 17 c. 2 lettera b) della L.R. 23/2004. Interventi realizzati in assenza, in difformità o variazione essenziale dalla SCIA	art. 17 c. 3 lettera a) nei casi: - Ristrutturazione Edilizia	Pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di esonero (definiti dall'art. 32 della L.R. 15/2013), del contributo di costruzione calcolato in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale e comunque per un ammontare non inferiore a € 2.000
		Oblazione ridotta del 20% ai sensi dell'art. 17 comma 3 bis lettera a) nel caso l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. rif. art. 17 comma 2.
	art. 17 c. 3 lettera b) nei casi: - Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Restauro scientifico	Pari al contributo di costruzione, anche in caso di esonero (definiti dall'art. 32 della L.R. 15/2013), previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.032
		Oblazione ridotta del 20% ai sensi dell'art. 17 comma 3 bis lettera a) nel caso l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. rif. art. 17 comma 2.
	art. 17 c. 3 lettera c) nei casi: Altri interventi non rientranti nei casi precedenti quali a titolo esemplificativo non esaustivo: Opere pertinenziali così come definite all'allegato di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013; Cambio d'uso senza opere con aumento di CU; Eliminazione BB.AA. nei casi di cui all'art. 13 comma 1 lettera b) L.R. 15/2013.	Somma da € 1.032 a € 10.328 in relazione al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art. 21 comma 2 e 2 bis. Nel caso in cui non vi sia aumento del valore venale si applica l'importo minimo come sopra stabilito.
		Somma da € 516 a € 5.164 stabilita in relazione al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art. 21 comma 2 e 2 bis, nel caso l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. rif. art. 17 comma 2. Nel caso in cui non vi sia aumento del valore venale si applica l'importo minimo come sopra stabilito.
SCIA IN SANATORIA Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della	art. 17 c. 3 lettera a) nei casi: - Nuova costruzione - Ristrutturazione edilizia	Pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di esonero (definiti dall'art. 32 della L.R. 15/2013), del contributo di costruzione

legge n. 10 del 1977 (30/01/1977) ai sensi dell'art. 17-bis della L.R. 23/2004		calcolato in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale e comunque per un ammontare non inferiore a € 2.000.
		oblazione ridotta del 20% ai sensi dell'art. 17 comma 3 bis lettera a) nel caso l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. rif. art. 17 comma 2.
	art. 17 c. 3 lettera b) nei casi: - Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Restauro scientifico	Pari al contributo di costruzione, anche in caso di esonero (definiti dall'art. 32 della L.R. 15/2013), previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.032.
		oblazione ridotta del 20% ai sensi dell'art. 17 comma 3 bis lettera a) nel caso l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. rif. art. 17 comma 2.
	art. 17 c. 3 lettera c) nei casi: Altri interventi non rientranti nei casi precedenti quali a a titolo esemplificativo non esaustivo: Opere pertinenziali così come definite all'allegato di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 15/2013	Somma da € 1.032 a € 10.328 in relazione al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art. 21 comma 2 e 2 bis. Nel caso in cui non vi sia aumento del valore venale si applica l'importo minimo come sopra stabilito.
	Cambio d'uso senza opere con aumento di CU Eliminazione Barriere Architettoniche (BB.AA) nei casi di cui all'art. 13 comma 1 lettera b)ecc.	Somma da € 516 a € 5.164 stabilita in relazione al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art. 21 comma 2 e 2 bis, nel caso l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. rif. art. 17 comma 2. Nel caso in cui non vi sia aumento del valore venale si applica l'importo minimo come sopra stabilito.

1.2 – Determinazione importi da versare

1. Il Comune, ai fini del calcolo delle oblazioni connesse all'aumento del valore venale (AVV) di cui all'art. 17 comma 3 lettera c) della L.R. 23/2004, che prevede la corresponsione di una somma tra € 1.032 e € 10.328, utilizza il criterio di seguito specificato, riducendo ogni margine di discrezionalità.
   Per la determinazione dell'aumento del Valore Venale (AVV) si fa riferimento ai criteri di cui al paragrafo 2.3
   - Euro 1.032 – sanzione minima quando la determinazione relativa al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo prevede un importo compreso tra Euro 0 – 4.000;
   - Euro 10.328 – sanzione massima quando la determinazione prevede un importo superiore a Euro 40.000;

- Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia, si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:
  A : B = C : X dove:
  A = Euro 40.000
  B= Euro 10.328
  C= doppio dell'aumento di valore venale
  X = importo oblazione

  * Caso esemplificativo, con valutazione pari ad Euro 5.000:
  40.000 : 10.328 = 5.000 : X
  X = (10.328 x 5.000) : 40.000 = Euro 1.291

  * Caso esemplificativo con valutazione pari ad Euro 25.000:
  40.000 : 10.328 = 25.000 : X

  X = (10.328 x 25.000) : 40.000 = Euro 6.455

2. Nel caso in cui l'intervento, comportante aumento del valore venale risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda, gli importi di cui sopra saranno ridotti rispettivamente a € 516 e a € 5.164 ai sensi dell'art. 17 comma 3 bis lettera b), seguendo il criterio di seguito specificato:
   - Euro 516 – sanzione minima quando la determinazione relativa al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo prevede un importo compreso tra Euro 0 – 4.000;
   - Euro 5.164 – sanzione massima quando la determinazione prevede un importo superiore a Euro 40.000;
   - Per le valutazioni comprese nella fascia intermedia, si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:
     A : B = C : X dove:
     A = Euro 40.000
     B= Euro 5.164
     C= doppio dell'aumento di valore venale
     X = importo oblazione

     * Caso esemplificativo, con valutazione pari ad Euro 5.000:
     40.000 : 5.164 = 5.000 : X
     X = (5.164 x 5.000) : 40.000 = Euro 645,50

     * Caso esemplificativo con valutazione pari ad Euro 25.000:
     40.000 : 5.164 = 25.000 : X

     X = (5.164 x 25.000) : 40.000 = Euro 3.228

3. Nei casi in cui non siano disponibili i parametri di valutazione dell'Agenzia delle Entrate, il valore delle opere o delle loro parti abusivamente realizzate, è determinato ai sensi dell'art 21 comma 2 bis della L.R. 23/2004.

4. L'importo delle oblazioni può essere rateizzato ai sensi dell'Art. 1.2.5 comma 6 lettera c) del Regolamento, fermo restando che la sanatoria diventa efficace solo a seguito della corresponsione dell'intero importo dovuto.

SEZIONE 2 – SANZIONI AMMINISTRATIVE NEL CASO DI ABUSI

Oggetto e ambito di applicazione

1. Ai sensi della norma transitoria stabilita dall'art 39 della L.R. 23/2004, il sistema sanzionatorio degli illeciti amministrativi edilizi previsto dalla medesima legge, si applica agli abusi commessi in data successiva al 23 ottobre 2004, data di entrata in vigore della L.R. n. 23/2004; gli abusi commessi precedentemente a tale data sono sanzionati ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.
2. In base al principio dell'unitarietà di intervento edilizio, nel caso in cui nella stessa unità immobiliare siano realizzati più illeciti, anche in periodi diversi, si procederà all'applicazione della sanzione maggiore prevista per l'abuso complessivamente considerato.
   Nel caso di illeciti commessi su un immobile soggetto a diverse tipologie di vincoli, verrà applicata una sola sanzione quantificata nell'importo maggiore.
   Per la determinazione della Superficie Complessiva (SC) e del Volume Utile (VU) si fa riferimento alle DTU di cui all'Allegato 1 del presente regolamento.
   Per la determinazione dell'aumento di valore venale (AVV) si fa riferimento al paragrafo 2.3.

2.1 – Abusi eseguiti prima del 23/10/2004 in vigenza del D.P.R. 380/2001

PROCEDIMENTO	SANZIONE	
	Riferimento normativo	**Importo**
Interventi eseguiti in assenza, totale difformità o variazioni essenziali da PdC, qualora il responsabile dell'abuso non ottemperi all'ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi	Art. 31 comma 4-bis D.P.R. 380/2001 Art. 23 comma 1 D.P.R. 380/2001	€ 200/mq di SC con un importo minimo di € 2.000 e massimo di € 20.000
		Nel caso di interventi che hanno comportato solo incremento di volume, la SC si calcola moltiplicando il volume utile (VU) per 3 e dividendolo per 5.
		€ 2.000 per interventi non quantificabili in termini di volume o superficie
Interventi eseguiti in assenza, totale difformità o variazioni essenziali da PdC, in aree e edifici di cui all'Art. 27 comma 2 del D.P.R. 380/2001, qualora il responsabile dell'abuso non ottemperi all'ingiunzione di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi	Art. 31 comma 4-bis D.P.R. 380/2001 Art. 23 comma 1 D.P.R. 380/2001	€ 20.000
Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità dal PDC, qualora non sia possibile il ripristino dello stato legittimo	Art. 33 comma 2 D.P.R. 380/01 Art. 23 comma 1 D.P.R. 380/2001	<u>Uso residenziale</u>: doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione.
		<u>Altri usi</u>: doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione del valore agricolo medio ai sensi dell'Art. 25 comma 2 lettera e) della L.R. 37/2002.

		E' inoltre dovuto il contributo di costruzione
Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità dal PDC eseguiti su immobili vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004	Art. 33 comma 3 D.P.R. 380/01 Art. 23 comma 1 D.P.R. 380/2001	€ 2.500 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino a un massimo di € 5.164
		€ 5.164 qualora l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio, anche se composto da una sola unità immobiliare
		E' inoltre dovuto il contributo di costruzione
Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza o in totale difformità dal PDC eseguiti su immobili anche non vincolati, compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. n.1444/1968, qualora il parere richiesto alla competente Soprintendenza non sia reso entro 90 giorni e sia disposta l'irrogazione della sanzione amministrativa	Art. 33 comma 4 D.P.R. 380/01 Art. 23 comma 1 D.P.R. 380/2001	€ 2.500 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino a un massimo di € 5.164
		€ 5.164 qualora l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio, anche se composto da una sola unità immobiliare
		E' inoltre dovuto il contributo di costruzione
Interventi eseguiti in parziale difformità da PdC, qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 34 comma 2 D.P.R. 380/2001 Art. 23 comma 1 D.P.R. 380/2001	Uso residenziale: triplo del costo di produzione della parte di opera realizzata in difformità dal PdC calcolato ai sensi della L. 392/78.
		Altri usi*:* triplo del valore venale della parte di opera realizzata in difformità, stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione del valore agricolo medio ai sensi dell'Art. 25 comma 2 lettera e) della L.R. 37/2002.
Interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA, esclusi i casi di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)	Art. 37 comma 1 D.P.R. 380/2001	Triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) e comunque per un ammontare non inferiore a € 1.032. Si rimanda al paragrafo 2.3 per la determinazione di AVV
Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA su immobili vincolati o tutelati dallo strumento urbanistico	Art. 37 comma 2 D.P.R. 380/2001	€ 4.000 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di € 10.329, in un edificio composto da più di una unità (intervento parziale)
		€ 8.000 quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio, anche se composto da una sola unità immobiliare (intervento totale sull'intero edificio)
		€ 10.329 quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio composto da due o più unità immobiliari (intervento totale sull'intero edificio)
Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA su immobili, anche non vincolati, ricompresi nelle zone A di cui al D.M. n. 1444/1968, qualora il parere richiesto alla competente Soprintendenza non sia reso entro 60 giorni e sia disposta l'irrogazione della sanzione amministrativa.	Art. 37 comma 3 D.P.R. 380/2001	Per il calcolo della sanzione si rimanda all'Art. 37 comma 1 D.P.R. 380/2001

SCIA tardiva depositata spontaneamente con lavori in corso di esecuzione	Art. 37 comma 5 D.P.R. 380/2001	€ 516
Interventi eseguiti in base a PdC annullato qualora non sia possibile la rimozione dei vizi o la restituzione in pristino	Art. 38 comma 1 D.P.R. 380/2001 Art. 23 comma 1 D.P.R. 380/2001	Valore Venale delle opere o loro parti abusivamente realizzate valutato dalla Commissione Provinciale per la determinazione del valore agricolo medio ai sensi dell'Art. 25 comma 2 lettera e) della L.R. 37/2002.

2.2 – Abusi eseguiti dopo il 23/10/2004

PROCEDIMENTO	SANZIONE	
	Riferimento normativo	Importo
Interventi realizzati in assenza di titolo o in difformità dallo stesso su beni vincolati dalla Parte Seconda del D.Lgs 42/2004 – beni culturali	Art. 10 comma 1 L.R. 23/2004	Interventi di manutenzione straordinaria / cambio d'uso senza opere con o senza aumento di carico urbanistico / interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (Art. 13.1 lettera b) L.R. 15/2013) : € 2.500 per una unità immobiliare € 4.000 da due a tre unità immobiliari € 5.500 oltre tre unità immobiliari
		Interventi di restauro scientifico / restauro e risanamento conservativo: € 4.000 per una unità immobiliare € 7.000 da due a tre unità immobiliari € 10.000 oltre tre unità immobiliari
		Interventi di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile: € 3.000 per demolizioni parziali se previste dallo strumento urbanistico € 5.000 per demolizioni parziali € 5.000 per demolizione totale se prevista dallo strumento urbanistico € 12.000 per demolizione totale in contrasto con la categoria di intervento assegnata dallo strumento urbanistico
		Interventi di ristrutturazione edilizia / opere pertinenziali € 10.000 se non conforme allo strumento urbanistico € 5.000 se conforme allo strumento urbanistico
		Interventi di nuova costruzione, ampliamento: € 20.000 se non conforme allo strumento urbanistico € 10.000 se conforme allo strumento urbanistico

		Interventi di sopraelevazione (aumento di altezza del fabbricato o della gronda) € 4.000 fino a 20 cm € 9.000 da 21 a 40 cm € 14.000 da 41 a 100 cm € 20.000 oltre 100 cm
		Le sanzioni pecuniarie di cui sopra si applicano anche nel caso in cui successivamente alla comunicazione di avvio procedimento sanzionatorio, venga presentata domanda di accertamento di conformità.
		Per altri eventuali illeciti diversi da quelli elencati, la sanzione sarà quantificata in analogia alle casistiche illustrate
Interventi realizzati in assenza di titolo o in difformità dallo stesso su immobili tutelati dallo strumento urbanistico comunale	Art. 10 comma 2 L.R. 23/2004	Interventi di manutenzione straordinaria / cambio d'uso senza opere con o senza aumento di carico urbanistico / interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (Art. 13.1 lettera b) L.R. 15/2013) : € 2.000 per una unità immobiliare € 3.000 da due a tre unità immobiliari € 4.000 oltre tre unità immobiliari
		Interventi di restauro scientifico / restauro e risanamento conservativo: € 3.000 per una unità immobiliare € 5.000 da due a tre unità immobiliari € 7.000 oltre tre unità immobiliari
		Interventi di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile € 2.000 per demolizioni parziali se previste dallo strumento urbanistico € 4.000 per demolizioni parziali € 4.000 per demolizione totale se prevista dallo strumento urbanistico € 10.000 per demolizione totale in contrasto con la categoria di intervento assegnata dallo strumento urbanistico
		Interventi di ristrutturazione edilizia / opere pertinenziali € 8.000 se non conforme allo strumento urbanistico € 4.000 se conforme allo strumento urbanistico
		Interventi di nuova costruzione, ampliamento € 10.000 se non conforme allo strumento urbanistico € 4.000 se conforme allo strumento urbanistico
		Interventi di sopraelevazione (aumento di altezza del fabbricato o della gronda) € 3.500 fino a 20 cm € 8.500 da 21 a 40 cm € 13.500 da 41 a 100 cm € 18.500 oltre 100 cm
		Le sanzioni pecuniarie di cui sopra si applicano anche nel caso in cui successivamente alla comunicazione di avvio procedimento sanzionatorio, venga presentata domanda di accertamento di conformità.

		Per altri eventuali illeciti diversi da quelli elencati, la sanzione sarà quantificata in analogia alle casistiche illustrate
Interventi realizzati in assenza di titolo o in difformità dallo stesso su immobili tutelati dallo strumento urbanistico, qualora si accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato	Art. 10 comma 2 - 2° periodo L.R. 23/2004	Triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV), determinato ai sensi dell'Art. 21 comma 2, conseguente alla realizzazione delle opere abusive.
		Si rimanda al paragrafo 2.3 per la determinazione di AVV e ai disposti dell'Art. 21 comma 2 bis qualora ne ricorrano le condizioni
		Ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 15/2013 per gli illeciti commessi in data antecedente il 28 settembre 2013, data di entrata in vigore della medesima legge, l'importo della sanzione è calcolato, in relazione alla tipologia di abuso, secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 380/2001, specificato e integrato dall'art. 25 comma 2 della L.R. 37/2002.
		Tale sanzione deve intendersi aggiuntiva agli importi sopra definiti (rif Art. 10 comma 2 L.R. 23/2004)
Interventi realizzati in assenza di titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati dalla Parte Terza del D.Lgs 42/2004 (Beni Paesaggistici)	Art. 10 comma 3 L.R. 23/2004	Interventi di manutenzione straordinaria / cambio d'uso senza opere con o senza aumento di carico urbanistico / interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (Art. 13.1 lettera b) L.R. 15/2013) : € 2.500 per una unità immobiliare € 4.000 da due a tre unità immobiliari € 5.500 oltre tre unità immobiliari
		Interventi di restauro scientifico/ restauro e risanamento conservativo: € 4.000 per una unità immobiliare € 7.000 da due a tre unità immobiliari € 10.000 oltre tre unità immobiliari
		Interventi di demolizione ingiustificata di parti di edificio o dell'intero immobile € 3.000 per demolizioni parziali se previste dallo strumento urbanistico € 5.000 per demolizioni parziali € 5.000 per demolizione totale se previste dallo strumento urbanistico € 12.000 per demolizione totale in contrasto con la categoria di intervento assegnata dallo strumento urbanistico
		Interventi di ristrutturazione edilizia / opere pertinenziali € 10.000 se non conforme allo strumento urbanistico € 5.000 se conforme allo strumento urbanistico
		Interventi di nuova costruzione, ampliamento € 20.000 se non conforme allo strumento urbanistico € 10.000 se conforme allo strumento urbanistico
		Interventi di sopraelevazione (aumento di altezza del fabbricato o della gronda) € 4.000 fino a 20 cm € 9.000 da 21 a 40 cm € 14.000 da 41 a 100 cm € 20.000 oltre 100 cm

		Le sanzioni pecuniarie di cui sopra si applicano anche nel caso in cui successivamente alla comunicazione di avvio procedimento sanzionatorio, venga presentata domanda di accertamento di conformità
		Per altri eventuali illeciti diversi da quelli elencati, la sanzione sarà quantificata in analogia alle casistiche illustrate
Interventi di Nuova Costruzione eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali, nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e messa in pristino	Art. 13 comma 4-bis L.R. 23/2004	€ 200/mq di SC con un importo minimo di € 2.000 e massimo di € 20.000
		Nel caso di interventi che hanno comportato solo incremento di volume, la SC si calcola moltiplicando il volume utile (VU) per 3 e dividendolo per 5.
		€ 2.000 per interventi non quantificabili in termini di volume o superficie
Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali esclusi quelli sugli edifici vincolati di cui all'art. 10, qualora la demolizione/rimozione dell'abuso non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 14 comma 2 L.R. 23/2004	Triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV).
		Si rimanda al paragrafo 2.3 per la determinazione di AVV e ai disposti dell'Art. 21 comma 2 bis qualora ne ricorrano le condizioni
		Ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 15/2013 per gli illeciti commessi in data antecedente il 28 settembre 2013, data di entrata in vigore della medesima legge, l'importo della sanzione è calcolato, in relazione alla tipologia di abuso, secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 380/2001, specificato e integrato dall'art. 25 comma 2 della L.R. 37/2002.
		E' inoltre dovuto il contributo di costruzione
Interventi di Ristrutturazione Edilizia eseguiti in assenza di titolo, in totale difformità dallo stesso o con variazioni essenziali eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, nei casi in cui sia disposta l'irrogazione della sanzione pecuniaria	Art. 14 comma 3 L.R. 23/2004	La sanzione è quantificata ai sensi dell'Art. 14 comma 2 L.R. 23/2004
Interventi di Nuova Costruzione e Ristrutturazione Edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio qualora la demolizione/rimozione dell'abuso non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità	Art. 15 comma 2 L.R. 23/2004	Triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) con importo minimo pari a € 1.000
		Si rimanda al paragrafo 2.3 per la determinazione di AVV e ai disposti dell'Art. 21 comma 2 bis qualora ne ricorrano le condizioni
		Ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 15/2013 per gli illeciti commessi in data antecedente il 28 settembre 2013, data di entrata in vigore della medesima legge, l'importo della sanzione è calcolato, in relazione alla tipologia di abuso, secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 380/2001, specificato e integrato dall'art. 25 comma 2 della L.R. 37/2002.
		E' inoltre dovuto il contributo di costruzione

Altri interventi eseguiti in assenza o difformità da SCIA, qualora non si provveda alla rimozione e messa in pristino delle opere	Art. 16 comma 1 L.R. 23/2004	Triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile (AVV) con importo minimo pari a € 1.000
		La sanzione minima è ridotta a € 516 se le opere abusivamente realizzate non hanno comportato aumento di SU, trasformazione di SA in SU, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di CU, se risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia e se sono state ultimate da oltre 10 anni.
		Si rimanda al paragrafo 2.3 per la determinazione di AVV e ai disposti dell'Art. 21 comma 2 bis qualora ne ricorrano le condizioni
		Ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 15/2013 per gli illeciti commessi in data antecedente il 28 settembre 2013, data di entrata in vigore della medesima legge, l'importo della sanzione è calcolato, in relazione alla tipologia di abuso, secondo i criteri stabiliti dal D.P.R. 380/2001, specificato e integrato dall'art. 25 comma 2 della L.R. 37/2002.
		E' inoltre dovuto il contributo di costruzione
Interventi soggetti a CILA eseguiti in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia, qualora non se ne disponga la conformazione o la demolizione	Art. 16-bis comma 4 L.R. 23/2004	Doppio dell'aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, determinato ai sensi dell'art. 21 commi 2 e 2 bis con un minimo di € 1.000.
		L'importo minimo è ridotto a € 516 qualora le opere abusivamente realizzate non hanno comportato aumento di SU, trasformazione di SA in SU, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di CU, se risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia e se sono state ultimate da oltre 10 anni
		Si rimanda al paragrafo 2.3 per la determinazione di AVV e ai disposti dell'Art. 21 comma 2 bis qualora ne ricorrano le condizioni

2.3 – Determinazione Aumento Valore Venale (AVV)

1. L'aumento del valore venale dell'immobile (AVV/€) è determinato secondo la seguente formula:

AVV = (VVA - VVP) x CC
dove:
VVA (€) è il valore venale dell'immobile a seguito della realizzazione dell'abuso – rif. Punto A
VVP (€) è il valore venale dell'immobile nello stato legittimo, precedente all'abuso - rif. Punto B
CC è un coefficiente correttivo in relazione al tipo di abuso - rif Punto C

A - Valore Venale Attuale (VVA)
VVA = Valore Omi x CVA x SCOA
dove:
Valore Omi (€/mq) è il Valore Omi definito dall'Agenzia delle Entrate per un immobile della stessa tipologia, con la

stessa ubicazione, ricadente nello stesso ambito e con la medesima destinazione d'uso. Il valore è riferito allo stato conservativo "normale" e applicato nella misura minima.
CVA è il Coefficiente di vetustà dell'abuso

CVA Coefficiente di vetustà abuso			
ANNI	CVA	ANNI	CVA
1	1,000	26	0,820
2	1,000	27	0,815
3	1,000	28	0,810
4	1,000	29	0,805
5	1,000	30	0,800
6	0,990	31	0,795
7	0,980	32	0,790
8	0,970	33	0,785
9	0,960	34	0,780
10	0,950	35	0,775
11	0,940	36	0,770
12	0,930	37	0,765
13	0,920	38	0,760
14	0,910	39	0,755
15	0,900	40	0,750
16	0,890	41	0,745
17	0,880	42	0,740
18	0,870	43	0,735
19	0,860	44	0,730
20	0,850	45	0,725
21	0,845	46	0,720
22	0,840	47	0,715
23	0,835	48	0,710
24	0,830	49	0,705
25	0,825	50 e OLTRE	0,700

SCOA (mq) è la superficie convenzionale attuale dell'intera unità immobiliare o della relativa porzione interessata dagli interventi abusivi, nel caso di interventi parziali, determinata in analogia a quanto stabilito dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone sommando i seguenti elementi:
a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.
Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).
Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.
Qualora la tipologia dell'abuso realizzato sia qualificabile come incremento di volume utile (VU) e non di superficie, il fattore di conversione del volume utile (VU) in superficie convenzionale attuale (SCOA) è il seguente:
SCOA= VU x 3 / 5
I criteri sopra definiti si applicano anche agli immobili non adibiti ad uso abitativo

B - Valore Venale Precedente (VVP)

VVP= Valore Omi x CVP x SCOP
dove:
Valore Omi (€/mq) è il Valore Omi definito dall'Agenzia delle Entrate per un immobile della stessa tipologia, con la stessa ubicazione, ricadente nello stesso ambito e con la medesima destinazione d'uso. Il valore è riferito allo stato conservativo "normale" e applicato nella misura minima.
CVP è il Coefficiente di vetustà dell'immobile utilizzato per parametrare il Valore OMI attuale all'epoca di realizzazione dell'immobile o all'epoca dell'ultima legittima ristrutturazione edilizia (RE).

CVP Coefficiente di vetustà			
ANNI	CVP	ANNI	CVP
1	1,000	26	0,820
2	1,000	27	0,815
3	1,000	28	0,810
4	1,000	29	0,805
5	1,000	30	0,800
6	0,990	31	0,795
7	0,980	32	0,790
8	0,970	33	0,785
9	0,960	34	0,780
10	0,950	35	0,775
11	0,940	36	0,770
12	0,930	37	0,765
13	0,920	38	0,760
14	0,910	39	0,755
15	0,900	40	0,750
16	0,890	41	0,745
17	0,880	42	0,740
18	0,870	43	0,735
19	0,860	44	0,730
20	0,850	45	0,725
21	0,845	46	0,720
22	0,840	47	0,715
23	0,835	48	0,710
24	0,830	49	0,705
25	0,825	50 e OLTRE	0,700

SCOP (mq) è la superficie convenzionale precedente all'abuso, riferita allo stato legittimo dell'intera unità immobiliare o della relativa porzione interessata dagli interventi abusivi, nel caso di interventi parziali, determinata in analogia a quanto stabilito dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone sommando i seguenti elementi:
a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;
b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;
f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.
Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).
Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:
a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

Qualora la tipologia dell'abuso realizzato sia qualificabile come incremento di Volume Utile (VU) e non di superficie, il fattore di conversione del volume utile (VU) in superficie convenzionale precedente all'abuso (SCOP) è il seguente:
SCOP= VU x 3 / 5
I criteri sopra definiti si applicano anche agli immobili non adibiti ad uso abitativo

C - Coefficiente Correttivo CC
Il Coefficiente Correttivo CC è utilizzato per parametrare l'aumento del valore venale dell'immobile in relazione al tipo di abuso.
I valori di CC sono i seguenti:

TIPOLOGIA INTERVENTO	CC
Nuova Costruzione / Ristrutturazione ricostruttiva / Pertinenze	0.25
Ristrutturazione edilizia conservativa / Cambio d'uso con aumento Carico Urbanistico	0.20
Restauro e risanamento conservativo – Restauro Scientifico	0.15
Manutenzione straordinaria / Cambio d'uso senza aumento Carico Urbanistico	0.10

Nei casi in cui non sia possibile la quantificazione dell'aumento del Valore Venale (AVV) secondo quanto sopra specificato, si procederà ai sensi dell'Art. 21 comma 2 bis della L.R. 23/2004

2.4 – Rateizzazione delle sanzioni

1. Le sanzioni pecuniarie possono essere rateizzate previa motivata richiesta e con idoneo provvedimento dirigenziale secondo la seguente modalità:
   a) per importi da € 1.000,00 a € 5.000,00 in 4 rate da corrispondere entro un anno dalla notifica dell'atto con prima rata, pari al 25% dell'importo della sanzione, da versare entro 60 giorni dalla notifica;
   b) per importi superiori a €. 5.000,00 in 4 rate da corrispondere entro due anni dalla notifica dell'atto con prima rata, pari al 40% dell'importo della sanzione, da versare entro 60 giorni dalla notifica.
2. A garanzia del pagamento di tutte le rate residue l'interessato dovrà presentare fideiussione bancaria o assicurativa prestata da banca o primaria compagnia assicurativa regolarmente iscritte nei relativi registri, di un importo pari al 100% della somma complessiva da versare, oltre agli interessi legali. La polizza dovrà inoltre prevedere esplicita clausola di immediata escussione nel caso di mancato o ritardato pagamento, anche di una sola rata.
   Non saranno accettate richieste di rateizzazione presentate da soggetti che in precedenza siano stati inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune.
   Non saranno accettate garanzie da parte di banche o assicurazioni che in precedenza siano state inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune.
   Nel caso di sanzioni pecuniarie finalizzate alla fiscalizzazione dell'abuso, la medesima assume efficacia esclusivamente all'atto del pagamento dell'intero importo.

SEZIONE 3 - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI IN MATERIA DI TUTELA DEL VINCOLO PAESAGGISTICO DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.LGS. 22 GENNAIO 2004 N. 42 "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO"

3.1 – Oggetto e ambito di applicazione

1. La presente sezione ha per oggetto il procedimento per l'accertamento di compatibilità paesaggistica e l'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio", per le opere realizzate senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa (art. 146) nelle aree sottoposte alle disposizioni di cui alla parte III^ del D.Lgs. 42/2004.
2. La sanzione amministrativa da irrogarsi in via prioritaria è quella demolitoria, mentre la sanzione pecuniaria, può essere irrogata, unicamente, nei casi di sanatoria paesaggistica consentiti dalla legge, qualora sia stata accertata la compatibilità paesaggistica con la tutela del vincolo e non sia stato arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
3. Le sanzioni di cui alla presente Sezione, in ragione dell'autonoma valenza del procedimento paesaggistico rispetto a quello edilizio in senso stretto, sono applicabili indipendentemente da ogni e qualsiasi altra sanzione penale od amministrativa per violazione edilizio-urbanistica, qualora non si debba procedere alla demolizione delle opere stesse.

3.2 – Determinazione dell'importo delle sanzioni pecuniarie

1. Ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004 s.m.i. la sanzione pecuniaria è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.
2. In caso di accoglimento dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, non sussistendo "un danno arrecato", la sanzione sarà conteggiata in relazione al "profitto conseguito".

3.3 – Calcolo del profitto conseguito in caso di intervento valutabile in termini di mc o mq

1. Il profitto è quantificato come differenza tra il valore di mercato dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per l'esecuzione della stessa alla data di effettuazione della perizia.
2. Il calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, è determinato attraverso una stima sintetica effettuata dagli uffici comunali, con l'utilizzo di valori di mercato, desunti in relazione a caratteristiche intrinseche dell'oggetto, zona del territorio su cui è localizzato, tipologia dell'unità immobiliare di riferimento; la stima è mediata dalla vetustà dell'opera stessa e depurata dal costo di costruzione.
3. Il profitto conseguito è valutabile con la formula:
   Pc = (Vvm – Cum) * Va * Sc
   dove:
   Pc : profitto conseguito
   Vvm : Valore venale medio
   Cum : Costo unitario medio
   Va : Coefficiente vetustà dell'opera abusiva da sanare
   Sc : Superficie complessiva pari a Su + 60% Sa
4. Qualora la tipologia dell'abuso realizzato sia qualificabile come incremento di volume e non di superficie, il fattore di conversione del volume in superficie complessiva SC è il seguente:
   Sc = Volume x 3 / 5
5. Il **Valore venale medio (Vvm)** è il valore di riferimento a metro quadro per il calcolo dell'indennità pecuniaria ed è desunto dai valori di riferimento dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.
   Tali valori sono di base per il calcolo della sanzione. Nella Banca dati dell'Osservatorio le quotazioni valorizzate sono riferite all'ordinarietà degli immobili. Non vengono pertanto presi in considerazione i valori afferenti gli stati qualitativi relativi ad immobili non ordinari.
   Per ogni singolo caso si deve prendere a riferimento il valore medio tra quelli relativi alle zone tra cui ricadono gli interventi o a zone analoghe, incrementato da parametri specifici relativi alle zone ed alle tipologie edilizie, così come di seguito parametrato:

Edifici a destinazione residenziale
Unifamiliari e bifamiliari: Vvm * 1
Fino a 10 unità immobiliari: Vvm * 0,9
Oltre a 10 unità immobiliari: Vvm * 0,8

Edifici a destinazione commerciale/terziaria/produttiva: Vvm * 1

Pertinenze
Autorimesse: Vvm * 1
Posto auto coperto: Vvm autorimesse * 0,6
Posto auto scoperto: Vvm autorimesse * 0,25

6. Il **Costo unitario medio di costruzione (Cum)** è il valore di riferimento a metro quadrato per determinare il costo di produzione del bene da detrarre al Vvm. Tale valore è desunto dal costo di costruzione aggiornato annualmente e riferito alla variazione ISTAT.
   Il costo di costruzione degli immobili produttivi e rurali è calcolato al 70% del costo di costruzione degli immobili residenziali.
7. **Coefficiente di riduzione in relazione alla vetustà dell'abuso** (Va)
   In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di riduzione progressivo pari all'1% per i primi 15 anni e allo 0,50% per gli ulteriori anni per ogni anno decorrente dall'anno successivo a quello di realizzazione dell'abuso. La riduzione non potrà comunque superare il 50%.
   1) 100% - 1% per anno per i primi 15 anni (max 0,85)
   2) 85% - 0,50% per gli ulteriori anni (max 0,50)
   8. Vengono fatte salve le sanzioni minime di cui al punto 3.5.

3.4 – Calcolo del profitto conseguito in caso di intervento non valutabile in termini di mc o mq

1. Il profitto è valutato come percentuale del valore dei lavori svolti. In particolare si fissa al 15% il valore del profitto calcolato sul computo metrico estimativo delle opere abusive, redatto dal professionista abilitato e valutato dagli uffici.
2. Vengono fatte salve le sanzioni minime di cui al punto successivo.

3.5 – Valori forfettari del maggior profitto

Ristrutturazione edilizia (ad esclusione dei casi di sole modifiche alle forature esterne)
S = Edifici e complessi di valore storico e documentale € 2.000
S = Altri Edifici € 1.500
Ristrutturazione edilizia limitatamente alla modifica dei prospetti e coperture che riguarda la variazione delle forature
S = Edifici e complessi di valore storico e documentale € 1.500
S = Altri Edifici € 1.000
Restauro e risanamento conservativo
S = Edifici e complessi di valore storico e documentale € 1.500
Manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi in edilizia libera
S = Edifici e complessi di valore storico e documentale € 1.500
S = Altri Edifici € 1.000
Movimenti di terra quali scavo, riempimento e riporto che hanno portato alla modifica dell'andamento naturale del terreno
S = Fino a 15 mc: € 1000
S = Oltre i 15 mc fino a 100 mc: € 1000+€ 100/mc oltre i 15 mc
S = Oltre i 100 mc: €10500+€100/mc oltre i 100 mc
Altri interventi
S = € 1.000
Gli eventuali casi di eccezionale particolarità non ricompresi nelle casistiche sopra elencate, saranno valutati dal responsabile del procedimento.

SEZIONE 4 – SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONI AL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Fatta salva la denuncia all'Autorità Giudiziaria nei casi espressamente previsti come reato e le sanzioni già stabilite da Leggi statali, dalla Regione Emilia-Romagna e da altri Regolamenti, chi contravviene alle disposizioni di cui al presente Regolamento è soggetto, salvo quanto appresso specificato, alla sanzione amministrativa pecuniaria da Euro 25,00 a Euro 500,00.
2. In base alla gravità della *Fattispecie*, si stabiliscono i pagamenti in misura ridotta riportati nella seguente tabella:

Fattispecie	Articolo del RE	Sanzione Pecuniaria (Art. 7 bis D.Lgs. 267/2000)	Pagamento in misura ridotta entro 60 giorni (Art.16 L.689/1981)
comunicazione inizio lavori			
mancata o ritardata comunicazione inizio lavori Permesso di Costruire	art. 2.1.1	€. 100	€. 50
mancata comunicazione/variazione Direttore dei Lavori	art. 2.1.1	€. 100	€. 50
mancata comunicazione esecutore dei lavori	art. 2.1.1	€. 100	€. 50
vigilanza durante l'esecuzione delle opere			
mancata esposizione del cartello di cantiere	art. 2.2.2	€. 100	€. 50
adempimenti fine dei lavori			
mancata comunicazione di fine lavori CILA nei tempi previsti	art. 2.1.2	€. 50	€. 50
sanzioni per altre casistiche			
inosservanza di ordinanze emanate ai sensi del RE	art. 4.2	€. 200	€. 100
tinteggiatura eseguita in difformità dalle disposizioni di cui all'art. 3.5.8	art. 3.5.8	€. 500	€. 250
ogni altra violazione non indicata nei punti precedenti	art. 4.2	da €. 25 a €. 500	€. 50

3. Nel caso di interventi in violazione al Regolamento Edilizio diversi dai casi esplicitamente elencati, il Dirigente competente determinerà la sanzione pecuniaria, nel rispetto dei limiti massimi di legge, in relazione alla gravità della violazione, tenuto conto eventuali interventi realizzati dall'interessato per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione.

ALLEGATO 8: MODULO PER RICHIESTA MODIFICA CLASSE INTERVENTO (ART. 21, COMMA 8 DELLA DISCIPLINA DEL PUG)

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO
Servizio Qualità Edilizia e Pianificazione Territoriale
U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica
PEC: serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it
U.O. Sportello Unico Edilizia
PEC: sue@cert.comune.fe.it

Oggetto dell'istanza:
RICHIESTA DI MODIFICA DELLA CLASSE DI TUTELA AI SENSI DELL'ART. 21 COMMA 8 DELLA DISCIPLINA PUG E DELL'ART. 1.2.10 PARTE SECONDA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (RE)

Dati generali dell'istanza:

Il sottoscritto/a
Cognome/nome_____
C.F. _____P.IVA_____
Ordine/Albo/Collegio_____Provincia di_____ n._____
Indirizzo studio:
Via/Piazza_____n._____Comune_____Prov._____
Tel._____
e-mail_____pec_____

In qualità di tecnico incaricato

Chiede la **valutazione dell'interesse culturale e testimoniale dell'immobile** sito in_____
Via_____Civico_____individuato catastalmente secondo la/le proprietà di seguito indicate:

Foglio	Mappale	Sub	Proprietario/Legale Rappresentante

Si allega a seguire come parte integrante della presente istanza:
- ☐ Relazione di valutazione dell'interesse dell'immobile

Si allegano in ulteriori elaborati:
- ☐ Documentazione fotografica degli interni e degli esterni dell'immobile con punti di presa fotografica
- ☐ Relazione storico-tecnica descrittiva dell'evoluzione dell'immobile e dei motivi della presente istanza
- ☐ elaborati grafici (opzionale)
- ☐ altro:_____

Data_____ Il richiedente

_____

Dichiarazioni:

Il sottoscritto/a tecnico incaricato (vedi dati generali istanza)

DICHIARA:

1) Delega da parte della proprietà

☐ Di essere delegato dalla proprietà dell'immobile **(allegare delega/deleghe)**

2) Rispetto della normativa sulla privacy

☐ Di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo

3) Dichiarazione in materia di autodichiarazioni

☐ Di essere consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici ottenuti sulla base delle dichiarazioni non veritiere ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità

Informativa sulla privacy (art. 13 del reg. ue 27/04/2016 n. 679):

I dati del presente procedimento sono conservati nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali - GD.P.R.) e verranno trattati unicamente per lo svolgimento di funzioni istituzionali. Le operazioni di trattamento saranno effettuate con l'ausilio di mezzi informatici e i dati personali sono custoditi all'interno degli applicativi per la gestione dei flussi documentali dell'Ente e per la conservazione degli atti o dei documenti che li contengono. L'interessato potrà esercitare in ogni momento i diritti riconosciutigli dal Regolamento. Titolare del trattamento è il Comune di Ferrara, Responsabile della Protezione dei Dati è la società Lepida S.p.A. (dpo-team@lepida.it). Soggetto attuatore degli adempimenti necessari per la conformità dei trattamenti di dati personali attinenti l'esecuzione del presente procedimento è il Dirigente del Settore Governo del Territorio e Sviluppo Economico.

Relazione di valutazione dell'interesse dell'immobile

Indirizzo	***via***					***n° civ***				
Vincolo monumentale	□ NO					□ SI				
Vincolo paesistico	□ NO					□ SI				
Elenco Vincoli Tavola 1 PUG										
Elenco Vincoli Tavola 2 PUG										
Visibilità da strada	□ alta					□ media			□ nulla	
Elementi caratterizzanti aree esterne	parco\giardino\viale alberato\piantata\aia\pozzo\forno\etc.									
Tipologia edilizia	Monofamiliare\plurifamiliare\villa\complesso edilizio									
Destinazione d'uso prevalente										
Stato di conservazione	□ buono					□ mediocre			□ pessimo\rudere	
Stato di utilizzo	□ utilizzato					□ parzialmente utilizzato			□ inutilizzato	
Presenza di caratteri tipologici tradizionali	□ SI, specificare_____								□ NO	
Presenza di aspetti architettonici di valore	□ SI, specificare_____								□ NO	
Presenza di aspetti decorativi di valore	□ SI, specificare_____								□ NO	
Presenza di superfetazioni	□ SI, specificare_____								□ NO	
Elenco precedenti edilizi dichiarati a base di legittimità										
Classe di tutela PUG vigente	□ T1					□ T2			□ nessuna	
Classe di tutela PUG proposta										