Prova 1

1. Un edificio, compreso nel territorio urbanizzato e definito dal PUG come tessuto residenziale a media densità, è composto da 5 appartamenti e 2 negozi, sviluppati su 3 piani fuori terra. Nella corte si trovano alcuni depositi costruiti su confine e in parte condonati, in parte realizzati in assenza di titolo abilitativo. Il proprietario intende demolire tutti i manufatti nel lotto e costruire un nuovo edificio ad uso esclusivamente residenziale. Tenendo conto che il comune è classificato a media sismicità e che il nuovo edificio avrà una sagoma differente, ma sedime similare, il candidato dia indicazione della tipologia di intervento e del corretto titolo abilitativo da presentarsi nei seguenti casi:
- L'edificio costruito avrà un volume inferiore di quello dell'edificio esistente demolito, esclusi i manufatti di servizio costruiti su confine;
- L'edificio di nuova costruzione, sfruttando la massima altezza ammessa per la zona e la minima distanza dai confini di proprietà, svilupperà una volumetria uguale a quella data dalla somma del fabbricato esistente e dei servizi retrostanti costruiti sul confine;
Il candidato esponga inoltre quali siano le verifiche propedeutiche alla progettazione dell'intervento ed individui gli adempimenti da mettere in atto per ottenere il titolo legittimante.

2. Un'importante azienda del territorio intende ampliare la propria produzione e per far questo valuta necessario realizzare un nuovo edificio produttivo e successivamente riconvertirne un altro esistente a magazzino logistico. Per tale intervento individua alcuni terreni recentemente acquistati, compresi in ambito rurale di pianura. Il candidato illustri il procedimento autorizzativo previsto dalla L.R. 24/2017, i contenuti del progetto, quelli ulteriori riguardanti aspetti particolari della proposta e individui in linea generale quali possano essere i requisiti oggetto di valutazione da parte degli uffici comunali e dell'amministrazione in generale. Illustri inoltre la composizione del contributo di costruzione qualora l'opera venisse approvata.

Prova 2

1. Il proprietario di un edificio destinato a magazzino in disuso da tempo, compreso -ai sensi del PUG vigente- in tessuto residenziale a media densità, intende recuperarlo e destinarlo a ristorante con una serie di interventi conservativi, ma significativi. Parte dell'immobile - seppur conforme alle norme urbanistiche comunali - è stata realizzata in assenza di titolo edilizio. Il fabbricato è. Tenendo conto che il comune è classificato a media sismicità, il candidato costruisca il quadro delle indicazioni procedurali e sostanziali da fornire al soggetto interessato per l'avvio dei procedimenti necessari a legittimare l'intervento prospettato, specifichi inoltre come sia composto il contributo di costruzione dovuto.

2. L'amministrazione comunale, al termine di una procedura di manifestazione di pubblico interesse ed a seguito di un lungo percorso negoziale, concede ad una importante azienda commerciale la realizzazione di un centro commerciale integrato di primo livello e contestuale realizzazione e cessione all'amministrazione comunale di un edificio da destinarsi, successivamente, a sede della nuova facoltà di medicina, quale beneficio pubblico atteso. Entrambe le previsioni di progetto si inseriscono in tessuto residenziale a media densità e non sono previste dal PTCP provinciale. Il candidato illustri quale procedimento è necessario attivare ai sensi della L.R. 24/2017, i contenuti del progetto e le

verifiche da svolgere per addivenire alla sua realizzazione.

Prova 3

1. Il proprietario di un appezzamento di terreno con sovrastante deposito attrezzi agricoli, volendo vendere il compendio immobiliare, verifica che in comune non esistono titoli abilitativi per l'edificio e che lo stesso non risulta censito catastalmente. Tenendo conto che il tutto si pone fuori dal territorio urbanizzato, in ambito rurale di collina, in area per di più interessata da vincolo paesaggistico di tutela fluviale e in comune classificato a media sismicità, il candidato esponga i possibili accertamenti che devono essere effettuati per verificare la fattibilità di una legittimazione. Nel caso si possa procedere con una regolarizzazione, esponga quali eventuali procedimenti possono/devono essere attivati.

2. In un'area compresa in tessuto residenziale a media densità, ai sensi del PUG vigente, il proprietario intende demolire i fabbricati produttivi da tempo dismessi e costruire tre o più palazzine condominiali. Il candidato illustri il corretto iter di approvazione dell'intervento, qualora ammissibile, fornisca una indicazione dei requisiti e delle dotazioni della proposta e illustri la composizione del contributo di costruzione.

Prova 4

1. La proprietà di un alloggio in edificio condominiale, compreso in territorio urbanizzato, tessuto residenziale a media densità e in comune classificato a media sismicità, intende effettuare i seguenti interventi:
- Demolizione di pareti e realizzazione di nuove pareti divisorie, riorganizzando gli spazi interni, compresa la realizzazione di un nuovo servizio igienico;
- Realizzazione di nuova finestra per aerare e illuminare il nuovo bagno e allargamento di una finestra esistente al fine di garantire il rapporto aereo-illuminante di una delle stanze di nuova realizzazione;
- Rifacimento di tutti gli impianti, pavimenti, rivestimenti e infissi;
- Modifica della destinazione d'uso da residenza ad ambulatorio medico;

Il candidato costruisca il quadro delle indicazioni procedurali e sostanziali da fornire al soggetto interessato per l'avvio dei procedimenti necessari a legittimare l'intervento prospettato. Indichi inoltre la tipologia di intervento e il corretto titolo abilitativo qualora vengano realizzati gli stessi interventi ad esclusione dell'ultimo, ovvero in assenza di variazione dell'uso.

2. In un'area che il PUG individua come tessuto da riqualificare, viene proposto di riconvertire un magazzino della frutta esistente, dismesso, in un pubblico esercizio con sala concerti e discoteca. L'intervento prevede inoltre la costruzione di un complesso residenziale da destinarsi a "studentato". L'amministrazione comunale avvia una negoziazione con la ditta proponente ritenendo l'area strategica per la città. Il candidato illustri il procedimento autorizzativo della proposta e gli eventuali atti presupposti, i contenuti del progetto e individui in linea generale quali possano essere i requisiti oggetto di valutazione da parte degli uffici comunali e dell'amministrazione in generale. Illustri inoltre la composizione del contributo di costruzione qualora l'opera venisse approvata.

Prova 5

1. In vista di futuri lavori di ristrutturazione edilizia, il tecnico incaricato verifica i precedenti edilizi dell'immobile e rileva numerose incongruenze rispetto a quanto rappresentato negli atti e, risalendo con il suo committente alla storia dell'edificio, trae le seguenti conclusioni:

- Alcune pareti interne risultano spostate rispetto allo stato autorizzato ma, come da ricostruzione del proprietario non sono mai state nella posizione autorizzata;
- Alcune finestre e porte risultano riposizionate e/o di dimensioni differenti rispetto a quanto autorizzato, ma anche in questo caso il proprietario sostiene che non siano mai state modificate dall'epoca di costruzione;
- Nell'area cortilizia è presente un manufatto ad uso ripostiglio costruito su confine, non presente nei precedenti edilizi, ma regolarmente accatastato, il proprietario sostiene di averlo realizzato circa 10 anni dopo il fabbricato principale, ma trattandosi di ripostiglio non ha ritenuto di dover chiedere nulla in Comune;
- La copertura è costituita da un tetto a 2 acque, quando nello stato autorizzato trattavasi di padiglione; anche in questo caso il proprietario sostiene di non averlo modificato, ma risulta evidente, per la modernità dei materiali che compongono sia il manto che il solaio e la coibentazione, che trattasi di intervento recente. Per di più sotto alle falde sono state ricavate due stanze da letto, mentre nei precedenti si trattava di ripostiglio;

il candidato esponga quali accertamenti devono essere effettuati per verificare la possibile legittimazione, qualora necessaria, tenendo conto che al termine dei lavori di costruzione del fabbricato principale, è stato rilasciato regolare certificato di abitabilità, previo sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico. Descriva inoltre quanti possibili procedimenti possono/devono essere attivati e quali gli effetti per ciascuno di essi.

2. un cittadino ha acquistato un lotto di terreno edificabile per usi residenziali. Consapevole della superficie massima ammessa per il lotto si rivolge al Comune per chiedere quali siano gli adempimenti che deve svolgere nel caso intenda realizzare la massima superficie destinandola a pubblico esercizio, volendo aprire una pizzeria in zona. A seguito di una rapida verifica l'istruttore comunale comunica al cittadino che il lotto è compreso in un piano particolareggiato la cui convenzione scadrà tra tre anni. Alla luce di tale evenienza quali indicazioni potrà ricevere il cittadino? Quali saranno gli adempimenti da compiere per realizzare la pizzeria, come da lui desiderato e quali le verifiche da parte dell'ufficio tecnico?

Prova 6

1. In tessuto classificato dal PUG come residenziale ad alta densità, viene proposto un intervento di demolizione di un fabbricato esistente ad uso produttivo e successiva costruzione di un fabbricato con usi misti abitativi e terziari di tipo condominiale. Il nuovo edificio avrà sagoma differente, sedime similare e volumetria paragonabile al fabbricato esistente. Tenendo conto che si tratta di un comune di media sismicità, soggetta a vincolo paesaggistico per potenziale rischio archeologico, il candidato riconduca le opere al corretto intervento e identifichi il titolo abilitativo necessario, le verifiche propedeutiche ed i procedimenti da attivare per legittimare le opere. Fornisca un'indicazione delle

possibili opere connesse all'intervento e specifichi quali atti si debbano svolgere al termine dei lavori.

2. Il proprietario di una impresa manifatturiera in continua crescita, ricevuto un provvedimento di ASL che gli intima di rivedere i sistemi di aspirazione dei fumi attualmente in funzione, valuta più conveniente realizzare un nuovo fabbricato di maggiori dimensioni, dotato delle più moderne tecnologie, e destinare quello esistente al solo immagazzinaggio della merce, essendo attualmente privo di spazi sufficienti. L'area aziendale in proprietà è attualmente compresa in tessuto residenziale a bassa densità. Il candidato illustri se l'intervento possa comunque ritenersi ammissibile e a quali condizioni. Nel caso ci sia una fattibilità per l'intervento indichi quale sia il procedimento corretto da intraprendere ed i riferimenti normativi. Qualora ammissibile, dia una indicazione dei requisiti e delle dotazioni della proposta e illustri la composizione del contributo di costruzione.

Prova 7

1. A seguito di verifiche effettuate tra lo stato autorizzato e il rilievo di un fabbricato abitativo, emergono le seguenti difformità eseguite in assenza di titolo.
- È stata realizzata una stanza da letto aggiuntiva, inserendo pareti divisorie e una nuova finestra, di dimensioni però non sufficienti a garantire il minimo rapporto aereo-illuminante;
- È stata tamponata una loggia, con infissi vetrati. La stanza da cui si accede alla loggia è comunque dotata di altra apertura finestrata, ma non sufficiente a garantire il minimo rapporto aereo-illuminante;
- E' stata realizzata una nuova apertura interna, in parete portante;

Tenendo conto che il territorio comunale è classificato a media sismicità e che l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico, il candidato riconduca tali opere alla corretta categoria di intervento, esponga quale titolo edilizio in sanatoria debba essere presentato, a quali condizioni possa essere presentato e quali siano i suoi contenuti. Specifichi inoltre quali adempimenti debbano svolgersi al termine dell'accertamento di conformità.

2. Viene proposto all'amministrazione comunale il progetto di nuovo insediamento di una importante azienda manifatturiera, non ancora presente nel Comune, individuando un'area che il PUG esclude dal territorio urbanizzato, ma prossima alle infrastrutture stradali principali. Il candidato illustri le verifiche preliminari ed i successivi procedimenti che dovranno essere svolti prima dell'approvazione del progetto. Fornisca un'indicazione del procedimento di approvazione ai sensi della L.R. 24/2017 ed individui quali possano essere i requisiti e le dotazioni della proposta oggetto. Illustri inoltre la composizione del contributo di costruzione qualora l'opera venisse approvata.

Prova 8

1. L'officina meccanica annessa ad una concessionaria auto, compresa in tessuto polifunzionale, necessita di nuovi spazi. Per ampliarsi si prospettano 2 soluzioni, di ciascuna

delle quali vanno individuati il tipo di intervento e il titolo abilitativo necessario, le verifiche relative all'ammissibilità dell'intervento, nonché indicati i possibili procedimenti che possono/devono essere attivati, tenendo conto che si tratta di un comune a media sismicità e che l'immobile non è vincolato.
- Verrà realizzato un nuovo solaio sopra l'officina e sotto la copertura del capannone, ove verranno spostati gli uffici attualmente presenti a lato dell'officina, ricavando spazio per quest'ultima;
Verrà realizzato un nuovo corpo di fabbrica destinato a esposizione e vendita delle autovetture, in aderenza al capannone esistente e recuperato ad officina lo spazio da questo precedentemente occupato

2. In un'area di dimensioni significative posta all'interno di un tessuto residenziale a media densità, come individuato dal PUG, viene richiesto di demolire un fabbricato ad uso produttivo, da tempo inutilizzato, al fine di costruire tre edifici abitativi di tipologia "a schiera". Tenendo presente che l'area ha attualmente accesso da una strada privata di larghezza non idonea alla viabilità pubblica e che pertanto si renderà necessario realizzare una nuova viabilità pubblica interna al lotto, il candidato individui il corretto iter di approvazione dell'intervento, anche alla luce dei principî della L.R. 24/2017, fornisca una indicazione dei requisiti di ammissibilità e delle dotazioni della proposta e illustri la composizione del contributo di costruzione.

Prova 9

1. Un cittadino eredita da una lontana zia un appezzamento di terreno di circa 6 ettari, con sovrastante fabbricato ex abitativo in cattivo stato conservativo, il tutto è collocato all'esterno del territorio urbanizzato, in area classificata dal PUG come ambito agricolo di pianura. Parte del terreno è interessato da vincolo paesaggistico, essendo compreso in fascia di tutela fluviale, mentre il fabbricato è classificato dal PUG come di interesse storico-testimoniale e soggetto a risanamento conservativo, ma escluso dal vincolo paesaggistico. Il nuovo proprietario vorrebbe costruire una nuova abitazione per sé e la propria famiglia. Il candidato illustri se e a quali condizioni l'intervento potrebbe essere ammissibile ed individui gli adempimenti da mettere in atto per ottenere il titolo legittimante. Specifichi inoltre nel caso, come sia composto il contributo di costruzione dovuto.

2. Un'impresa immobiliare è proprietaria di alcuni terreni compresi in un piano urbanistico attuativo, del previgente PRG, la cui realizzazione non è mai stata avviata a causa della crisi economica. Successivamente all'entrata in vigore del PUG, il piano particolareggiato è scaduto e l'area si trova al di fuori del territorio urbanizzato. L'impresa, tornata in buone acque, intende dare avvio alla lottizzazione residenziale. L'intervento prospettato può essere ammesso dal nuovo strumento urbanistico, ai sensi della L.R. 24/2017? Il candidato fornisca indicazione di quali sono le procedure, le condizioni ed i criteri per una simile realizzazione e di quali dovranno essere i contenuti del progetto. Inoltre accenni a quale dovrà essere la composizione del contributo di costruzione qualora il piano possa svilupparsi.

Prova 10

1, Nell'ambito di un intervento di nuova costruzione di un nuovo condominio, comprensivo di negozi al piano terreno, risulta necessaria la realizzazione delle dotazioni di standard, non essendo ammessa per la zona la monetizzazione. L'ufficio tecnico del comune competente e gli enti, ritengono necessari anche alcuni potenziamenti delle reti esistenti, nonché la nuova realizzazione di allacci fognari e di punti di ricarica per veicoli elettrici. Il candidato illustri qual è il corretto titolo abilitativo edilizio, qualora necessario, per tali opere (realizzazione delle dotazioni di standard e delle reti) e le verifiche, nonché gli eventuali atti, da svolgere per legittimare tali interventi. Specifichi inoltre qual è il soggetto che dovrà farsi carico delle opere e quali ci si può aspettare che siano le condizioni cui il Comune sottoporrà l'attuazione

2. Viene proposto all'amministrazione comunale un intervento riguardante un'area in prossimità della stazione ferroviaria, già bonificata con la demolizione di edifici polifunzionali dismessi. Il progetto prevede la nuova costruzione di una serie di edifici destinati ad un mix di funzioni terziarie, commerciali e residenziali, secondo un preciso crono programma nell'arco di più anni. L'area è inquadrata come ambito da rigenerare nel PUG vigente. Il candidato illustri il procedimento autorizzativo degli interventi in progetto, come previsto dalla L.R. 24/2017, i contenuti minimi del progetto e individui, in linea generale, quali dovranno essere i requisiti che potranno essere richiesti da parte degli uffici tecnici, ma anche quelli che potrebbe richiedere l'amministrazione comunale, tenuto conto che l'area è considerata strategica per la città.