



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì - Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel.0547/79111 fax 0547/83820

**Settore: SVILUPPO DEL TERRITORIO E VIGILANZA**

**Servizio: EDILIZIA PRIVATA-VIGILANZA**

## **Determinazione N. 271 del 08/04/2014**

**Oggetto: MODIFICHE ALLE METODOLOGIE DI CONTROLLO PRATICHE EDILIZIE, DI CUI ALL'ART. 124 REGOLAMENTO EDILIZIO, COME STABILITO DALLE DELIBERE DI C.C. N° 75/2012 E 84/2013, NONCHE'DAL PUNTO 7 DELL'ART. 124 REGOLAMENTO EDILIZIO.**

### **IL DIRIGENTE**

- Visto lo Statuto, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 27 settembre 1991, successivamente modificato e integrato;
- Visto l'art. 27 del regolamento di contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 145 del 19.12.1997, che disciplina la procedura di impegno della spesa;
- Visto il provvedimento n. 36192 del 9 dicembre 2011 con cui il Sindaco ha conferito all'Arch. Vittorio Foschi, l'incarico di dirigenza del Settore Sviluppo del Territorio, a norma degli artt. 50 comma 10, art. 107 e art. 110 comma 2° del D. Lgs. 267/2000, confermato con provvedimento del 21/12/2012 prot. 37599;
- Vista la deliberazione di C.C. n° 216 del 22.05.1985 con la quale fu approvato il Regolamento Edilizio Comunale, entrato in vigore, ad avvenuta pubblicazione, in data 04.07.1985;
- Viste le modifiche succedutesi, in adeguamento alle leggi regionali n° 33 del 1990 e n° 31 del 2002, nonché, da ultima, quella approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 25.03.2004;
- Visto l'art. 124 del Regolamento Edilizio Comunale;
- Vista la deliberazione di C.C. n° 75 del 21.09.2012 con la quale è stata approvata la variante al Regolamento Edilizio Comunale circa la metodologia per l'individuazione delle pratiche edilizie da assoggettare a controllo a campione;
- Vista la deliberazione di C.C. n° 84 del 22.11.2013 con la quale si è prorogata la sperimentazione, relativa al controllo a campione delle pratiche edilizie, posta in atto con deliberazione n° 75/2012;
- Considerato che l'entrata in vigore della L.R. 15 del 30.07.2013, divenuta esecutiva il 28.09.2013, comporta diverse modifiche;

- Visti gli artt. 14 e 23 della L.R. 15/2013;
- Viste le modifiche apportate, alla L.R. 15/2013, dall'art. 52 della L.R. n° 28 del 20.12.2013 (in vigore dal 01.01.2014);
- Vista la deliberazione di Giunta Regionale n° 76 del 27.01.2014, quale atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/2013, in cui si definiscono criteri in ordine alla definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo, nonché modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate;
- Considerato che, così come già precedentemente chiarito nelle delibere di C.C. 75/2012 e 84/2013, le risorse organizzative disponibili presso l'Amministrazione Comunale non consentono di eseguire il controllo sistematico sugli interventi di cui alle lett. a – b – c – d, comma 4°, art. 23 (modificato dall'art. 52 comma 4° della L.R. n° 28 del 20.12.2013), nonché di cui al comma 5°, art. 14 della L.R. 15/2013;
- Ritenuto di stabilire una quota percentuale di pratiche, da assoggettarsi a controllo, pari ad un quarto (25%) del totale, in linea con la quota minima indicata sia dalla Legge Regionale 15/2013, sia dalla delibera di G.R. 76/2014;
- Ritenuto che tale suddetta quota (25%) debba applicarsi, sia al controllo sugli interventi di cui all'art. 23 comma 4° della L.R. 15/2013, modificato dall'art. 52 comma 4° L.R. 28/2013 (ai fini del controllo sulle istanze di richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità), sia alle verifiche sul controllo di merito delle SCIA di cui al comma 5°. art. 14 della L.R. 15/2013;

## D E T E R M I N A

di modificare le metodologie di controllo pratiche edilizie, di cui all'art. 124 Reg. Ed., come stabilito dalle Delibere di C.C. n° 75/2012 e 84/2013, nonché dal punto 7 art. 124 Reg. Ed., come segue;

### Art. 124

#### **Disposizioni finali e transitorie e metodologia per l'individuazione delle pratiche edilizie da assoggettare a controllo a campione**

“Qualsiasi norma regionale e statale di carattere ordinativo susseguente l'entrata in vigore del presente regolamento si intende immediatamente acquisita in variante al medesimo.

#### **Punto 1) Metodologia per l'individuazione delle pratiche da assoggettare a controllo.**

Presso il Settore Sviluppo del Territorio è istituito un servizio di Front-office attraverso il quale si intende collaborare con i Tecnici Liberi Professionisti al fine di fornire un esame preventivo esclusivamente inerente alla verifica della documentazione allegata alla singola pratica presentata; ad esame effettuato sulla stessa sarà apposto un “visto front-office”.

#### *A) Pratiche edilizie da assoggettare a controllo:*

- a.** tutte le pratiche di Permesso di Costruire per le quali sia stato comunicato l'inizio lavori essendo decorso il termine per il rilascio del provvedimento (silenzio assenso), di cui al comma 10 dell'art. 18 della L. R. n. 15/2013;
- b.** le pratiche relative a titoli edilizi in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23 del 2004;
- c.** le pratiche (S.C.I.A. e P.d.C.) presentate prive del “visto front-office” da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.);

- d. le pratiche di Segnalazione Certificata di Inizio Attività nella percentuale stabilita al successivo punto 2; su tale quota sorteggiata sarà effettuato, sia il controllo di merito sulla conformità agli strumenti urbanistici e alle normative e leggi vigenti, di cui al punto 5, art. 14 L.R. 15/2013, sia il controllo formale e di merito sulla domanda (a fine lavori) ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, di cui ai commi 4, 6, 7, 8 e 9, punto 4, art. 52 della L.R. 28/2013 (modificativa dell'art. 23 L.R. 15/2013);
- e. le pratiche di istanza di richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità relative a permessi di costruire nella percentuale stabilita al successivo punto 2;

B) Poiché si intende continuare ad operare mediante controllo a campione su tutte le tipologie di intervento, assoggettate (o meno) al controllo sistematico previsto agli artt. 14 e 23 della L.R. 15/2013, si ritiene conseguentemente incoerente l'individuazione di criteri che vadano a differenziare le probabilità di sorteggio a seconda della diversa consistenza degli interventi.

#### **Punto 2) Determinazione del numero di controlli a campione da effettuare:**

Tutte le pratiche sorteggiate saranno oggetto di sopralluogo a fine lavori.

##### **A) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

Sulla base delle indicazioni dettate al punto 5.1 dell'Allegato alla deliberazione di Giunta Regionale n° 76 del 27.01.2014, si stabilisce di effettuare il sorteggio delle pratiche SCIA a cadenza settimanale e, più precisamente, ogni lunedì o, in caso di lunedì festivo, nel successivo primo giorno utile lavorativo; ogni lunedì il sorteggio avverrà in base al numero di pratiche presentate nei sette giorni precedenti (ad esempio nel sorteggio di lunedì 10, saranno incluse tutte le pratiche presentate/pervenute da lunedì 3 a domenica 9).

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni sorteggio è, arrotondato per eccesso all'unità successiva, pari al 25% delle pratiche di S.C.I.A. presentate nella settimana precedente, a cui andranno sottratte le pratiche (qualora inerenti SCIA) di cui alle lettere "b" - "c" del precedente punto 1 comma A.

##### **B) Permessi di costruire (P.d.C.) e Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità**

Prima del rilascio del Titolo, le pratiche relative ai permessi di costruire, saranno tutte singolarmente istruite, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 15/2013; Il controllo sui titoli rilasciati avverrà a fine lavori in coincidenza col controllo previsto sulla richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità, ai sensi dei commi 4, 6, 7, 8 e 9, punto 4, art. 52 della L.R. 28/2013 (modificativa dell'art. 23 L.R. 15/2013).

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni sorteggio è, arrotondato per eccesso all'unità successiva, pari al 25% delle pratiche di richiesta Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentate nei quattordici giorni precedenti, a cui andranno sottratte le pratiche (qualora inerenti P.d.C.) di cui alle lettere "a" - "b" - "c" del precedente punto 1 comma A.

Sulla base delle indicazioni dettate al punto 4 dell'Allegato alla deliberazione di Giunta Regionale n° 76 del 27.01.2014, si stabilisce di effettuare il sorteggio delle pratiche di richiesta Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità, riferite ai soli permessi di costruire, a cadenza bisettimanale e, più precisamente, nei giorni di lunedì (alternati) o, in caso di lunedì festivo, nel successivo primo giorno utile lavorativo; il sorteggio avverrà in base al numero di pratiche presentate nei quattordici giorni precedenti (ad esempio nel sorteggio di lunedì 17, saranno incluse tutte le pratiche presentate/pervenute da lunedì 3 a domenica 16).

Nelle ipotesi di cui ai precedenti punti A e B del punto 2, nei casi in cui il numero delle pratiche inserite obbligatoriamente nel campione (di cui al punto 1) uguagliano o superino il 25% di quelle presentate, non si procede all'effettuazione del sorteggio.

Nel caso in cui il calcolo del 25% determini quote decimali queste saranno in ogni caso da arrotondare per eccesso all'unità superiore (punto 4.2 dell'Allegato alla delibera di G.R. n. 76/2014).

### **Punto 3) Ripartizione del numero di controlli a campione in riferimento agli elenchi Formati**

Il sorteggio sarà effettuato come da punto 2, tramite il programma di generazione di numeri casuali disponibile sul sito della Regione Emilia Romagna ([www.regione.emilia-romagna.it/sin\\_info/generatore](http://www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore)), con seme generatore pari alla data del giorno di estrazione (ad esempio: se nell'anno 2012 in agosto un lunedì fosse il giorno 10, il seme generatore sarebbe 10082012).

### **Punto 4) Avviso di avvio del procedimento di controllo a campione e calendario dei sopralluoghi**

Il Dirigente darà notizia in merito all'esito del sorteggio mediante affissione di copia dell'elenco vidimata nella bacheca del Settore Sviluppo del Territorio. Sul sito informatico comunale sarà possibile prendere visione delle pratiche sorteggiate.

Tutti i sopralluoghi saranno effettuati a fine lavori in concomitanza con l'espletamento delle procedure e verifiche per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità.

### **Punto 5) Modalità di Controllo**

#### **A) Controlli da eseguire**

##### **a. Controlli d'Ufficio:**

- corrispondenza tra quanto rappresentato e asseverato all'interno della pratica e quanto rilevabile dal reperimento dei precedenti autorizzativi dell'immobile depositate nell'archivio comunale; tale verifica sarà svolta dai responsabili del procedimento.
- verifica della completezza delle dichiarazioni rese ai sensi di legge dal tecnico progettista contenute nella modulistica allegata alle pratiche edilizie;
- verifica del rispetto della normativa edilizio-urbanistica comunale vigente al momento dell'asseverazione (S.C.I.A.) o della formazione del silenzio assenso (P.d.C.), nella fattispecie prevista dall'art. 18, comma 10 della L.R. n° 15/2013 e ss. mm. e ii.

Nell'ipotesi di pratiche edilizie per le quali sia già stata effettuata l'istruttoria per la verifica di conformità edilizio-urbanistica da parte dell'Ufficio tecnico, non si procederà di norma ad una ulteriore verifica.

#### **B) Controlli da effettuare mediante sopralluogo**

##### **a. ESTERNI DEL FABBRICATO:**

- verifica delle dimensioni del fabbricato: lunghezza, larghezza, rientranze e sporgenze planimetriche, altezza, ubicazione sul lotto;
- controllo "a vista" dei prospetti con il criterio degli allineamenti degli elementi della facciata: finestre, balconi, cornici e paramenti, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;
- verifica della eventuale sistemazione dell'area pertinenziale secondo quanto indicato nel progetto: parcheggi, aree verdi, recinzioni, passi carrai e soluzioni finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- verifica delle prescrizioni specifiche del titolo abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva.

#### b. INTERNI DEL FABBRICATO

- verifica della conformità planimetrica dell'edificio rispetto al progetto, mediante controllo di tutti i vani, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;
- verifica delle altezze interne di tutti i piani (nei sottotetti a falda inclinata verrà rilevata l'altezza massima e quella minima);
- verifica del rispetto delle eventuali condizioni e prescrizioni particolari riportate nell'atto abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva;
- verifica della conformità dell'opera a quanto attestato nella relazione sul superamento delle barriere architettoniche e il rispetto della normativa vigente in materia (art. 24 L. 104/92).

#### C) *Relazione di sopralluogo*

Al termine del sopralluogo sarà redatta apposita relazione tecnica contenente l'esito dello stesso.

#### D) *Provvedimenti a seguito della relazione di sopralluogo*

Nel caso in cui siano accertate difformità delle opere in corso rispetto al titolo abilitativo e/o alle norme urbanistiche edilizie vigenti, si procederà ai sensi di Legge.

#### E) *Monitoraggio annuale*

Nel corso del mese di gennaio di ogni anno dovrà essere fatta una verifica riepilogativa del numero di controlli relativi alle pratiche di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) e di Permesso di Costruire (P.d.C.) presentate nel corso dall'anno precedente, finalizzata al rispetto delle percentuali di controlli minimi stabiliti dalla L. R. n. 15/2013 e L.R. 28/2013.

#### Punto 6) **Misure Transitorie**

Il sorteggio dei controlli verrà effettuato utilizzando due elenchi:

- elenco n° 1 per le S.C.I.A. e relative conseguenti istanze di richiesta Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità (a cadenza settimanale);
- elenco n° 2 per le istanze di richiesta Certificati di conformità Edilizia e di Agibilità relative ai permessi di costruire (a cadenza bisettimanale);

Questo sorteggio sarà effettuato in riferimento alle pratiche presentate a partire dal Lunedì successivo all'entrata in vigore del presente articolato. Il primo sorteggio, con le modalità di cui ai precedenti punti 1 e 2, sarà effettuato nel giorno di lunedì 14.04.2014.

#### Punto 7) **Sperimentazione, gestione e sanzioni**

La presente procedura sarà svolta in via sperimentale per un anno dalla sua entrata in vigore per ottimizzare le azioni e le procedure, nel contempo non saranno applicate eventuali sanzioni. La determinazione delle sanzioni sarà effettuata tramite successivo provvedimento Dirigenziale, a termine di legge. Il Dirigente del Settore organizza a livello gestionale il lavoro e le metodologie per i controlli, al fine di ottimizzarli. Si specifica che ogni singola pratica di S.C.I.A. e P.d.C. sarà sottoposta a sorteggio UNA SOLA VOLTA .

Ogni norma contenuta nel presente Regolamento Edilizio in contrasto con il presente articolo si intende abrogata.”