



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 18.03.2014

**Deliberazione n. GC-2014-144**

Prot. Gen. n. PG-2014-24011

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2014-116

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Rossella Zadro</b>	<b>Assessore</b>
<b>Luciano Masieri</b>	<b>Assessore</b>
<b>Luigi Marattin</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Deanna Marescotti</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

**Assiste il Segretario Generale Reggente Dott. Luciana Ferrari**

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

## Oggetto

**DEFINIZIONE DELLE MODALITA' TRANSITORIE DI EFFETTUAZIONE DEI CONTROLLI SUI TITOLI ABILITATIVI SIA IN FASE ISTRUTTORIA ,CHE IN FASE DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA.**

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.  
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, D. Lgs n. 39/1993.

**DEFINIZIONE DELLE MODALITA' TRANSITORIE DI EFFETTUAZIONE DEI CONTROLLI SUI TITOLI ABILITATIVI SIA IN FASE ISTRUTTORIA ,CHE IN FASE DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA.**

**LA GIUNTA**

**PREMESSO:**

- che il 28 Settembre 2013 è entrata in vigore la L.R. n. 15/2013 "Semplificazione della Disciplina Edilizia";
- che tale legge regionale innova profondamente l'attività edilizia e relativamente al tema dei controlli prevede si debba operare in due fasi:
  - all'atto della formazione del titolo abilitativo, per la verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio;
- alla fine lavori ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità;
- che in data 28 Dicembre 2013 è entrata in vigore la L.R. 28/2013, che all'art. 52 sostituisce l'originario art.23 "Certificato di conformità edilizia ed agibilità" della LR.15/2013;
- che l'art. 23 della L.R. 15/2013 "Certificato di conformità edilizia e di agibilità" al comma 1 prevede che tale certificato debba essere richiesto per tutti gli interventi soggetti a SCIA ed a PERMESSO di costruire;
- che l'art. 23 della L.R. 15/2013 "Certificato di conformità edilizia e di agibilità" al comma 6, descrive un insieme di interventi che devono essere sottoposti a controllo sistematico in fase di richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità quali:
  - interventi di nuova edificazione
  - interventi di ristrutturazione urbanistica
  - interventi di ristrutturazione edilizia
  - interventi di risanamento conservativo di edifici di classi 1,2,3 del RUE
  - interventi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera.
- che lo stesso articolo prevede che per gli interventi non compresi ai punti precedenti venga comunque garantita una percentuale di controllo non inferiore al 25%;
- che le modalità di selezione degli interventi soggetti a controllo, sono state definite dall'atto di coordinamento della Regione Emilia Romagna , redatto ai sensi dell'art. 12, comma 4, lettera e) ed approvato con Delibera Giunta Regionale n.76 del 27 Gennaio 2014;
- che tale atto di indirizzo, prevede che i controlli non debbano essere eseguiti con estrazione casuale, ma a seconda dell'ordine di importanza degli interventi;

- che l'art. 23 al comma 7, prevede comunque che l'amministrazione comunale, nel caso non riesca a garantire, con le proprie risorse organizzative, il controllo sistematico degli interventi, debba comunque garantire il controllo di una quantità non inferiore al 25% delle richieste di conformità presentate.

**RICORDATO:**

- che la carenza di organico all'interno del SUE , e in particolare presso l'UO Vigilanza Edilizia, Controllo e Contenzioso, ha nel tempo ridotto l'organico dell'ufficio Conformità edilizia ed Agibilità alle due sole unità attuali; un geometra- capo ufficio ed un istruttore tecnico ;
- che pertanto l'Amministrazione comunale ha deciso di affidare la verifica delle pratiche edilizie e delle loro realizzazioni all'AUSL attraverso apposita convenzione;
- che dal giugno 2002, con Delibera Giunta Comunale P.G. 12742 è stata quindi approvata una Convenzione tra il Comune di Ferrara e l'Azienda AUSL di Ferrara per l'esercizio dei controlli di **sicurezza impiantistica ed igienico – sanitari** previsti dal regolamento Edilizio comunale, sia in fase preventiva ai lavori, (Controllo sui progetti) sia in fase finale dei lavori in sede di procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità;
- che con tale Convenzione il Comune di Ferrara ha quindi affidato all'Azienda AUSL, il controllo a campione dei requisiti di igiene e di salute delle persone e dell'ambiente, connessi alle trasformazioni edilizie e d'uso previste dalla previgente L.R. 31/02 nonché dalla L.R. 46/90 e sue modifiche ed integrazioni, attuate con i titoli abilitativi della L.R. 31/02, compresi quelli richiesti a sanatoria, compresi gli esposti di valenza igienico-sanitaria;
- che anche a seguito di tale convenzione , ad oggi i controlli sui titoli abilitativi e sui conseguenti interventi edilizi avvengono nel seguente modo:

estrazione A - controllo di merito - SU TUTTE LE PRATICHE - 30% Le scia in sanatoria e i Permessi di Costruire sono sempre istruiti di merito.

estrazione B - controllo requisiti igienici sanitari - per PdC e Scia di: Nuova costruzione, Ampliamento, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, varianti (quindi esclusi: opere pertinenziali, manutenzioni straordinarie, demolizioni, cambi d'uso senza opere, nuovi titoli) - 30%

estrazione C - controllo sulla proprietà - 1%

estrazione D - controllo dichiarazioni sostitutive - su tutte le pratiche - 5%  
 estrazioni F : 15% - conformità edilizia - su tutte le pratiche ;5% - sulle fine lavori - su tutte le pratiche.

- che la Convenzione in oggetto è stata di anno in anno rinnovata adeguandosi, di volta in volta, al mutato panorama dei titoli abilitativi all'attività edilizia;
- che nell'ultimo rinnovo della convenzione con l'AUSL, relativo al 2013, si sono previste le seguenti percentuali di controllo:

- un campione del 30% di permessi/DIA/SCIA o altro titolo similare comunque denominato compresi i titoli in sanatoria;
  - un campione pari al 15% delle richieste di certificati di conformità edilizia e abitabilità;
- rispetto alle percentuali precedenti che erano rispettivamente del 20% e del 10%;

#### **PRECISATO:**

- che le risorse umane/organizzative dell'Amministrazione comunale non sono dimensionate e dotate delle necessarie competenze per far fronte all'eventuale controllo sistematico di tutti gli interventi edilizi proposti e ciò è evidente dal fatto che, come descritto al precedente ricordato, tali verifiche sono state affidate con apposita convenzione all'AUSL dal 2002 ad oggi;
- che tale situazione organizzativa si è inoltre oggi aggravata a seguito degli eventi sismici del 20 - 29 Maggio 2012, che hanno determinato per tutto il Personale del S.U.E. un evidente e oggettivo prolungato stress-lavorativo;
- che non appare neppure praticabile la strada della immediata modifica della Convenzione con l'AUSL, a tre mesi dalla sua scadenza naturale di Aprile 2014, per adeguarla alle percentuali dei controlli delle conformità edilizie richieste dall'art. 23 della L.R. 15/2013, che nel caso in oggetto risultano maggiori delle percentuali per i progetti (ne vengono controllati il 30%) mentre risultano inadeguati i controlli delle conformità edilizie (ne vengono controllati il 15% contro il minimo di legge del 25% previsto dall'art.23 della LR 15/2013);

#### **CONSIDERATO:**

- che appare ora indispensabile dare concreto avvio alle procedure della L.R. 15/2013 relativamente alle procedure della certificazione della conformità edilizia;
  - che appare inoltre opportuno mantenere in essere l'attuale sistema dei controlli, almeno sino al rinnovo della convenzione con l'AUSL ,
  - che appare comunque necessario, in via transitoria, individuare una metodologia per attribuire un diverso peso a tutti gli interventi edilizi soggetti al controllo campione, siano essi sulle pratiche cartacee o sulle richieste di conformità edilizia;
  - che in attesa dell'adeguamento del sistema dei controlli ai disposti dell'atto di indirizzo DGR n. 76 del 27 Gennaio 2014, che dovrà avvenire obbligatoriamente entro 180 gg dalla sua entrata in vigore in base ai disposti dell'art.12 della LR 15/2013 e s.m., in prima parziale applicazione delle disposizioni di legge, definire un campione qualificato degli interventi da sottoporre a controllo attraverso un meccanismo di sorteggio che aumenti la probabilità di selezione di talune pratiche rispetto alle altre, in ragione della diversa rilevanza degli interventi edilizi .
- 
- **VISTA** la L. R. n. 15/2013 e s.m. ;
  - **VISTI** gli atti;

- dato atto che il presente provvedimento non ha impegno contabile;
- **VISTI** i pareri favorevoli del Dirigente del Servizio Qualità Edilizia e del Dirigente di Ragioneria, espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.lgs n. 267/00;
- **CON** il voto favorevole di tutti i presenti

### **DELIBERA**

- di dare atto che le risorse umane/organizzative dell'Amministrazione comunale non sono dimensionate e dotate delle necessarie competenze per far fronte all'eventuale controllo sistematico di tutti gli interventi edilizi proposti, e che ciò è evidente dal fatto che, come descritto in premessa, tali verifiche sono state affidate con apposita convenzione all'AUSL dal 2002 ad oggi
- di dare atto che in attesa della revisione della Convenzione con l'AUSL, che scadrà il prossimo Aprile 2014, verranno mantenute le percentuali di verifica stabilite nell'attuale Convenzione ovvero:
  - un campione del 30% di permessi/DIA/SCIA o altro titolo similare comunque denominato compresi i titoli in sanatoria;
  - un campione pari al 15% delle richieste di certificati di conformità edilizia e abitabilità;
- di dare atto, in prima parziale applicazione dei disposti dall'art.23 comma 6 della LR.15/2013 e s.m., che la definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo sarà un campione qualificato, come previsto da atto di coordinamento regionale di cui alla Delibera ALER n.76 del 27 Gennaio 2014, che prevede che della composizione del campione di interventi da controllare debbano necessariamente far parte le seguenti categorie di interventi:

#### Controllo a campione ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità:

- gli interventi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera, che presentino i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14-bis della L.R. n. 23 del 2004;
- le istanze per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, a seguito della presentazione di titoli edilizi in sanatoria, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 23 del 2004;
- le istanze per il rilascio tardivo del certificato di conformità edilizia e agibilità, cioè dopo la scadenza della validità del titolo edilizio;

di dare atto che per ottenere un campione qualificato di pratiche edilizie soggette a controllo, per i restanti interventi edilizi da sorteggiare, sempre al fine di aumentare le probabilità del loro inserimento nel campione, sono inserite due volte nell'elenco, assumendo due numeri immediatamente progressivi i seguenti interventi:

- le pratiche riguardanti tutte le funzioni diverse da quella abitativa;
- gli interventi, con funzione abitativa, di nuova costruzione;
- gli interventi, con funzione abitativa, di ristrutturazione edilizia;

d) gli interventi, con funzione abitativa, di restauro e risanamento conservativo di edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale, di cui all'art. A-9, comma 1 e 2 , della L.R. n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Controllo a campione delle Scia presentate:

- a) gli interventi di nuova costruzione assoggettati a Scia;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, con cambio d'uso comportante aumento di carico urbanistico;
- c) Gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che comportino deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra fabbricati e dai confini.

di dare atto che per ottenere un campione qualificato di pratiche edilizie soggette a controllo, per i restanti interventi edilizi da sorteggiare , sempre al fine di aumentare le probabilità del loro inserimento nel campione, sono inserite due volte nell'elenco, assumendo due numeri immediatamente progressivi i seguenti interventi:

- a) le ristrutturazioni edilizie che non comportino mutamento delle destinazioni d'uso con aumento del carico urbanistico
- b) gli interventi, con funzione abitativa, di restauro e risanamento conservativo di edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale, di cui all'art. A-9, comma 1 e 2 , della L.R. n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) le scia per varianti in corso d'opera di cui all'art,22 della L.r. n.15 che presentino i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14-bis della L.R. n. 23 del 2004;

- di precisare che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile;
- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'architetto Paolo Perelli Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e del Servizio Qualità Edilizia;
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs. 267/2000

Il Sindaco  
Tiziano Tagliani

Il Segretario Generale Reggente  
Luciana Ferrari

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 18 marzo 2014 n. GC-2014-144 – Prot. Generale n. PG-2014-24011 e avente oggetto DEFINIZIONE DELLE MODALITA' TRANSITORIE DI EFFETTUAZIONE DEI CONTROLLI SUI TITOLI ABILITATIVI SIA IN FASE ISTRUTTORIA ,CHE IN FASE DI RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA.**

**esecutivo il 18/03/2014**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 20-MAR-14 al 03-APR-14**

**Ferrara, 20/03/2014**

**L'addetto alla pubblicazione  
Aldo Rizzoni**