



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **69** del **22/07/2014**

Oggetto:

DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA EFFETTUAZIONE DI VERIFICHE E CONTROLLI A CAMPIONE SUI PROCEDIMENTI EDILIZI IN RECEPIMENTO ED ATTUAZIONE DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 76 DEL 27/01/2014

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **ventidue** del mese di **luglio**, alle ore 21,00 nella residenza comunale, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, i cui componenti in carica alla data odierna sono i signori:

1-	TURCI LUISA	Sindaco	P
2-	MALAGOLA ITALO	Vice Sindaco	P
3-	OLIVETTI GIULIA	Assessore	A
4-	PALERMO GIANNI	Assessore	P
5-	ROSSI MARINA	Assessore	P
6-	ZENONI DARIO	Assessore	P

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Assiste il Segretario Comunale Sig. MESSINA ANNA.

Assume la Presidenza la Sig.a TURCI LUISA nella sua qualità di Sindaco, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento di cui all'oggetto indicato.



N. 69

DISPOSIZIONI IN MERITO ALLA EFFETTUAZIONE DI VERIFICHE E CONTROLLI A CAMPIONE SUI PROCEDIMENTI EDILIZI IN RECEPIMENTO ED ATTUAZIONE DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 76 DEL 27/01/2014

- - -

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

- che con Legge Regionale del 30 luglio 2013 n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia", pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna - Parte prima - n. 222 del 30.07.2013, si è proceduto ad una revisione sostanziale della LR 31/2002 e, nello specifico di quanto riguarda il presente atto, si sono previste modifiche di particolare rilevanza in tema di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (in seguito agibilità) con particolare riguardo al tema dei controlli da effettuarsi, anche a campione;
- che successivamente con l'art. 52 della L.R. del 20 dicembre 2013 n. 28 sono state apportate tra l'altro, modifiche agli artt. 23, 24 (abrogato) e 26;
- che con deliberazione di Giunta Regionale n. 76 del 27.01.2014 la Regione ha provveduto all'emanazione dell'Atto Regionale di Coordinamento tecnico di cui all'art. 12 comma 4 lettera e) della L.R. 15/2013 sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione sulle opere realizzate;
- che il medesimo art. 12, al 2° comma stabilisce che i Comuni debbano recepire con apposita deliberazione di Consiglio Comunale i contenuti dell'atto di coordinamento tecnico entro 180 gg dalla loro approvazione qualora il contenuto dell'atto di coordinamento contrasti con previsioni di piano o regolamentari comunali che non possano considerarsi implicitamente abrogate per effetto dell'approvazione della nuova legge regionale;
- che nel caso del Comune di Novi di Modena non sussistono previsioni regolamentari o amministrative riferite alla previsioni di cui all'art. 23 della L.R. n. 15 del 2013 che risultino incompatibili con le previsioni dell'atto di coordinamento regionale e che pertanto è possibile disporre l'immediata applicazione dello stesso attraverso l'emanazione di una determinazione da parte dell'organo istituzionalmente competente di natura tecnico organizzativa per sostituire le modalità di controllo attualmente operanti;
- Valutato che sia necessario effettuare una ricognizione dello stato organizzativo dello Sportello Unico per l'Edilizia, soprattutto in conseguenza dell'ingente mole di lavoro determinatasi a seguito degli eventi sismici del maggio 2012 e della fase della Ricostruzione e che sia opportuno prendere atto e condividere la proposta



organizzativa prevista dal Responsabile del Servizio Programmazione e Gestione del Territorio;

Visti in particolare, in merito al rilascio del **certificato di conformità edilizia e di agibilità**:

- l'articolo 12, comma 4, il quale alla lettera "e)", nell'ambito di una elencazione esemplificativa dei principali atti di coordinamento tecnico ritenuti utili per l'attuazione della medesima legge regionale, indica le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 23;

- l'articolo 23, comma 7, il quale prevede la possibilità che le amministrazioni comunali definiscano modalità di controllo a campione per almeno il 25% delle richieste di certificato di conformità edilizia e di agibilità, presentate al SUE per gli interventi edilizi elencati al comma 6, qualora le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico di tutte le opere realizzate;

- l'articolo 23, comma 8, il quale prevede la modalità ordinaria del controllo a campione per almeno il 25% delle richieste di certificato di conformità edilizia e di agibilità, presentate al SUE per gli interventi edilizi, di minore rilievo, diversi da quelli indicati dal comma 6;

- l'articolo 23 comma 6 che sottopone a controllo sistematico:

- 1) gli interventi di nuova edificazione;

- 2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica

- 3) gli interventi di ristrutturazione edilizia

- 4) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti essenziali ai sensi dell'art. 14 bis L.R. 23/2004,

ferma restando la possibilità, prevista in via subordinata dal comma 7 dell'art. 23, che consente alle Amministrazioni comunali di stabilire lo svolgimento del controllo a campione, comunque in quota non inferiore al 25% *"qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguirne il controllo sistematico"*;

fuori dei casi di cui al su citato comma 6° almeno il 25% dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione;

- l'articolo 23, comma 10, il quale precisa che il controllo sulle richieste di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità è volto a verificare, previa ispezione dell'edificio:

- a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;

- b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22;

- c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;

- d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

Dato atto

- che la L.R. 15/2013 e s.m.i. prevede un ulteriore caso secondo il quale i controlli di competenza comunale possono essere svolti a campione, ovvero all'articolo 14, comma 5, che contempla la possibilità per le amministrazioni comunali di definire modalità di controllo a campione per le verifiche che il SUE deve compiere entro 30 gg dalla presentazione delle **Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA)**;
- che tale facoltà può realizzarsi in base all'esistenza di oggettive esigenze del SUE, vale a dire qualora le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico di tutte le SCIA presentate;
- che il ricorso al controllo a campione è subordinato all'assunzione di una determinazione di natura organizzativa dell'organo istituzionalmente competente, con la quale l'Amministrazione comunale, dando atto della limitatezza del personale assegnato e assegnabile a tale funzione (in rapporto alla complessità e articolazione dei compiti svolti, alla quantità di pratiche edilizie mediamente presentate nel territorio di competenza, ecc.), valuti l'impossibilità di procedere, per tutte le pratiche presentate, sia alla verifica di merito della documentazione presentata, sia alle ispezioni delle opere realizzate: in considerazione della definizione per legge della quantità minima di controlli da attuare, la determinazione in parola deve comunque garantire lo svolgimento del controllo almeno del 25% delle pratiche presentate;

Rilevato che nell'ambito dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Novi di Modena, viste le condizioni che son venute a determinarsi a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e soprattutto la mole delle istanze di contributo nella fase della Ricostruzione alle quali sono correlati altrettanti titoli edilizi, non vi sono le condizioni per effettuare un controllo sistematico delle SCIA, stante l'elevato numero di pratiche presentate in rapporto al personale dedicato, ed ancor più, avendo la legge regionale implementato le funzioni in merito alla verifica della completezza documentale e degli incombenenti conseguenti, nonché statuito la necessità di svolgere il controllo per il rilascio dei certificati di agibilità anche mediante accurato sopralluogo sul posto;

A validare quanto sopra si riporta un confronto relativo ai titoli edilizi in entrata al SUE tra il 2011 (ante sisma) ed il 2013 (post sisma).

	2011	2013
PDC	44	52
SCIA	116	266
CIL	110	425 (di cui 210 RCR di notevole complessità relative ad inagibilità B, C, E0)
AUT. Paesaggistica	2	12

Si ricorda inoltre che tra i titoli edilizi sopra riportati rientrano anche molteplici istanze di sanatoria necessarie a validare uno stato legittimato al fine dell'ammissibilità a contributo. Pur avendo nel tempo e in più tranches acquisito personale a supporto dell'operatività del servizio tramite l'Agenzia Interinale "Obiettivo Lavoro" affidataria della somministrazione di personale da parte della Regione Emilia Romagna, si rimarca la necessità di dover impiegare diversi mesi di formazione per portare tale personale ad essere produttivo in forma significativa;

Ritenuto, pertanto, che sussistano i presupposti previsti dal legislatore, cioè le limitate risorse organizzative, per effettuare il controllo solo su un campione delle pratiche



presentate, come ammesso anche dalla stessa legge;

Vista la proposta formulata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia:

1) di effettuare **in una fase iniziale, con possibilità di implementazione a seguito di un monitoraggio a cadenza semestrale**, ai fini del rilascio del **certificato di conformità edilizia ed agibilità, il controllo a campione del 25%**, sia formale che di merito, per le seguenti tipologie di interventi (art. 23, comma 6):

1) gli interventi di nuova edificazione;

2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica

3) gli interventi di ristrutturazione edilizia

4) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti essenziali ai sensi dell'art. 14 bis L.R. 23/2004

2) di confermare, come previsto dalla LR 15/2013 (art. 23, co. 8), il **25%** quale campione di pratiche da sottoporre a controllo, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, per gli **interventi edilizi diversi** da quelli sopra elencati;

3) di sottoporre a **controllo a campione nella misura del 25% le SCIA presentate**, per quanto attiene la verifica della sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento (art. 14, co. 5);

Valutato che l'atto di coordinamento regionale prevede di introdurre un sistema di campionamento automatico, da effettuarsi a cadenze predefinite, sia per l'individuazione delle agibilità degli interventi edilizi diversi da quelli assoggettati a controllo sistematico (25%), sia per la scelta del 25% delle SCIA presentate (con l'esclusione delle SCIA in sanatoria), che in quest'ultimo caso tenga conto della rilevanza di alcune tipologie di intervento ai fini dell'estrazione del campione, secondo le modalità indicate dall'Atto di Coordinamento tecnico regionale;

Dato atto che, per i Comuni interessati dal processo della Ricostruzione post sisma, ai sensi della recente Ordinanza Commissariale n. 27/2013, come modificata dall'Ordinanza n. 59 del 4 luglio 2014, "Controllo dei progetti strutturali per edifici privati, produttivi e pubblici", ai sensi dell'art. 4, co. 1, è possibile coordinare la percentuale stabilita, del 25%, come quota campione delle pratiche sismiche sottoposte a deposito nei Comuni classificati a bassa sismicità, con i controlli sui titoli edilizi previsti dalla LR 15/2013;

Dato atto che l'estrazione del campione delle pratiche sismiche afferenti ai procedimenti inoltrati tramite la piattaforma telematica MUDE avviene secondo i parametri introdotti dalla Struttura Commissariale e comunque garantisce l'imparzialità della scelta del campione e che, essendo pressochè terminata la presentazione degli interventi afferenti agli esiti di inagibilità di tipo B e C, ormai si applica esclusivamente agli interventi più complessi inerenti il miglioramento sismico, l'adeguamento sismico e la ricostruzione, i quali, per i livelli operativi E1, E2, E3, comportano sempre la presentazione di un titolo edilizio correlato, che sia SCIA o Permesso di Costruire mentre, per la E0, si tratta di una Comunicazione di Inizio dei Lavori (CIL);

Valutato pertanto opportuno ottimizzare la procedura vigente di estrazione del campione tramite la procedura MUDE avvallando la medesima per il raggiungimento del 25% del



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

campione di controllo inerente le SCIA, monitorando la percentuale raggiunta;

Ritenuto di introdurre un sistema di campionamento automatico, da effettuarsi a cadenze predefinite, sia per l'individuazione delle agibilità degli interventi edilizi diversi da quelli assoggettati a controllo sistematico (25%), sia per la scelta del 25% delle SCIA presentate (con l'esclusione delle SCIA in sanatoria), che in quest'ultimo caso tenga conto della rilevanza di alcune tipologie di intervento ai fini dell'estrazione del campione, secondo le modalità indicate dall'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale;

Reputato opportuno condividere la proposta di disposizione tecnico-organizzativa prodotta dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia in merito ai criteri e modalità di svolgimento delle ispezioni in sede di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità in applicazione della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 28/2013, a seguito dell'emanazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR n. 76/2014, controlli sistematici e controlli a campione;

Ritenuto per quanto sopra di procedere alla condivisione ed approvazione dell'atto allegato quale parte integrante della presente deliberazione, denominato "Disposizione tecnico-organizzativa sui criteri di definizione dei campioni di pratiche soggette a controllo (art. 14, comma 5, art. 23 commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10) in applicazione della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 28/13, a seguito dell'emanazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR n. 76/2014.";

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Programmazione e Gestione del Territorio;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non produce alcun effetto né diretto né indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147 comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Vista la valutazione favorevole di conformità all'ordinamento giuridico espressa dal Segretario Comunale;

Con voti unanimi espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1) di dare atto, come esplicitato nelle premesse, dell'esistenza di oggettive esigenze organizzative del SUE del Comune di Novi di Modena che non consentono di eseguire il controllo sistematico di tutte le richieste di certificato di conformità edilizia e agibilità e di tutte le SCIA presentate;

2) di condividere ed approvare l'atto allegato e parte integrante della presente deliberazione, denominato "Disposizione tecnico-organizzativa sui criteri di definizione dei campioni di pratiche soggette a controllo (art. 14, comma 5, art. 23 commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10) in



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

applicazione della L.R. 15/2013 come modificata dalla L.R. 28/13, a seguito dell'emanazione dell'atto di coordinamento tecnico regionale di cui alla DGR n. 76/2014.”;

3) di confermare quanto segue:

a) di effettuare, **in una fase iniziale, con possibilità di implementazione a seguito di un monitoraggio a cadenza semestrale**, ai fini del rilascio del **certificato di conformità edilizia ed agibilità, il controllo a campione del 25%**, sia formale che di merito, per le seguenti tipologie di interventi (art. 23, comma 6):

1) gli interventi di nuova edificazione;

2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica

3) gli interventi di ristrutturazione edilizia

4) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti essenziali ai sensi dell'art. 14 bis L.R. 23/2004

b) di confermare, come previsto dalla legge regionale (art. 23, comma 8), il **25%** quale campione di pratiche da sottoporre a controllo, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, per gli **interventi edilizi diversi da quelli sopra elencati**;

c) di sottoporre a controllo a campione nella misura del **25% le SCIA** presentate (con esclusione della SCIA a sanatoria per le quali il controllo è sempre dovuto), per quanto attiene la verifica della sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento (art. 14, comma 5);

d) per l'individuazione delle istanze di certificato di agibilità e per le SCIA da assoggettare a verifica si effettuerà un sorteggio avvalendosi del generatore di numeri casuali riportato sul sito della Regione Emilia Romagna ed utilizzando un meccanismo che aumenti la possibilità di selezionare alcune pratiche rispetto alle altre in ragione della diversa rilevanza degli interventi edilizi, in puntuale applicazione delle modalità previste nell'Atto Tecnico di Coordinamento Regionale.

e) di dare atto che, per i controlli delle SCIA, parte del 25% sarà desunto dall'estrazione del campione ai fini sismici delle pratiche edilizie correlate ai procedimenti di richiesta del contributo per la Ricostruzione inoltrati tramite la piattaforma telematica MUDE, il quale avviene secondo i parametri introdotti dalla Struttura Commissariale e garantisce l'imparzialità della scelta del campione, ciò a seguito di quanto previsto dall'art. 4 dell'Ordinanza n. 27/2013 come modificata dall'Ord. 59/2014;

f) potranno essere verificate ulteriori pratiche rispetto a quelle sorteggiate qualora ciò sia necessario in funzione degli adempimenti che questa Amministrazione è tenuta a svolgere in tema di vigilanza urbanistica.

g) come richiesto dall'atto tecnico di coordinamento regionale la presente deliberazione deve essere inviata alla Giunta regionale, affinché si possa provvedere alla sua pubblicazione sul sito web della Regione, all'interno del portale "Territorio" (<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/>).

h) la presente deliberazione verrà inoltre pubblicata sul sito del Comune di Novi di



COMUNE DI NOVI DI MODENA

PROVINCIA DI MODENA

Modena ed inviata per debita conoscenza a tutti i tecnici professionisti che normalmente operano sul territorio.

i) il nuovo procedimento di controllo e sorteggio, secondo le modalità e scadenze indicate nell'allegata disposizione tecnico-organizzativa, verrà avviato a partire da lunedì 8° settembre 2014.

4) stante la scadenza per il presente adempimento alla data del 26 luglio, di dichiarare, come dichiara, con voti unanimi, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

- - -



COMUNE DI NOVI DI MODENA
PROVINCIA DI MODENA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 69 del 22/07/2014

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
F.to TURCI LUISA

Il Segretario Comunale
F.to MESSINA Dott.ssa ANNA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che copia del presente atto è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 05-08-2014 e vi rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
F.to CAPPI Dott. RAFFAELE

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 4 del d.lgs. 267/2000

Comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari il 05-08-2014

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.L.vo 18/08/2000, n.267

Novi di Modena,

Il Segretario Comunale
F.to

Ratificata con atto n. del

E copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Novi di Modena, _____
