

**LEGGE REGIONALE N. 15 DEL 30.07.2013**  
**"Semplificazione della disciplina edilizia"**

**CONTROLLI A CAMPIONE SULLE PRATICHE EDILIZIE**  
**PER L'ANNO 2014**

**Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 1/2014)**  
*ai sensi dell'articolo 7/III del RUE*

**1) CONTROLLI IN SEDE DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' ED IN SEDE DI PRESENTAZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA:**

**1.1 Controlli sostanziali ad opere eseguite:**

Con l'entrata in vigore della L.R. n. 15/2013 il tema del controllo delle pratiche edilizie cambia radicalmente.

Nella vigenza della L.R. n. 31/2002 infatti:

1. per le opere soggette a DIA (SCIA), occorre controllare obbligatoriamente, in corso d'opera ed alla conclusione dei lavori, almeno il 30% delle pratiche presentate (art. 11);
2. per le opere soggette a permesso di costruire, occorre controllare obbligatoriamente, in corso d'opera ed alla conclusione dei lavori, almeno il 20% dei permessi rilasciati, anche in silenzio-assenso (art. 17).

Con la L.R. n. 15/2013 il criterio di controllo delle opere edilizie cambia, passando dal controllo esclusivamente sul titolo edilizio (DIA/SCIA o PdC) ad controllo misto in parte sul titolo edilizio (per le opere di minore rilevanza) ed in parte sulle opere eseguite soggette al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità (art. 23).

In particolare la materia in tema di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità cambia completamente con l'entrata in vigore della L.R. n. 15/2013 rispetto a quanto previsto nella vigenza della L.R. n. 31/2002. Le novità rilevanti sono, in sintesi, le seguenti:

- per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e permesso di costruire occorre presentare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità (non esiste dunque più l'agibilità asseverata tramite la sola scheda tecnica descrittiva);
- è previsto un sistema di controllo a campione che riguarda gli aspetti specifici dell'agibilità, la variante di fine lavori ed il controllo della conformità di quanto realizzato con quanto approvato (controllo sul posto); il controllo dovrà essere sistematico, per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche e le varianti essenziali di cui all'art. 14-bis della L.R. n. 23/2004; per tutti gli interventi restanti invece, è previsto un controllo a campione per almeno il 25% dei medesimi;
- l'Amministrazione Comunale, tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia, può comunque definire modalità di svolgimento a campione del controllo degli interventi per i quali è previsto dall'art. 23, comma 4, il controllo sistematico, ma comunque in una quota non inferiore al 25% degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguirne il controllo sistematico;
- la richiesta di conformità edilizia ed agibilità completa della documentazione elencata dalla legge regionale al comma 2 dell'art. 23<sup>1</sup>, consente l'immediato utilizzo dell'immobile;

<sup>1</sup>  
a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;  
b) dalla copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati, di cui all'articolo 24;  
c) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;

- è previsto un nuovo istituto che è l'ordine motivato di conformare l'opera qualora si rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 8 lett. c) dell'art. 23 (e cioè sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità, fruibilità di edifici e impianti);
- è previsto un nuovo sistema sanzionatorio per i ritardi nella presentazione della richiesta di agibilità (art. 26<sup>2</sup>);
- viene formalizzata una prassi, già largamente in uso (art. 59/III del RUE), dell'agibilità parziale sia di edifici singoli che di singole porzioni di edificio.

Il campo di applicazione del certificato di conformità edilizia ed agibilità è stato pertanto notevolmente ampliato rispetto alla vigenza della L.R. n. 31/2002 e conseguentemente anche quello del controllo in corso d'opera ed in sede di conclusione dei lavori.

L'organizzazione dello Sportello Unico dell'Edilizia non consente quindi la effettuazione del controllo sistematico per tutte le opere elencate al comma 4 dell'articolo 23<sup>3</sup>.

Occorre pertanto definire un criterio di controllo basato sui seguenti parametri:

1. per le seguenti opere:
  - a) gli interventi di nuova edificazione;
  - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - d) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004<sup>4</sup>;
 si effettuerà un controllo a campione sul 25% delle richieste di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentate.
2. fuori dai casi di cui al punto precedente, si effettuerà un controllo a campione, in sede di fine dei lavori, su almeno il 25% dei restanti interventi edilizi<sup>5</sup>, selezionato secondo i criteri uniformi definiti con atto di coordinamento tecnico regionale di cui all'articolo 12, comma 4, lettera e) della L.R. n. 15/2013, che, allo stato, non è ancora stato emanato.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia:

- a) per i casi di cui al punto 1 precedente: entro il termine perentorio di dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, comunicherà agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato stesso. In assenza della tempestiva comunicazione

- d) *dal certificato di collaudo statico di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 19 del 2008 ove richiesto per l'opera realizzata;*
- e) *dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'art. 22;*
- f) *dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c).*

2

1. *La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, corredata dalla scheda tecnica descrittiva, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.*
2. *Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.*

3

4. *Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sono sottoposti a controllo sistematico:*
  - a) *gli interventi di nuova edificazione;*
  - b) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica;*
  - c) *gli interventi di ristrutturazione edilizia;*
  - d) *gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.*

4

1. *Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:*
  - a) *il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;*
  - b) *gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;*
  - c) *gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;*
  - d) *gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;*
  - e) *ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica;*
  - f) *ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.*

5

*In pratica solo quelli soggetti a Comunicazione di Inizio dei Lavori e quelli soggetti a SCIA diversi da quelli previsti alle lettere c) e d) del comma 4 dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013.*

della sottoposizione del controllo a campione il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva;

- b) per i casi di cui al punto 2 precedente: fermo restando che comunque tutte le SCIA sono soggette al rilascio del CCEA e pertanto per queste vale quanto stabilito al punto a), per le restanti opere, in pratica solo quelle soggette a CIL, lo Sportello Unico dell'Edilizia comunicherà agli interessati, entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della pratica, che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione.

Pertanto, sulla base di quanto sopra stabilito:

1. per le opere di cui al punto 1 precedente la determinazione del campione pari al 25% delle istanze di rilascio del CCEA presentate avverrà utilizzando la metodologia prevista dall'art. 46/III del RUE, ovvero utilizzando un software per la generazione di numeri casuali (*random number generator*); l'algoritmo di calcolo di tale software dovrà essere basato sul generatore congruenziale moltiplicativo di Lehmer, in grado di generare una sequenza numerica con le stesse proprietà statistiche di una sequenza casuale; preferibilmente si utilizzerà il generatore numerico casuale fornito dalla regione Emilia Romagna e disponibile al sito internet <http://wwwservizi.regione.emilia-romagna.it/generatore/>. All'inizio di ogni anno solare il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvederà alla estrazione del campione, utilizzando il generatore automatico, sulla base dei seguenti parametri:
  - a) intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo presunto di richieste di certificato di conformità edilizia ed agibilità che verranno presentate nel corso dell'anno di riferimento (determinato sulla base dei dati relativi all'anno precedente);
  - b) percentuale del campione: 25%;
  - c) seme generatore: n. dell'anno di riferimento;
  - d) i numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri del registro generale delle richieste di certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità dell'anno considerato da sottoporre obbligatoriamente a verifica.
2. per le opere di cui al punto 2 precedente, in attesa della determinazione dei criteri uniformi definiti con atto di coordinamento tecnico regionale di cui all'articolo 12, comma 4, lettera e) della L.R. n. 15/2013, si utilizzerà lo stesso criterio di cui al punto 1 precedente, con i seguenti parametri:
  - a) intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo presunto di pratiche edilizie che verranno presentate nel corso dell'anno di riferimento (determinato sulla base dei dati relativi all'anno precedente);
  - b) percentuale del campione: 25%;
  - c) seme generatore: n. dell'anno di riferimento;
  - d) i numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri del registro generale delle pratiche edilizie dell'anno considerato da sottoporre obbligatoriamente a verifica.

Tenuto conto che il 2014 rappresenta il primo anno di applicazione dei nuovi criteri di controllo a campione e che pertanto:

- a) per le opere di cui al punto 1 precedente non è possibile fare riferimento al numero complessivo di richieste di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità presentate nel 2013, in quanto numero considerevolmente inferiore a quello che presumibilmente si avrà nel 2014, essendo stato di molto esteso il campo di applicazione del certificato stesso;
- b) per le opere di cui al punto 2 precedente si potrà ancora fare riferimento al numero di pratiche edilizie presentate nel 2013, tenendo però conto del fatto che gran parte del numero di queste pratiche, che verrà determinato dal campione casuale, sarà già soggetto comunque a controllo in quanto ricadente nelle fattispecie di cui al punto 1 e pertanto, per tale ragione, non potrà concorrere alla determinazione del campione pari al 25% del gruppo di pratiche considerate al punto 2;

si deve far rilevare come l'elenco generale delle pratiche edilizie è infatti unico per tutti i titoli edilizi, siano essi PdC, SCIA o CIL e non è conveniente per il buon funzionamento del servizio incorporare l'elenco unico in più elenchi diversificati in funzione dei criteri delle modalità di controllo finale di cui sopra.

Pertanto per le opere di cui al punto 2 precedente, si renderà molto probabilmente necessario, in sede di determinazione del campione dell'anno successivo, effettuare anche una verifica se è stato o meno rispettato il parametro del 25% stabilito dalla L.R. n. 15/2013 ed in caso negativo, effettuare una integrazione con la determinazione di un ulteriore gruppo di pratiche a campione da verificare.

Tutto ciò premesso, tenuto conto che il numero complessivo di pratiche edilizie presentate nel 2013 è stato pari a 237, utilizzando il generatore di numeri casuale della Regione Emilia Romagna, si è proceduto ad un'unica determinazione del campione come segue:

- a) intervallo: 1-237;
- b) percentuale del campione: 25%;
- c) seme generatore: 2014;

pratiche n.:

**6-8-12-13-21-22-23-32-38-43-44-45-46-54-66-70-71-74-81-87-89-91-93-97-98-99-100-108-120-123-128-129-136-137-148-157-162-164-167-168-173-175-185-193-198-199-202-203-207-210-212-219-222-223-227-228-235-236-237**

Tenendo presente che i numeri delle pratiche come sopra determinato fanno riferimento:

- a) per le opere edilizie soggette obbligatoriamente al certificato di conformità edilizia ed agibilità: alla numerazione dello specifico elenco delle pratiche soggette a CCEA;
- b) per tutte le altre opere: alla numerazione del registro generale delle pratiche edilizie dello Sportello Unico dell'Edilizia.

## 1.2 Controlli formali in sede di presentazione delle pratiche edilizie:

Si rammenta che, indipendentemente da quanto sopra indicato in tema di controlli sostanziali in sede di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità oppure in sede di fine dei lavori, è, in ogni caso, previsto il controllo formale su tutti i titoli edilizi presentati allo Sportello Unico dell'Edilizia, secondo le seguenti criteri:

### 1.2.1 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 14, L.R. n. 15/2013):

Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, lo Sportello Unico dell'Edilizia verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c) della L.R. n. 15/2013 (ancora non emanato) e:

- a) in caso di verifica negativa, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;
- b) in caso di verifica positiva, trasmette in via telematica all'interessato e al progettista la comunicazione di regolare deposito della SCIA. La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di cinque giorni lavorativi dalla sua presentazione, in assenza di comunicazione della verifica negativa.

Entro i trenta giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo Sportello Unico dell'Edilizia verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento.

Tale controllo di merito avverrà a campione, dal momento che le risorse organizzative non consentono l'effettuazione del controllo sistematico, per l'anno 2014, sulle seguenti pratiche edilizie:

**6-8-12-13-21-22-23-32-38-43-44-45-46-54-66-70-71-74-81-87-89-91-93-97-98-99-100-108-120-123-128-129-136-137-148-157-162-164-167-168-173-175-185-193-198-199-202-203-207-210-212-219-222-223-227-228-235-236-237**

in riferimento alla numerazione contenuta nel Registro generale delle pratiche edilizie presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia nel 2014.

Tale termine potrà essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

Ove si rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello Unico dell'Edilizia vieterà la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.

Nel caso in cui si rilevino violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della L.R. n. 15/2013<sup>6</sup> che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello Unico dell'Edilizia ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni.

Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello Unico dell'Edilizia vieterà la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.

Decorso il termine di trenta giorni di cui sopra, lo Sportello Unico dell'Edilizia adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso nel caso in cui si rilevi la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia adotta i medesimi provvedimenti di cui sopra anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 8 dell'art. 14 della L.R. n. 15/2013<sup>7</sup>.

Decorso il termine di trenta giorni di cui sopra, lo Sportello Unico dell'Edilizia segnala altresì agli interessati le eventuali carenze progettuali circa le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti che risultino preclusive al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

6

*I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:*

- a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
- b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
- c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11;
- d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

7

*Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7.*

Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui sopra, motivi di contrasto con la disciplina vigente, lo Sportello Unico dell'Edilizia può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241 del 1990.

Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. n. 380/2001, dalla L.R. n. 23/2004 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello Unico dell'Edilizia accerti la violazione della disciplina dell'attività edilizia.

### **1.2.2 Permesso di Costruire (art. 14, L.R. n. 15/2013):**

I controlli formali sui Permessi di Costruire sono eseguiti sistematicamente su tutte le istanze presentate.

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento di cui all'articolo 9, comma 5 della L.R. n. 15/2013<sup>8</sup>. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (esclusivamente nei casi indicati dal comma 2 dell'art. 6 della L.R. n. 15/2013<sup>9</sup>), prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di 60 giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della CQAP, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.

Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Se entro il termine di cui sopra non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge n. 241/1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6 bis, della Legge n. 241/1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della Legge n. 241/1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello Unico dell'Edilizia provvede a notificare all'interessato, è adottato dal responsabile del SUE, entro il termine di 15 giorni dalla proposta di cui sopra. Tale termine è fissato in 30 giorni con la medesima decorrenza qualora il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della Legge n. 241/1990.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

Il termine istruttorio di 60 giorni di cui sopra è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c) della L.R. n. 15/2013.

8

*Nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati e adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo del titolo, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Il presente comma non trova applicazione relativamente:*

- a) *agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;*
- b) *agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;*
- c) *agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico);*
- d) *agli atti imposti dalla normativa comunitaria.*

9

*La Commissione si esprime:*

- a) *a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;*
- b) *b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale 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 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);*
- c) *sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).*



Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello Unico dell'Edilizia rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine (silenzio-assenso).

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale (ad esempio l'autorizzazione paesaggistica), il termine per il rilascio di 15 giorni di cui sopra decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Fatti salvi i casi di cui all'articolo 9, comma 6 della L.R. n. 15/2013<sup>10</sup>, l'efficacia del permesso di costruire è altresì sospesa nei casi previsti dall'articolo 12 della legge regionale 26 novembre 2010, n. 11 (*Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata*)<sup>11</sup>.

### **1.2.3 Comunicazione di Inizio dei Lavori (art. 7, c., 4 e ss. L.R. n. 15/2013):**

I controlli formali sulle CIL sono eseguiti sistematicamente su tutte le comunicazioni presentate.

Per gli interventi soggetti a CIL a norma del comma 4 dell'art. 7 della L.R. n. 15/2013, la comunicazione di inizio dei lavori deve riportare i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma 4, il rispetto delle prescrizioni e delle normative sulla disciplina dell'attività edilizia di cui al comma 3 dell'art. 9 della L.R. n. 15/2013 (vedi nota n. 6), nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere.

Limitatamente agli interventi di cui al comma 4, lettere b) e c) della L.R. n. 15/2013<sup>12</sup>, in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25.06.2008, n. 112 (*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*), convertito, con modificazioni, dalla legge 06.08.2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui sopra.

L'esecuzione delle opere soggette a CIL comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello Unico dell'Edilizia della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non sono richiesti la presentazione della scheda tecnica descrittiva e il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 5, secondo e terzo periodo dell'art. 7 della L.R. n. 15/2013, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso

<sup>10</sup>

*L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).*

<sup>11</sup>

*1. L'efficacia del permesso di costruire di cui agli articoli 12 e seguenti della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia) è sospesa ed i lavori non possono essere avviati fin tanto che il committente o il responsabile dei lavori non abbia trasmesso all'ente competente una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica della documentazione di cui all'articolo 90, comma 9, lettere a) e b), del decreto legislativo n. 81 del 2008.*

*2. Ai fini di cui al comma 1 la Giunta regionale può stabilire ulteriori verifiche delle condizioni di idoneità tecnico professionale, rilevanti ai fini della sicurezza nei cantieri in cui operano le imprese esecutrici dei lavori. Tali verifiche sono individuate, in conformità con le disposizioni vigenti in materia, secondo criteri di congruità, proporzionalità ed adeguatezza, anche in relazione alla dimensione dei cantieri ovvero alla particolare pericolosità di lavori così come definiti ai sensi della legge regionale n. 2 del 2009.*

*3. L'efficacia del permesso di costruire è altresì sospesa, con i medesimi effetti di cui al comma 1, fin tanto che il committente o il responsabile dei lavori non abbia trasmesso all'ente competente la documentazione attestante l'insussistenza delle condizioni di cui all'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 (Disposizioni contro le organizzazioni criminali di tipo mafioso, anche straniere), nei confronti delle imprese affidatarie ed esecutrici dei lavori oggetto del suddetto permesso di costruire. L'entrata in vigore di tale disposizione è subordinata alla sottoscrizione da parte della Regione di un accordo con le amministrazioni statali e le amministrazioni pubbliche competenti, in merito alle modalità di richiesta e di rilascio della documentazione di cui al presente comma, secondo criteri di adeguatezza e semplificazione, e alla pubblicazione del suddetto accordo nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).*

*4. Il comma 1 si applica agli interventi edilizi per i quali la domanda per il rilascio del permesso di costruire sia presentata dopo l'entrata in vigore della presente legge. La disposizione di cui al comma 3 si applica agli interventi edilizi per i quali la domanda sia presentata decorsi i trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'accordo, di cui al medesimo comma 3.*

<sup>12</sup>

*Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori:*

- a) a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;
- c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.

d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 4 e 7 dell'art. 7 della L.R. n. 15/2013.

Per gli interventi soggetti a CIL, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento, ivi compreso il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello Unico dell'Edilizia di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4, comma 5 della L.R. n. 15/2013, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

## **2) CONTROLLI IN MERITO ALLE AUTOCERTIFICAZIONI PRESENTATE A CORREDO DEI TITOLI EDILIZI E DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA:**

### **2.1 Autocertificazioni:**

In tema di verifiche sulla veridicità di quanto dichiarato in sede delle varie autocertificazioni consentite e poste a corredo delle istanze di Permesso di Costruire o delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività o Comunicazioni di Inizio dei Lavori, valgono, in generale, le disposizioni dettate dall'articolo 5/VI del RUE, che si intende qui richiamato integralmente.

Anche su questo tema sono previsti controlli a campione, facendo riferimento al campione determinato al punto precedente, ovvero le pratiche n.:

**6-8-12-13-21-22-23-32-38-43-44-45-46-54-66-70-71-74-81-87-89-91-93-97-98-99-100-108-120-123-128-129-136-137-148-157-162-164-167-168-173-175-185-193-198-199-202-203-207-210-212-219-222-223-227-228-235-236-237**

in riferimento alla numerazione contenuta nel Registro generale delle pratiche edilizie presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia nel 2014.

In particolare, si fa presente che in materia di controlli nel campo dell'antimafia, in ogni caso, a prescindere dalla sopra riportata elencazione, verranno sottoposti a controlli tutti i permessi di costruire presentati.

### **2.2 Regolarità contributiva:**

Con riferimento ai controlli in materia di regolarità contributiva, si fa presente che, ai sensi del comma 10, dell'articolo 90, del D.Lgs. n. 81/2008 la mancanza o imperfezione del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) comporta la sospensione della validità del titolo edilizio.

Sulla base di quanto disposto dalla Legge n. 183/2011 lo SUE non può richiedere il DURC all'interessato e neppure accettarlo se allegato alla pratica edilizia. L'interessato, in sede di pratica edilizia dovrà invece in proposito fornire allo Sportello Unico dell'Edilizia tutti i dati necessari e sufficienti perche lo SUE possa effettuare le necessarie verifiche presso gli Enti competenti. I controlli su tale materia verranno effettuati sistematicamente su tutte le pratiche edilizie presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia.

### **2.3 Antimafia:**

In materia di controlli per favorire la legalità in campo edilizio, verranno eseguiti sistematicamente su tutte le pratiche edilizie presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia.

In accordo con la Prefettura di Piacenza, ed in via di ragionevole interpretazione di quanto stabilito dal combinato disposto del Protocollo di Intesa tra Regione e Prefetture del 05.03.2012, delle disposizioni del Libro II del D.Lgs. n. 159/2011 e della L.R. n. 11/2010, si è stabilita la seguente casistica:

#### **a) per lavori edili di importo inferiore ai 70.000,00, a prescindere dalla tipologia del titolo edilizio:**

l'impresa edile esecutrice dei lavori deve produrre una autocertificazione attestante che nei propri confronti non sussistono cause di decadenza, sospensione o di divieto, di cui all'art. 67 del D.Lgs. 06.09.2011, n. 159, oltre all'autocertificazione dei dati contenuti nella propria visura camerale;

la verifica dei contenuti delle autocertificazioni avviene tramite invio, ai sensi dell'art. 87 del D.Lgs. n. 159/2011 (richiesta di comunicazione) di entrambe le autocertificazioni alla Prefettura di Piacenza, oltre che la richiesta on-line, da parte dello SUE, alla Camera di Commercio, della visura camerale.

#### **b) per lavori edili di importo superiore ai 70.000,00, a prescindere dalla tipologia del titolo edilizio:**

l'impresa edile esecutrice dei lavori deve produrre una autocertificazione, ai sensi dell'art. 83, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011, attestante le generalità di tutti i componenti conviventi di maggiore età del proprio nucleo familiare oltre che di tutti i soggetti indicati nella visura camerale dell'impresa stessa, oltre all'autocertificazione dei dati contenuti nella propria visura camerale;

la verifica dei contenuti delle autocertificazioni avviene tramite invio, ai sensi dell'art. 91 del D.lgs. n. 159/2011 (richiesta di informazione) di entrambe le autocertificazioni alla Prefettura di Piacenza, oltre che la richiesta on-line, da parte dello SUE, alla Camera di Commercio, della visura camerale. In tale caso la Prefettura rilascerà al SUE il Certificato Antimafia dell'impresa edile.

Esclusivamente nei casi in cui il titolo edilizio sia costituito dal Permesso di Costruire, quanto sopra dovrà essere effettuato anche in riferimento al titolare del permesso stesso.

In entrambe le ipotesi, nel caso in cui il titolo edilizio sia un permesso di costruire, questo non verrà rilasciato fino alla positiva conclusione delle prescritte verifiche come sopra descritte.

Nel caso invece in cui il titolo edilizio sia costituito da una SCIA oppure da una CIL, limitatamente a quelle sottoposte a verifica a campione, secondo l'elenco sopra riportato, l'efficacia del titolo edilizio è condizionata alla positiva conclusione delle verifiche di cui sopra.

In tale ultima ipotesi, al momento della presentazione allo SUE della SCIA o CIL, il front-office comunicherà che la pratica edilizia è soggetta a verifica a campione e che pertanto l'efficacia del titolo edilizio è condizionata. Pertanto, nell'ipotesi in cui il titolare dia comunque avvio ai lavori contestualmente alla presentazione della SCIA o CIL o comunque prima della positiva conclusione delle operazioni di verifica, qualora l'esito di tali verifiche fosse negativo, le opere nel frattempo eventualmente eseguite verranno considerate come abusive ed eseguite in assenza di titolo edilizio.

Una volta terminate positivamente le attività di verifica come sopra descritte, lo Sportello Unico dell'Edilizia ne comunicherà tempestivamente l'esito all'interessato, allo scopo di consentire l'avvio dei lavori.

Resta inteso che, in tutti i casi, anche per i titoli edilizi non sottoposti a verifica a campione, le autocertificazioni rappresentano condizione cogente ed imprescindibile per l'integrazione dell'efficacia del titolo edilizio e debbono essere presentate secondo il principio della completezza documentale, in modo tale che lo SUE sia messo in grado di effettuare le successive verifiche di competenza, per le pratiche soggette a verifica obbligatoria a campione, e comunque in generale per tutte le pratiche edilizie, di qualunque titolo e natura, in ossequio al principio della completezza e regolarità formale e sostanziale dei titoli edilizi.

L'attività di controllo sulle autocertificazioni da parte del SUE è finalizzata in primo luogo a rilevare la presenza di errori materiali su elementi informativi comunque sanabili. Il responsabile del procedimento dovrà pertanto verificare:

1. l'evidenza dell'errore (per es. dati anagrafici con cifre invertite);
2. la sua non incidenza effettiva sul procedimento in corso;
3. la possibilità di essere sanato dall'ufficio procedente o direttamente dall'interessato con una dichiarazione integrativa in caso di omissioni. In tal caso si procederà a far integrare la dichiarazione mediante un'ulteriore autocertificazione contenente gli elementi correttivi, sottoscritta con le stesse modalità e da allegarsi all'atto originario.

La dichiarazione incompleta o errata che non venga sanata, comporta l'inefficacia del titolo edilizio.

La dichiarazione falsa comporta:

- A. la decadenza immediata dei benefici ottenuti con il provvedimento di riferimento;
- B. la responsabilità penale ex articolo 489 del Codice Penale.

Nel caso di dichiarazioni mendaci, il responsabile del procedimento dovrà:

1. informare entro tre giorni dalla conclusione del procedimento di controllo, il responsabile dello Sportello Unico sull'esito del controllo;
2. comunicare, entro il termine massimo di 15 giorni, l'esito del controllo al soggetto che ha dichiarato il falso.

Nel caso di verifica di dichiarazioni mendaci nelle quali il dato dichiarato in maniera non veritiera sia determinante per la conclusione del procedimento, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia deve adottare nei confronti del soggetto che ha dichiarato il falso, senza attendere l'esito della denuncia penale, provvedimento motivato di decadenza o di sospensione dai benefici concessi o di esclusione dal procedimento, nel caso in cui l'accertamento sia avvenuto nel suo corso.

Gli atti relativi alla falsa dichiarazione saranno trasmessi a cura del Responsabile dello Sportello Unico alla Procura della Repubblica presso il Tribunale competente, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 con indicazione della notizia di reato e del presunto autore dell'illecito penale.

L'Amministrazione Comunale ed i funzionari sono esenti da ogni responsabilità per gli atti emanati sulla base di dichiarazioni sostitutive false ovvero contenenti dati non più rispondenti a verità, salvo i casi di dolo o di colpa grave.

### **3) CONTROLLI IN MERITO AI DEPOSITI STRUTTURALI AI FINI ANTISISMICI:**

I controlli a campione della documentazione progettuale ai fini antisismici avverrà secondo gli stessi criteri di sorteggio determinati in precedenza relativamente ai controlli in materia di antimafia, ovvero, per l'anno 2014, sulle seguenti pratiche edilizie:

**6-8-12-13-21-22-23-32-38-43-44-45-46-54-66-70-71-74-81-87-89-91-93-97-98-99-100-  
108-120-123-128-129-136-137-148-157-162-164-167-168-173-175-185-193-198-199-  
202-203-207-210-212-219-222-223-227-228-235-236-237**



in riferimento alla numerazione contenuta nel Registro generale delle pratiche edilizie presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia nel 2014.

Per tali pratiche si provvederà, contestualmente alla presentazione del deposito, alla trasmissione della documentazione progettuale alla struttura tecnica competente (Servizio tecnico dei bacini degli affluenti del Po di Piacenza).

*Castel San Giovanni, sabato 4 gennaio 2014*



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**

Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



Aruba PEC

InfoCamera™

13

---

<sup>13</sup> Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.