

# **CRITERI DI DEFINIZIONE DEI CAMPIONI DI PRATICHE EDILIZIE SOGGETTE A CONTROLLO E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE ISPEZIONI SULLE OPERE REALIZZATE**

*(Delibera di Giunta Regionale n. 76, del 27.01.2014)*

## **Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 8/2014)** *ai sensi dell'articolo 7/III del RUE*

### **PREMESSA:**

Con la DTO n. 1/2014 si è provveduto ad individuare i criteri per la determinazione del campione di opere edilizie da sottoporre a controllo per l'anno 2014.

Tale DTO è stata emanata nelle more della emanazione dell'Atto regionale di Coordinamento Tecnico di cui all'articolo 12, comma 4, lettera e) della L.R. n. 15/2013.

La Regione ha provveduto in seguito alla emanazione di tale Atto con deliberazione di Giunta Regionale n. 76 del 27.01.2014. La presente DTO pertanto viene emanata allo scopo di recepire quanto stabilito con tale Atto di coordinamento tecnico ed è integrativa rispetto a quanto già stabilito con la DTO n. 1/2014.

L'articolo 12, comma 1, della L.R. n. 15/2013 prevede quindi l'approvazione, da parte della Giunta regionale, di una serie di atti di coordinamento tecnico, volti ad assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia.

Il comma 2 dello stesso articolo, stabilisce che i Comuni debbano recepire con apposita deliberazione del Consiglio Comunale i contenuti degli atti di coordinamento tecnico, entro 180 giorni dalla loro approvazione, con l'effetto di contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari o amministrative del Comune, con essi incompatibili, in particolare quelle contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio e che decorso inutilmente tale termine trovi applicazione la norma di cui al comma 3-bis dell'art. 16 della legge regionale n. 20/2000, sulla prevalenza delle previsioni degli Atti di Coordinamento Tecnico regionali, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del termine sia stato presentato il titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio.

L'Atto di coordinamento in commento è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, ovvero il n. 39 del 07/02/2014, ma il termine di 180 giorni per il suo recepimento scadrà in data 26.07.2014 (180 giorni dopo la sua approvazione).

Il recepimento comunale dovrà avvenire attraverso:

- ▶ semplici atti organizzativi, per sostituire le modalità di controllo attualmente operanti per l'attuazione della L.R. n. 15/2013;
- ▶ oppure una deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L.R. n. 15/2013, 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.

Nel caso del Comune di Castel San Giovanni, dati i contenuti del Regolamento Urbanistico Edilizio, in particolare l'articolo 46/III del RUE "Modalità di determinazione del campione di opere edilizie da sottoporre a verifica obbligatoria", l'adeguamento ai contenuti del nuovo Atto di Coordinamento regionale avviene pertanto con la presente Disposizione Tecnico Organizzativa.

Pertanto, come stabilito dalla parte narrativa della D.G.R. n. 76/2014, dal momento che nel nostro Comune non sussistono previsioni regolamentari o amministrative, riferite alle previsioni di cui agli articoli 14 e 23 della L.R. n. 15 del 2013, che

risultano incompatibili con le previsioni dell'Atto di Coordinamento regionale in commento (anzi, il RUE, e prima ancora il Regolamento Edilizio, ne hanno anticipato i contenuti fin dal 1998), *"il responsabile del SUE può disporre l'immediata applicazione dello stesso anche anteriormente all'approvazione della deliberazione consiliare di recepimento"*. Fermo restando che, entro il 26.07.2014, la presente DTO dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

E' da farsi rilevare come la modalità di determinazione del campione delle opere edilizie da sottoporre a verifica che indica oggi la Regione Emilia Romagna con l'Atto di Coordinamento in commento, attraverso l'utilizzo del generatore di numeri casuali riportato sul sito della Regione Emilia Romagna, è utilizzato dal nostro Comune sin dal 1998, quando venne introdotto nel Regolamento Comunale di Edilizia e poi ripreso nel Regolamento Urbanistico Edilizio.

L'articolo 12, comma 4, lettera "e)" della L.R. n. 15/2013, 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 *"Certificato di conformità edilizia e di agibilità"* (operazione condotta con la DTO n. 1/2014).

Inoltre, l'articolo 14, comma 5, della L.R. n. 15/2014, prevede la possibilità che il Comune definisca modalità di controllo a campione per le verifiche che lo Sportello Unico per l'Edilizia deve compiere entro 30 giorni dalla presentazione delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), qualora le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico di tutte le SCIA presentate (operazione condotta anch'essa con la DTO n. 1/2014).

L'articolo 23, comma 7 della L.R. n. 15/2013 poi, prevede la possibilità che le il Comune definisca 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 (anche tale incombenza è stata portata a termine con la DTO n. 1/2014).

Il successivo comma 8, 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 (ancora, al proposito, si richiama quanto stabilito con la DTO n. 1/2014).

Il successivo comma 10, precisa poi 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.

Con l'Atto di Coordinamento di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 76/2014, la Regione ha ritenuto pertanto che al fine di perseguire i massimi livelli di funzionalità, correttezza, imparzialità e trasparenza delle metodologie di controllo dell'attività edilizia, in tutto l'ambito regionale, fosse opportuno emanare un atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi del citato articolo 12, della L.R. n. 15/2013, che vada a definire, per tutti i Comuni della Regione, un quadro di disposizioni applicative uniformi, in ordine a tutte le ipotesi di controlli a campione delle pratiche edilizie contemplati dalla stessa L.R. n. 15/2013 (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8), nonché in ordine alle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10).

Tra gli obiettivi principali perseguiti dalla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (*Semplificazione della disciplina edilizia*) vi è anche quello di rafforzare e migliorare i controlli sull'attività edilizia, sia quelli da svolgersi sulla documentazione presentata (controllo formale sistematico), sia quelli sulle opere realizzate (controllo sostanziale, anche a campione).

Nel contempo, la legge regionale tiene conto delle esigenze di economicità ed efficacia dell'azione pubblica, in special modo alla luce della limitatezza delle risorse organizzative comunali, prevedendo che i controlli possano essere svolti anche a campione, purché la selezione delle pratiche sia particolarmente attenta alla rilevanza delle diverse tipologie di intervento edilizio e al rischio di irregolarità delle stesse, in coerenza con i principi fissati dalle *"Linee guida in materia di controlli ai sensi dell'art. 14, comma 5, del decreto legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito in legge 4 aprile 2012, n. 35"*, volte alla razionalizzazione e alla semplificazione dei controlli sulle imprese<sup>1</sup>. Per assicurare che in tutto il territorio regionale siano utilizzati criteri uniformi di selezione del campione delle pratiche da controllare, l'art. 12, comma 4, lettera e), della L.R. n. 15/2013, prevede espressamente quindi l'emanazione di un apposito atto di coordinamento tecnico, ovvero quello in commento.

---

<sup>1</sup> *Linee guida adottate mediante intesa in sede di Conferenza Unificata il 24 gennaio 2013 (G.U. 19.02.2013 n. 42).*

La norma fa riferimento, in particolare, all'ipotesi di controllo a campione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità; tuttavia, in ragione dei generali obiettivi di uniformità, imparzialità, trasparenza, e semplificazione dell'attività tecnico-amministrativa contemplati dal comma 1, della medesima disposizione, l'Atto regionale di Coordinamento Tecnico di coordinamento tecnico disciplina tutti i casi di controllo a campione previsti dalla legge regionale.

Inoltre, sempre per le medesime esigenze appena ricordate, l'Atto regionale fornisce specifiche indicazioni sulle modalità di svolgimento delle ispezioni delle opere edilizie realizzate, in quanto tale forma di verifica ha assunto, con la L.R. n. 15/2013, una particolare rilevanza ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

## **1. I CASI DI CONTROLLO A CAMPIONE PREVISTI DALLA LR 15/2013:**

La L.R. n. 15/2013 prevede tre ipotesi nei quali i controlli di competenza comunale possono essere svolti a campione. In un caso la legge stessa stabilisce che ordinariamente le verifiche comunali devono interessare solo una percentuale delle pratiche edilizie presentate (il 25% di esse); negli altri due casi, il ricorso al controllo a campione è subordinato ad una determinazione comunale, a sua volta legata all'esistenza di oggettive esigenze organizzative del SUE.

Per consentire agli operatori di conoscere il procedimento amministrativo effettivamente operante in ciascun Comune, gli atti con i quali le Amministrazioni Comunali ricorrono al controllo a campione devono essere inviati alla Giunta Regionale, affinché si possa provvedere alla loro pubblicazione sul sito web della Regione, all'interno del portale "Territorio" (<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/>).

Pertanto, in ossequio a tale disposizione, la DTO n. 1/2014 (o meglio, quella nuova che verrà adottata a seguito del nuovo Atto regionale di Coordinamento tecnico in sua sostituzione) e la presente, verranno inviate alla Giunta Regionale. In ogni caso tutte le DTO emanate dal SUE vengono pubblicate sul sito internet comunale nella home page per 60 giorni ed all'interno della pagina web del SUE a tempo indeterminato.

### **1.1 CONTROLLO A CAMPIONE PER IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ:**

L'art. 23, comma 6, della L.R. n. 15/2013, relativo al procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità (CCEA), prevede, come già che i seguenti interventi siano soggetti a "*controllo sistematico*", debbano cioè essere tutti controllati dal Comune:

- 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 in corso d'opera aventi i requisiti di cui all'articolo 14-bis della legge regionale n. 23 del 2004.

In via subordinata comunque, il comma 7 dell'art. 23 consente alle Amministrazioni comunali di stabilire lo svolgimento del controllo a campione, comunque in una quota non inferiore al 25% delle stesse, come in effetti questa Amministrazione ha determinato con la DTO n. 1/2014. Questa facoltà è ammessa in un unico caso, ed in particolare "*qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo sistematico*".

Occorre, pertanto, al proposito, l'assunzione di una apposita 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 del 25% delle pratiche presentate. Tale incombenza è stata portata a termine con la DTO n. 1/2014 a firma del sottoscritto, responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, che può contare su soli tre componenti, dei quali solo due con competenze tecniche.

In secondo luogo, sempre nell'ambito del procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, l'art. 23, comma 8, della L.R. n. 15/2013, prevede, in via ordinaria, la sottoposizione a controllo a campione di tutte le altre domande (di quelle cioè che si riferiscono agli interventi edilizi diversi da quelli elencati ai punti 1), 2), 3) e 4) sopra riportati. Anche in questo caso, il campione deve interessare una percentuale minima del 25% delle pratiche presentate, ed anche in questo caso si rimanda a quanto stabilito con la DTO n. 1/2014.

## **1.2 CONTROLLO A CAMPIONE DELLE SCIA:**

Anche per il controllo di merito delle SCIA presentate, l'art. 14, comma 5, secondo periodo, della legge regionale n. 15/2013, consente all'Amministrazione Comunale di ricorrere, in via straordinaria, al controllo a campione, unicamente nel caso in cui "*le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico delle SCIA*".

Anche in questo caso, dunque, occorre l'assunzione di un provvedimento comunale di natura organizzativa, che presenti le motivazioni ricordate sopra e che è stato adottato con la più volte citata DTO n. 1/2014.

Si evidenzia che, nella presente ipotesi, la legge non stabilisce una quota minima di pratiche da sottoporre a controllo. Tuttavia, la precedente esperienza legislativa di cui alla L.R. n. 31 del 2002 e la previsione sopra ricordata attinente al controllo a campione delle domande di certificato di conformità edilizia e di agibilità, fa propendere per considerare adeguata, anche in questo caso, una quota di almeno il 25% delle pratiche presentate, con un campione selezionato con i criteri indicati dall'Atto regionale in commento. Con la DTO n. 1/2014 si è in effetti calibrato il campione sulla percentuale del 25%

Una percentuale inferiore al 25% avrebbe potuto essere prevista solo per un limitato periodo di tempo, ed in presenza di straordinarie problematiche organizzative che avrebbero dovuto essere puntualmente indicate nell'atto comunale organizzativo.

## **2. CRITERI GENERALI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE:**

Tradizionalmente, afferma l'Atto di Coordinamento tecnico regionale, nel caso di controllo a campione, si procede all'individuazione delle pratiche da assoggettare a verifica attraverso il meccanismo del sorteggio. Questa modalità di selezione non tiene però conto della differente importanza che talune categorie di intervento presentano non solo a causa della rilevanza delle trasformazioni edilizie che le stesse comportano, ma anche per le caratteristiche del procedimento edilizio in cui si inseriscono, ovvero per le particolari situazioni presenti nelle diverse realtà locali.

Tale considerazione fa propendere la Regione, attraverso la D.G.R. n. 76/2014, per la definizione di un metodo misto che veda l'individuazione di taluni interventi facenti parte necessariamente del campione e il ricorso alla selezione per sorteggio della restante parte di pratiche da controllare. Inoltre, anche all'interno delle pratiche assoggettate a sorteggio, risulta utile prevedere un meccanismo che aumenti la probabilità di selezione di talune pratiche rispetto alle altre, anche in questo caso, in ragione della diversa rilevanza degli interventi edilizi considerati.

Pertanto ai fini della definizione nell'Atto regionale di tali criteri, occorre considerare che, per la corretta applicazione del metodo appena descritto, sia la selezione degli interventi che devono essere necessariamente ricompresi nel campione, sia l'assegnazione di un diverso peso agli interventi edilizi da sorteggiare, devono essere differenti a seconda che il controllo a campione si riferisca al procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità (di cui al precedente paragrafo 1.1) ovvero alla verifica delle SCIA presentate (di cui al precedente paragrafo 1.2), in quanto nei due casi sono significativamente differenti le esigenze da considerare per la selezione del campione.

Inoltre, nel definire l'iter di formazione del campione, occorre tener conto del fatto che i due procedimenti di controllo appena richiamati si devono svolgere entro termini perentori significativamente diversi (rispettivamente, di novanta giorni dalla presentazione della domanda del certificato di conformità edilizia e di trenta giorni dalla presentazione della SCIA).

Pertanto, l'atto di coordinamento tecnico regionale in commento, pur applicando il medesimo criterio selettivo descritto in precedenza, stabilisce due modalità di individuazione del campione, allo scopo di renderle pienamente coerenti alle differenti caratteristiche e durata dei due procedimenti di controllo cui si riferiscono.

## **3. CONTROLLO A CAMPIONE DELLE RICHIESTE DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ (art. 23, commi 4, 7, 8, 9, della L.R. n. 15/2013)**

### **3.1 PERIODO DI RIFERIMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE E TERMINI PER LA COMUNICAZIONE AGLI INTERESSATI**

Richiamando nella sua interezza quanto stabilito con la DTO n. 3.01/2014 "*Il certificato di conformità edilizia ed agibilità*", si rammenta che il comma 4 dell'art. 23 della L.R. n. 15/2013, come sostituito dall'art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28, chiarisce che lo Sportello Unico dell'Edilizia provvede, entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, alla verifica di completezza e regolarità formale della pratica e alla eventuale richiesta della documentazione che risultasse mancante (tra quella indicata dal comma 2 della medesima disposizione). Qualora il termine scada in un giorno festivo esso è prorogato di diritto al primo giorno lavorativo immediatamente successivo, ai sensi dell'art. 2963, terzo comma, del Codice Civile.

Per le pratiche che risultassero incomplete, il SUE richiede per una sola volta, entro il medesimo termine, l'integrazione documentale necessaria. La richiesta interrompe i termini per il rilascio del certificato di conformità, i quali ricominciano a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

Pertanto il termine per la verifica della completezza della pratica ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta.

Per le pratiche sottoposte a controllo a campione, (ricordate in precedenza al paragrafo 1.1, il comma 9 dell'art. 23 stabilisce che il SUE debba procedere entro 20 giorni dalla presentazione alla comunicazione agli interessati che la loro pratica è sottoposta a verifica.

Scaduto tale termine in carenza di tale comunicazione, si forma il silenzio assenso sulla domanda e dunque il certificato di conformità edilizia e di agibilità si intende rilasciato, secondo le risultanze della documentazione presentata.

Entro il citato termine di 20 giorni dalla presentazione della pratica, il SUE deve dunque procedere:

- 1) alla verifica di completezza della pratica e alla eventuale richiesta di integrazioni;
- 2) all'individuazione delle pratiche facenti parte del campione, applicando la metodologia prevista dall'atto di coordinamento regionale in commento;
- 3) alla comunicazione agli interessati che la loro pratica è stata inserita nel campione.

La formazione del campione deve essere effettuata dunque dopo la verifica della completezza della pratica: infatti la prima attività (di verifica della completezza) deve concludersi entro 15 giorni dalla presentazione della pratica, la seconda (di individuazione del campione e comunicazione agli interessati) deve concludersi entro i 5 giorni successivi.

Alla luce del quadro normativo appena richiamato, appare pienamente rispondente ai canoni di ordinata organizzazione dell'azione amministrativa prevedere che le modalità di individuazione del campione previste dall'Atti di Coordinamento regionale siano attuate dal SUE, ogni quindici giorni, ed in particolare nel primo giorno del mese e il giorno 16 dello stesso mese, ovvero, se si tratta di giorni festivi, nel primo giorno successivo non festivo.

Per la determinazione del campione si dovrà aver riferimento alle pratiche pervenute (o correttamente completate) nel periodo di tempo che va dall'ultima procedura di definizione del campione al giorno immediatamente precedente alla nuova selezione.

Nei giorni immediatamente successivi, il SUE provvede alla comunicazione dell'esito della selezione ai soggetti sottoposti al controllo, curando che tale adempimento venga svolto comunque entro la scadenza del ventesimo giorno dalla presentazione di ciascuna pratica, nell'osservanza di quanto disposto dall'art. 23, comma 9, della L.R. n. 15/2013.

Anche rispetto a tale termine perentorio appare utile ricordare che, qualora lo stesso scada in un giorno festivo esso è prorogato di diritto al primo giorno lavorativo immediatamente successivo.

La comunicazione deve essere inviata a tutti i soggetti direttamente interessati dal controllo, e dunque al titolare delle opere edilizie, al direttore dei lavori e all'impresa esecutrice degli stessi.

Con la comunicazione della sottoposizione al controllo, il SUE informa gli interessati anche del giorno e ora in cui si procederà all'ispezione delle opere realizzate; ovvero, nello stesso atto, si riserva di indicare tale data con successiva comunicazione.

Alla luce delle nuove modalità di effettuazione dei controlli stabilite dall'Atto regionale di Coordinamento tecnico di cui alla D.G.R. n. 76/2014, si dovrà procedere alla emanazione di una nuova Disposizione Tecnico Organizzativa che andrà a sostituire la DTO n. 1/2014 e la DTO n. 3.01/2014 e ad integrarsi con la presente DTO.

Nelle more dell'emanazione di tale nuova DTO continuano a trovare applicazione le citate DTO.

### **3.2 AMPIEZZA E COMPOSIZIONE DEL CAMPIONE:**

La legge regionale fissa la quota minima di pratiche da controllare nel 25% di quelle presentate.



Pertanto, l'Amministrazione Comunale può fissare una quota anche superiore, tenendo conto delle risorse organizzative disponibili (l'Atto regionale in commento, al solo fine di semplificare il linguaggio, si riferisce all'ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale si attesti alla quota minima del 25%).

Sono pertanto sottoposte a controllo un numero di pratiche pari al 25%, arrotondato per eccesso all'unità successiva, delle pratiche ricevute negli ultimi quindici giorni, cioè delle pratiche pervenute e di quelle per le quali sia stata trasmessa la completa integrazione documentale nel periodo di tempo che va dall'ultima data di definizione del campione al giorno immediatamente precedente alla nuova selezione (cioè dal 1 al 15 del mese ovvero dal 16 all'ultimo giorno del mese precedente).

Qualora il numero delle pratiche presentate sia tale che l'applicazione della suddetta percentuale generi numeri decimali inferiori ad 1, il relativo controllo avrà ad oggetto comunque almeno 1 pratica. Sono soggette a controllo:

- 1) le pratiche che fanno parte necessariamente del campione, indicate al successivo paragrafo 3.3;
- 2) le pratiche sorteggiate, con le modalità di cui al successivo paragrafo 3.4.

### **3.3 PRATICHE CHE DEVONO ESSERE INSERITE NECESSARIAMENTE NEL CAMPIONE:**

Dovranno necessariamente ed obbligatoriamente far parte del campione delle pratiche da controllare per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità le seguenti categorie di interventi:

- a) 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 "*Variazioni essenziali*" della L.R. n. 23 del 2004 "*Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326*";
- b) 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 "*Accertamento di conformità*" della L.R. n. 23 del 2004;
- c) le istanze per il rilascio tardivo del certificato di conformità edilizia e agibilità, cioè dopo la scadenza della validità del titolo edilizio o entro 15 giorni dalla effettiva conclusione dei lavori;
- d) le ulteriori categorie di interventi e di pratiche eventualmente individuate dal Comune.

Per tali pratiche, dunque, il procedimento di verifica può essere avviato dal SUE immediatamente dopo il controllo della completezza e regolarità formale della documentazione presentata, dal momento che fanno necessariamente parte del campione.

Oltre alle pratiche appena elencate, è incluso nel campione, attraverso il sorteggio indicato al paragrafo 3.4, un numero di pratiche che sia pari alla differenza tra il 25% di quelle presentate e il numero di quelle che fanno necessariamente parte del campione.

Per esempio: se nel periodo di riferimento sono state presentate 20 pratiche e di queste 3 devono far parte necessariamente del campione, devono essere individuate per sorteggio altre 2 pratiche, in quanto  $(20 \times 25\%) - 3 = 2$ .

Nei casi in cui il numero delle pratiche inserite obbligatoriamente nel campione uguagliano o superino il 25% di quelle presentate (nell'esempio appena presentato, se le pratiche da inserire necessariamente nel campione siano 5 o più) si procede comunque al sorteggio di una pratica delle restanti e, nella successiva individuazione delle pratiche facenti parte del campione, si procede ad una corrispondente riduzione del numero delle pratiche da sorteggiare, al fine di mantenere costante il carico di lavoro delle strutture comunali addette alle verifiche.

### **3.4 MODALITÀ DI SORTEGGIO DELLE RESTANTI PRATICHE:**

Ai fini della selezione per sorteggio, le istanze presentate nel periodo di riferimento sono inserite in un elenco, acquisendo un numero progressivo in base alla data e orario di arrivo. In assenza di sistemi di accertamento dell'orario di arrivo, le istanze sono ordinate progressivamente, secondo il numero di protocollazione.

Le seguenti pratiche, al fine di aumentare le probabilità del loro inserimento nel campione, sono inserite due volte nell'elenco, assumendo due numeri immediatamente progressivi (per esempio, il 3° e 4° dell'elenco):

- a) le pratiche riguardanti tutte le funzioni diverse da quella abitativa;
- b) gli interventi, con funzione abitativa, di nuova costruzione;
- c) 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 I 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;

e) le ulteriori categorie di interventi e di pratiche eventualmente individuate dal Comune.

Pertanto, restando nell'esempio sopra ipotizzato, se le pratiche presentate sono 20 e 3 fanno parte necessariamente del campione, e se tra le pratiche presentate ve ne sono 10 che presentano le caratteristiche appena elencate, deve essere predisposto un elenco di 27 voci (pari a  $17 + 10 = 27$ ), che riporta, secondo l'ordine sopra indicato, le 17 pratiche soggette a sorteggio, di cui 10 con doppia numerazione.

Sono inserite nel campione le pratiche che, nell'elenco così formato, occupano i numeri progressivi corrispondenti a quelli sorteggiati, utilizzando il "*generatore di numeri casuali*" disponibile sul sito web della Regione Emilia-Romagna (<http://wwwservizi.regione.emiliaromagna.it/generatore/>), ovvero analoga applicazione informatica che utilizzi lo stesso algoritmo e produca, di conseguenza, i medesimi risultati.

I valori richiesti dal sistema sono inseriti nel modo di seguito precisato:

- ▶ Valore minimo: sempre 1;
- ▶ Valore massimo: pari al numero delle righe dell'elenco, formato come indicato in precedenza;
- ▶ Numeri da generare: pari al numero di pratiche da sorteggiare;
- ▶ Vanno sempre eliminati i duplicati;
- ▶ Seme generatore: il giorno-mese-ore-minuti (nella forma GGMMhhmm) in cui si procede all'estrazione: ad esempio, se l'estrazione è effettuata il giorno 8 aprile 2014 alle ore 10:41, il seme generatore sarà: 08041041;

Pertanto, seguendo sempre gli esempi fin qui ipotizzati, nel generatore di numeri casuali regionale devono essere inseriti i seguenti valori:

- ▶ Valore minimo: 1
- ▶ Valore massimo: 27
- ▶ Numeri da generare: 2
- ▶ Seme generatore: 08041041;

e saranno sottoposti a controllo a campione le pratiche iscritte nell'elenco con il numero progressivo 5 e 7.

Qualora il sorteggio determini la doppia estrazione della medesima pratica (cioè indichi i due numeri progressivi assegnati alla stessa pratica), si ripete il sorteggio aumentando di 1 la voce "Numeri da generare", mantenendo invariati gli altri valori (valore minimo, valore massimo, seme generatore), fino a quando il sorteggio non individui una pratica non già estratta.

A sorteggio avvenuto, il SUE redige un apposito verbale nel quale sono indicate le pratiche facenti parte del campione da controllare, con l'indicazione sintetica delle modalità di individuazione seguite, in conformità all'atto di coordinamento tecnico.

Il verbale, in particolare, indica sinteticamente:

- ▶ l'elenco delle pratiche, presentate o completate nel periodo di riferimento, che rientrano necessariamente nel campione, ai sensi del precedente paragrafo 3.3;
- ▶ l'elenco delle restanti pratiche sulle quali è stato svolto il sorteggio, nei modi indicati nel presente paragrafo;
- ▶ l'indicazione dei dati utilizzati per la generazione dei numeri casuali.

Il verbale è conservato agli atti del SUE e gli interessati possono accedere informalmente al medesimo. Tale facoltà è specificata nella comunicazione di cui al precedente paragrafo 3.1.

### **3.5 CONTROLLI DA EFFETTUARE MEDIANTE ISPEZIONE DELL'EDIFICIO:**

Come ricordato in premessa, una delle innovazioni più significative apportate dalla L.R. n. 15/2013 al sistema dei controlli dell'attività edilizia è costituita dal rafforzamento dei controlli delle opere realizzate, superando la tradizionale prevalenza delle verifiche sugli elaborati progettuali attinenti all'intervento edilizio.

La legge regionale richiede infatti al SUE, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, di svolgere una verifica di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti in corso d'opera, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni e requisiti previsti dalla legge e attinenti alla sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati e superamento e non creazione delle barriere architettoniche (art. 23, comma 10, lettera c). L'alinea del comma 10 dell'art. 23 specifica che, a tale scopo, il SUE svolge una ispezione delle opere realizzate, cioè un sopralluogo nel corso del quale procede alle verifiche appena ricordate.

Per assicurare l'uniforme e corretta applicazione di tale previsione della L.R. n. 15/2013, nel presente paragrafo si forniscono indicazioni circa le modalità di svolgimento delle ispezioni degli edifici.

Esse sono effettuate dai tecnici comunali, coadiuvati, occorrendo, da ufficiali ed agenti della Polizia Municipale e da consulenti specialistici. All'ispezione partecipano altresì i soggetti interessati che sono stati informati dello svolgimento della stessa, secondo quanto precisato al precedente paragrafo 3.1.

Nel corso del sopralluogo sono effettuati i seguenti controlli:

#### **3.5.1 CONTROLLI ESTERNI DEL FABBRICATO:**

- a) la verifica delle dimensioni del fabbricato: lunghezza, larghezza, rientranze e sporgenze planimetriche, altezza, ubicazione sul lotto;
- b) il 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;
- c) la 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;
- d) la verifica delle prescrizioni specifiche del titolo abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva.

#### **3.5.2 CONTROLLI INTERNI DEL FABBRICATO:**

- e) la valutazione della conformità planimetrica dell'edificio rispetto al progetto, mediante controllo "a vista" di tutti i vani, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;
- f) la misurazione delle altezze interne di tutti i piani (nei sottotetti a falda inclinata verrà rilevata l'altezza massima e quella minima);
- g) la 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;
- h) la verifica della conformità dell'opera a quanto attestato nella relazione sul superamento delle barriere architettoniche.

Al termine dell'ispezione è redatta una sintetica relazione tecnica sugli esiti della stessa. La relazione tecnica costituisce parte integrante della istruttoria finalizzata al rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

## **4. CONTROLLO A CAMPIONE DELLE SCIA PRESENTATE (art. 14, comma 5, secondo periodo, della L.R. n. 15/2013):**

Il presente paragrafo attiene alle modalità di definizione del campione delle SCIA da controllare, nei casi in cui l'Amministrazione Comunale si avvalga di tale facoltà, secondo quanto specificato al precedente paragrafo 1.2.

In tali ipotesi si applicano i criteri generali e le modalità di definizione del campione già esaminati in precedenza con riferimento alle domande di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, con le sole modifiche che derivano dalla più limitata durata della fase istruttoria (con la conseguente riduzione del termine entro il quale il campione deve essere definito), dalla non necessità della comunicazione di sottoposizione al controllo per le pratiche selezionate, e dalla diversità degli interventi che, per le loro caratteristiche, devono necessariamente far parte del campione di pratiche sottoposte al controllo.

Pertanto, nei tre paragrafi successivi sono sviluppati solo i profili appena indicati, facendosi rinvio per ogni altra indicazione a quanto indicato ai paragrafi 2, 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4.

Nel paragrafo 4.4 si precisano inoltre alcuni profili del controllo di merito cui devono essere sottoposte le SCIA.

### **4.1 PERIODO DI RIFERIMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE:**

I controlli di merito sulle SCIA presentate si devono svolgere entro il termine perentorio di trenta giorni, successivi alla verifica di completezza della documentazione presentata, di cui all'art. 14, comma 4, della L.R. N. 15/2013. Pertanto, per assicurare il più ampio periodo possibile per l'esame nel merito delle pratiche selezionate, il procedimento di individuazione del campione deve svolgersi nei primi sette giorni (in modo da garantire che il periodo successivo di 23 giorni possa essere dedicato ai controlli di merito).

Di conseguenza, le modalità di individuazione del campione previste nel presente paragrafo devono essere attuate dal SUE con cadenza settimanale, nel medesimo giorno della settimana, prescelto dall'Amministrazione Comunale (per esempio, il lunedì di ogni settimana). Nelle settimane in cui tale giorno risulti essere festivo, il sorteggio deve essere svolto nel primo giorno non festivo successivo, recuperandosi sin dalla settimana successiva la precedenza regolare cadenza, nel giorno della settimana prescelto.



Per la determinazione del campione si dovrà aver riferimento alle pratiche pervenute o divenute efficaci (a seguito dell'acquisizione da parte del SUE della documentazione necessaria ai sensi dell'art. 15, comma 2, della legge regionale) nel periodo di tempo che va dall'ultima procedura di definizione del campione al giorno immediatamente precedente alla nuova selezione.

#### **4.2 PRATICHE CHE DEVONO ESSERE INSERITE NECESSARIAMENTE NEL CAMPIONE:**

Fanno necessariamente parte del campione di SCIA da controllare le seguenti categorie di interventi:

- a) gli interventi di nuova costruzione assoggettati a SCIA, di cui all'art. 13, comma 2, della L.R. n. 15/2013;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia, con cambio d'uso comportante aumento del carico urbanistico;
- c) gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche che comportino deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini, di cui all'art. 13, comma 3, della L.R. n. 15/2013;
- d) le ulteriori categorie di interventi e di pratiche eventualmente individuate dal Comune.

#### **4.3 MODALITA' DI SORTEGGIO DELLE RESTANTI PRATICHE:**

Il sorteggio delle altre SCIA da inserire nel campione avviene secondo le modalità indicate al precedente paragrafo 3.4, con l'unica differenza che le pratiche inserite due volte nell'elenco, per aumentare la probabilità del loro sorteggio, sono le seguenti:

- a) le ristrutturazioni edilizie che non comportino mutamento della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico (cioè tutte le ristrutturazioni edilizie diverse da quelle che devono necessariamente far parte del campione, ai sensi del paragrafo 4.2, lettera b);
- b) gli interventi con funzione abitativa di restauro e risanamento conservativo di edifici di valore storico architettonico 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. 15/2013, presentate prima della fine dei lavori, qualora presentino i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14-bis della L.R. n. 23 del 2004;
- d) le ulteriori categorie di interventi e di pratiche eventualmente individuate dal Comune.

#### **4.4 CONTROLLO DI MERITO DA EFFETTUARE SULLE SCIA E RELATIVE COMUNICAZIONI AGLI INTERESSATI:**

Come ricordato il controllo di merito da effettuare sulle SCIA presentate o sul campione di SCIA selezionate secondo quanto indicato nei paragrafi precedenti deve essere compiuto a norma dell'art. 14, comma 5, della L.R. n. 15/2013, entro 30 giorni dal giorno della chiusura della fase di verifica di completezza documentale di cui all'art. 14, comma 4, ovvero dal giorno della completa acquisizione di tutti i necessari atti di assenso, nell'ipotesi in cui tale acquisizione sia stata demandata al SUE a norma dell'art. 14, comma 2, ultimo periodo, e dell'art. 15, commi 2 e 3.

Il controllo di merito consiste nella 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).

Nel corso del controllo di merito il SUE ha la possibilità di chiedere agli interessati di fornire, entro un termine massimo determinato, chiarimenti ed integrazioni istruttorie. Tale richiesta sospende, per una sola volta, il decorso del termine di 30 giorni per il completamento del controllo di merito (art. 14, comma 6).

Il termine di 30 giorni riprende a decorrere per il periodo residuo dal momento della ricezione dei chiarimenti e delle integrazioni richieste, ed in ogni caso dalla scadenza del termine comunicato agli interessati per la resa dei chiarimenti ed integrazioni.

Nel caso in cui il controllo di merito abbia esito positivo, il SUE non deve procedere ad alcuna inerente comunicazione agli interessati.

Nel caso in cui, invece, il SUE rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, il controllo di merito si conclude con la comunicazione agli interessati:

- a) dell'ordine di ripristino dello stato dei luoghi e di rimozione di ogni effetto dannoso (art. 14, comma 7), oppure;
- b) dell'ordine di non esecuzione dei lavori, nell'ipotesi di SCIA con dichiarazione di inizio lavori differito, di cui all'art. 15, comma 1.

L'articolo 14, comma 8, prevede un ulteriore strumento di perfezionamento della SCIA presentata, utilizzabile dal SUE durante il controllo di merito: qualora nel corso del controllo rilevi nella SCIA presentata violazioni della disciplina dell'attività edilizia (di cui all'art. 9, comma 3), le quali possono essere superate attraverso la modifica

conformativa del progetto, il SUE ordina agli interessati di predisporre e presentare apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a 60 giorni.

Anche in tale caso si realizza la sospensione del termine di 30 giorni previsto per il completamento del controllo di merito, il quale riprende a decorrere per il periodo residuo dal momento della presentazione del progetto conformato, e comunque dalla scadenza del termine comunicato agli interessati per la stessa presentazione del progetto.

Scaduto inutilmente il termine per la presentazione della variazione progettuale, lo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'ultimo periodo dell'art. 14, comma 8, vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso derivante dall'avvio dei lavori.

*Castel San Giovanni, sabato 8 marzo 2014*



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**

Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



---

<sup>2</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.