



CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA

Area Gestione e sviluppo del territorio

Atto monocratico n. 113 del 07/09/2017

OGGETTO: DISPOSIZIONI SUI CONTROLLI DELLE PRATICHE EDILIZIE IN ATTUAZIONE DELLA L.R. 15/2013 MODIFICATA DALLA L.R. 12/2017

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 179 del 5 settembre 2017 avente ad oggetto *“Disposizioni sui controlli delle pratiche edilizie – Modifica alla deliberazione G.C. n. 104 del 22/7/2014”* con la presente si ridefiniscono, con decorrenza immediata, le modalità per il controllo sistematico e per i controlli a campione delle pratiche edilizie, a seguito delle modifiche apportate alla L.R. 15/2013 dalla L.R. 12/2017 in vigore dal 1 luglio 2017.

PREMESSO CHE:

- con deliberazione n. 104 del 22/7/2014 la Giunta Comunale, ha recepito l'atto di coordinamento tecnico regionale DGR n. 76/2014 emanato ai sensi dell'art. 12 della L.R. 15/2013 *“Semplificazione della disciplina dell'edilizia”* riportante i criteri per i controlli a campione delle pratiche edilizie (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10), ed ha stabilito:
- per le SCIA il controllo sistematico;
- per le agibilità il controllo sistematico degli interventi realizzati di: nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica ed il controllo a campione nella quota minima ammessa dalla legge regionale del 25% per i restanti interventi;
- per le CILA il controllo del 10% di quelle depositate;
- la L.R. 23/06/2017 n. 12 (in vigore dal 01/07/2017) ha modificato la L.R. 15/2013 adeguandola ai recenti interventi normativi statali, in particolare alla L. 164/2014 c.d. *“sblocca Italia”*, al D.lgs. 30/6/2016 n. 126 *“c.d. Decreto SCIA 1”* e al D.lgs. 25/11/2016 n. 222 *“c.d. Decreto SCIA 2”*, apportando modifiche anche al regime dei controlli delle pratiche edilizie;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 179 del 5/9/2017 ha modificato la propria deliberazione n. 104/2014 recate *“Disposizioni sui controlli delle pratiche edilizie”*, demandando al Dirigente dello sportello unico per l'edilizia, la ridefinizione delle modalità e della percentuale dei controlli a campione di CILA e di Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia e Agibilità. Per le SCIA ha confermato il controllo sistematico al fine di ridurre il più possibile il contenzioso in fase di agibilità; dare maggiore certezza all'attività intrapresa anche con riguardo all'eventuale intervento di controinteressati; verificare il corretto versamento delle somme dovute (contributo di costruzione e monetizzazioni);

Vista la L.R. 15/2013 modificata dalla L.R. 12/2017;

Vista la DGR 76/2014;

DISPONE

per i controlli delle pratiche edilizie le seguenti modalità:

CONTROLLI A CAMPIONE

1 - CILA

l'art. 7 della L.R. 15/2013 per l'attività soggetta a comunicazione inizio lavori asseverata, prevede al comma 5 bis di nuova introduzione, il controllo a campione di almeno il 10% delle pratiche presentate nei seguenti termini:

- entro 5 giorni lavorativi dalla presentazione il controllo preliminare di tutte le CILA per verificare la completezza documentale;
- entro i successivi 30 giorni il controllo a campione nella misura non inferiore al 10%, delle CILA presentate, finalizzato a verificare la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l'esecuzione degli interventi.

Modalità del controllo

CONTROLLO FORMALE - Il controllo sulla completezza documentale, teso a verificare che la modulistica sia compilata in tutte le sue parti e corredata dalla documentazione e delle dichiarazioni barrate, deve essere svolto entro il termine di giorni 5 lavorativi dall'arrivo a cura dell'istruttore. L'incompletezza della documentazione determinerà l'inefficacia della pratica da comunicare all'interessato ed al progettista entro il predetto termine.

CONTROLLO DI MERITO – E' effettuato sul 10% delle CILA depositate entro il termine perentorio di 30 giorni successivi al termine per il controllo formale ed è affidato al personale tecnico e amministrativo di sportello, che procederà nel modo seguente:

1) **SORTEGGIO** - verrà effettuato ogni 15 giorni (di norma il primo del mese ed il giorno 16 dello stesso mese, salvo slittamenti al giorno successivo in caso di giorno festivo o per eccezionale motivata impossibilità), contestualmente al sorteggio delle pratiche di agibilità, ed avrà a riferimento le CILA pervenute dal 1 al 15 e dal 16 al 31 di ogni mese. Il campione sarà estratto con l'utilizzo del generatore di numeri casuali riportato nel sito nella Regione Emilia Romagna.

2) **VERBALE** - l'esito del sorteggio risulterà dal verbale che verrà pubblicato tempestivamente sul sito del Comune alla sezione "Sportello Edilizia", raggiungibile dal link <http://www.comune.imola.bo.it/sportelloedilizia/pratiche-edilizie-controlli-a-campione>;

3) **ISTRUTTORIA** – le pratiche sorteggiate saranno assegnate agli istruttori di zona incaricati dei controlli nei termini di legge.

Nel caso di esito positivo della verifica, verrà comunicato all'interessato ed al professionista la regolarità del deposito. In caso di esito negativo verrà comunicata la dichiarazione di inefficacia della CILA, salvo che non sia possibile la regolarizzazione.

Il coordinatore tecnico è il referente delle attività.

2 - AGIBILITA'

l'art. 23 della L.R. 15/2013 nella nuova formulazione ha sostituito il certificato di conformità edilizia e agibilità con la "Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità". I commi 7, 8, 9 e 10 dispongono:

- il controllo sistematico degli interventi di: a) nuova costruzione; b) ristrutturazione urbanistica; c) ristrutturazione edilizia (comma 7). L'Amministrazione può definire modalità di svolgimento del controllo a campione in misura non inferiore al 20%, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate (comma 8);
- il controllo a campione su almeno il 20% dei restanti interventi edilizi e delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità presentate per edifici privi di agibilità;

- i controlli sistematici e a campione devono essere effettuati entro il termine perentorio di 60 giorni dalla presentazione della segnalazione, ovvero 90 giorni per interventi particolarmente complessi su motivata risoluzione del responsabile di procedimento. Entro tali termini, previa ispezione dell'edificio, controlla (comma 10):
 - 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 o alla CILA, come integrata dalla comunicazione di fine lavori;
 - 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, verificando la coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate e segnalando all'Agenzia delle Entrate eventuali incoerenze riscontrate.

Modalità del controllo

Considerate le difficoltà organizzative dello sportello unico dell'edilizia, dovute a carenza di personale, ci si avvale del controllo a campione sulle opere eseguite, nella misura del 20% di tutte le segnalazioni di conformità edilizia e agibilità presentate e dunque di quelle indicate ai commi 7 e 9 della L.R. 15/2013 modificata.

CONTROLLO FORMALE – La completezza della documentazione presentata va controllata in modo sistematico e dunque per tutte le segnalazioni. Nel caso di incompletezza formale della documentazione, il tecnico istruttore predisporrà entro il termine di 30 giorni dal deposito, la richiesta di documentazione integrativa che comporterà la sospensione del termine per il controllo della segnalazione, il cui decorso riprenderà per il periodo residuo al ricevimento degli atti.

CONTROLLO A CAMPIONE SULLE OPERE ESEGUITE – Il controllo a campione è effettuato nella misura del 20% delle segnalazioni depositate entro il termine perentorio di giorni 60 dalla presentazione della segnalazione (ovvero 90 giorni per gli interventi particolarmente complessi, secondo la motivata risoluzione del responsabile di procedimento); avverrà nel modo seguente:

1) **SORTEGGIO** - verrà effettuato ogni 15 giorni (di norma il primo del mese ed il giorno 16 dello stesso mese, salvo slittamenti al giorno successivo in caso di giorno festivo o per eccezionale motivata impossibilità), contestualmente al sorteggio delle CILA ed avrà a riferimento le segnalazioni pervenute dal 1 al 15 e dal 16 al 31 di ogni mese.

La modalità di determinazione del campione da sottoporre a verifica sarà effettuata nel rispetto dell'atto di Coordinamento di cui alla D.G.R. n. 76/2014.

Il campione sarà estratto con l'utilizzo del generatore di numeri casuali riportato nel sito nella Regione Emilia Romagna.

2) **VERBALE** - l'esito del sorteggio risulterà dal verbale che verrà pubblicato tempestivamente sul sito del Comune alla sezione "Sportello Edilizia", raggiungibile dal link <http://www.comune.imola.bo.it/sportelloedilizia/pratiche-edilizie-controlli-a-campione>;

3) **CONTROLLO CON ISPEZIONE DELL'EDIFICIO** – le pratiche sorteggiate saranno assegnate agli istruttori incaricati che procederanno alle verifiche indicate al comma 10 dell'art. 23 e nella DGR n. 76/2014, comunicando all'interessato ed al tecnico incaricato, la data e l'orario del sopralluogo.

Al termine del sopralluogo, verrà rilasciata copia del verbale "speditivo" redatto nel corso dell'ispezione su modulo in carta chimica e riportante la sintesi dei controlli effettuati, sottoscritto dal tecnico del Comune e dalla parte privata.

In caso di esito negativo verranno assunti i provvedimenti inerenti le violazioni riscontrate.

Il coordinatore tecnico è il referente delle attività che svolge coadiuvato dai tecnici istruttori.

CONTROLLI SISTEMATICI

3 - SCIA

L'art. 14 della L.R. 15/2013 dispone le seguenti verifiche:

- entro 5 giorni lavorativi la verifica della completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di produrre alla fine dei lavori. La SCIA è efficace decorso tale termine
- entro 30 giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo sportello verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti urbanistici per l'esecuzione degli interventi. Può essere svolto un controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentano il controllo sistematico.

Modalità del controllo

Si conferma il controllo sistematico e dunque su tutte le SCIA depositate. Le pratiche sono assegnate dallo sportello ai tecnici istruttori competenti per zona, che si rapportano col responsabile di procedimento e coordinatore.

CONTROLLO FORMALE - Il controllo sulla completezza documentale e delle dichiarazioni, teso a verificare che la modulistica sia compilata in tutte le sue parti, corredata dalla documentazione necessaria per l'avvio dei lavori, viene svolto dall'istruttore di zona entro il termine di giorni 5 lavorativi dalla presentazione. In caso di verifica negativa, entro detto termine, deve essere comunicato all'interessato e al progettista in via telematica l'inefficacia della SCIA.

La SCIA è efficace decorso tale termine

CONTROLLO DI MERITO - Il controllo teso a verificare la sussistenza dei presupposti e requisiti per effettuare l'intervento richiesti dalla normativa di settore e dalla pianificazione urbanistica oltre al corretto versamento del contributo di costruzione se dovuto e dei diritti di segreteria deve essere effettuato entro il termine perentorio di giorni 30 successivi all'efficacia della SCIA. L'esito del controllo può accertare:

- a) la regolarità della SCIA depositata;
- b) contrasti con la disciplina vigente preclusiva dell'intervento: in tal caso va trasmessa l'ordinanza che vieta la prosecuzione dei lavori ed ordina il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi;
- c) violazioni alla disciplina dell'attività edilizia superabili con la conformazione del progetto. In tal caso va comunicata l'ordinanza che prescrive le misure necessarie per regolarizzare l'intervento e fissa un termine non superiore a 60 giorni, disponendo contestualmente la sospensione dei lavori per le parti interessate dalla conformazione. Decorso inutilmente il termine fissato, va notificata l'ordinanza che vieta la prosecuzione dell'attività e dispone il ripristino dello stato dei luoghi e delle opere.

4 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Le richieste di permesso di costruire sono assegnate dallo sportello agli istruttori secondo le zone di competenza, che si rapportano con il responsabile di procedimento, coordinatore tecnico.

Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 15/2013, la verifica riguarda:

CONTROLLO FORMALE – è teso a verificare la completezza della documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento e l'asseverazione del progettista. L'incompletezza determina l'improcedibilità della domanda che viene comunicata all'interessato entro 10 giorni lavorativi dalla presentazione dell'istanza.

L'ISTRUTTORIA TECNICA – è finalizzata a verificare la sussistenza dei presupposti e requisiti prescritti dalle normative di settore e dalla pianificazione urbanistica, deve essere svolta entro il termine di giorni 60 dalla presentazione della domanda (120 nel caso di permessi di costruire complessi - convenzionati o che prevedano la partecipazione all'iniziativa progettuale da parte dell'Amministrazione - come stabilito nel RUE).

In questa fase:

- se per il rilascio del permesso sono richiesti atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni (che non siano già stati chiesti prima), il responsabile di procedimento convoca la conferenza di servizi a termine dell'art. 14 e segg. L. 241/1990, entro 5 giorni dalla presentazione dell'istanza;
- se per il rilascio sono necessarie SCIA, comunicazioni, attestazioni, notifiche, il responsabile di procedimento provvede a trasmetterle alle amministrazioni interessate per le verifiche di competenza.

Il rilascio del permesso di costruire (ove non si svolga la Conferenza) deve avvenire entro 75 giorni dalla presentazione della domanda (135 giorni per i progetti complessi), decorsi i quali si forma il silenzio assenso.

In caso di diniego, entro il predetto termine di giorni 75 deve essere comunicato il preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10-bis L. 241/1990, che fissa il termine di giorni 10 per il contraddittorio, decorsi i quali si adotta il provvedimento di rigetto.

5 – DURC - ANTIMAFIA

L'art. 9, comma 6, della L.R. 15/2013 dispone che l'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa:

- in assenza o irregolarità del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) che deve essere acquisito dal SUE. La verifica di regolarità del DURC deve essere effettuata dallo sportello su tutte le pratiche edilizie. E' quindi necessario verificare al ricevimento delle pratiche, che le stesse siano risultino compilate con i dati necessari e sufficienti per procedere tempestivamente all'acquisizione online del DURC.

(Si rammenta che il DURC non è richiesto solo per i lavori di manutenzione edilizia, realizzati direttamente in economia dal proprietario dell'immobile "senza ricorso ad imprese" (art. 31 del D.L. 69/2013 convertito con L. 98/2013);

- in assenza della comunicazione antimafia rilasciata dalla Prefettura della Provincia ove ha sede l'Impresa esecutrice dei lavori, che attesti l'insussistenza delle condizioni di cui all'art. 67 "effetti delle misure di prevenzione" del D.lgs. 190/2011.

La comunicazione deve essere richiesta dal SUE per i lavori che complessivamente superino i 150.000 €; con la nota del 24/11/2016 prot. gen. 45155 sono state indicate le modalità da seguire per i pdc e per le SCIA, in applicazione dell'art. 32 della L.R. 18/2016 c.d. "T.U. sulla legalità", che ha innovato la disciplina dei controlli per favorire la legalità nel campo dell'edilizia.

E' quindi necessario che lo sportello verifichi che tutte le istanze di permesso di costruire e le SCIA, siano compilate con i dati necessari e sufficienti per procedere tempestivamente all'acquisizione della comunicazione antimafia, ove occorra.

La presente disposizione:

- è inviata al personale del SUE, del SUAP;
- resa nota ai professionisti ed ai cittadini mediante la pubblicazione sul web del Comune, alla sezione "Sportello Edilizia".

Li, 07/09/2017

IL DIRIGENTE
Michele Zanelli / INFOCERT SPA
(atto sottoscritto digitalmente)