



Comune di Casalecchio di Reno  
Via dei Mille,9  
40033 Casalecchio di Reno (BO)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### Deliberazione n. 17 del 23/02/2016

#### **OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CRITERI DI CAMPIONAMENTO DELLE PRATICHE EDILIZIE SECONDO QUANTO DISPOSTO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 76/2014**

L'anno **duemilasedici** addì **ventitre** del mese di **febbraio** alle ore **09:00** nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

BOSSO MASSIMO	Sindaco	Presente
MICELE ANTONELLA	Vice Sindaco	Presente
BEVACQUA CONCETTA	Assessore	Assente
MASETTI MASSIMO	Assessore	Presente
GRASSELLI BEATRICE	Assessore	Presente
ABAGNATO FABIO	Assessore	Presente
BERSANETTI NICOLA	Assessore	Presente

**Presenti n. 6**

**Assenti n. 1**

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Raffaella Galliani che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, il Sig. Massimo Bosso che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CRITERI DI CAMPIONAMENTO DELLE PRATICHE EDILIZIE SECONDO QUANTO DISPOSTO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 76/2014**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Richiamati:

- il DUP per il triennio 2016-2018, che alla missione 01 – programma 06 ufficio tecnico – n.ro 34.01, stabilisce l'obiettivo operativo "Aggiornamento del software che gestisce le istruttorie edilizie e il collegamento al sistema elettronico dei sorteggi e controlli come definito dalla L.R. 15/2013";
- la deliberazione di Giunta regionale n. 76/2014 in base alla quale occorre individuare la percentuale minima di pratiche edilizie presentate da sottoporre a controllo;

Premesso che:

- l'art. 2 della L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" stabilisce che la semplificazione dell'attività edilizia e l'uniformità di interpretazione e applicazione della disciplina edilizia si persegue, sia attraverso il rafforzamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) come unico interlocutore ai fini del rilascio dei titoli edilizi, sia attraverso la razionalizzazione dei controlli dell'attività edilizia. Tali controlli devono svolgersi in due fasi: all'atto della formazione del titolo abilitativo, per la verifica dell'esistenza dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio e, alla fine dei lavori, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia-agibilità;
- l'art. 4 della L.R. 15/2013 attribuisce alla struttura dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) la gestione dei procedimenti inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale e le relative funzioni di controllo;

Preso atto che la Regione Emilia-Romagna:

- al fine di perseguire l'obiettivo di standardizzazione e di semplificazione dei metodi di disciplina e di abilitazione degli interventi edilizi nell'intero ambito regionale, con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010, ha approvato l'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi;
- sempre in attuazione dell'art. 12 - comma 4 - della L.R. 15/2013 ha fornito ai Comuni indicazioni specifiche sull'attività di controllo e vigilanza in ambito edilizio ed urbanistico mediante l'emanazione dell'atto di coordinamento approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 76/2014;
- successivamente, con deliberazione di Giunta regionale n. 993/2014, in attuazione dell'art. 12, comma 4 lettere a) e b) e comma 5 della L.R. 15/2013, ha definito la modulistica unificata da utilizzare su tutto il territorio regionale per la presentazione di pratiche edilizie, al fine di assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia, il trattamento omogeneo dei soggetti coinvolti e la semplificazione dei relativi adempimenti;
- ai sensi dell'art. 1 - comma 2 - dell'Allegato alla sopracitata deliberazione di Giunta regionale, gli Sportelli Unici devono dunque provvedere ad uniformare le procedure

edilizie alle indicazioni operative desumibili dalla modulistica unificata;

Rilevata la stretta integrazione tra l'introduzione nell'ordinamento regionale del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata e il processo di semplificazione dell'attività edilizia perseguito dalla L.R. 15/2013, la Regione Emilia-Romagna, con deliberazione di Giunta n. 994/2014, ha individuato un quadro normativo unitario di riferimento, operante su tutto il territorio regionale, attraverso processi di recepimento e diversificazione nei singoli strumenti di pianificazione urbanistica comunale;

Richiamata la normativa edilizia che intende incentivare le attività di controllo e vigilanza finalizzate al rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche attraverso la verifica delle opere in corso ed eseguite e con l'applicazione del sistema sanzionatorio atto a disincentivare gli abusi, isolare i professionisti non corretti e premiare la qualità professionale;

Tenuto presente che:

- le richiamate deliberazioni di Giunta regionale n. 76/2014, n. 993/2014 e n. 994/2014 intervengono, oltre che sulla gestione uniforme dei procedimenti edilizi su tutto il territorio regionale, anche sulle modalità attraverso le quali i Comuni devono svolgere l'attività di controllo in campo edilizio;
- in particolare la deliberazione di Giunta regionale n. 76/2014 stabilisce, in linea con i contenuti dell'art. 23 - comma 7 - della L.R. 15/2013, che le Amministrazioni comunali possono definire le modalità di svolgimento del controllo a sorteggio dei procedimenti minori, comunque da realizzarsi in una quota non inferiore al 25% delle pratiche presentate; inoltre vengono fornite indicazioni operative sull'individuazione del campione di pratiche da assoggettare a controllo, nonché modalità specifiche sull'attività di sorteggio e di verifica da effettuare mediante ispezione dell'edificio;

Vista in proposito lo schema di "Regolamento sui controlli edilizi" allegata al presente atto sotto la lettera A) e ritenutala meritevole di approvazione;

Preso atto, inoltre che:

- gli introiti delle sanzioni pecuniarie derivanti dall'attività di controllo edilizio vanno destinati, secondo quanto disposto dall'art. 21 - comma 1 - lett. c) della L.R. 23/2004 "*...ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgano il personale dipendente*";
- secondo quanto disposto dall'art. 29 - comma 5 - della L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia", una quota parte del contributo di costruzione può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella legge medesima;

Dato atto che l'applicazione dell'incentivo deve essere collegata all'individuazione della percentuale sull'incremento dell'attività di controllo svolta dal personale;

Ritenuto di quantificare tale quota nella percentuale del 15% dell'importo generato dalle sanzioni pecuniarie e dal contributo di costruzione versato a seguito dell'attività di vigilanza e accertamento dell'attività urbanistica ed edilizia, uniformandosi in tal modo ad analoghi provvedimenti già assunti da altri Comuni del territorio regionale;

Ritenuto in particolare che l'incentivazione dell'attività di controllo così definita consentirà di raggiungere la soglia minima di controlli definita dalla normativa regionale nel 25% delle pratiche;

Richiamata in proposito la relazione predisposta dal Dirigente dell'Area Servizi al Territorio avente ad oggetto: "Valutazioni tecniche per lo svolgimento del controllo a campione dell'attività edilizia e relativi incentivi economici al personale" allegata al presente atto sotto la lettera B) e ritenuto di condividerne il contenuto;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, è stato acquisito ed allegato alla presente deliberazione, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso favorevolmente dal Responsabile del servizio interessato;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

- 1) di quantificare nel valore del 25% del numero complessivo delle pratiche edilizie presentate al Comune la percentuale di pratiche da sottoporre al controllo di merito ai sensi dell'art. 14 - comma 5 - e dell'art. 23 - comma 8 - della L.R. 15/2013, da applicarsi con le seguenti modalità:
  - a) dovrà essere effettuato il controllo sul 100% delle pratiche per le quali la deliberazione di Giunta regionale n. 76/2014 dispone obbligatoriamente il controllo di merito;
  - b) relativamente alle restanti pratiche, queste saranno sottoposte a controllo a campione fino alla concorrenza del 25% dell'intero numero delle pratiche pervenute al SUE, con il minimo di una ogni 7 giorni;
- 2) di non aggiungere ulteriori tipologie di istanze edilizie da sottoporre a controllo oltre a quelle già individuate dalla deliberazione di Giunta regionale n. 76/2014;
- 3) di approvare il "Regolamento sui controlli edilizi", ai sensi dell'art. 21, comma 1, lett. c) della L.R. 23/2004, dell'art. 29, comma 5, della L.R. 15/2013 e della D.G.R. 76/2014, predisposto dal SUE e allegato al presente atto sotto la lettera A);
- 4) di dare atto che il presente regolamento sarà esecutivo decorsi i termini previsti dalla legge;
- 5) di quantificare nel 15% dei proventi generati dalle sanzioni pecuniarie e dal contributo di costruzione versato a seguito dell'attività di vigilanza e accertamento dell'attività urbanistica ed edilizia abusiva, la quota da destinare all'incentivo dell'attività di controllo svolta dal personale dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE);
- 6) di dare atto che i Dirigenti competenti adotteranno gli atti inerenti e conseguenti necessari alla quantificazione ed erogazione dei compensi da distribuire al personale del SUE per le attività oggetto del Regolamento in approvazione;
- 7) di stabilire che il responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana.



Comune di Casalecchio di Reno  
Via dei Mille,9  
40033 Casalecchio di Reno (BO)

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **8** del **23.02.2016**

**Il Sindaco**

Massimo Bosso

**Il Segretario Generale**

Raffaella Galliani

## **REGOLAMENTO SUI CONTROLLI EDILIZI**

(AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 1, LETT. C) DELLA L.R. 23/2004, DELL'ART. 29 COMMA 5 DELLA L.R. 15/2013 E DELLA D.G.R. 76/2014)

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Criteri generali per l'individuazione del campione

Art. 3 – Criteri per il sorteggio e i controlli

Art. 4 – Incentivo per l'attività di controllo

Art .5 - Entrata in vigore del regolamento

### **Art. 1 - Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento attua quanto disposto dalla DGR 76/2014 in relazione allo svolgimento dell'attività di controllo edilizio attraverso il campionamento delle pratiche presentate al SUE da sottoporre a controllo di merito e mediante ispezione.

Il presente regolamento inoltre, è adottato in attuazione dell'art. 21, 1° comma, lett. c) della L.R. 23/2004 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art. 32 del D.L. 30/09/03, n. 396", dell'art. 29, comma 5, della L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia".

Il regolamento individua inoltre i criteri e le modalità di costituzione, di ripartizione e di distribuzione degli incentivi definiti dalla legge per l'attività di controllo e vigilanza finalizzate al rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, attraverso il controllo delle opere in corso ed eseguite, con l'applicazione del sistema sanzionatorio atto a disincentivare gli abusi, isolare i professionisti non corretti e premiare la qualità professionale.

### **Art. 2 - Criteri generali per l'individuazione delle pratiche da sottoporre a controllo di merito**

Per l'individuazione del campione da sottoporre a controllo di merito, si procede attraverso il meccanismo del sorteggio definito dalla DGR 76/2014.

Al fine di considerare la 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, si stabilisce di utilizzare 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 con un meccanismo che aumenti la probabilità di selezione di talune pratiche rispetto alle altre, in ragione della diversa rilevanza degli interventi edilizi considerati.

### **Art. 3 – Criteri per il sorteggio e i controlli**

#### **Periodo di riferimento per l'individuazione delle pratiche da sottoporre a controllo di merito e termini per la comunicazione agli interessati**

Per le domande di rilascio del certificato di conformità edilizio ed agibilità, le modalità di individuazione del campione sono effettuate dal SUE, ogni quindici giorni, come stabilito dall'art. 4.1 della DGR 76/2014.

Per la determinazione delle pratiche da sottoporre a controllo di merito si fa 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, dal 1 al 15 e dal 16 a fine mese.

Per le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, le modalità di individuazione del campione sono effettuate dal SUE con cadenza settimanale, nel medesimo giorno della settimana, prescelto dall'amministrazione comunale, indicativamente il martedì.

#### **Ampiezza e composizione del campione**

Le domande di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità che devono necessariamente essere sottoposte a controllo di merito nella percentuale del 100% sono quelle relative a:

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

Come definito dalla DGR 76/2014, delle restanti istanze può essere effettuato il controllo di merito con un sorteggio commisurato almeno al 25% delle istanze di qualunque genere presentate, con il minimo di una istanza.

Al fine di aumentare le probabilità del loro sorteggio in ragione della rilevanza maggiore deve essere raddoppiata la probabilità di sorteggio relativamente a:

- 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 1 e 2 , della L.R. n. 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Il raddoppio delle probabilità viene raggiunto attraverso un algoritmo di estrazione che tenga conto del fattore probabilistico.

Per il sorteggio del campione si fa riferimento a quanto stabilito dal punto 4.4 della DGR 76/2014.

Le pratiche di SCIA che devono necessariamente essere sottoposte a controllo di merito nella percentuale del 100% sono quelle presentate per:

- a) gli interventi di nuova costruzione assoggettati a SCIA, di cui all'art. 13, comma 2, L.R. 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, L.R. 15/2013;

Come definito dalla DGR 76/2014 al punto 5.3, delle restanti istanze può essere effettuato un controllo di merito con un sorteggio commisurato almeno al 25% delle istanze di qualunque tipo presentate, con il minimo di una verifica di merito.

Il campione è dunque composto dal 100% delle sopra descritte pratiche, più alcune pratiche minori (con il minimo di una), cosicché in ogni periodo di riferimento risulti controllato non meno del 25% delle pratiche.

### **Modalità di sorteggio delle pratiche**

Per il sorteggio si fa riferimento al "generatore di numeri casuali" disponibile sul sito web della Regione Emilia-Romagna (<http://wwwservizi.regione.emiliaromagna.it/generatore/>), ovvero analoga applicazione informatica che produca, i medesimi risultati con la metodologia individuata al punto 4.4 della DGR 76/2014.



## **Verbale istruttorio a seguito del sorteggio**

A sorteggio avvenuto, il SUE redige un apposito verbale nel quale sono indicate le pratiche sottoposte a controllo di merito, con l'indicazione sintetica delle modalità di individuazione.

## **Controlli da effettuare mediante ispezione dell'edificio**

La L.R. 15/2013 stabilisce che il SUE, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, è tenuto ad effettuare 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).

Il 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 di cui sopra.

Il SUE inoltre pubblica sul sito web comunale in apposita sezione il verbale dei sorteggi e gli esiti dei controlli.

## **Art. 4 – Incentivo per l'attività di controllo**

### **Definizione delle prestazioni relative all'attività di controllo**

E' previsto un incentivo per i dipendenti del Comune di Casalecchio di Reno, che siano in possesso delle necessarie competenze in materia, che riguarda lo svolgimento dell'attività di controllo urbanistico ed edilizio del territorio avendo come obiettivo primario il miglioramento della tempistica dei controlli formali con appositi strumenti informatici che permettano di garantire il controllo di merito sui titoli abilitativi presentati, anche in ragione dell'emanazione del recente atto di coordinamento regionale Progr. Num. 76/2014 del 27.01.2014;

In particolare si prevedono le seguenti attività:

- controllo a campione delle pratiche edilizie di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e domande di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia;
- predisposizione di atti complessi e ordinanze sindacali di demolizione e sospensione dei lavori;

- applicazione di sanzioni pecuniarie amministrative di concerto con la Commissione Provinciale V.A.M.;
- esecuzione di sopralluoghi d'ufficio o a seguito di segnalazioni e predisposizione dei relativi rapporti valutativi;
- apertura del fascicolo specifico del contenzioso e notifica degli atti;
- ricerca pratiche in archivio, protocollazione in entrata e in uscita degli atti/documenti, spedizione degli atti, imbustamento e gestione informatica dei dati.

### **Individuazione e accantonamento dell'incentivo**

Considerata la tipologia di prestazione lavorativa la quale prevede anche valutazioni di particolare specializzazione, si destina quale incentivo per l'attività di cui sopra, una somma pari al 15% dell'introito generato dalle sanzioni pecuniarie e dal contributo di costruzione versato a seguito dell'attività di vigilanza e accertamento dell'attività urbanistico ed edilizia abusiva.

Le somme occorrenti per il riconoscimento dell'incentivo sono accantonate in apposito capitolo iscritto annualmente al bilancio dell'Amministrazione.

L'incentivo di cui all'art. 21, comma 1, lett. c) della L.R. 23/2004, all'art. 29, comma 5, della L.R. 15/2013 si considera comprensivo degli oneri contributivi, i quali risultano a carico dell'Amministrazione.

### **Ripartizione dell'incentivo**

La ripartizione dell'incentivo avverrà tra il personale coinvolto nell'attività di controllo e vigilanza, collegando l'entità alla quantità e qualità del lavoro assicurato da ciascuno come segue:

- a) 10% al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia;
- b) 60 % ai Funzionari, agli Istruttori Direttivi tecnici e Istruttori tecnici che svolgono attività di controllo attraverso una istruttoria che comporta sopralluoghi in cantiere in corso d'opera o a lavori ultimati e che richiede valutazioni di particolare specializzazione, sia per la risposta ad esposti sia per la stesura dei rapporti e l'assunzione di responsabilità diretta;
- c) 30% alle figure che non svolgono attività che richiedono valutazioni di particolare specializzazione e che non assumono responsabilità dirette del contenuto discrezionale degli atti;

Qualora un soggetto ricopra contemporaneamente più ruoli, allo stesso spetterà un incentivo pari alla somma delle singole voci in relazione agli apporti effettivamente forniti.

#### **Art. 5 - Entrata in vigore del regolamento**

Il presente regolamento entra in vigore decorsi i tempi della sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

## **VALUTAZIONI TECNICHE PER LO SVOLGIMENTO DEL CONTROLLO A CAMPIONE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E RELATIVI INCENTIVI ECONOMICI AL PERSONALE**

Premesso che:

- Per controllo a campione si intende il processo di individuazione delle pratiche da assoggettare a controllo di merito attraverso il meccanismo del sorteggio definito dalla DGR 76/2014. Al fine di considerare la 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, si utilizza un metodo misto che vede l'individuazione di taluni interventi facenti parte necessariamente del controllo di merito e il ricorso alla selezione per sorteggio della restante parte di pratiche da controllare con un meccanismo che aumenti la probabilità di selezione di talune pratiche rispetto alle altre, in ragione della diversa rilevanza degli interventi edilizi considerati.
- Tra gli obiettivi principali perseguiti dalla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) vi è quello di rafforzare e migliorare i controlli sull'attività edilizia, sia quelli da svolgersi sulla documentazione presentata, sia quelli sulle opere effettivamente realizzate.
- Nel contempo, la legge regionale sopraccitata tiene conto delle esigenze di economicità ed efficacia dell'azione pubblica, in special modo alla luce della diminuzione delle risorse organizzative comunali, prevedendo che i controlli possano essere svolti anche a campione, purché la selezione delle pratiche sia attenta alla rilevanza delle diverse tipologie di intervento edilizio
- l'articolo 14, comma 5, L.R.15/2013, per gli interventi edilizi oggetti di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prevede la possibilità che le Amministrazioni comunali definiscano modalità di controllo a campione per le verifiche che il SUE (Sportello unico per l'edilizia) deve compiere entro 30 gg dalla presentazione della SCIA stessa, qualora le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico di tutte le SCIA presentate;
- l'articolo 23, comma 7, L.R.15/2013, nell'ambito del procedimento di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, prevede che le amministrazioni comunali per

almeno il 25% delle richieste di certificato di conformità edilizia e di agibilità, presentate al SUE;

- l'articolo 23, 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;
- l'articolo 23, comma 10, precisa che il controllo sulle richieste di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità è volto a verificare, previa ispezione dell'edificio:
  - che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;
  - che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 22;
  - la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;
  - la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle Entrate delle incoerenze riscontrate;

Premesso inoltre che la Regione Emilia Romagna ha emanato con deliberazione della Giunta Regionale n. 76/2014 del 27/01/2014 l'atto denominato "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/2013, sui criteri di definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo (art. 14, comma 5; art. 23, commi 7 e 8) e sulle modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate (art. 23, comma 10)" al fine di 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 LR 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);

Dato atto che:

- a norma dell'art. 12, comma 2, LR 15/2013, a partire dal 27 luglio 2014 l'atto di coordinamento di cui alla delibera n. 76 del 2014 ha diretta applicazione;
- ai sensi della L.R. 15/2013 entro il termine stabilito dalla presentazione della pratica (20 giorni per la richiesta di conformità edilizia e agibilità e 5 giorni per la SCIA), il SUE deve comunque procedere per tutte le istanze:
  - alla verifica di completezza della pratica e alla eventuale richiesta di integrazioni;
  - all'individuazione delle pratiche da sottoporre a controllo di merito, applicando la metodologia prevista dall'atto di coordinamento regionale;
  - alla comunicazione agli interessati che la loro pratica verrà esaminata per il controllo di merito.
- ai sensi della L.R. 15/2013 In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione, il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo la documentazione presentata;

Evidenziato che l'attuale organico dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casalecchio di Reno individuato all'interno del Servizio Edilizia Pubblica e Privata, si compone di n°3 Tecnici Istruttori oltre al Responsabile del Servizio e al personale amministrativo.

Preso atto del volume totale dei procedimenti edilizi ricevuti annualmente dalla struttura (circa 3500/anno escluse le richieste di accesso agli atti – pratiche edilizie), si ritiene che non sia possibile da parte dei tecnici del SUE eseguire il controllo sistematico. Si pone pertanto come obiettivo minimo da raggiungere quanto richiesto dall'atto di coordinamento regionale, ossia almeno il 25% delle pratiche di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e delle richieste di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità presentate (che comunque costituiscono il 10% dei procedimenti edilizi gestiti mediamente in un anno).

Constatato che il numero di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e di richiesta di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia in riferimento al biennio 2014-2015 risulta mediamente pari a circa 335 pratiche all'anno si può stimare che il numero di pratiche oggetto di controllo di merito, nella percentuale indicata dall'atto di coordinamento regionale, dovrebbe attestarsi su una media di circa n. 8 pratiche mensili.

Considerato che:

- l'entrata in vigore dell'art. 52 della L.R. 28/2013 ha abrogato l'art. 24 della L.R. 15/2003, eliminando conseguentemente l'istituto della scheda tecnica descrittiva quale strumento di asseverazione della conformità, obbligatorio alla fine dei lavori;
- a seguito di quanto sopra per tutti gli interventi edilizi la cui istruttoria si concludeva con la presentazione della scheda tecnica descrittiva ora è prevista la presentazione di una richiesta di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità. A detta richiesta deve seguire un provvedimento espresso da rilasciarsi entro 20 giorni, ai sensi dell'art. 23 comma 1 della L.R. 15/2013, in mancanza del quale l'istanza risulta rilasciata per silenzio-assenso, secondo quanto dichiarato nella domanda. Qualora sorteggiato, invece, il termine per la conclusione del procedimento diventerebbe di 90 giorni, riducendo così sensibilmente il rischio di formazione del silenzio assenso in assenza di controllo effettivo;
- in ragione del nuovo disposto normativo il numero di richieste di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia è destinato necessariamente ad aumentare, in quanto qualunque titolo edilizio deve concludersi con il provvedimento di agibilità.
- l'introduzione della metodologia del sorteggio riguarda esclusivamente interventi di tipo minore e si pone come obiettivo attività di controllo e vigilanza finalizzate al rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche attraverso il controllo delle opere in corso ed eseguite con l'applicazione del sistema sanzionatorio atto a disincentivare gli abusi, isolare i professionisti non corretti e premiare la qualità professionale;

Ritenuto congruo, alla luce di quanto sopra e in ragione del numero di schede tecniche descrittive presentate nei due anni precedenti (circa n° 90 all'anno), determinare quale parametro al quale applicare la percentuale del 25% per il controllo a campione, il numero complessivo annuo di 400 pratiche di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e di domande di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità che corrispondono a circa n°9 pratiche mensili da assoggettare a controllo di merito.

Tenuto presente che il controllo formale sulla completezza delle istanze continuerebbe sul 100% delle pratiche presentate.

Tenuto presente che così facendo il 5% delle pratiche (cosiddette minori) sarebbe soggetta a sorteggio mentre il restante 95% dei documenti edilizi resterebbe comunque soggetto a controllo di merito;

Dato atto che il controllo di merito a seguito del campionamento della pratica consiste nelle seguenti attività:

- comunicazione agli interessati del sorteggio,
- la pubblicazione sul sito web comunale gli esiti dei sorteggi e quali pratiche sono quindi soggette a controllo di merito;
- ricerca presso l'archivio edilizio dei precedenti relativi all'immobile, per ricostruire lo stato legittimo;
- il sopralluogo di ispezione presso il cantiere/immobile;
- il verbale di sopralluogo;
- il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità o la contestazione di eventuali violazioni edilizie;
- la predisposizione di eventuali atti conseguenti;
- l'eventuale gestione della pratica di sanatoria;
- l'archiviazione definitiva del fascicolo.

Ritenuto congruo stabilire quale tempo medio per la gestione del controllo di merito di una pratica edilizia di agibilità dall'avvio dell'attività fino alla conclusione definitiva del procedimento in un totale di 4 ore.

Tenuto presente che la distribuzione temporale del carico di lavoro attribuito ai tre Tecnici Istruttori dello Sportello Unico dell'Edilizia più il responsabile P.O., su un totale di 130 ore mensili (ferie e festività escluse) a tecnico, risulta come di seguito specificato:

ATTIVITA' ATTUALMENTE SVOLTE	N° ORE MENSILI
RICEVIMENTO PUBBLICO	80
SPORTELLO TELEFONICO	16
SEGRETERIA C.Q.A.P. E C.Q.O.	24
SEGRETERIA COMMISSIONE VIGILANZA PUBBLICO SPETTACOLO	12
IDONEITA' ALLOGGIATIVA	5



GESTIONE DOMANDE AUTORIZZAZIONE E COMPATIBILITA' PAESAGGISTICHE	30
ATTIVITA' DI BACK-OFFICE LEGATA ALL'ISTRUTTORIA E RILASCIO DI PRATICHE DI PERMESSO DI COSTRUIRE, AUTORIZZAZIONE INSEGNE, RILASCIO CONDONI EDILIZI, VERIFICA SCHEDE TECNICHE DECRITTIVE, AUTORIZZAZIONI A MOVIMENTI DI TERRENO E AUTORIZZAZIONI SISMICHE	120
SOPRALLUOGHI A SEGUITO DI ESPOSTI, SEGNALAZIONI E ABUSI EDILIZI, NONCHE' GESTIONE DEGLI ATTI CONSEGUENTI	40
ACCESSO AGLI ATTI	80
ATTIVITA' SPECIFICA DEL RESPONSABILE P.O.	30
SUPPORTO ALTRI SERVIZI DELL'ENTE	20
COORDINAMENTO CON SUAP, AMBIENTE, ARPA, ASL	15
AGGIORNAMENTO NORMATIVO DEI PROCEDIMENTI (MODULISTICA, CIRCOLARI, DISPOSIZIONI INTERNE, ECT...)	20
<b>PARZIALE</b>	<b>512</b>
<b>ATTIVITA' DI CONTROLLO DI MERITO S.C.I.A. E DOMANDE DI AGIBILITA' COMPENSIVI DI ISPEZIONE SENZA SORTEGGIO</b>	<b>110</b>
<b>ATTIVITA' DI CONTROLLO DI MERITO S.C.I.A. E DOMANDE DI AGIBILITA' COMPENSIVI DI ISPEZIONE CON SORTEGGIO</b>	<b>36</b>
<b>TOTALE SENZA SORTEGGIO</b>	<b>622</b>
<b>TOTALE CON SORTEGGIO</b>	<b>520</b>

Dunque non ricorrendo al sorteggio le ore mensili da normale orario di lavoro (520 h) risulterebbero comunque inferiore a quelle necessarie con l'evidente conseguenza di attestare per silenzio-assenso un notevole numero di pratiche.

Ricorrendo al sorteggio, invece, le ore mensili (520 h) coinciderebbero con le ore mensili necessarie.

Visto quanto riportato nello schema dell'attività di cui sopra e considerato che attualmente, anche con ricorso a prestazioni straordinarie, i tecnici dello Sportello Unico dell'Edilizia riescono a svolgere il controllo di merito su non più del 20% delle pratiche di Segnalazione

Certificata di Inizio Attività e delle richieste di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia;

Considerato che:

- la L.R. 23/2004 “Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art. 32 del D.L. 30/09/03, n°396, dispone all'art. 2 comma 7 che “per assicurare l'incremento dell'attività di vigilanza e di controllo, i Comuni, in relazione ai propri organici, possono utilizzare (come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati), sia parte dei proventi di cui all'articolo 21 di detta legge che la quota-parte del contributo di costruzione prevista dall'articolo 29, comma 5, della L.R. 15/2013, nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti”;
- tra gli obiettivi principali perseguiti dalla legge regionale di cui sopra, vi è quello di rafforzare e migliorare i controlli sull'attività edilizia, sia quelli da svolgersi sulla documentazione presentata, sia quelli sulle opere realizzate;

Ritenuto, avuto riguardo anche a decisioni analoghe determinate da parte di altri comuni<sup>1</sup> del territorio regionale, valutata la necessità di utilizzare l'incentivo previsto dalla legge attraverso un apposito regolamento che si allega alla presente relazione, individuando nel valore del 15% dell'importo generato dalle sanzioni pecuniarie e dal contributo di costruzione versato a seguito dell'attività di vigilanza e accertamento dell'attività urbanistico ed edilizia abusiva la percentuale da destinare all'attività di incentivazione.

Accertato che:

- l'introito annuo generato dalle sanzioni pecuniarie e dal contributo di costruzione versato a seguito dell'attività di vigilanza e accertamento dell'attività urbanistico ed edilizia abusiva si attesta mediamente in € 55.000 considerati gli ultimi 2 anni;
- la percentuale del 15% da destinare all'incentivazione, derivante dall'introito generato dalle sanzioni si attesta approssimativamente in € 8.250 annui lordi, oneri compresi;
- considerato che l'incentivo sarà ripartito tra i tecnici e gli amministrativi che parteciperanno a tale attività (circa 8);
- considerato anche che la conduzione della suddetta attività espone chi la compie a contenziosi e responsabilità anche di tipo personale:

---

<sup>1</sup> Comune di Ferrara, Comune di Comacchio (FE) , Comune di Molinella (BO)

Preso atto che gli incentivi attivati mediante l'attività' di controllo e vigilanza finalizzata al rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche, ai sensi dell'art. 21, 1° comma, lett. c) della L.R. 23/2004, dell'art. 29 comma 5 della L.R. 15/2013 permettono di raggiungere la percentuale di controllo del 25% delle pratiche di Segnalazione Certificata di Inizio Attività e delle richieste di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità degli interventi minori e il 100% dei controlli degli interventi importanti, come richiamato nella DGR 74/2014

### **PROPONE**

1. di stabilire nel 25% la quota minima di richieste di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e Segnalazione Certificata di Inizio Attività da sottoporre a controllo di merito;
2. di applicare quanto previsto nella DGR 74/2014 individuando per le richieste di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità la percentuale minima dei controlli pari al 25% delle pratiche presentate, effettuando un controllo del 100% sulle pratiche principali (permessi di costruire, varianti essenziali, sanatorie) e per le restanti 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;
3. di non aggiungere oltre a quanto previsto nella DGR 74/2014, tipologie ulteriori di istanze edilizie;
4. di incentivare l'attività' di controllo e vigilanza finalizzata al rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche come previsto dell'art. 21, 1° comma, lett. c) della L.R. 23/2004, dell'art. 29 comma 5 della L.R. 15/2013 permettendo di raggiungere la percentuale minima di controllo del 25%;
5. L'approvazione del "REGOLAMENTO SUI CONTROLLI EDILIZI (AI SENSI DELL'ART. 21, COMMA 1, LETT. C) DELLA L.R. 23/2004, DELL'ART. 29 COMMA 5 DELLA L.R. 15/2013, DELLA D.G.R. 76/2014)", allegato alla presente.

Il Dirigente dell'Area  
Servizi al Territorio  
**Arch. V.E. Bianchi**



**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**

Provincia di Bologna

\*\*\*\*\*

Proposta N. 2016 / 132  
Servizio Pianificazione e rigenerazione urbana

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CRITERI DI CAMPIONAMENTO DELLE PRATICHE  
EDILIZIE SECONDO QUANTO DISPOSTO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA  
REGIONALE N. 76/2014

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di  
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 25/02/2016

**IL DIRIGENTE**  
**BIANCHI VITTORIO EMANUELE**  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**  
Provincia di Bologna

\*\*\*\*\*

**Deliberazione di Giunta Comunale N. 17 del 23/02/2016**

**ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 01/03/2016 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267 e la contestuale comunicazione ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267.

Casalecchio di Reno li, 01/03/2016

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
BALDI EMANUELA  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**  
Provincia di Bologna

\*\*\*\*\*

**Deliberazione di Giunta Comunale N. 17 del 23/02/2016**

Certificato di Esecutività

**Oggetto: DEFINIZIONE DEI CRITERI DI CAMPIONAMENTO DELLE PRATICHE EDILIZIE SECONDO QUANTO DISPOSTO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 76/2014.**

Visto l'art. 134 – 3° comma – del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 la presente deliberazione pubblicata in data 01/03/2016 è diventata esecutiva per decorrenza dei termini il 12/03/2016.

Casalecchio di Reno li, 12/03/2016

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa GALLIANI RAFFAELLA  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**  
Provincia di Bologna

\*\*\*\*\*

**Deliberazione di Giunta Comunale N. 17 del 23/02/2016**

**CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 01/03/2016 al 16/03/2016 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 18.08.2000 n. 267.

Casalecchio di Reno li, 17/03/2016

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
DRAGONE DARIO  
(Sottoscritto digitalmente  
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)