



Provincia di Bologna

# REGOLAMENTO SULLE MODALITA' OPERATIVE PER L'ESPLETAMENTO DEI CONTROLLI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione  
N. .. del .././.....

ALLEGATO A

## INDICE

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE	3
ART. 2 PRATICHE DA ASSOGGETTARE A CONTROLLO	3
ART. 3 DETERMINAZIONE DEL CAMPIONE	3
ART. 4 FORMAZIONE DEGLI ELENCHI	4
ART. 5 MODALITÀ DI SORTEGGIO	4
ART.6 AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI CONTROLLO E CALENDARIO DEI SOPRALLUOGHI	5
ART.7 MODALITÀ E CONTENUTO DEI CONTROLLI	5
ART.8 VERBALE DEL SOPRALLUOGO	6
ART.9 ESITO DEI CONTROLLI	6
ART.10 DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART.11 DISPOSIZIONI TRANSITORIE	6
ART.12 ENTRATA IN VIGORE ED ABROGAZIONI	6

\*\*\*

## **Art. 1 Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina i controlli sulle pratiche edilizie relative agli interventi soggetti a Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività/Segnalazione Certificata di Inizio Attività, C.I.L., Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità e Schede tecniche descrittive, in attuazione della L.R. 31/2002 “Disciplina generale dell'edilizia” con metodo a campione.
2. Con il presente regolamento vengono altresì determinati i criteri per la formazione del campione da sottoporre a sorteggio e le modalità operative connesse allo svolgimento delle procedure del sorteggio e dei controlli.

## **Art. 2 Pratiche da assoggettare a controllo**

1. Le pratiche edilizie soggette al controllo sono le seguenti:
  - a) le pratiche di Permesso di Costruire delle quali sia stato comunicato l'inizio lavori essendo decorso il termine per il rilascio del provvedimento (silenzio assenso), di cui al comma 10 dell'art. 13 della Legge R. n. 31/2002;
  - b) le pratiche o interventi edilizi privi di titolo abilitativo dei quali sia pervenuta denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;
  - c) le pratiche di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) sorteggiate e le Comunicazioni Inizio Lavori ( C.I.L) Modello A;
  - d) le pratiche di Permesso di Costruire (P.d.C.) sorteggiate;
  - e) le varianti sostanziali soggette ad ulteriore titolo abilitativo sorteggiate;
  - f) le pratiche, anche non sorteggiate, che lo Sportello Unico Edilizia ritiene utile verificare al fine della verifica della veridicità delle asseverazioni e dichiarazioni rese dai tecnici abilitati;
  - g) tutte le pratiche di domanda del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità riguardanti le funzioni produttive;
  - h) le pratiche di domanda del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità e Schede tecniche descrittive riguardanti la funzione abitativa sorteggiate;
  - i) le schede tecniche descrittive dei fabbricati ai sensi dell'art. 20 L.R. 31/2002.

## **Art. 3 Determinazione del campione**

1. Costituiscono campione per il sorteggio tutte le pratiche edilizie relative a lavori in corso d'esecuzione o ultimati. A lavori ultimati il controllo va eseguito entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla comunicazione di fine lavori.
2. In assenza di comunicazione di fine lavori, il controllo va comunque effettuato entro 12 (dodici) mesi dal termine di ultimazione lavori indicato nel titolo abilitativo o entro 12 (dodici) mesi dal termine di validità del titolo abilitativo previsto per legge.
3. I controlli vanno effettuati nella seguente misura:

### **• Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) - Comunicazioni Inizio Lavori ( C.I.L) Modello A**

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni mese sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, **pari al 30%** delle pratiche di D.I.A.-S.C.I.A.-C.I.L. risultate efficaci nel mese precedente, con esclusione delle pratiche o interventi edilizi privi di titolo abilitativo riconducibile a denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività, dei quali sia pervenuta denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;

### **• Permessi di Costruire (P.d.C.)**

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni 3 mesi sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, **pari al 20%** dei Permessi di Costruire rilasciati nei 3 mesi precedenti, con esclusione delle pratiche o interventi edilizi privi di titolo abilitativo riconducibile a Permesso di

Costruire, dei quali sia pervenuta denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria; delle le pratiche di Permesso di Costruire delle quali sia stato comunicato l'inizio lavori essendo decorso il termine per il rilascio del provvedimento (silenzio assenso), di cui al comma 10 dell'art. 13 della L.R. n. 31/2002;

- **Certificati di Conformità Edilizia ed Agibilità e le Schede Tecniche**

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni 3 mesi sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, **pari al 10%** delle domande di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità presentate nei 3 mesi precedenti relative ad immobili con funzione abitativa.

#### **Art. 4 Formazione degli elenchi**

1. Precedentemente alle operazioni di sorteggio saranno formati i seguenti elenchi quale base di partenza per le estrazioni delle pratiche:

- **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) - Comunicazioni Inizio Lavori ( C.I.L) Modello A-:**

**dell'Elenco 1 (o dei controlli in corso d'opera)** - tutte le Denuncie di Inizio Attività e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate/risultate efficaci nel mese precedente all'estrazione, ad esclusione delle pratiche o degli interventi edilizi privi di titolo abilitativo riconducibile a Denuncia di Inizio Attività e Segnalazione Certificata di Inizio Attività, dei quali sia pervenuta denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;

**Elenco 2 (o dei controlli finali)** - elenco delle Denuncie di Inizio Attività e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività risultate efficaci antecedentemente il termine di cui sopra, ad esclusione: delle pratiche D.I.A. e S.C.I.A. in riferimento alle quali sia pervenuta segnalazione e per le quali gli Uffici competenti debbano procedere all'effettuazione dei controlli dettati dalla normative vigente; delle pratiche D.I.A. e S.C.I.A. per le quali risulti già comunicata la fine lavori da più di un anno; delle pratiche D.I.A. e S.C.I.A. che siano già state assoggettate al controllo;

**Elenco 3** - elenco delle(CIL) Modello A, presentate/risultate efficaci nel mese precedente all'estrazione, ad esclusione di quelle per la quali sia pervenuta denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria.

- **Permessi di Costruire**

**Elenco 4 (o dei controlli in corso d'opera)** - elenco dei Permessi di Costruire rilasciati nei 3 mesi precedenti l'estrazione, ad esclusione: delle pratiche o degli interventi edilizi privi di titolo abilitativo riconducibile a Permessi di Costruire, dei quali sia pervenuta denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria; delle pratiche di Permesso di Costruire delle quali sia stato comunicato l'inizio lavori essendo decorso il termine per il rilascio del provvedimento (silenzio assenso), di cui al comma 10 dell'art. 13 della Legge R. n. 31/2002;

**Elenco 5 (o dei controlli finali)** - elenco dei Permessi di Costruire rilasciati antecedentemente il termine di cui sopra, ad esclusione: delle pratiche di PdC in riferimento alle quali sia pervenuta segnalazione e per le quali gli Uffici competenti debbano procedere all'effettuazione dei controlli dettati dalla normative vigente; delle pratiche di Permesso di Costruire delle quali sia stato comunicato l'inizio lavori essendo decorso il termine per il rilascio del provvedimento (silenzio assenso), di cui al comma 10 dell'art. 13 della Legge R. n. 31/2002; delle pratiche di PdC per le quali risulti già comunicata la fine lavori da più di un anno; delle pratiche di PdC che siano già state assoggettate al controllo;

- **Certificati di Conformità edilizia e agibilità e Schede tecniche descrittive**

**Elenco 6** - elenco delle richieste di Certificati di Conformità edilizia e agibilità e delle Schede tecniche descrittive, pervenute nel mese antecedente l'estrazione riguardanti immobili con funzione abitativa.

2. Le pratiche suddivise in ciascun elenco saranno ordinate con un numero progressivo in base al protocollo dell'istanza.

## **Art. 5 Modalità di sorteggio**

1. Tutti gli adempimenti inerenti e connessi allo svolgimento della procedura del sorteggio del campione sono di competenza dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Molinella.
2. Il sorteggio verrà effettuato con frequenza mensile, in seduta pubblica, il terzo giorno lavorativo di ogni mese. Del giorno e l'ora del sorteggio verrà data comunicazione 7 giorni prima, mediante pubblicazione dell'avviso sul sito internet del Comune di Molinella. Si procederà a 6 sorteggi distinti, corrispondenti a ciascun elenco di cui al precedente art. 4; tale sorteggio avverrà mediante utilizzo del generatore di numeri casuale creato dalla Regione Emilia Romagna, stesso metodo utilizzato dal Comune per l'estrazione delle pratiche sismiche; con le seguenti percentuali:
  - **N° delle Denunce di Inizio Attività, delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività e delle Comunicazioni Inizio Lavori = minimo 30% ;**
    - delle pratiche sorteggiate dall'elenco 1, (con un minimo di 1);
    - delle pratiche sorteggiate dall'elenco 2, (con un minimo di 1);
    - delle pratiche sorteggiate dall'elenco 3, (con un minimo di 1);
  - **N° dei Permessi di Costruire = minimo 20%;**
    - delle pratiche sorteggiate dall'elenco 4, (con un minimo di 1);
    - delle pratiche sorteggiate dall'elenco 5, (con un minimo di 1);
  - **N° delle Richieste di Conformità edilizia ed agibilità e delle Schede tecniche descrittive relative agli immobili con funzione abitativa = minimo 10% delle pratiche ricomprese nell'elenco 6, (con un minimo di 1).**
3. Al sorteggio potranno assistere anche soggetti esterni.
4. La Commissione sarà presieduta dal Dirigente della IV Area.
5. Le estrazioni sono verbalizzate dal Segretario verbalizzante, nominato da apposita determina dirigenziale.
6. I verbali delle sedute vengono affissi all'Albo Pretorio del Comune e/o esposti nella bacheca del SUE e/o pubblicati sul sito internet e conservati agli atti del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata.

## **Art. 6 Avviso di avvio del procedimento di controllo e calendario dei sopralluoghi**

1. I Titolari delle pratiche estratte sono immediatamente informati, a cura del S.U.E., dell'avvenuto sorteggio mediante raccomandata A/R, P.E.C., posta elettronica o fax, da inviare agli indirizzi indicati negli atti.
2. Successivamente viene redatto il calendario dei sopralluoghi da effettuare che sarà determinato da criteri basati sia sulla complessità dell'intervento edilizio, che dallo stato di avanzamento del procedimento amministrativo dell'intervento edilizio da controllare e compatibilmente con l'attività ordinaria dell'ufficio; per quanto concerne il controllo delle richieste di rilascio di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità e delle Schede tecniche riguardanti la funzione abitativa sorteggiate si terrà conto della data di protocollo della richiesta.
3. Il previsto sopralluogo è comunicato tempestivamente, e con qualsiasi mezzo, con almeno 7 giorni di preavviso, al committente o al costruttore che esegue in proprio, al Direttore dei lavori, alla ditta costruttrice ed al collaudatore in corso d'opera se previsto. In caso di assenza del Direttore dei lavori e del collaudatore in corso d'opera si procede comunque al sopralluogo ed alla successiva stesura del verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti.
4. I sopralluoghi sono effettuati dai Tecnici comunali nell'ambito delle proprie competenze coadiuvati, se necessario, da Ufficiali ed Agenti di polizia Giudiziaria, oltre che, all'occorrenza, da Consulenti Specialistici.

5.

## **Art. 7 Modalità e contenuto dei controlli**

### **CONTROLLO SULLA PROGETTAZIONE**

#### **Controllo di completezza formale o d'ufficio**

1. Prima di effettuare il sopralluogo, lo Sportello Unico Edilizia, secondo quanto previsto dal comma 1 dell'art. 11 della L.R. 31/2002, è tenuto a verificare:
  - la completezza e la regolarità della documentazione presentata;
  - che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal procedimento avviato;
  - la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo;
  - la conformità edilizio - urbanistica dei progetti.
2. Nel caso in cui per la pratica sorteggiata e quindi sottoposta a sopralluogo sia già stata effettuata l'istruttoria da parte del Sportello Unico Edilizia, non si procederà di norma ad una ulteriore verifica formale.

### **CONTROLLI SULLA REALIZZAZIONE**

#### **Controllo di merito o sopralluogo**

3. Fermo restando la diretta responsabilità del titolare della pratica, del costruttore, del direttore dei lavori e del collaudatore se previsto dall'intervento, il controllo di merito, ovvero sulla realizzazione dei progetti sorteggiati, è volto, mediante sopralluogo da parte dello Sportello Unico Edilizia, a **verificare la rispondenza dell'opera rispetto al titolo edilizio abilitativi, la rispondenza dell'opera eseguita ai dati forniti nella Scheda tecnica descrittiva ed il rispetto dei livelli prestazionali minimi prescritti dal RUE per i requisiti cogenti (comma 6 art. 7.7.3 del RUE Vigente).**
4. I controlli di merito attengono altresì alla verifica della **veridicità delle asseverazioni e dichiarazioni rese dai professionisti abilitati** nell'ambito dei procedimenti edilizi e sono attuati, da parte dei Tecnici comunali, sia per le pratiche sorteggiate che per tutte le altre pratiche, anche quelle non sorteggiate, qual'ora lo Sportello Unico Edilizia lo ritenga necessario.

## **Art. 8 Verbale del sopralluogo**

1. I sopralluoghi in cantiere sono verbalizzati; il verbale contiene, oltre ai dati identificativi della struttura, le seguenti informazioni di massima:
  - stato di avanzamento dei lavori e verifica della compatibilità con l'inizio dei lavori comunicato;
  - verifica della geometria esterna del fabbricato o dell'oggetto dei lavori;
  - verifica dei prospetti;
  - verifica dell'area di pertinenza con particolare riguardo al rispetto dei confini;
  - documentazione fotografica.

## **Art. 9 Esito dei controlli**

1. Se durante il sopralluogo non viene accertata nessuna irregolarità, al Titolare delle opere ed al Direttore dei lavori e del collaudatore se previsto dall'intervento, sarà inviata apposita comunicazione di esito positivo.
2. Nel caso in cui siano accertate difformità delle opere in corso rispetto al titolo abilitativo e/o alle norme urbanistiche edilizie vigenti, si procederà all'applicazione delle sanzioni, secondo quanto disposto dalla L.R. 23/04 e regolamento delle sanzioni.

## **Art. 10 Disposizioni generali**

1. Le varianti in corso d'opera seguono le stesse procedure dei progetti originari.
2. Sono sottoposti a controllo della progettazione, le pratiche edilizie depositate afferenti le sanatorie edilizie / accertamenti di conformità.
3. Le pratiche di sanatoria edilizia / accertamenti di conformità di cui al precedente comma non sono sottoposte al controllo a campione sulla realizzazione.

#### **Art. 11 Disposizione transitorie**

1. Nel giorno dell'estrazione del mese di dicembre di ogni anno, verrà eseguita una verifica sul numero complessivo di controlli eseguiti durante l'anno al fine di verificare il rispetto delle percentuali minime stabilite dalla L.R. 31/2002.
2. In caso risultasse effettuato un numero di controlli inferiore al minimo di cui sopra, in gennaio dell'anno successivo verrà eseguita una estrazione integrativa al fine del raggiungimento delle percentuali minime previste per legge.

#### **Art. 12 Entrata in vigore ed abrogazioni**

1. Il presente regolamento entra in vigore il 01.01.2013.