



IV Area – Servizi del territorio Sportello Unico Edilizia
Servizio Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata
via A.Costa, 12 – 40062 Molinella (Bo)
tel. 051.6906871- fax 051.6900346
sportellounico@comune.molinella.bo.it
sportellounico.molinella@cert.provincia.bo.it

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

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 26/03/2018

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina i controlli sulle pratiche edilizie relative agli interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività e Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia ed Agibilità, in attuazione della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia) secondo i criteri definiti nell'atto di coordinamento tecnico approvato con DGR. n°76 in data 27/01/2014 pubblicato sul B.U.R. n°39 del 07.02.2014 (Parte Seconda), come modificata dalla L.R. 12/2017.

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

Ai sensi della L.R 15/2013 sono sottoposte a controllo:

- a) **segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità (SCEA) relative agli interventi compresi nell'elenco di cui all'art.23 comma 7 della L.R. 15/2013**, con le modalità di seguito indicate:
 - a. *controllo e sopralluogo di verifica sistematico* di tutte le istanze pervenute nel periodo di riferimento indicato nei paragrafi successivi;
 - b. *in via subordinata*, con atto Dirigenziale, potrà essere previsto un controllo a campione che interessi almeno il 20% delle pratiche depositate, secondo i criteri meglio definito negli articoli seguenti.
- b) **le segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità (SCEA) relative agli interventi non compresi nell'elenco di cui all'art. 23 comma 9 della L.R. 15/2013** con le modalità di seguito indicate:
 - a. *controllo e sopralluogo di verifica a campione* che interessi almeno il 20% delle pratiche depositate nel periodo di riferimento, secondo i criteri meglio definiti negli articoli seguenti.

- c) **le segnalazioni certificate di inizio attività (S.C.I.A.) depositate ai sensi degli artt. 13 e 15 della L.R. 15/2013** con le modalità di seguito indicate:
- a. *controllo sistematico* di tutte le istanze pervenute nel periodo di riferimento indicato nei paragrafi successivi;
 - b. in via subordinata, con atto Dirigenziale, potrà essere previsto un controllo a campione che interessi almeno il 10% delle pratiche depositate nel periodo di riferimento, secondo i criteri meglio definiti negli articoli seguenti.

Art. 2.1 Controllo a campione delle Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità (SCEA)

A. In attuazione dell'art. 23, comma 7, della L.R. 15/2013, relativo al procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sono soggetti a “*controllo sistematico*” i seguenti interventi:

- 1) nuova costruzione;
- 2) ristrutturazione urbanistica;
- 3) ristrutturazione edilizia;

Qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguirne il controllo sistematico per 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, e il Dirigente valuti l'impossibilità di procedere, per tutte le pratiche presentate, sia alla verifica di merito della documentazione presentata sia alle ispezioni delle opere realizzate, ai sensi del comma 8 dell'art. 23 LR 15/2013, **in via subordinata con Determinazione Dirigenziale è ammesso di stabilire lo svolgimento del controllo a campione**, comunque in una quota non inferiore al 20% delle stesse, con un campione selezionato con i criteri indicati dal presente atto.

B. In attuazione dell'art. 23, comma 9, della L.R. 15/2013, relativo al procedimento di verifica delle Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità, sono soggette a “*controllo a campione*” tutte le altre domande (di quelle cioè che si riferiscono agli interventi edilizi diversi da quelli elencati ai punti 1), 2), e 3) della precedente lettera A). Il campione deve interessare una percentuale minima del 20% delle pratiche presentate con un campione selezionato con i criteri indicati dal presente atto.

Ai sensi dell'art. 23 co.10 L.R. n°15/2013 i controlli sistematici e a campione e i relativi sopralluoghi di verifica sono effettuati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della segnalazione ovvero entro il termine perentorio di novanta giorni per gli interventi particolarmente complessi, secondo la determina dirigenziale.

Art. 2.2 Controllo a campione delle SCIA

C. In attuazione dell'art.14 comma 5 della L.R. 15/2013, tutte le SCIA sono soggette a *controllo sistematico di merito* per la verifica della sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici, per l'esecuzione dell'intervento.

Qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguirne il controllo sistematico per 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, e il Dirigente valuti l'impossibilità di procedere, per tutte le pratiche presentate, alla verifica di merito della documentazione presentata, ai sensi del comma 5 dell'art. 14 LR 15/2013, **in via subordinata, con**

Determinazione Dirigenziale è ammesso di stabilire lo svolgimento del controllo a campione, comunque in una quota non inferiore al 10% delle stesse, con un campione selezionato con i criteri indicati dal presente atto.

Art. 3 Criteri generali per l'individuazione del campione

Si intendono integralmente richiamati i criteri indicati nella DGR n° 76/2014.

Art.4 Controllo a campione SCEA (art. 23)

Art. 4.1 Periodo di riferimento per l'individuazione del campione e termini per la comunicazione agli interessati

1. Lo Sportello unico provvede, **entro il termine perentorio di 5 giorni dal ricevimento** della SCEA:
 - alla verifica di completezza e regolarità formale della documentazione depositata ai sensi dell'art. 23 comma 3 della LR 15/2013 della pratica (*completezza documentale*);
 - in caso di incompletezza formale della documentazione depositata, alla richiesta della documentazione integrativa non a disposizione dell'Amministrazione Comunale. 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.
2. La richiesta di integrazione ai sensi del co. 5 Art. 23 L.R. n°15/2013 interrompe i termini per il controllo della segnalazione, i quali ricominciano a decorrere per il periodo residuo dal ricevimento degli atti.
3. **Per le pratiche sottoposte a controllo a campione entro il termine di 20 giorni dal deposito della SCEA**, lo Sportello Unico provvede alla comunicazione agli interessati che la loro pratica è sottoposta a verifica, ai sensi dell'art. 23 LR 15/2013.
4. **Entro il citato termine di 20 giorni dal deposito della SCEA**, lo Sportello Unico deve procedere:
 - alla verifica di completezza delle dichiarazioni rese e alla eventuale richiesta di integrazioni (*controllo di merito delle dichiarazioni*);
 - all'individuazione delle pratiche facenti parte del campione, applicando la metodologia prevista dal presente regolamento;
 - alla comunicazione agli interessati di inserimento dell'istanza nel campione.
5. **La formazione del campione deve essere effettuata dunque dopo la verifica della completezza della pratica (controllo di merito delle dichiarazioni)**: infatti la prima attività (di verifica della completezza) deve concludersi entro 5 giorni dalla presentazione della pratica, la seconda (di individuazione del campione e comunicazione agli interessati) deve concludersi entro i 15 giorni successivi.
6. Le modalità di individuazione del campione previste nel presente paragrafo saranno attuate dallo Sportello Unico, almeno ogni TRENTA giorni, ed in particolare nel primo giorno del mese, ovvero, se si tratta di giorni festivi, nel primo giorno successivo non festivo.

7. Per particolari esigenze del personale, previo atto del Dirigente, è ammesso il controllo su archi temporali diversi, con un intervallo minimo di 30 giorni tra due estrazioni successive, e comunque non superiore a 45 giorni.
8. 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.
9. Nei giorni immediatamente successivi, lo Sportello Unico provvede alla comunicazione dell'esito della selezione ai soggetti sottoposti al controllo.
10. La comunicazione deve essere inviata a tutti i soggetti direttamente interessati dal controllo, e dunque al titolare delle opere edilizie, al direttore dei lavori.
11. Unitamente alla comunicazione dell'esito della selezione ai soggetti sottoposti al controllo, lo Sportello Unico informa gli interessati anche del giorno e dell'ora in cui si procederà all'ispezione delle opere realizzate; ovvero, per situazioni di particolare complessità, nello stesso atto, si può riservare di indicare tale data con successiva comunicazione.
12. Decorso il termine di cui al comma 3 ed in assenza di invio di tale comunicazione, sull'istanza depositata si formerà il silenzio assenso e la Segnalazione Certificata di conformità edilizia e di agibilità è efficace, secondo le dichiarazioni prodotte sia dal tecnico incaricato sia dalla proprietà ai sensi di legge e firmate in calce a corredo della documentazione presentata.

Art. 4.2 Ampiezza e composizione del campione

1. La quota minima di Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e agibilità da controllare sarà in quota pari al 20% di quelle presentate.
2. Sono sottoposte a controllo un numero di pratiche pari al 20%, arrotondato per eccesso all'unità successiva, delle pratiche depositate almeno negli ultimi trenta giorni:
 - (a) che abbiano ottenuto esito positivo al controllo formale e di merito della documentazione,
 - (b) che si siano conformate al controllo formale o di merito e 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.
3. 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.
4. Sono soggette a controllo, oltre a quelle a controllo sistematico:
 - a. le pratiche che fanno parte necessariamente del campione, indicate al successivo paragrafo 4.3;
 - b. le pratiche sorteggiate, con le modalità di cui al successivo paragrafo 4.4.

Art. 4.3 Pratiche che devono essere inserite necessariamente nel campione

1. Fanno necessariamente parte del campione delle Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità da controllare 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 della LR n. 23 del 2004;

- b) le segnalazioni presentate dopo la scadenza della validità del titolo edilizio;
 - c) gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;
 - d) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);
 - e) le opere pertinenziali non classificabili come nuova costruzione ai sensi della lettera g.6) dell'Allegato
2. Per tali pratiche, dunque, il procedimento di verifica può essere avviato dallo Sportello Unico immediatamente dopo il controllo della completezza e regolarità formale della documentazione presentata, dal momento che fanno necessariamente parte del campione.
 3. Oltre alle pratiche appena elencate, è incluso nel campione, attraverso il sorteggio indicato al paragrafo 4.4, un numero di pratiche che sia pari alla differenza tra il 20% 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, deve essere individuate per sorteggio un'altra pratica, in quanto $(20 \times 20\%) - 3 = 1$.
 4. Nei casi in cui il numero delle pratiche inserite obbligatoriamente nel campione uguagliano o superino il 20% di quelle presentate (nell'esempio appena presentato, se le pratiche da inserire necessariamente nel campione siano 4 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.

Art. 4.4 Modalità di sorteggio delle restanti pratiche

1. Il sorteggio delle pratiche che saranno soggette a controllo di merito, avverrà in automatico tramite applicativo informatico.
2. A sorteggio avvenuto, lo Sportello Unico 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 al presente regolamento.
3. Il verbale è conservato agli atti dello Sportello Unico e gli interessati possono accedere informalmente al medesimo. Tale facoltà è specificata nella comunicazione agli interessati di cui al precedente paragrafo 4.1, ultimo capoverso.

Art. 4.5 Controlli da effettuare mediante ispezione dell'edificio

1. Lo Sportello Unico, ai fini del controllo delle Segnalazioni Certificate di conformità edilizia e di agibilità, svolgerà un sopralluogo, volto all'ispezione delle opere realizzate, nel corso del quale procede alle verifiche di controllo 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).
2. Il sopralluogo sarà svolto 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 4.1, penultimo capoverso.

3. Nel corso del sopralluogo sono effettuati i seguenti **CONTROLLI ESTERNI DEL FABBRICATO**:

- la verifica delle dimensioni del fabbricato: lunghezza, larghezza, rientranze e sporgenze planimetriche, altezza, ubicazione sul lotto;
- 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;
- la verifica dell’eventuale sistemazione dell’ area pertinenziale secondo quanto indicato nel progetto: parcheggi, aree verdi, recinzioni, passi carrai e soluzioni finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- la verifica delle prescrizioni specifiche del titolo abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva.

4. **I CONTROLLI INTERNI DEL FABBRICATO** riguardano:

- 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;
- la misurazione delle altezze interne di tutti i piani (nei sottotetti a falda inclinata verrà rilevata l'altezza massima e quella minima);
- 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;
- la verifica della conformità dell'opera a quanto attestato nella relazione sul superamento delle barriere.

5. Entro il termine di 60 o 90 giorni il SUE procede ai sensi dell’art. 23 co, 10 L.R. n°15/2013.

6. In caso di esito negativo ai sensi della’rt. 23 co. 11 L.R. n°15/2013 il SUE provvede all’applicazione delle sanzioni o emissione di provvedimenti previsti per legge.

Art.5 Controllo a campione delle SCIA presentate (art. 14, comma 5, secondo periodo)

1. 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 2.2.
2. In tali ipotesi si applicano i criteri generali e le modalità di definizione del campione già esaminati in precedenza con riferimento alle Segnalazioni Certificate 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.
3. Pertanto, nei tre paragrafi successivi sono sviluppati solo i profili appena indicati, facendosi rinvio per ogni altra indicazione a quanto indicato ai paragrafi 3, 4.1, 4.2, 4.3 e 4.4.

4. Nel paragrafo 5.4 si precisano inoltre alcuni profili del controllo di merito cui devono essere sottoposte le SCIA.

Art. 5.1 Periodo di riferimento per l'individuazione del campione

1. 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 LR 15. 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).
2. Le modalità di individuazione del campione previste nel presente paragrafo devono essere attuate dallo Sportello Unico con cadenza settimanale, 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 precedente regolare cadenza, nel giorno della settimana prescelto (lunedì).
3. Per la determinazione del campione si dovrà aver riferimento alle pratiche pervenute o divenute efficaci (a seguito dell'acquisizione da parte dello Sportello Unico 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.

Art. 5.2 Pratiche che devono essere inserite necessariamente nel campione

1. 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, LR 15;
 - 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, LR 15;
 - d) le ulteriori categorie di interventi e di pratiche eventualmente individuate dal Dirigente con proprio atto

Art. 5.3 Modalità di sorteggio delle restanti pratiche

1. Il sorteggio delle altre SCIA da inserire nel campione avviene secondo le modalità indicate al precedente paragrafo 4.4.

Art. 5.4 Controllo di merito da effettuare sulle SCIA e relative comunicazioni agli interessati

1. 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, LR 15, 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 allo Sportello Unico a norma dell'art. 14, comma 2, ultimo periodo, e dell'art. 15, commi 2 e 3.

2. 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).
3. Nel corso del controllo di merito lo Sportello Unico potrà chiedere agli interessati di fornire, entro un termine massimo di 15 giorni, 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).
4. 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.
5. Nel caso in cui il controllo di merito abbia esito positivo, lo Sportello Unico non deve procedere ad alcuna inerente comunicazione agli interessati.
6. Nel caso in cui, invece, lo Sportello Unico rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, il controllo di merito si conclude con la comunicazione agli interessati:
 - dell'ordine di ripristino dello stato dei luoghi e di rimozione di ogni effetto dannoso (art. 14, comma 7),oppure
 - dell'ordine di non esecuzione dei lavori, nell'ipotesi di SCIA con dichiarazione di inizio lavori differito, di cui all'art. 15, comma 1.
7. Qualora nel corso del controllo si 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, lo Sportello Unico ordina agli interessati di predisporre e presentare apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a 60 giorni.
8. Tale richiesta sospende il decorso 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.
9. Scaduto inutilmente il termine per la presentazione della variazione progettuale, lo Sportello Unico, 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.

Art. 6 Disposizione transitorie

1. Le operazioni di sorteggio verranno eseguite da una Commissione all'uopo nominata con Determina Dirigenziale e costituita da minimo 3 componenti (Presidente, Segretario verbalizzante e Amministrativo scrutatore)

Art. 7 Entrata in vigore ed abrogazioni

1. Il presente regolamento entra in vigore a far data della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente Regolamento.
2. E' abrogato il precedente Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 28/11/2012 e ogni altra previsione regolamentare e amministrativa incompatibile col presente regolamento.