



CITTA' DI SALSOMAGGIORE TERME

REGOLAMENTO SUI CONTROLLI EDILIZI L.R. 15/2013

Approvato con Deliberazione Giunta Comunale n. 71 del 05/05/2017

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Il presente regolamento attua quanto disposto dalla DGR 76/2014 in relazione allo svolgimento dell'attività di controllo edilizio da svolgersi sulla documentazione presentata e sulle opere realizzate.

Il presente regolamento 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 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 presentato, 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 controlli e per il sorteggio

Ampiezza e composizione del campione

Sono soggette a controllo e sopralluogo sistematico le richieste di CCEA relative a :

- 1) Gli interventi di nuova edificazione
- 2) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- 3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia
- 4) Gli interventi per i quali siano state attuate varianti in corso d'opera, che presentino i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo l4-bis della LR n. 23 del 2004

Sono soggette a controllo a campione obbligatorio:

- 1) 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;
- 2) istanze per il rilascio tardivo del certificato di conformità edilizia e agibilità, cioè dopo la scadenza della validità del titolo edilizio;

Sono soggette a controllo a campione le restanti pratiche.

Tutte le pratiche di richiesta CCEA sono soggette a controllo documentale; il controllo sul posto viene effettuato per le pratiche soggette a controllo sistematico, a campione obbligatorio e per il 25% le restanti pratiche.

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;
- d) gli interventi, con funzione abitativa, di restauro e risanamento conservativo di edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale, di cui all'art. A-9, comma I e 2 , della L.R. n. 20/2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

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

Periodo di riferimento per l'individuazione delle pratiche da sottoporre a controllo di merito

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 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.

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 analogo 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.

Art. 4 – Controlli diversi

Oltre alle pratiche soggette a richiesta di CCEA, il presente regolamento prevede anche la verifica delle pratiche edilizie scadute (anche senza richiesta di agibilità), sollecitandone la chiusura ed effettuandone il relativo sopralluogo.

Inoltre il sopralluogo sul posto sarà previsto per tutti i controlli relativi alle segnalazioni di interventi edilizi abusivi.

Art. 5 – Incentivo per l'attività di controllo

Definizione delle prestazioni relative all'attività di controllo

E' previsto un incentivo per i dipendenti del Comune di Salsomaggiore Terme, 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 e sostanziali, anche in ragione dell'emanazione dell'atto di coordinamento regionale Progr. Num. 76/2014 del 27.01.2014;

In particolare si prevedono le seguenti attività:

- controllo della completezza della documentazione di tutte le richieste di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentate allo Sportello Unico dell'Edilizia;
- sopralluogo sul posto di tutte le richieste di CCEA soggette a controllo sistematico, obbligatorio e di quelle facenti parte del campione individuato;
- controllo delle scadenze dei titoli abilitativi anche ai fini sanzionatori di cui all'art. 26 L.R. 15/2013;
- controllo ed eventuale sopralluogo delle segnalazioni e predisposizione dei relativi rapporti valutativi, con eventuale applicazione di sanzioni pecuniarie amministrative.

Individuazione e accantonamento dell'incentivo

Ai sensi dell'art. 21, comma 1, lettera c) della L.R. n. 23/2004, il personale dipendente potrà essere incentivato allo svolgimento dell'attività di controllo utilizzando il contributo di costruzione.

L'incentivazione avverrà attraverso appositi progetti finalizzati, predisposti dal Direttore d'Area e approvati dalla Giunta comunale che definiranno il numero dei controlli e l'importo del progetto da inserire nel fondo incentivante la produttività dei dipendenti.

La liquidazione sarà effettuata con atto del Direttore d'Area tra il personale coinvolto nell'attività di controllo e vigilanza, collegando l'entità dell'incentivo alla quantità e qualità del lavoro assicurato da ciascuno.

Art. 6 - Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento abroga e sostituisce le precedenti disposizioni, entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione e si applica alle attività compiute dall'annualità 2017.

Per le attività precedenti si applica quanto previsto con nota del 23/10/2003 prot. n. 1178 con gli importi definiti e inseriti nel Fondo incentivante la produttività dei dipendenti.