

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 GENNAIO 2014, N. 75

Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5)

2

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 GENNAIO 2014, N. 76

Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13 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)

11

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 GENNAIO 2014, N. 75

Atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5)

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Visti:

- lo Statuto regionale, approvato con legge regionale 31 marzo 2005, n. 13, e modificato con legge regionale 27 luglio 2009, n. 12;

- la legge regionale 9 ottobre 2009, n. 13 (Istituzione del Consiglio delle Autonomie Locali), come modificata, da ultimo, con legge regionale 21 novembre 2013, n. 23;

- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), come modificata dall'art. 52 della legge regionale 20 dicembre 2013, n. 28, ed in particolare:

- l'articolo 12, il quale prevede l'approvazione, da parte della Giunta regionale, di atti di coordinamento tecnico, definiti dalla Regione e dagli enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie Locali, volti ad assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia;
- l'articolo 32, comma 1, lettera g, il quale prevede l'esonero dal contributo di costruzione del frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali. La medesima disposizione stabilisce inoltre che entro novanta giorni dall'entrata in vigore della L.R. 15/13 la Giunta regionale definisca le fattispecie oggetto dello stesso esonero;
- l'articolo 55, comma 5, il quale prevede che i fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della medesima disposizione (avvenuta secondo quanto disposto dall'articolo 61 il 31 luglio 2013), ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere, possano essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli artt. 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA, e che il frazionamento possa essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della stessa L.R. 15/2013;

Ritenuto opportuno emanare un atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi del citato articolo 12 L.R. 15/13, con il quale fornire ai Comuni della Regione ed agli operatori professionali ed imprenditoriali interessati un quadro di indicazioni applicative uniformi e vincolanti per tutto l'ambito regionale, in ordine alle citate ipotesi di frazionamento di unità immobiliari di cui all'art. 32, comma 1, lettera g), e all'art. 55,

comma 5, e volto in particolare:

- a precisare la disciplina dell'ipotesi di esonero dal contributo di costruzione di cui al citato art. 32, comma 1, lettera g), con particolare riferimento all'individuazione delle tipologie di intervento edilizio, comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione, nonché al correlato regime abilitativo ed alla portata delle condizioni preclusive poste dalla norma di legge;
- a individuare i casi di frazionamento dei fabbricati produttivi per i quali è consentita la deroga agli eventuali limiti fissati dagli strumenti urbanistici, secondo la citata disposizione di cui all'art. 55, comma 5;

Considerato che la proposta di atto di coordinamento tecnico in questione è stata elaborata dalle competenti strutture della Direzione Generale Programmazione Territoriale e Negoziata con la partecipazione delle altre strutture regionali interessate, di referenti tecnici dei Comuni, delle Province e delle associazioni professionali ed imprenditoriali operanti nel settore edilizio, riuniti nel Tavolo di coordinamento tecnico per le politiche sul governo del territorio (organismo consultivo istituito con precedente deliberazione della Giunta regionale n. 1688/2010, i cui componenti sono stati nominati con decreto assessorile 2/11), riunitosi sulla proposta di atto nei giorni 12 settembre e 17 dicembre 2013, ed in un apposito sotto-gruppo di lavoro, riunitosi nei giorni 9 e 29 ottobre e 18 novembre 2013;

Dato atto che sulla proposta di atto, espressa dal citato Tavolo di coordinamento tecnico, il competente Assessore all'urbanistica ha richiesto il parere del CAL - Consiglio delle Autonomie Locali, a norma dell'art. 12 della L.R. 15/13, e dell'art. 6, L.R. 13/09, e che lo stesso CAL si è espresso con parere favorevole nella seduta del 24 gennaio 2014;

Ritenuto per quanto sopra di procedere all'approvazione dell'atto allegato e parte integrante della presente deliberazione, denominato "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5)";

Dato atto che lo stesso Atto di coordinamento tecnico, avendo valore integrativo e interpretativo di disposizioni della legge regionale n. 15 del 2013 immediatamente prevalenti rispetto alle precedenti previsioni comunali, esplica i propri effetti dalla data della sua pubblicazione nel BURERT e non è soggetto a termini per il proprio recepimento negli atti pianificatori e regolamentari dei Comuni;

Ritenuto opportuno garantire ampia e tempestiva diffusione dello stesso Atto di coordinamento tecnico, attraverso la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione e sulla sezione "Territorio" del portale web della Regione, ed attraverso correlate comunicazioni telematiche;

Richiamata la propria deliberazione, esecutiva ai sensi di legge, n. 2416 del 29 dicembre 2008 concernente "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali";

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore alla Programmazione territoriale, urbanistica, reti di infrastrutture materiali e immateriali, mobilità, logistica e trasporti

A voti unanimi e palesi
delibera:

1. di approvare l'atto allegato, parte integrante della presente deliberazione, denominato "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5)";

2. di dare atto che lo stesso Atto di coordinamento tecnico, avendo valore integrativo e interpretativo di disposizioni della legge regionale n. 15 del 2013 immediatamente prevalenti rispetto alle precedenti previsioni comunali, esplica i propri effetti dalla data della sua pubblicazione nel BURERT e non è soggetto a termini di recepimento negli atti pianificatori e regolamentari dei Comuni;

3. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna e sulla sezione "Territorio" del portale web della Regione.

ALLEGATO

**ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE AI SENSI DELL'ART. 12
LR 15/2013, PER LA DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO
COMPORNTANTI IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI, ESONERATE
DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (art. 32, comma 1, lettera g),
E PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CASI DI FRAZIONAMENTO DEI FABBRICATI
PRODUTTIVI IN DEROGA A LIMITI FISSATI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI
(art. 55, comma 5)**

INDICE

1. PREMESSA – IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI ESONERATO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (art. 32, co. 1, lett. g, LR 15/2013)
2. CLASSIFICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO
3. REGIME ABILITATIVO DELL'INTERVENTO E VERIFICHE DI CONFORMITÀ
4. NATURA ED ENTITÀ DELLE OPERE CONSENTITE
5. CONDIZIONI PRECLUSIVE
6. CONFORMITÀ URBANISTICA E POSSIBILITÀ DI DEROGA PER I FABBRICATI PRODUTTIVI (art. 55, co. 5, LR 15/2013)

**1. PREMESSA – IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI ESONERATO
DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (art. 32, comma 1, lettera g, LR 15/2013)**

La legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), assoggettando a contributo di costruzione la generalità degli interventi edilizi (art. 29), annovera, nell'ambito delle tipologie di intervento esonerate dallo stesso contributo, l'ipotesi del frazionamento di unità immobiliari (art. 32, comma 1, lettera g), nel caso in cui ricorrano particolari condizioni.

La norma di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), pone infatti tre condizioni che devono essere rispettate tutte quante, affinché l'intervento edilizio, comportante il frazionamento di unità immobiliari, rientri nell'ipotesi di esonero dal contributo di costruzione.

In particolare l'intervento non deve:

1. essere connesso ad opere aventi le caratteristiche di un intervento di ristrutturazione edilizia, cioè un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
2. comportare aumento delle superfici utili;
3. comportare mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali.

Oltre a fissare le tre citate condizioni, la norma in oggetto demanda alla Giunta regionale il compito di definire, più precisamente, la tipologia di intervento oggetto di esonero.

Al fine di assolvere a tale compito, si definisce quanto segue.

2. CLASSIFICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO

La tipologia di intervento comportante il frazionamento di unità immobiliari, disciplinata dall'articolo 32, comma 1, lettera g, della legge regionale n. 15 del 2013 - di seguito denominata LR 15 - non coincide propriamente né con la categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, né con la categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Non può infatti essere ricondotta alla categoria della manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b) dell'Allegato della LR 15, in quanto tale categoria non ammette l'aumento delle unità immobiliari, dovendosi prevedere interventi solo su "singole unità immobiliari".

Non può neppure essere ricondotta alla categoria della ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) dell'Allegato della LR 15, in quanto tale categoria si connota espressamente in "*un insieme sistematico di opere edilizie che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente*" (possibilità espressamente preclusa dalla disciplina della tipologia di intervento in esame).

Pertanto la tipologia di intervento in esame si colloca, per espressa previsione di legge, in uno spazio intermedio tra le due categorie richiamate.

3. REGIME ABILITATIVO DELL'INTERVENTO E VERIFICHE DI CONFORMITÀ

La tipologia di intervento comportante il frazionamento di unità immobiliari, disciplinata dall'articolo 32, comma 1, lettera g), della LR 15, ricade nell'ambito degli interventi soggetti a SCIA, a norma degli articoli 13 e seguenti della stessa legge regionale.

Infatti, dal momento che tale intervento non può essere ricondotto né alla manutenzione straordinaria, né alla ristrutturazione, esso rientra nei casi residuali soggetti a SCIA, ai sensi dell'alinea dell'art. 13, comma 1 (secondo il quale *“sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire”*).

La stessa tipologia di intervento, incentrata sul frazionamento di unità immobiliari, richiede, in effetti, una verifica della conformità edilizia e dell'agibilità delle nuove unità immobiliari, ed una verifica dell'avvio del procedimento di revisione catastale.

Tali verifiche, come per tutti gli interventi soggetti a SCIA, sono attuate dal Comune sulla base dell'asseverazione tecnica integrativa del titolo, di cui all'articolo 14, comma 1, e della asseverazione di conformità allegata alla domanda di certificato di conformità edilizia e di agibilità, di cui all'articolo 23.

4. NATURA ED ENTITÀ DELLE OPERE CONSENTITE

In base alla specifica disciplina di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, LR 15, la tipologia di intervento in esame, comportante il frazionamento di unità immobiliari, ricomprende unicamente le opere interne volte a realizzare la divisione fisica dell'unità o delle unità immobiliari, ed inoltre le opere le quali, senza generare aumento delle superfici utili e senza portare ad un organismo edilizio diverso dal preesistente, siano volte a garantire il rispetto dei requisiti tecnici e la funzionalità delle nuove unità immobiliari.

Si definisce pertanto che la stessa tipologia di intervento possa ricomprendere le seguenti opere:

- le opere interne necessarie al frazionamento fisico dell'unità o delle unità immobiliari;
- le opere ricomprese nella categoria della manutenzione straordinaria (lett. b, Allegato LR 15), necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici;
- le opere volte ad apportare le modifiche nel sistema di aperture dell'edificio necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari;
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio dell'edificio (art. 13, comma 1, lett. f);
- la modifica, o la realizzazione ex novo, di recinzioni, cancellate e muri di cinta (art. 13, comma 1, lett. l);
- le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive (art. 7, comma 1, lettere b, h; art. 13, comma 1, lett. b);
- le altre opere complementari, ascrivibili all'ambito dell'attività edilizia libera, quali le opere di cui all'art. 7, comma 1, lettere a) (manutenzione ordinaria), g) (pavimentazione e finitura di spazi esterni), i) (aree ludiche ed elementi di arredo), m) (pannelli solari), ecc.

5. CONDIZIONI PRECLUSIVE

In ogni caso gli interventi di frazionamento esonerati dal contributo di costruzione, di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, LR 15, devono rispettare le tre condizioni preclusive richiamate in premessa e qui di seguito precisate:

1. **L'intervento non deve essere connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.** Il frazionamento pertanto, fatto salvo quanto previsto dal precedente paragrafo 4, non deve essere accompagnato da opere edilizie che si qualificano come una ristrutturazione edilizia.
2. **L'intervento non deve comportare aumento delle superfici utili.** Valgono in proposito la definizioni di superficie utile (Su), e le complementari definizioni di superficie accessoria (Sa)

e di superfici escluse dal computo, di cui ai punti 18, 19 e 20 delle Definizioni Tecniche Uniformi, approvate con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 04.02.2010 n. 279.

3. **L'intervento non deve comportare mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali.** L'intervento di frazionamento, pertanto, è gratuito se non comporta mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate, oppure, qualora li comporti, è gratuito nel caso in cui le nuove destinazioni d'uso, tra quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti, non determinino un incremento nelle dotazioni territoriali richieste, ossia un incremento del carico urbanistico e dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, secondo quanto definito dalle deliberazioni del Consiglio regionale nn. 849 e 850 del 1998 (art. 30, comma 4, LR 15).

In particolare, ai fini dell'accertamento dell'assenza di incremento delle dotazioni territoriali, richiesta dalla disciplina di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, LR 15, si precisa che devono considerarsi unicamente gli eventuali mutamenti che comportino il passaggio da una all'altra delle 5 categorie funzionali definite al punto A del dispositivo della richiamata deliberazione del Consiglio regionale n. 849 del 4 marzo 1998, qui di seguito riprodotte:

- A. funzione abitativa - Tabelle "A";
- B. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali - Tabelle "B";
- C. funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabelle "C";
- D. funzioni agricole svolte da non aventi titolo - "Tabelle "D";
- E. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabelle "E".

Più in particolare, si definisce che, rispetto alle 5 richiamate categorie funzionali di cui alla citata deliberazione, ogni eventuale diversa o ulteriore differenziazione, all'interno delle stesse 5 categorie, relativa al carico urbanistico, definita nell'ambito degli strumenti urbanistici comunali,

non rileva come aumento di carico urbanistico, ai fini dell'articolo 32, comma 1, lettera g, LR 15, e di conseguenza non fa venir meno la gratuità del frazionamento in oggetto.

6. CONFORMITÀ URBANISTICA E POSSIBILITÀ DI DEROGA PER I FABBRICATI PRODUTTIVI (art. 55, comma 5, LR 15/2013)

Gli interventi rientranti nella disciplina fin qui trattata (articolo 32, comma 1, lettera g, LR 15), e le conseguenti unità immobiliari, devono risultare conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e adottati (v. art. 9, comma 3, lettera b).

In particolare i frazionamenti non devono risultare in contrasto con prescrizioni urbanistiche che dispongono espressamente limiti o condizioni alla loro attuazione.

Per i fabbricati produttivi, esistenti al 31 luglio 2013, e diversi dalle strutture ricettive alberghiere, la legge regionale ammette tuttavia una particolare deroga.

L'articolo 55, comma 5, LR 15, dispone infatti che *“i fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli articoli 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA”* ⁽¹⁾, e che il frazionamento *“può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge”*.

Pertanto, in virtù della citata disposizione, i fabbricati adibiti ad esercizio di impresa (per la cui definizione si rinvia all'articolo 1, comma 1, lettere i) e j), del DPR 160/2010 ⁽²⁾), esistenti al 31

¹ La precisazione *“ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere”* è stata inserita nel comma 5 dell'art. 55, LR 15/2013, con l'art. 52, comma 7, della legge finanziaria regionale 2014 (LR n. 28 del 20.12.2013).

² DPR 160/2010 - Art. 1, comma 1, lettere i) e j):

i) *«attività produttive»: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge;*

j) *«impianti produttivi»: i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi;*

luglio 2013 ⁽³⁾, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, in deroga ad eventuali limiti dimensionali o quantitativi che fossero espressamente stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati (quali, per esempio, eventuali limiti riguardanti le dimensioni minime delle unità produttive o il numero delle unità produttive presenti in un determinato ambito).

In particolare, tali frazionamenti sono ammessi qualora:

- le unità immobiliari autonome derivanti dal frazionamento mantengano la destinazione produttiva, siano cioè destinati ad uno degli usi produttivi ammessi dai piani urbanistici comunali;
- rispettino la disciplina dell'attività edilizia, come definita all'articolo 9, comma 3, della LR 15.

Sono escluse da questa possibilità di frazionamento le strutture ricettive alberghiere (come è stato precisato nella disposizione in questione con apposita modifica legislativa⁴), per le quali, di conseguenza, sono confermati gli specifici vincoli di destinazione, i divieti di frazionamento, nonché i requisiti minimi, definiti dalla relativa normativa settoriale ⁽⁵⁾.

* * *

³ Data di entrata in vigore delle disposizioni di cui all'articolo 55, LR 15/2013, per effetto di quanto disposto dall'art. 61 della stessa legge regionale.

⁴ La precisazione "*ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere*" è stata inserita nel comma 5 dell'art. 55, LR 15/2013, con l'art. 52, comma 7, della legge finanziaria regionale 2014 (LR n. 28 del 20.12.2013).

⁵ Vedi in particolare LR 28/1990 e LR 16/2004, e relative disposizioni attuative, tra cui l'Allegato A ("*Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive alberghiere e delle relative specificazioni tipologiche aggiuntive*") della deliberazione di Giunta regionale 25.06.2007, n. 916.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 27 GENNAIO 2014, N. 76

Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13 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)

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Visti:

- lo Statuto regionale, approvato con legge regionale 31 marzo 2005, n. 13, e modificato con legge regionale 27 luglio 2009, n. 12;

- la legge regionale 9 ottobre 2009, n. 13 (Istituzione del Consiglio delle Autonomie Locali), come modificata, da ultimo, con legge regionale 21 novembre 2013, n. 23;

- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), come modificata dall'art. 52 della legge regionale 20 dicembre 2013, n. 28, ed in particolare:

- l'articolo 12, comma 1, il quale prevede l'approvazione, da parte della Giunta regionale, di atti di coordinamento tecnico, definiti dalla Regione e dagli enti locali in sede di Consiglio delle Autonomie Locali, volti ad assicurare l'uniformità e la trasparenza dell'attività tecnico-amministrativa dei Comuni nella materia edilizia;
- l'articolo 12, comma 2, il quale prevede che i Comuni debbano recepire con apposita deliberazione del Consiglio i contenuti degli atti di coordinamento tecnico, entro 180 giorni dalla loro approvazione, con l'effetto di contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari o amministrative del Comune, con essi incompatibili, e che decorso inutilmente tale termine trovi applicazione la norma di cui al comma 3-bis dell'art. 16 della legge regionale 20/00, sulla prevalenza delle previsioni degli atti di coordinamento tecnico regionali, fatti salvi gli interventi edilizi per i quali prima della scadenza del termine sia stato presentato il titolo abilitativo o la domanda per il suo rilascio;
- l'articolo 12, comma 4, il quale alla lettera "e)", nell'ambito di una elencazione esemplificativa dei principali atti di coordinamento tecnico ritenuti utili per l'attuazione della medesima legge regionale, indica le modalità di definizione del campione di pratiche edilizie soggette a controllo dopo la fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 23;
- l'articolo 14, comma 5, il quale 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 delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), qualora le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico di tutte le SCIA presentate;
- l'articolo 23, comma 7, il quale prevede la possibilità che le amministrazioni comunali definiscano modalità di controllo a campione per almeno il 25% delle richieste di certificato di conformità edilizia e di agibilità, presentate al SUE per gli interventi edilizi elencati al comma 6, qualora le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico di tutte le opere realizzate;
- l'articolo 23, comma 8, il quale 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, il quale precisa che il controllo sulle richieste di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità è volto a verificare, previa ispezione dell'edificio:

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;

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, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.

Ritenuto che al fine di perseguire i massimi livelli di funzionalità, correttezza, imparzialità e trasparenza delle metodologie di controllo dell'attività edilizia, in tutto l'ambito regionale, sia opportuno emanare un atto di coordinamento tecnico regionale, ai sensi del citato articolo 12, L.R. 15/13, il quale definisca, 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 L.R. 15/13 (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);

Considerato che la proposta di atto di coordinamento tecnico in questione è stata elaborata dalle competenti strutture della Direzione Generale Programmazione Territoriale e Negoziata con la partecipazione delle altre strutture regionali interessate, di referenti tecnici dei Comuni, delle Provincie e delle associazioni professionali ed imprenditoriali operanti nel settore edilizio, riuniti nel Tavolo di coordinamento tecnico per le politiche sul governo del territorio (organismo consultivo istituito con precedente deliberazione della Giunta regionale n. 1688/2010, i cui componenti sono stati nominati con decreto assessorile 2/11) riunitosi sulla proposta di atto nei giorni 12 settembre e 17 dicembre 2013, ed in un apposito sotto-gruppo di lavoro, riunitosi nei giorni 9 e 30 ottobre e 20 novembre 2013;

Dato atto che sulla proposta di atto, espressa dal citato Tavolo di coordinamento tecnico, il competente Assessore all'urbanistica ha richiesto il parere del CAL - Consiglio delle Autonomie Locali, a norma dell'art. 12, L.R. 15/13, e dell'art. 6, L.R. 13/09, e che lo stesso CAL si è espresso con parere favorevole nella seduta del 24 gennaio 2014;

Ritenuto per quanto sopra di procedere all'approvazione dell'atto allegato e parte integrante della presente deliberazione, denominato "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13, 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)";

Dato atto:

- che, a norma dell'art. 12, comma 2, L.R. 15/13, entro centottanta giorni dall'approvazione dell'atto di coordinamento operata con la presente deliberazione, i Comuni della Regione devono recepire i contenuti dello stesso atto con deliberazione del Consiglio comunale e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili; decorso inutilmente tale termine le disposizioni dell'atto di coordinamento trovano diretta applicazione, a norma dell'art. 16, comma 3-bis della legge regionale n. 20 del 2000;

- che, qualora nel Comune non sussistano previsioni regolamentari o amministrative, riferite alle previsioni di cui agli articoli 14 e 23 della L.R. n. 15 del 2013, che risultino incompatibili con le previsioni del presente atto di coordinamento, il responsabile del SUE può disporre l'immediata applicazione dello stesso anche anteriormente all'approvazione della deliberazione consiliare di recepimento;

Ritenuto opportuno garantire ampia e tempestiva diffusione dello stesso Atto di coordinamento tecnico, attraverso la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione e sulla sezione "Territorio" del portale web della Regione, ed attraverso correlate comunicazioni telematiche;

Richiamata la propria deliberazione, esecutiva ai sensi di legge, n. 2416 del 29 dicembre 2008 concernente "Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali";

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore alla Programmazione territoriale, urbanistica, reti di infrastrutture materiali e immateriali, mobilità, logistica e trasporti

A voti unanimi e palesi

delibera:

1. di approvare l'atto allegato, parte integrante della presente deliberazione, denominato "Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 L.R. 15/13, 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)";

2. di dare atto:

- che, a norma dell'art. 12, comma 2, L.R. 15/13, entro centottanta giorni dall'approvazione dell'atto di coordinamento operata con la presente deliberazione, i Comuni della Regione devono recepire i contenuti dello stesso atto con deliberazione del Consiglio comunale e contestuale modifica o abrogazione delle previsioni regolamentari e amministrative con essi incompatibili; decorso inutilmente tale termine le disposizioni dell'atto di coordinamento trovano diretta applicazione, a norma dell'art. 16, comma 3-bis della legge regionale n. 20 del 2000;

- che, qualora nel Comune non sussistano previsioni regolamentari o amministrative, riferite alle previsioni di cui agli articoli 14 e 23 della L.R. n. 15 del 2013, che risultino incompatibili con le previsioni del presente atto di coordinamento, il responsabile del SUE può disporre l'immediata applicazione dello stesso anche anteriormente all'approvazione della deliberazione consiliare di recepimento;

3. di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna e sulla sezione "Territorio" del portale web della Regione.

ALLEGATO

**ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE AI SENSI DELL'ART. 12
LR 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)**

INDICE

1. PREMESSA
2. I CASI DI CONTROLLO A CAMPIONE PREVISTI DALLA LR 15/2013
 - 2.1 Controllo a campione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità
 - 2.2 Controllo a campione delle SCIA
3. CRITERI GENERALI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE
4. CONTROLLO A CAMPIONE DELLE RICHIESTE DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ (art. 23, commi 4, 7, 8, 9)
 - 4.1 Periodo di riferimento per l'individuazione del campione e termini per la comunicazione agli interessati
 - 4.2 Ampiezza e composizione del campione
 - 4.3 Pratiche che devono essere inserite necessariamente nel campione
 - 4.4 Modalità di sorteggio delle restanti pratiche
 - 4.5 Controlli da effettuare mediante ispezione dell'edificio
5. CONTROLLO A CAMPIONE DELLE SCIA (art. 14, comma 5, secondo periodo)
 - 5.1 Periodo di riferimento per l'individuazione del campione
 - 5.2 Pratiche che devono essere inserite necessariamente nel campione
 - 5.3 Modalità di sorteggio delle restanti pratiche
 - 5.4 Controllo di merito da effettuare sulle SCIA e relative comunicazioni agli interessati

1. PREMESSA

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 realizzate.

Nel contempo, la legge regionale - di seguito LR 15 - tiene conto delle esigenze di economicità ed efficacia dell'azione pubblica, in special modo alla luce della limitatezza delle risorse organizzative comunali, prevedendo che i controlli possano essere svolti anche a campione, purché la selezione delle pratiche sia particolarmente attenta alla rilevanza delle diverse tipologie di intervento edilizio e al rischio di irregolarità delle stesse, in coerenza con i principi fissati dalle "Linee guida in materia di controlli ai sensi dell'art. 14, comma 5, del decreto legge 9 febbraio 2012, n. 5, convertito in legge 4 aprile 2012, n. 35", volte alla razionalizzazione e alla

semplificazione dei controlli sulle imprese ⁽¹⁾. Per assicurare che in tutto il territorio regionale siano utilizzati criteri uniformi di selezione del campione delle pratiche da controllare, l'art. 12, comma 4, lettera e), LR 15, prevede espressamente l'emanazione di un apposito atto di coordinamento tecnico.

La norma fa riferimento, in particolare, all'ipotesi di controllo a campione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità; tuttavia, in ragione dei generali obiettivi di uniformità, imparzialità, trasparenza, e semplificazione dell'attività tecnico-amministrativa contemplati dal comma 1, della medesima disposizione, il presente atto di coordinamento tecnico disciplina tutti i casi di controllo a campione previsti dalla legge regionale ed illustrati al successivo paragrafo 2.

Inoltre, sempre per le medesime esigenze appena ricordate, il presente atto fornisce specifiche indicazioni sulle modalità di svolgimento delle ispezioni delle opere edilizie realizzate, in quanto tale forma di verifica ha assunto, con la LR 15, una particolare rilevanza ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

2. I CASI DI CONTROLLO A CAMPIONE PREVISTI DALLA LR 15/2013

La legge regionale prevede tre ipotesi nei quali i controlli di competenza comunale possono essere svolti a campione. In un caso la legge stessa stabilisce che ordinariamente le verifiche comunali devono interessare solo una percentuale delle pratiche edilizie presentate (il 25% di esse); negli altri due casi, il ricorso al controllo a campione è subordinato ad una determinazione comunale, a sua volta legata all'esistenza di oggettive esigenze organizzative del SUE.

Per consentire agli operatori di conoscere il procedimento amministrativo effettivamente operante in ciascun Comune, gli atti con i quali le Amministrazioni comunali ricorrono al controllo a campione devono essere inviati alla Giunta regionale, affinché si possa provvedere alla loro pubblicazione sul sito web della Regione, all'interno del portale "Territorio" (<http://territorio.regione.emilia-romagna.it/>).

¹ Linee guida adottate mediante intesa in sede di Conferenza Unificata il 24 gennaio 2013 (G.U. 19.02.2013 n. 42).

I Comuni provvedono a tale invio trasmettendo copia delle determinazioni al seguente indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it.

2.1 Controllo a campione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità

A. L'art. 23, comma 6, relativo al procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, prevede che i seguenti interventi siano soggetti a "controllo sistematico", debbano cioè essere tutti controllati dal Comune:

- 1) gli interventi di nuova edificazione;
- 2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 3) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- 4) gli interventi edilizi per i quali siano state presentate varianti in corso d'opera aventi i requisiti di cui all'articolo 14-bis della legge regionale n. 23 del 2004.

In via subordinata, il comma 7 dell'art. 23 consente alle Amministrazioni comunali di stabilire lo svolgimento del controllo a campione, comunque in una quota non inferiore al 25% delle stesse. Questa facoltà è ammessa in un unico caso, ed in particolare "*qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguirne il controllo sistematico*".

Occorre, pertanto, l'assunzione di una apposita determinazione di natura organizzativa dell'organo istituzionalmente competente, con la quale l'amministrazione comunale, dando atto della 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 nel territorio di competenza, ecc.), valuti l'impossibilità di procedere, per tutte le pratiche presentate, sia alla verifica di merito della documentazione presentata, sia alle ispezioni delle opere realizzate. In considerazione della definizione per legge della quantità minima di controlli da attuare, la determinazione in parola deve comunque garantire lo svolgimento del controllo del 25% delle pratiche presentate.

B. In secondo luogo, sempre nell'ambito del procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, l'art. 23, comma 8, prevede, in via ordinaria, la sottoposizione a controllo a campione di tutte le altre domande (di quelle cioè che si riferiscono agli interventi

edilizi diversi da quelli elencati ai punti 1), 2), 3) e 4) della precedente lettera A). Anche in questo caso, il campione deve interessare una percentuale minima del 25% delle pratiche presentate.

2.2 Controllo a campione delle SCIA

C. Anche per il controllo di merito delle SCIA presentate, l'art. 14, comma 5, secondo periodo, della legge regionale, consente all'amministrazione comunale di ricorrere, in via straordinaria, al controllo a campione, unicamente nel caso in cui *"le risorse organizzative non consentano di eseguire il controllo sistematico delle SCIA"*.

Anche in questo caso, dunque, occorre l'assunzione di un provvedimento comunale di natura organizzativa, che presenti le motivazioni ricordate alla precedente lettera A.

Si evidenzia che, nella presente ipotesi, la legge non stabilisce una quota minima di pratiche da sottoporre a controllo. Tuttavia, la precedente esperienza legislativa di cui alla LR n. 31 del 2002 e la previsione sopra ricordata attinente al controllo a campione delle domande di certificato di conformità edilizia e di agibilità, fa propendere per considerare adeguata, anche in questo caso, una quota di almeno il 25 % delle pratiche presentate, con un campione selezionato con i criteri indicati dal presente atto.

Una percentuale inferiore al 25% può essere prevista solo per un limitato periodo di tempo, ed in presenza di straordinarie problematiche organizzative puntualmente indicate nell'atto comunale.

3. CRITERI GENERALI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE

Tradizionalmente, nel caso di controllo a campione, si procede all'individuazione delle pratiche da assoggettare a verifica attraverso il meccanismo del sorteggio. Questa modalità di selezione non tiene però conto della 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, ovvero per le particolari situazioni presenti nelle diverse realtà locali.

Tale considerazione fa propendere per la definizione di 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. Inoltre, anche all'interno

delle pratiche assoggettate a sorteggio, risulta utile prevedere un meccanismo che aumenti la probabilità di selezione di talune pratiche rispetto alle altre, anche in questo caso, in ragione della diversa rilevanza degli interventi edilizi considerati.

Ai fini della definizione con il presente atto di tali criteri occorre considerare che, per la corretta applicazione del metodo appena descritto, sia la selezione degli interventi che devono essere necessariamente ricompresi nel campione, sia l'assegnazione di un diverso peso agli interventi edilizi da sorteggiare, devono essere differenti a seconda che il controllo a campione si riferisca al procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità (di cui al precedente paragrafo 2.1.) ovvero alla verifica delle SCIA presentate (di cui al precedente paragrafo 2.2), in quanto nei due casi sono significativamente differenti le esigenze da considerare per la selezione del campione.

Inoltre, nel definire l'iter di formazione del campione, occorre tener conto del fatto che i due procedimenti di controllo appena richiamati si devono svolgere entro termini perentori significativamente diversi (rispettivamente, di novanta giorni dalla presentazione della domanda del certificato di conformità edilizia e di trenta giorni dalla presentazione della SCIA).

Pertanto, il presente atto di coordinamento tecnico, pur applicando il medesimo criterio selettivo descritto in precedenza, stabilisce due modalità di individuazione del campione, allo scopo di renderle pienamente coerenti alle differenti caratteristiche e durata dei due procedimenti di controllo cui si riferiscono.

4. CONTROLLO A CAMPIONE DELLE RICHIESTE DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ (art. 23, commi 4, 7, 8, 9)

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

Il comma 4 dell'art. 23 della LR 15, come sostituito, chiarisce che lo Sportello unico provvede, entro il termine perentorio di quindici giorni dal ricevimento della richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, alla verifica di completezza e regolarità formale della pratica e alla eventuale richiesta della documentazione che risultasse mancante (tra quella indicata dal comma 2 della medesima disposizione). 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.

Per le pratiche che risultassero incomplete, il SUE richiede per una sola volta, entro il medesimo termine, l'integrazione documentale necessaria. La richiesta interrompe i termini per il rilascio del certificato di conformità, i quali ricominciano a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

Pertanto il termine per la verifica della completezza della pratica ricomincia a decorrere per intero dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta.

Per le pratiche sottoposte a controllo a campione, (ricordate in precedenza al paragrafo 2, lettere A. e B.) il comma 9 dell'art. 23 stabilisce che il SUE debba procedere entro 20 giorni dalla presentazione alla comunicazione agli interessati che la loro pratica è sottoposta a verifica. Scaduto tale termine in carenza di tale comunicazione, si forma il silenzio assenso sulla domanda e dunque il certificato di conformità edilizia e di agibilità si intende rilasciato, secondo le risultanze della documentazione presentata.

Entro il citato termine di 20 giorni dalla presentazione della pratica, il SUE deve dunque procedere:

- alla verifica di completezza della pratica e alla eventuale richiesta di integrazioni;
- all'individuazione delle pratiche facenti parte del campione, applicando la metodologia prevista dal presente atto di coordinamento;
- alla comunicazione agli interessati che la loro pratica è stata inserita nel campione.

La formazione del campione deve essere effettuata dunque dopo la verifica della completezza della pratica: infatti la prima attività (di verifica della completezza) deve concludersi entro 15 giorni dalla presentazione della pratica, la seconda (di individuazione del campione e comunicazione agli interessati) deve concludersi entro i 5 giorni successivi.

Alla luce del quadro normativo appena richiamato, appare pienamente rispondente ai canoni di ordinata organizzazione dell'azione amministrativa prevedere che le modalità di individuazione del campione previste nel presente paragrafo siano attuate dal SUE, ogni quindici giorni, ed in particolare nel primo giorno del mese e il giorno 16 dello stesso mese, ovvero, se si tratta di giorni festivi, nel primo giorno successivo non festivo.

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.

Nei giorni immediatamente successivi, il SUE provvede alla comunicazione dell'esito della selezione ai soggetti sottoposti al controllo, curando che tale adempimento venga svolto comunque entro la scadenza del ventesimo giorno dalla presentazione di ciascuna pratica, nell'osservanza di quanto disposto dall'art. 23, comma 9, della LR 15.

Anche rispetto a tale termine perentorio appare utile ricordare che, qualora lo stesso scada in un giorno festivo esso è prorogato di diritto al primo giorno lavorativo immediatamente successivo.

La comunicazione deve essere inviata a tutti i soggetti direttamente interessati dal controllo, e dunque al titolare delle opere edilizie, al direttore dei lavori e all'impresa esecutrice degli stessi.

Con la comunicazione della sottoposizione al controllo, il SUE informa gli interessati anche del giorno e ora in cui si procederà all'ispezione delle opere realizzate; ovvero, nello stesso atto, si riserva di indicare tale data con successiva comunicazione.

4.2 Ampiezza e composizione del campione

La legge regionale fissa la quota minima di pratiche da controllare nel 25% di quelle presentate. Pertanto, l'amministrazione comunale può fissare una quota anche superiore, tenendo conto delle risorse organizzative disponibili (il presente atto, al solo fine di semplificare il linguaggio, si riferisce all'ipotesi in cui l'amministrazione comunale si attesti alla quota minima del 25%).

Sono sottoposte a controllo un numero di pratiche pari al 25%, arrotondato per eccesso all'unità successiva, delle pratiche ricevute negli ultimi quindici giorni, cioè delle pratiche pervenute e di quelle per le quali 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 (cioè dal 1° al 15 del mese ovvero dal 16 all'ultimo giorno del mese precedente).

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. Sono soggette a controllo:

- le pratiche che fanno parte necessariamente del campione, indicate al successivo paragrafo 4.3;
- le pratiche sorteggiate, con le modalità di cui al successivo paragrafo 4.4.

4.3 Pratiche che devono essere inserite necessariamente nel campione

Fanno necessariamente parte del campione delle pratiche da controllare per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità 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 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) le istanze per il rilascio tardivo del certificato di conformità edilizia e agibilità, cioè dopo la scadenza della validità del titolo edilizio;
- d) le ulteriori categorie di interventi e di pratiche eventualmente individuate dal Comune.

Per tali pratiche, dunque, il procedimento di verifica può essere avviato dal SUE immediatamente dopo il controllo della completezza e regolarità formale della documentazione presentata, dal momento che fanno necessariamente parte del campione.

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 25% 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, devono essere individuate per sorteggio altre 2 pratiche, in quanto $(20 \times 25\%) - 3 = 2$.

Nei casi in cui il numero delle pratiche inserite obbligatoriamente nel campione uguagliano o superino il 25 % di quelle presentate (nell'esempio appena presentato, se le pratiche da inserire necessariamente nel campione siano 5 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, al fine di mantenere costante il carico di lavoro delle strutture comunali addette alle verifiche.

4.4 Modalità di sorteggio delle restanti pratiche

Ai fini della selezione per sorteggio, le istanze presentate nel periodo di riferimento sono inserite in un elenco, acquisendo un numero progressivo in base alla data e orario di arrivo. In assenza di sistemi di accertamento dell'orario di arrivo, le istanze sono ordinate progressivamente, secondo il numero di protocollazione.

Le seguenti pratiche, al fine di aumentare le probabilità del loro inserimento nel campione, sono inserite due volte nell'elenco, assumendo due numeri immediatamente progressivi (per esempio, il 3° e 4° dell' elenco):

- 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 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- e) le ulteriori categorie di interventi e di pratiche eventualmente individuate dal Comune.

Pertanto, restando nell'esempio sopra ipotizzato, se le pratiche presentate sono 20 e 3 fanno parte necessariamente del campione, e se tra le pratiche presentate ve ne sono 10 che presentano le caratteristiche appena elencate, deve essere predisposto un elenco di 27 voci (pari a $17 + 10 = 27$), che riporta, secondo l'ordine sopra indicato, le 17 pratiche soggette a sorteggio, di cui 10 con doppia numerazione.

Sono inserite nel campione le pratiche che, nell'elenco così formato, occupano i numeri progressivi corrispondenti a quelli sorteggiati, utilizzando il "generatore di numeri casuali" disponibile sul sito web della Regione Emilia-Romagna (<http://wwwservizi.regione.emilia-romagna.it/generatore/>), ovvero analoga applicazione informatica che utilizzi lo stesso algoritmo e produca, di conseguenza, i medesimi risultati.

I valori richiesti dal sistema sono inseriti nel modo di seguito precisato:

- Valore minimo: sempre 1;

- Valore massimo: pari al numero delle righe dell'elenco, formato come indicato in precedenza;
- Numeri da generare: pari al numero di pratiche da sorteggiare;
- Vanno sempre eliminati i duplicati;
- Seme generatore: il giorno-mese-ore-minuti (nella forma GGMMhhmm) in cui si procede all'estrazione: ad esempio, se l'estrazione è effettuata il giorno 8 aprile 2014 alle ore 10:41, il seme generatore sarà: 08041041;

Pertanto, seguendo sempre gli esempi fin qui ipotizzati, nel generatore di numeri casuali regionali devono essere inseriti i seguenti valori:

Valore minimo: 1

Valore massimo: 27

Numeri da generare: 2

Seme generatore: 08041041;

e saranno sottoposti a controllo a campione le pratiche iscritte nell'elenco con il numero progressivo 5 e 7.

Qualora il sorteggio determini la doppia estrazione della medesima pratica (cioè indichi i due numeri progressivi assegnati alla stessa pratica), si ripete il sorteggio aumentando di 1 la voce "Numeri da generare", mantenendo invariati gli altri valori (valore minimo, valore massimo, seme generatore), fino a quando il sorteggio non individui una pratica non già estratta.

A sorteggio avvenuto, il SUE 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 atto di coordinamento tecnico.

Il verbale, in particolare, indica sinteticamente:

- l'elenco delle pratiche, presentate o completate nel periodo di riferimento, che rientrano necessariamente nel campione, ai sensi del precedente paragrafo 4.3;
- l'elenco delle restanti pratiche sulle quali è stato svolto il sorteggio, nei modi indicati nel presente paragrafo;
- l'indicazione dei dati utilizzati per la generazione dei numeri casuali.

Il verbale è conservato agli atti del SUE e gli interessati possono accedere informalmente al medesimo. Tale facoltà è specificata nella comunicazione di cui al precedente paragrafo 4.1, ultimo capoverso.

4.5 Controlli da effettuare mediante ispezione dell'edificio

Come ricordato in premessa, una delle innovazioni più significative apportate dalla LR 15 al sistema dei controlli dell'attività edilizia è costituita dal rafforzamento dei controlli delle opere realizzate, superando la tradizionale prevalenza delle verifiche sugli elaborati progettuali attinenti all'intervento edilizio.

La legge regionale richiede infatti al SUE, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, di svolgere 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). L'alinnea del 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 appena ricordate.

Per assicurare l'uniforme e corretta applicazione di tale previsione della LR 15, nel presente paragrafo si forniscono indicazioni circa le modalità di svolgimento delle ispezioni degli edifici.

Esse sono effettuate 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.

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 della 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.

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.

Al termine dell'ispezione è redatta una sintetica relazione tecnica sugli esiti della stessa. La relazione tecnica costituisce parte integrante della istruttoria finalizzata al rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità.

5. CONTROLLO A CAMPIONE DELLE SCIA PRESENTATE (art. 14, comma 5, secondo periodo)

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.

In tali ipotesi si applicano i criteri generali e le modalità di definizione del campione già esaminati in precedenza con riferimento alle domande di rilascio del certificato 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.

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.

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

5.1 Periodo di riferimento per l'individuazione del campione

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).

Di conseguenza, le modalità di individuazione del campione previste nel presente paragrafo devono essere attuate dal SUE con cadenza settimanale, nel medesimo giorno della settimana, prescelto dall'amministrazione comunale (per esempio, 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 precedenza regolare cadenza, nel giorno della settimana prescelto.

Per la determinazione del campione si dovrà aver riferimento alle pratiche pervenute o divenute efficaci (a seguito dell'acquisizione da parte del SUE 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.

5.2 Pratiche che devono essere inserite necessariamente nel campione

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 Comune.

5.3 Modalità di sorteggio delle restanti pratiche

Il sorteggio delle altre SCIA da inserire nel campione avviene secondo le modalità indicate al precedente paragrafo 4.4, con l'unica differenza che le pratiche inserite due volte nell'elenco, per aumentare la probabilità del loro sorteggio, sono le seguenti:

- a) le ristrutturazioni edilizie che non comportino mutamento della destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico (cioè tutte le ristrutturazioni edilizie diverse da quelle che devono necessariamente far parte del campione, ai sensi del paragrafo 5.2, lettera b);
- b) gli interventi con funzione abitativa di restauro e risanamento conservativo di edifici di valore storico architettonico di cui all'art. A-9, comma 1 e 2, della L.R. n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- c) le SCIA per varianti in corso d'opera di cui all'art. 22 della LR 15, presentate prima della fine dei lavori, qualora presentino i requisiti delle variazioni essenziali di cui all'articolo 14-bis della LR n. 23 del 2004;
- d) le ulteriori categorie di interventi e di pratiche eventualmente individuate dal Comune.

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

Come ricordato 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 demandate al SUE a norma dell'art. 14, comma 2, ultimo periodo, e dell'art. 15, commi 2 e 3.

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).

Nel corso del controllo di merito il SUE ha la possibilità di chiedere agli interessati di fornire, entro un termine massimo determinato, 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).

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.

Nel caso in cui il controllo di merito abbia esito positivo, il SUE non deve procedere ad alcuna inerente comunicazione agli interessati.

Nel caso in cui, invece, il SUE rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, il controllo di merito si conclude con la comunicazione agli interessati:

- a) dell'ordine di ripristino dello stato dei luoghi e di rimozione di ogni effetto dannoso (art. 14, comma 7), oppure
- b) dell'ordine di non esecuzione dei lavori, nell'ipotesi di SCIA con dichiarazione di inizio lavori differito, di cui all'art. 15, comma 1.

L'articolo 14, comma 8, prevede un ulteriore strumento di perfezionamento della SCIA presentata, utilizzabile dal SUE durante il controllo di merito: qualora nel corso del controllo 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, il SUE ordina agli interessati di predisporre e presentare apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a 60 giorni.

Anche in tale caso si realizza la sospensione 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.

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.

* * *

COMUNICATO REDAZIONALE

Si comunica che con Legge regionale 6 luglio 2009, n. 7 (pubblicata nel BUR n. 117 del 7 luglio 2009) il Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, dal 1 gennaio 2010, è redatto esclusivamente in forma digitale e consultabile on line. La Regione Emilia-Romagna garantisce l'accesso libero e gratuito a tutti i cittadini interessati tramite il proprio sito **<http://bur.regione.emilia-romagna.it>**

La consultazione gratuita del BURERT dal 1 gennaio 2010 è garantita anche presso gli Uffici Relazioni con il Pubblico e le Biblioteche della Regione e degli Enti Locali.

Presso i Comuni della Regione è inoltre disponibile in visione gratuita almeno una copia stampata dell'ultimo numero. È sempre possibile richiedere alla Redazione del BURERT l'invio a mezzo posta di una copia della pubblicazione dietro apposito pagamento in contrassegno.