

<p>P.G. N.: /2003 Progr. n.: 146/2003 Data Seduta Consiglio: 24/07/2003 Data Pubblicazione: 26/07/2003 Data Esecutività: 05/08/2003</p> <p>Esecutivo</p>	<h1>Comune di Carpi</h1> <p>Atto di Consiglio</p>	
<h2>A9 Edilizia Privata</h2>		
<p>Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31 "DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA" - Provvedimenti.</p>		
<p>- Delibera di Consiglio -</p>		

(Entra Barbi - presenti n.20)
 (Esce Borsari - presenti n. 19)

Sono presenti n.19 consiglieri. Rispetto al quadro iniziale sono intervenute le seguenti variazioni in più: Pompeo, Campedelli e Barbi; in meno: Ghelfi, Ronchetti e Borsari.

Sono presenti del Settore A/9 Urbanistica il dirigente Ing. Norberto Carboni e il funzionario il Geom. Giuseppe Scarano.

L'ass. Arletti presenta il punto in oggetto, commentandolo brevemente .

Interviene **il cons. Barbi (FI)**.

Conclude **l'ing. Carboni** con precisazioni tecniche.

Tutti gli interventi vengono conservati agli atti mediante registrazione magnetica a cura della segreteria comunale a disposizione dei singoli consiglieri e degli aventi titolo.

Più nessuno muovendo osservazioni, il Presidente pone in votazione la proposta di delibera in oggetto.

Essa viene approvata ad unanimità dei voti espressi:

consiglieri presenti n.19

consiglieri votanti 18

a favore 18 (DS = 11, M = 3, FI = 4)

astenuto 1 (PRC=1 - Valentini)

nei seguenti termini:

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la Legge Regionale n. 31/2002 e successive modificazioni;
- Vista la relazione con la quale il Dirigente del Settore A9 Pianificazione Urbanistica e Edilizia Privata, Ing. Norberto Carboni e il Responsabile del Servizio Edilizia Privata, geom. Giuseppe Scarano:

➤ fanno presente che l'11 dicembre 2002 sono entrate in vigore le disposizioni della Legge Regionale n.31/2002 "Disciplina generale dell'edilizia", con conseguente disapplicazione della disciplina prevista dalla legge statale 443/2001 (art.1 commi 6,7,8,9,10);

➤ riassumono come segue i compiti attribuiti dalla Legge all'Amministrazione Comunale:

• **Art. 2 Sportello unico per l'edilizia- art. 40 Disposizioni transitorie** commi 1 e 2:

I Comuni istituiscono e rendono operativo lo Sportello unico per l'edilizia entro sei mesi (11 giugno 2003) dall'entrata in vigore della L.31/2002. Fino alla data di operatività dello Sportello la responsabilità dei procedimenti previsti dalla LR 31/2002 compete al dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

• **Art. 3 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio- art. 40 Disposizioni transitorie** comma 3:

Fino all'approvazione del RUE, ovvero fino all'adeguamento del regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art.39 e comunque per un periodo massimo di dodici mesi dall'entrata in vigore della legge, le funzioni di cui all'art.3 comma 1 sono attribuite alle attuali Commissioni edilizie.

• **Art. 8 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria** comma 2:

Il Consiglio Comunale con deliberazione procede, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, a stabilire quali tra gli interventi di cui al comma 1, lettere b, e, g, sono sottoposti a *permesso di costruire*.

• **Art. 9 Ulteriori interventi attuabili con denuncia di inizio attività** comma 2:

il Consiglio comunale con deliberazione, procede ad una ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti, per individuare gli interventi che, presentando disciplina dettagliata di contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, devono essere attuati con *denuncia di inizio attività*.

• **Art. 34 Atti di indirizzo e coordinamento tecnico** comma 2:

I Comuni adeguano il RUE a quanto previsto dall'atto di indirizzo e coordinamento di cui al comma 1 in merito ai requisiti cogenti, entro sei mesi dalla data di pubblicazione sul BUR. Trascorso tale termine i requisiti obbligatori trovano diretta applicazione.

• **Art. 39 Adeguamento del regolamento edilizio comunale:**

Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della LR 20/2000, i Comuni possono apportare modifiche al regolamento edilizio, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente

➤ Evidenziano il contenuto degli incontri del Gruppo Tecnico distrettuale dei Comuni di Carpi, Novi, Campogalliano, Soliera, effettuati nei mesi di febbraio, marzo e aprile 2003, finalizzati a costituire approcci e metodologie il più possibile omogenee all'interno del territorio intercomunale, nell'osservanza della nuova legge regionale in oggetto;

➤ Propongono di stabilire quanto segue, in merito a ciascun aspetto sopra evidenziato:

In relazione all'art. 2 Sportello unico per l'edilizia- art. 40 Disposizioni transitorie commi 1 e 2:

Viene istituito e reso operativo lo Sportello Unico per l'edilizia configurandolo quale struttura unica responsabile dei procedimenti relativi all'attività

edilizia/urbanistica, finalizzato a fornire un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi e che abbia il coordinamento dei rapporti con le altre amministrazioni interessate alla realizzazione degli interventi.

Allo Sportello Unico per l'Edilizia si propone siano assegnate le seguenti funzioni:

- o **Promozionale**, per la promozione e lo sviluppo del territorio
- o **Informativo-operativo**, per l'accoglienza e l'assistenza dell'utenza (informazione, orientamento e consulting di sportello)
- o **Amministrativa**, per la gestione e il monitoraggio operativo dei procedimenti in materia edilizia ed urbanistica;

Nel dettaglio, allo SUE, compete, quindi, oltre che la responsabilità dei procedimenti amministrativi, anche la gestione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, l'istruttoria, i controlli a campione, l'ottenimento dei pareri esterni ed interni alla amministrazione comunale, la predisposizione degli atti in caso di:

1. Approvazione strumenti urbanistici generali e loro varianti;
2. Approvazione dei piani attuativi;
3. Rilascio certificazione destinazioni d'uso;
4. Attestazioni sui depositi di frazionamento;
5. Rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
6. Rilascio del permesso di costruire;
7. Ricevimento e controllo delle DIA;
8. Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
9. Rilascio della valutazione preventiva;
10. Trasmissione all'Agenzia del territorio delle richieste di accatastamento degli immobili;
11. Ricevimento delle denunce e rilascio degli eventuali atti previsti dalla L. 1086/71 (strutture in c.a.)
12. Convocazione della Conferenza dei Servizi, nei casi previsti dalla legge;
13. Controllo e vigilanza edilizia del territorio;

La struttura farà capo al Dirigente del Settore A9-Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, e con successiva decisione del dirigente verranno attribuite e specificate eventuali diverse mansioni e responsabilità.

In relazione all'Art. 3 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

- art. 40 Disposizioni transitorie comma 3:

con D.C.C. n.285 del 28/11/2002, precedente all'entrata in vigore della legge in oggetto, ai sensi della L.R. 33/90 (abrogata dalla LR 31/02 con l'art.49), si è proceduto a stabilire i "Criteri e indirizzi per il rinnovo della Commissione Edilizia", essendo scaduto il mandato della Commissione edilizia in carica.

Sulla base della delibera, è stato promulgato il bando di selezione per i componenti, e sono stati acquisiti i nominativi delle terne fornite dagli ordini professionali.

Per la nuova Commissione, da denominare "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio", si integra e si ridisegna l'elenco delle opere soggette al parere, nel seguente modo:

1. interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione con vincolo, qualora interessino la Città storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG, salvo quelli su immobili vincolati in base al Titolo I del D.Lgs 490/99;
2. interventi di ristrutturazione urbanistica
3. interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici di interesse storico-testimoniale come sopra individuati
4. interventi di nuova costruzione, con Sc superiore a 500 mq,
5. I progetti di opere pubbliche sulla base di determinazione della Giunta Comunale
6. Interventi soggetti a permesso di costruire in deroga (art. 15 L.R. 31/02)
7. Autorizzazioni in materia di beni paesaggistici sui beni ambientali e paesaggistici ex L.431/85, L.1497/39, oggi artt.146 e 139 del D.lvo 490/99.
8. La strumentazione urbanistica generale ed attuativa e le sue varianti
9. I regolamenti aventi incidenza sull'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
10. Valutazioni preventive per gli interventi previsti ai punti precedenti.

In relazione all'Art. 8 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria comma 2:

Nell'ambito della possibilità offerta ai Comuni, saranno sottratti alla denuncia di inizio attività e sottoposti a *permesso di costruire* gli interventi di:

- restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, qualora non riguardino immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D. Lgs. 490/99;
- ristrutturazione edilizia qualora interessino la Città Storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG;

In relazione all'Art. 9 Ulteriori interventi attuabili con denuncia di inizio attività comma 2:

- in base alla ricognizione effettuata in occasione della delibera di CC n.284/2002 (Data Seduta Consiglio: 28/11/2002-Data Pubblicazione: 02/12/2002-Data Esecutività: 12/12/2002) di applicazione della Superdia - *Legge n. 443/2001 - Atto ricognitivo ai sensi dell'Art. 1, comma 6, lett. c) e d).*, non è stato individuato alcun Piano Particolareggiato che contenesse il progetto edilizio dei singoli fabbricati o definisse dettagliatamente le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, gli aspetti estetici dei singoli interventi edilizi, in modo da consentire di assoggettare a DIA gli interventi ricadenti all'interno del Piano stesso.
- tale situazione risulta essere immutata dalla data del 28 novembre 2002 ad oggi;
- I nuovi Piani Particolareggiati dovranno esplicitamente individuare quali interventi assoggettare a DIA. In questo caso il Piano dovrà contenere tutte le caratteristiche sopra esposte e le disposizioni dovranno essere indicate nelle NTA del Piano stesso o nella delibera di approvazione.

In relazione all'Art. 34 Atti di indirizzo e coordinamento tecnico comma 2

I requisiti obbligatori trovano diretta applicazione. In particolare le disposizioni sui requisiti obbligatori e volontari contenuti nelle deliberazioni della Giunta regionale n.593 del 28/02/1995, n.268 del 22/02/2000 e n.21 del 16/01/2001, limitatamente all'individuazione dei requisiti e al loro campo di applicazione.

In relazione all'Art. 39 Adeguamento del regolamento edilizio comunale

Si rimanda a successivo provvedimento deliberativo il recepimento completo ed integrale della nuova disciplina generale dell'edilizia di cui alla legge regionale citata, tramite l'adeguamento del regolamento edilizio, in fase di elaborazione, alla legislazione nazionale e regionale vigente ed alle NTA del nuovo PRG;

➤ illustrano le **modalità operative** con riferimento ad alcuni degli aspetti più innovativi della nuova disciplina; in particolare:

• Atti abilitativi:

1. Sono soggetti a **permesso di costruire** gli interventi di:

- a. nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione
- b. restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale qualora non riguardino immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D. Lgs 490/99;
- c. ristrutturazione edilizia qualora interessino la Città Storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG;
- d. ristrutturazione urbanistica
- e. demolizione senza ricostruzione di fabbricati o di pertinenze agli stessi;
- f. opere di urbanizzazione primaria e secondaria in genere, cappelle, edicole.
- g. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, che preveda modificazione della destinazione d'uso del terreno;
- h. abbattimento di alberi d'alto fusto e di impianti vegetazionali, tutelati ai sensi delle Leggi Regionali n° 2/77 e 11/78 e successive modifiche ed integrazioni o compresi nel censimento del verde adottato con Delibera Consiliare n° 161 del 11/07/1991; nei casi previsti all'art. 96 del R.E.;
- i. passi carrai e rampe, tombamenti, marciapiedi pubblici o di uso pubblico;

2. Sono altresì subordinate a nuovo **permesso di costruire** le modifiche a permessi rilasciati, che riguardino anche solo una variazione tra quelle essenziali indicate di seguito:

- il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 28 della L.R. 31/2002;
- gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le

cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

- gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. (in particolare gli immobili individuati come "Edifici di interesse storico-architettonico-testimoniale" di cui agli art. 11.03, 11.04 e 11.07 delle NTA del vigente PRG, nonché gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all' art. 69 delle NTA del PRG.);
- modifica sostanziale degli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a **denuncia di inizio attività** :

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b. gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli edifici di interesse storico-architettonico-testimoniale della Città Storica, come definiti dall'art.35.01 delle NTA del vigente PRG, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- c. Gli interventi su immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D. Lgs 490/99;
- d. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e. gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
- f. i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- g. le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- h. l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- i. le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera a DIA e varianti minori in corso d'opera a permessi di costruire, di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002;
- j. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nel insediamento urbano storico;
- k. le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale);
- l. i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola.

2. Sono inoltre soggette a **denuncia d'inizio attività** obbligatoria anche le seguenti opere o installazioni:

- opere rinterro e scavo che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- l'escavazione di pozzi artesiani o freatici e di lagoni di accumulo liquami;
- gli interventi previsti all'interno di piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.
- rifacimento o nuova costruzione di rete fognaria interna al lotto di pertinenza di edifici esistenti e allacciamento alla pubblica fognatura se esistente;
- realizzazione di marciapiedi, percorsi carrai, pedonali e pavimentazioni interne al lotto;
- installazione di pergolati, gazebo, casette in legno, serre fisse ed altri elementi di pertinenza di fabbricati esistenti.

• **controllo sulle opere** (artt.11 e 17 L.R. 31/2002)

Controllo delle opere eseguite con **denuncia di inizio attività**

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o funzionari da Lui delegati, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

- a. a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b. ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi di applicabilità della denuncia di inizio attività;
- c. a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Il responsabile preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia, ha altresì l'obbligo di verificare, almeno su un campione del 30% degli interventi eseguiti o in corso di esecuzione tramite DIA, la rispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato. Detta verifica di controllo è effettuata in corso d'opere e comunque entro dodici mesi dalla data di comunicazione di fine lavori o in mancanza di questa entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;

Detti controlli riguarderanno la corrispondenza fra le opere eseguite o in corso di esecuzione e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi nonché la regolarità delle asseverazioni e dei titoli presentati.

Il campione di controllo che riguarderà almeno il **30%** degli interventi edilizi eseguiti o in corso di esecuzione tramite DIA, arrotondato all'unità superiore, sarà formato tramite selezione con criterio casuale dalla totalità delle DIA presentate nel periodo in esame.

Per la formazione del campione di controllo si dovrà procedere nel seguente modo: le denunce d'inizio attività saranno numerate in modo progressivo da N a Nn, dopo di che, si procederà all'estrazione numerica casuale del campione da verificare, delle operazioni di estrazione del campione sarà redatto verbale da conservare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. Il campione potrà essere formato nel rispetto dei criteri suddetti, tramite specifico programma applicativo della banca dati computerizzata dello Sportello Unico.

Il controllo a campione degli interventi di cui sopra, non limita la normale attività di vigilanza sugli interventi edilizi attribuita dalla legislazione vigente all'Amministrazione Comunale che, tramite i propri organi tecnici e di polizia municipale, potrà eseguire controlli sull'attività edilizia in corso e su autonoma iniziativa o tramite segnalazione dei cittadini.

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al **permesso di costruire**, secondo le modalità già definite per i controlli alle DIA.

Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Vanno comunque eseguiti controlli su un campione di almeno il **20%** degli interventi edilizi eseguiti o in corso di esecuzione, includendo nel campione gli interventi attuati con permessi di costruire perfezionatisi con la procedura del "silenzio assenso". Detto campione sarà formato con le procedure già definite per gli interventi attuati con DIA.

Il controllo a campione degli interventi di cui sopra, non limita la normale attività di vigilanza sugli interventi edilizi attribuita dalla legislazione vigente all'Amministrazione Comunale che, tramite i propri organi tecnici e di polizia municipale, potrà eseguire controlli sull'attività edilizia in corso e su autonoma iniziativa o tramite segnalazione dei cittadini.

In considerazione infine che il Servizio Edilizia Privata, in futuro denominato Sportello Unico per l'Edilizia, nella propria gestione fa ampio ricorso all'istituto della autocertificazione e che tale procedura è soggetta a norma dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 a controlli anche a campione sulla veridicità delle stesse, si propone che tutti gli interventi soggetti a controllo con la metodologia dell'estrazione numerica casuale a campione, siano sottoposti anche a verifica della veridicità del contenuto delle autocertificazioni presenti.

• **valutazione preventiva**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

Detta relazione dovrà contenere:

- descrizione dettagliata dell'intervento da eseguire;
- individuazione di eventuali vincoli posti dalla strumentazione urbanistica comunale o da enti sovraordinati;
- individuazione della categoria d'intervento edilizio che dovrà attuare l'intervento;

- verifica degli indici urbanistici, edilizi e dei parametri di zona;
- verifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte o in atto;
- individuazione catastale dell'immobile, estratto catastale ed estremi di individuazione;
- eventuali elaborati grafici illustrativi del progetto da sottoporre a valutazione preventiva;
- quant'altro il tecnico asseverante ritenga opportuno allegare per la chiara comprensione dell'intervento proposto.

La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici o al Regolamento edilizio.

La valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, che l'Amministrazione Comunale determina con Delibera di Giunta su proposta del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

• **certificato di conformità edilizia e agibilità**

Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli altri interventi edilizi la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della legge in oggetto, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il

certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

- Viste le disposizioni normative citate e la L.R. 10/2003;

- Visto l'orientamento del Gruppo Tecnico distrettuale dei Comuni di Carpi, Novi, Campogalliano, Soliera, al fine di rendere il più possibile uniformi le applicazioni della nuova legge regionale, in ambito intercomunale;

- Visto il parere favorevole del responsabile del servizio per la regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art.49 del D.lgs 18 Agosto 2000 n.267 ed agli atti del Comune;

- Sentito il Segretario Generale il quale ritiene che la proposta della presente deliberazione sia conforme alle vigenti norme di legge, di Statuto e di Regolamento;

- Considerato che si rende opportuno *approvare* i provvedimenti proposti, poiché si ritiene che essi siano idonei a garantire una prima corretta attuazione delle disposizioni di cui trattasi, riservando a successivo provvedimento deliberativo di adeguamento del regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art.39 della LR 31/2002 il recepimento completo ed integrale della nuova disciplina generale dell'edilizia di cui alla legge regionale citata;

Adempiuto a quanto prescritto dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs n.267 del 18/08/2000;

DELIBERA

1) Di **approvare**, con riferimento alla Legge Regionale 25 novembre 2002 n.31 recante la DISCIPLINA GENERALE DELL'EDILIZIA, le proposte di cui alla relazione in data 11/06/2003 del Dirigente del Settore A9-Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata ing. Norberto Carboni e del Responsabile del Servizio Edilizia Privata, geom. Giuseppe Scarano, che allegata alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale;

2) Di **evidenziare** in particolare le seguenti disposizioni approvate:

In relazione all'art. 2 Sportello unico per l'edilizia- art. 40 Disposizioni transitorie commi 1 e 2:

Viene istituito e reso operativo lo Sportello Unico per l'edilizia configurandolo quale struttura unica responsabile dei procedimenti relativi all'attività edilizia/urbanistica, finalizzato a fornire un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi e che abbia il coordinamento dei rapporti con le altre amministrazioni interessate alla realizzazione degli interventi:

- o **Promozionale**, per la promozione e lo sviluppo del territorio
- o **Informativo-operativo**, per l'accoglienza e l'assistenza dell'utenza (informazione, orientamento e consulting di sportello)
- o **Amministrativa**, per la gestione e il monitoraggio operativo dei

procedimenti in materia edilizia ed urbanistica;

Nel dettaglio, allo SUE, compete, quindi, oltre che la responsabilità dei procedimenti amministrativi, anche la gestione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, l'istruttoria, i controlli a campione, l'ottenimento dei pareri esterni ed interni alla amministrazione comunale, la predisposizione degli atti in caso di:

1. Approvazione strumenti urbanistici generali e loro varianti;
2. Approvazione dei piani attuativi;
3. Rilascio certificazione destinazioni d'uso;
4. Attestazioni sui depositi di frazionamento;
5. Rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
6. Rilascio del permesso di costruire;
7. Ricevimento e controllo delle DIA;
8. Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
9. Rilascio della valutazione preventiva;
10. Trasmissione all'Agenzia del territorio delle richieste di accatastamento degli immobili;
11. Ricevimento delle denunce e rilascio degli eventuali atti previsti dalla L. 1086/71 (strutture in c.a.)
12. Convocazione della Conferenza dei Servizi, nei casi previsti dalla legge;
13. Controllo e vigilanza edilizia del territorio;

La struttura farà capo al Dirigente del Settore A9-Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, e con successiva decisione dello stesso verranno attribuite e specificate eventuali diverse mansioni e responsabilità.

Nello spirito dell'art. 2 della L.R. 31/02, il Consiglio Comunale impegna la Giunta a ricercare forme di ulteriore coordinamento fra SUE e SUAP.

In relazione all'Art. 3 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio- art. 40 Disposizioni transitorie comma 3:

Per la nuova Commissione, da denominare "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio", si integra e si ridisegna l'elenco delle opere soggette al parere, nel seguente modo:

1. interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione con vincolo, qualora interessino la Città storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG, salvo quelli su immobili vincolati di cui al Titolo I del D. Lgs 490/99
2. interventi di ristrutturazione urbanistica
3. interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici di interesse storico-testimoniale come sopra individuati
4. interventi di nuova costruzione, con Sc superiore a 500 mq,
5. I progetti di opere pubbliche sulla base di determinazione della Giunta Comunale
6. Interventi soggetti a permesso di costruire in deroga (art. 15 L.R. 31/02)
7. Autorizzazioni in materia di beni paesaggistici sui beni ambientali e paesaggistici ex L.431/85, L.1497/39, oggi artt.146 e 139 del D.lvo 490/99.
8. La strumentazione urbanistica generale ed attuativa e le sue varianti
9. I regolamenti aventi incidenza sull'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
10. Valutazioni preventive per gli interventi previsti ai punti precedenti.

L'elenco degli interventi soggetti a parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà essere oggetto di verifica da parte della Giunta Comunale entro 1 anno dalla data di approvazione.

In relazione all'Art. 8 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria comma 2:

Nell'ambito della possibilità offerta ai Comuni, saranno sottratti alla denuncia di inizio attività e sottoposti a *permesso di costruire* gli interventi di:

- restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, qualora non riguardino immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D.Lgs 490/99;
- ristrutturazione edilizia qualora interessino la Città Storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG;

In relazione all'Art. 9 Ulteriori interventi attuabili con denuncia di inizio attività comma 2:

- in base alla ricognizione effettuata in occasione della delibera di CC n.284/2002 (Data Seduta Consiglio: 28/11/2002-Data Pubblicazione: 02/12/2002-Data Esecutività: 12/12/2002) di applicazione della Superdia - *Legge n. 443/2001 - Atto ricognitivo ai sensi dell'Art. 1, comma 6, lett. c) e d).*, non è stato individuato alcun Piano Particolareggiato che contenesse il progetto edilizio dei singoli fabbricati o definisse dettagliatamente le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, gli aspetti estetici dei singoli interventi edilizi, in modo da consentire di assoggettare a DIA gli interventi ricadenti all'interno del Piano stesso.
- tale situazione risulta essere immutata dalla data del 28 novembre 2002 ad oggi;
- I nuovi Piani Particolareggiati dovranno esplicitamente individuare quali interventi assoggettare a DIA. In questo caso il Piano dovrà contenere tutte le caratteristiche sopra esposte e le disposizioni dovranno essere indicate nelle NTA del Piano stesso o nella delibera di approvazione.

In relazione all'Art. 34 Atti di indirizzo e coordinamento tecnico comma 3
I requisiti obbligatori trovano diretta applicazione. In particolare le disposizioni sui requisiti obbligatori e volontari contenuti nelle deliberazioni della Giunta regionale n.593 del 28/02/1995, n.268 del 22/02/2000 e n.21 del 16/01/2001, limitatamente all'individuazione dei requisiti e al loro campo di applicazione.

In relazione all'Art. 39 Adeguamento del regolamento edilizio comunale
Si rimanda a successivo provvedimento deliberativo il recepimento completo ed integrale della nuova disciplina generale dell'edilizia di cui alla legge regionale citata, tramite l'adeguamento del regolamento edilizio alla legislazione nazionale e regionale vigente ed alle NTA del nuovo PRG;

In relazione alle Modalità operative

Atti abilitativi:

1. Sono soggetti a **permesso di costruire** gli interventi di:
 - a. nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione

- b. restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, qualora non riguardino immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D. Lgs 490/99;
- c. ristrutturazione edilizia qualora interessino la Città Storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG;
- d. ristrutturazione urbanistica
- e. demolizione senza ricostruzione di fabbricati o di pertinenze agli stessi;
- f. opere di urbanizzazione primaria e secondaria in genere, cappelle, edicole.
- g. occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, che preveda modificazione della destinazione d'uso del terreno;
- h. abbattimento di alberi d'alto fusto e di impianti vegetazionali, tutelati ai sensi delle Leggi Regionali n° 2/77 e 11/78 e successive modifiche ed integrazioni o compresi nel censimento del verde adottato con Delibera Consiliare n° 161 del 11/07/1991, nei casi previsti all'art. 96 del R.E.;
- i. passi carrai e rampe, tombamenti, marciapiedi pubblici o di uso pubblico;

2. Sono altresì subordinate a nuovo **permesso di costruire** le modifiche a permessi rilasciati, che riguardino anche solo una variazione tra quelle essenziali indicate di seguito:

- il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 28 della L.R. 31/2002;
- gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. (in particolare gli immobili individuati come "Edifici di interesse storico-architettonico-testimoniale" di cui agli art. 11.03, 11.04 e 11.07 delle NTA del vigente PRG, nonché gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all' art. 69 delle NTA del PRG.);
- modifica sostanziale degli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a **denuncia di inizio attività** :

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b. gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli edifici di interesse storico-architettonico-testimoniale della Città Storica, come definiti dall'art.35.01 delle NTA del vigente PRG, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- c. gli interventi su immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D. Lgs

490/99;

d. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

e. gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11

f. i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;

g. le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;

h. l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

i. le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera a DIA e varianti minori in corso d'opera a permessi di costruire, di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002;

j. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nel insediamento urbano storico;

k. le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale);

l. i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola.

2. Sono inoltre soggette a **denuncia d'inizio attività** obbligatoria anche le seguenti opere o installazioni:

- opere di rinterro e scavo che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- l'escavazione di pozzi artesiani o freatici e di lagoni di accumulo liquami;
- gli interventi previsti all'interno di piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.
- rifacimento o nuova costruzione di rete fognaria interna al lotto di pertinenza di edifici esistenti e allacciamento alla pubblica fognatura se esistente;
- realizzazione di marciapiedi, percorsi carrai, pedonali e pavimentazioni interne al lotto;
- installazione di pergolati, gazebo, casette in legno, serre fisse ed altri elementi di pertinenza di fabbricati esistenti.

• **controllo sulle opere** (artt.11 e 17 L.R. 31/2002)

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o funzionari da Lui delegati, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della **denuncia di inizio attività**, provvede esclusivamente:

a) a verificare la completezza della documentazione presentata;

b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi di applicabilità della denuncia di inizio attività;

c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Il Responsabile preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia, ha altresì l'obbligo di verificare, almeno su un campione del **30%** degli interventi eseguiti o in corso di esecuzione tramite DIA, la rispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato. Detta verifica di controllo è effettuata in corso d'opere e comunque entro dodici mesi dalla data di comunicazione di fine lavori o in mancanza di questa entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;

Detti controlli riguarderanno la corrispondenza fra le opere eseguite o in corso di esecuzione e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi nonché la regolarità delle asseverazioni e dei titoli presentati.

Il campione di controllo che riguarderà almeno il **30%** degli interventi edilizi arrotondato all'unità superiore, sarà formato tramite selezione con criterio casuale dalla totalità delle DIA presentate nel periodo in esame.

Per la formazione del campione di controllo si dovrà procedere nel seguente modo: le denunce d'inizio attività saranno numerate in modo progressivo da N a Nn, dopo di che, si procederà all'estrazione numerica casuale del campione da verificare, delle operazioni di estrazione del campione sarà redatto verbale da conservare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. Il campione potrà essere formato nel rispetto dei criteri suddetti, tramite specifico programma applicativo della banca dati computerizzata dello Sportello Unico.

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al **permesso di costruire**, secondo le modalità già definite per i controlli alle DIA.

Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Vanno comunque eseguiti controlli su un campione di almeno il **20%** degli interventi edilizi eseguiti o in corso di esecuzione, includendo nel campione gli interventi attuati con permessi di costruire perfezionatisi con la procedura del "silenzio assenso". Detto campione sarà formato con le procedure già definite per gli interventi attuati con DIA.

Il controllo a campione degli interventi di cui sopra, non limita la normale attività di vigilanza sugli interventi edilizi attribuita dalla legislazione vigente all'Amministrazione Comunale che, tramite i propri organi tecnici e di polizia municipale, potrà eseguire controlli sull'attività edilizia in corso e su autonoma iniziativa o tramite segnalazione dei cittadini.

In considerazione infine che il Servizio Edilizia Privata, in futuro denominato Sportello Unico per l'Edilizia, nella propria gestione fa ampio ricorso all'istituto della autocertificazione e che tale procedura è soggetta a norma dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 a controlli anche a campione sulla veridicità delle stesse, si dispone che tutti gli interventi soggetti a controllo con la metodologia dell'estrazione numerica casuale a campione, siano sottoposti anche a verifica della veridicità del contenuto delle autocertificazioni

presenti.

• **valutazione preventiva**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

Detta relazione dovrà contenere:

- descrizione dettagliata dell'intervento da eseguire;
- individuazione di eventuali vincoli posti dalla strumentazione urbanistica comunale o da enti sovraordinati;
- individuazione della categoria d'intervento edilizio che dovrà attuare l'intervento;
- verifica degli indici urbanistici, edilizi e dei parametri di zona;
- verifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte o in atto;
- individuazione catastale dell'immobile, estratto catastale ed estremi di individuazione;
- eventuali elaborati grafici illustrativi del progetto da sottoporre a valutazione preventiva;
- quant'altro il tecnico asseverante ritenga opportuno allegare per la chiara comprensione dell'intervento proposto.

La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici o al Regolamento edilizio.

La valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, che l'Amministrazione Comunale determina con Delibera di Giunta su proposta del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia.

• **certificato di conformità edilizia e agibilità**

Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente Il V. Segretario Generale
(Benincasa) (Casarini)

Alle ore 23,30 il Presidente chiude i lavori del Consiglio Comunale.

FIRMATO: Il Dirigente del Settore
(Dott. Norberto Carboni)

Norberto Carboni

Allegati:

Al Sig. Sindaco

All'Assessore all'Edilizia privata

Al Responsabile Settore A9 - Sede

OGGETTO: Legge Regionale n° 31 del 25.11.2002

L'11 dicembre 2002 sono entrate in vigore le disposizioni della legge Regionale 31/2002 con conseguente disapplicazione di parte della disciplina precedentemente prevista dalle leggi Statali (con particolare riferimento alla L 443/2001 che aveva ampliato il campo di applicazione della Denuncia di Inizio Attività), la abrogazione in toto della L.R. 33/90 e di specifici articoli delle L.R. 20/2000-46/88 e 47/78.

La predetta Legge attribuisce all'Amministrazione Comunale i seguenti compiti :

L' Art. 2 Sportello unico per l'edilizia – art.40 disposizioni transitorie commi 1 e 2, prevede che i Comuni istituiscano e rendano operativo lo Sportello unico per l'edilizia entro sei mesi (11 giugno 2003) dall'entrata in vigore della LR 31/2002. Fino alla data di operatività dello Sportello la responsabilità dei procedimenti previsti dalla LR 31/2002 compete al dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale.

L' Art 3 Commissione per la qualità' architettonica ed il paesaggio comma 3 – **art 40 disposizioni transitorie**, prevede che, fino all'approvazione del RUE, ovvero fino

all'adeguamento del regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art.39 e comunque per un periodo massimo di dodici mesi dall'entrata in vigore della legge, le funzioni di cui all'art.3 comma 1 siano attribuite alle attuali Commissioni edilizie.

L' **Art. 8 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria** comma 2, prevede che il Consiglio Comunale con deliberazione proceda, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, a stabilire quali tra gli interventi di cui al comma 1, lettere b, e, g, sono sottoposti a *permesso di costruire*.

L' **Art. 9 Ulteriori interventi attuabili con denuncia di inizio attività** comma 2, prevede che il Consiglio comunale con deliberazione, proceda ad una ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti, per individuare gli interventi che, presentando disciplina dettagliata di contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi. devono essere attuati con *denuncia di inizio attività*.

L' **Art. 34 Atti di indirizzo e coordinamento tecnico** comma 3, prevede che i Comuni adeguino il RUE a quanto previsto dall'atto di indirizzo e coordinamento di cui al comma 1 in merito ai requisiti cogenti, entro sei mesi dalla data di pubblicazione sul BUR. Trascorso tale termine i requisiti obbligatori trovano diretta applicazione.

L' **Art. 39 Adeguamento del regolamento edilizio comunale**, prevede che, fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione alle disposizioni della LR 20/2000, i Comuni possano apportare modifiche al regolamento edilizio, al fine di adeguarlo alla legislazione nazionale e regionale vigente.

In applicazione ad un indirizzo politico pervenuto dai Sindaci del distretto dei comuni di Carpi, Novi, Soliera e Campogalliano al fine di rendere il più possibile omogenee l'osservanza e l'applicazione della nuova legge regionale in oggetto all'interno del territorio intercomunale, si sono svolti più incontri del Gruppo Tecnico distrettuale presso l'ufficio Tecnico del comune di Carpi dal quale sono scaturiti obiettivi comuni di seguito sintetizzati.

In riferimento alle disposizioni di legge e ai risultati del lavoro svolto dal Gruppo Tecnico distrettuale dei Comuni di Carpi, Novi, Campogalliano e Soliera, in merito a ciascun compito sopra esposto si propone, pertanto, di stabilire:

In relazione all'art.2 Sportello unico per l'edilizia- art.40 Disposizioni transitorie commi 1 e 2:

Viene istituito e reso operativo lo Sportello Unico per l'edilizia configurandolo quale struttura unica responsabile dei procedimenti relativi all'attività edilizia, finalizzato a fornire un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi e che abbia il coordinamento dei rapporti con le altre amministrazioni interessate alla realizzazione degli interventi.

Allo Sportello Unico per l'Edilizia si propone siano assegnate le seguenti funzioni:

- Promozionale, per la promozione e lo sviluppo del territorio;
- Informativo-operativo, per l'accoglienza e l'assistenza dell'utenza (informazione, orientamento e consulting di sportello);
- Amministrativa, per la gestione e il monitoraggio operativo dei procedimenti in materia edilizia ed urbanistica.

Nel dettaglio, allo SUE, compete, quindi, oltre che la responsabilità dei procedimenti amministrativi, anche la gestione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, l'istruttoria, i controlli a campione, l'ottenimento dei pareri esterni ed interni alla amministrazione comunale, la predisposizione degli atti in caso di:

1. Approvazione strumenti urbanistici generali e loro varianti;
2. Approvazione dei piani attuativi;

3. Rilascio certificazione destinazioni d'uso;
4. Attestazioni sui depositi di frazionamento;
5. Rilascio dei certificati di destinazione urbanistica;
6. Rilascio del permesso di costruire;
7. Ricevimento e controllo delle DIA;
8. Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
9. Rilascio della valutazione preventiva;
10. Trasmissione all'Agenzia del territorio delle richieste di accatastamento degli immobili;
11. Ricevimento delle denunce e rilascio degli eventuali atti previsti dalla L. 1086/71 (strutture in c.a.)
12. Convocazione della Conferenza dei Servizi, nei casi previsti dalla legge;
13. Controllo e vigilanza edilizia del territorio;

La struttura farà capo al Dirigente del Settore A9 - Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata, e con successiva decisione del dirigente verranno attribuite e specificate eventuali diverse mansioni e responsabilità.

In relazione all'Art.3 Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio- art.40 Disposizioni transitorie comma 3:

con D.C.C. n.285 del 28/11/2002, precedente all'entrata in vigore della legge in oggetto, ai sensi della L.R. 33/90 (abrogata dalla LR31/02 con l'art.49), si è proceduto a stabilire i "Criteri e indirizzi per il rinnovo della Commissione Edilizia", essendo scaduto il mandato della Commissione edilizia in carica.

Sulla base della delibera, è stato promulgato il bando di selezione per i componenti, e sono stati acquisiti i nominativi delle terne fornite dagli ordini professionali.

Per la nuova Commissione, da denominare "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio", si integra e si ridisegna l'elenco delle opere soggette al parere, nel seguente modo:

1. interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione con vincolo, qualora interessino la Città storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG, salvo quelli su immobili vincolati in base al Titolo I del D.Lgs 490/99;
2. interventi di ristrutturazione urbanistica;
3. interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici di interesse storico-testimoniale come sopra individuati;
4. interventi di nuova costruzione, con Sc superiore a 500 mq;
5. I progetti di opere pubbliche sulla base di determinazione della Giunta Comunale;
6. Interventi soggetti a permesso di costruire in deroga (art. 15 L.R. 31/02)
7. Autorizzazioni in materia di beni paesaggistici sui beni ambientali e paesaggistici ex L.431/85, L.1497/39, oggi artt.146 e 139 del D.lvo 490/99;
8. La strumentazione urbanistica generale ed attuativa e le sue varianti;
9. I regolamenti aventi incidenza sull'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
10. Valutazioni preventive per gli interventi di cui ai punti precedenti.

In relazione all'Art.8 Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria comma 2:

Nell'ambito della possibilità offerta ai Comuni, saranno sottratti alla denuncia di inizio attività e sottoposti a *permesso di costruire*, oltre quelli previsti dall'art.12 LR 31/2002, gli interventi di:

- restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, qualora non riguardino immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D. Lgs 490/99;
- ristrutturazione edilizia qualora interessino la Città Storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG;

In relazione all'Art.9 Ulteriori interventi attuabili con denuncia di inizio attività comma 2:

- in base alla ricognizione effettuata in occasione della delibera di CC n.284/2002 (Data Seduta Consiglio: 28/11/2002-Data Pubblicazione: 02/12/2002-Data Esecutività: 12/12/2002) di applicazione della Superdia - *Legge n. 443/2001 - Atto ricognitivo ai sensi dell'Art. 1, comma 6, lett. c) e d).*, non è stato individuato alcun Piano Particolareggiato che contenesse il progetto edilizio dei singoli fabbricati o definisse dettagliatamente le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche, gli aspetti estetici dei singoli interventi edilizi, in modo da consentire di assoggettare a DIA gli interventi ricadenti all'interno del Piano stesso.
- tale situazione risulta essere immutata dalla data del 28 novembre 2002 ad oggi;
- I nuovi Piani Particolareggiati dovranno esplicitamente individuare quali interventi assoggettare a DIA. In questo caso il Piano dovrà contenere tutte le caratteristiche sopra esposte e le disposizioni dovranno essere indicate nelle NTA del Piano stesso o nella delibera di approvazione.

In relazione all'Art.34 Atti di indirizzo e coordinamento tecnico comma 3:

I requisiti obbligatori trovano diretta applicazione. In particolare le disposizioni sui requisiti obbligatori e volontari contenuti nelle deliberazioni della Giunta regionale n.593 del 28/02/1995, n.268 del 22/02/2000 e n.21 del 16/01/2001.

In relazione all'Art.39 Adeguamento del regolamento edilizio comunale

Si rimanda a successivo provvedimento deliberativo il recepimento completo ed integrale della nuova disciplina generale dell'edilizia di cui alla legge regionale citata, tramite l'adeguamento del regolamento edilizio alla legislazione nazionale e regionale vigente ed alle NTA del nuovo PRG;

Si illustrano, inoltre, **le modalità operative** con riferimento ad alcuni degli aspetti più innovativi della nuova disciplina; in particolare:

• **Atti abilitativi:**

1. Sono soggetti a **permesso di costruire** gli interventi non espressamente soggetti a denuncia d'inizio attività di cui all'articolo 8 comma 1 LR31/2003.

in particolare, gli interventi di:

- nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione
- restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale, qualora non riguardino immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D.Lgs 490/99;
- ristrutturazione edilizia qualora interessino la Città Storica, come definita dall'art.35 delle NTA o gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all'art.69 delle NTA del vigente PRG;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione senza ricostruzione di fabbricati o pertinenze agli stessi;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria in genere, cappelle, edicole;

- occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, che preveda modificazione della destinazione d'uso del terreno;

- abbattimento di alberi d'alto fusto e di impianti vegetazionali, tutelati ai sensi delle Leggi Regionali n° 2/77 e 11/78 e successive modifiche ed integrazioni o compresi nel censimento del verde adottato con Delibera Consiliare n° 161 del 11/07/1991; nei casi previsti all'art. 96 del R.E.;

2. Sono altresì subordinate a nuovo **permesso di costruire** le modifiche a permessi rilasciati, che riguardino anche solo una variazione tra quelle essenziali indicate di seguito:

- a. il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 28 della L.R. 31/2002;
- b. gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c. gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d. gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- e. ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica. (in particolare gli immobili individuati come "Edifici di interesse storico-architettonico-testimoniale" di cui agli art. 11.03, 11.04 e 11.07 delle NTA del vigente PRG, nonché gli immobili ricadenti nei "vincoli territoriali di salvaguardia" di cui all' art. 69 delle NTA del PRG;
- f. modifica sostanziale degli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

Sono obbligatoriamente assoggettati a **denuncia di inizio attività** :

- a. gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b. gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 490 del 1999, nonché gli edifici di interesse storico-architettonico-testimoniale della Città Storica, come definiti dall'art.35.01 delle NTA del vigente PRG, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- c. gli interventi su immobili soggetti a vincolo di cui al Titolo I del D.Lgs 490/99;
- d. le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate; passi carrai e rampe, tombamenti, marciapiedi pubblici o di uso pubblico;
- e. gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11
- f. i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
- g. le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- h. l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- i. le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera a DIA e varianti minori in corso d'opera a permessi di costruire, di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002;
- j. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nel insediamento urbano storico;

- k. le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume dell'edificio principale;
- l. i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola.

Sono inoltre soggette a **denuncia d'inizio attività** obbligatoria anche le seguenti opere o installazioni:

- opere di rinterro e scavo che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- l'escavazione di pozzi artesiani o freatici e di lagoni di accumulo liquami;
- gli interventi previsti all'interno di piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.
- rifacimento o nuova costruzione di rete fognaria interna al lotto di pertinenza di edifici esistenti e allacciamento alla pubblica fognatura se esistente;
- realizzazione di marciapiedi, percorsi carrai, pedonali e pavimentazioni interne al lotto;
- installazione di pergolati, gazebo, casette in legno, serre fisse ed altri elementi di pertinenza di fabbricati esistenti.

• **controllo sulle opere** (artt.11 e 17 LR 31/2002)

Controllo delle opere eseguite con **denuncia di inizio attività**

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o funzionari da Lui delegati, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi di applicabilità della denuncia di inizio attività;
- c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il responsabile notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

Il Responsabile preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia, ha altresì l'obbligo di verificare, almeno su un campione del 30% degli interventi eseguiti o in corso di esecuzione tramite DIA, la rispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato. Detta verifica di controllo sarà effettuata in corso d'opere e comunque entro dodici mesi dalla data di comunicazione di fine lavori o in mancanza di questa entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;

Detti controlli riguarderanno la corrispondenza fra le opere eseguite o in corso di esecuzione e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi nonché la regolarità delle asseverazioni e dei titoli presentati.

Il campione di controllo che riguarderà almeno il **30%** degli interventi edilizi eseguiti o in corso di esecuzione tramite DIA, arrotondato all'unità superiore, sarà formato tramite selezione con criterio casuale dalla totalità delle DIA presentate nel periodo in esame. Per la formazione del campione di controllo si dovrà procedere nel seguente modo: le denunce d'inizio attività saranno numerate in modo progressivo da N a Nn, dopo di ché, si

procederà all'estrazione numerica casuale del campione da verificare, delle operazioni di estrazione del campione sarà redatto verbale da conservare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia. Il campione potrà essere formato nel rispetto dei criteri suddetti, tramite specifico programma applicativo della banca dati computerizzata dello Sportello Unico.

Il controllo a campione degli interventi di cui sopra, non limita la normale attività di vigilanza sugli interventi edilizi attribuita dalla legislazione vigente all'Amministrazione Comunale che, tramite i propri organi tecnici e di polizia municipale, potrà eseguire controlli sull'attività edilizia in corso e su autonoma iniziativa o tramite segnalazione dei cittadini.

Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello Unico per l'Edilizia verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al **permesso di costruire**, secondo le modalità già definite per i controlli alle DIA.

Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso, il responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Vanno comunque eseguiti controlli su un campione di almeno il **20%** degli interventi edilizi eseguiti o in corso di esecuzione, includendo nel campione gli interventi attuati con permessi di costruire perfezionatisi con la procedura del "silenzio assenso". Detto campione sarà formato con le procedure già definite per gli interventi attuati con DIA.

Il controllo a campione degli interventi di cui sopra, non limita la normale attività di vigilanza sugli interventi edilizi attribuita dalla legislazione vigente all'Amministrazione Comunale che, tramite i propri organi tecnici e di polizia municipale, potrà eseguire controlli sull'attività edilizia in corso e su autonoma iniziativa o tramite segnalazione dei cittadini.

In considerazione infine che il Servizio Edilizia Privata, in futuro denominato Sportello Unico per l'Edilizia, nella propria gestione fa ampio ricorso all'istituto della autocertificazione e che tale procedura è soggetta a norma dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 a controlli anche a campione sulla veridicità delle stesse, si propone che tutti gli interventi soggetti a controllo con la metodologia dell'estrazione numerica casuale a campione, siano sottoposti anche a verifica della veridicità del contenuto delle autocertificazioni presenti.

• **valutazione preventiva**

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

Detta relazione dovrà contenere:

- descrizione dettagliata dell'intervento da eseguire;
- individuazione di eventuali vincoli posti dalla strumentazione urbanistica comunale o da enti sovraordinati;
- individuazione della categoria d'intervento edilizio che dovrà attuare l'intervento;
- verifica degli indici urbanistici, edilizi e dei parametri di zona;
- verifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte o in atto;
- individuazione catastale dell'immobile, estratto catastale ed estremi di individuazione;
- eventuali elaborati grafici illustrativi del progetto da sottoporre a valutazione preventiva;
- quant'altro il tecnico asseverante ritenga opportuno allegare per la chiara comprensione dell'intervento proposto.

La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia entro 45 giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici o al Regolamento edilizio.

La valutazione preventiva è subordinata al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, che l'Amministrazione Comunale determina con Delibera di Giunta su proposta del Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia.

• **certificato di conformità edilizia e agibilità**

Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli altri interventi edilizi la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 20 della legge in oggetto, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli artt. 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

Carpi li 11.06.2003

**Il Dirigente Responsabile di Settore II Responsabile Servizio Edilizia Privata
F.to Ing. Norberto Carboni F.to Geom. Giuseppe Scarano**

File allegati:



LEGGE REGIONALE Relazi-1.doc