



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì - Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel.0547/79111 fax 0547/83820

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 84 DEL 22/11/2013

Oggetto: **VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE -  
METODOLOGIA PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE PRATICHE  
EDILIZIE DA ASSOGGETTARE A CONTROLLO CAMPIONE -  
PROROGA SPERIMENTAZIONE**

L'anno **2013** il giorno **ventidue** del mese di **Novembre**, alle ore 18:30, nell'apposita sala delle adunanze del Comune si è riunito il Consiglio Comunale, in prima convocazione ed in sessione ordinaria con avviso notificato a tutti i consiglieri.

La seduta è pubblica.

Alle ore 19,00 in esecuzione di quanto previsto nell'art.44 del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio, approvato con la deliberazione consiliare n.149 del 12.11.1993, modificata con deliberazione consiliare n.6 del 14.01.1994, il Presidente invita il Segretario ad effettuare l'appello, al quale risultano presenti i componenti del Consiglio contraddistinti nel seguente prospetto con i numeri progressivi ed assenti i consiglieri contrassegnati con la lettera A.

1	BUDA	ROBERTO (SINDACO)	8	BAREDI	RENZO
2	SORAGNI	ANGELO JUNIOR (PRESIDENTE)	9	GASPERINI	MAURO
3	VERNOCCHI	MANUEL	A	PANZAVOLTA	NIVARDO
A	CANGINI	IVAN	10	DRUDI	MARIO
4	SCARAMUZZO	FRANCESCO	11	GOZZOLI	MATTEO
5	BASSI	LUCIANO	12	PEDULLI	EMANUELA
6	BRIGHI	MAURO	A	BUDA	PASCALE
A	BANDIERI	FABIO	13	PAPPERINI	ALBERTO
7	DONINI	PIER LUIGI			

Presiede. SORAGNI ANGELO JUNIOR, nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO eletto.

Assiste alla seduta IL VICE SEGRETARIO dott. SPADARELLI RICCARDO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti i seguenti Assessori: BERNIERI MAURO, FATTORI GIOVANNINO, TAVANI ANTONIO.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da  
Angelo Junior Soragni il 28/11/2013 13.03.20  
Riccardo Spadarelli il 28/11/2013 12.36.37 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005  
ID: 522587 del 25/11/2013 10.00.35  
Delibera: 2013/84 del 22/11/2013  
Registro: ALBO, 2013/1007 del 28/11/2013

Sono designati scrutatori i consiglieri: DONINI PIERLUIGI, PEDULLI EMANUELA, BRIGHI MAURO.

-----  
Constatata la regolarità della seduta, il Presidente dichiara aperti i lavori.

-----  
In merito all'argomento, in particolare,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con propria deliberazione n. 216 del 22/05/1985 fu approvato il Regolamento Edilizio Comunale successivamente entrato in vigore ad avvenuta pubblicazione in data 04/07/1985;
- detto regolamento fu sottoposto a modifiche in adeguamento alle leggi regionali n. 33 del 1990 e n. 31 del 2002 ed ha subito modifiche ed integrazioni in vari momenti, tra cui, ultimo, quello approvato con delibera di consiglio Comunale n. 20 del 25/03/2004;

Vista la propria deliberazione n.75 del 21/09/2012 con la quale è stata approvata la variante al Regolamento Edilizio Comunale circa la metodologia per l'individuazione delle pratiche edilizie da assoggettare a controllo campione;

Considerato che l'entrata in vigore della L.R. 15 del 30.07/2013, divenuta esecutiva il 28/09/2013 comporta diverse modifiche;

Ritenuto opportuno prorogare la sperimentazione di un altro anno come previsto al punto 7 dell'art. 124 del Regolamento Edilizio Comunale (allegato A), modificato con delibera di C.C. 75/2012;

Visti gli artt. 7 – 14 – 23 della L.R. 15/2013;

Considerato che le risorse organizzative disponibili presso l'Amministrazione Comunale non consentono di eseguire il controllo sistematico sugli interventi di cui alle lett. a-b-c-d – comma 4 – art. 23, nonché di cui al comma 5 – art. 14 L.R. 15/2013.

Ritenuto:

- pertanto, confermare il controllo “a campione” previsto dall'art. 124 del Regolamento Edilizio, fatte salve le variazioni relative alle percentuali minime previste per legge;
- altresì, in adeguamento alle previsioni di cui all'art. 7 della L.R. 15/2013, non sottoporre ad alcun controllo le Comunicazioni di Inizio Lavori (C.I.L.).

Visto:

- il parere della Commissione Pianificazione Territoriale ed Ecologica espresso nella seduta del 13/11/2013;
  - il parere espresso ai sensi dell'art. 49 , comma 1 , del decreto legislativo n. 267 / 2000 del responsabile del competente settore in ordine alla regolarità tecnica non essendo nella fattispecie dovuto il parere della regolarità contabile;
- Richiamato il dibattito trascritto da nastro andato allegato alla propria precedente deliberazione n.83 in data odierna;
- Con n.11 voti favorevoli e n. 5 astenuti (Gozzoli, Panzavolta, Drudi, Buda P., Pedulli), resi per alzata di mano,

## DELIBERA

- di prorogare la sperimentazione di un anno, in considerazione delle modifiche apportate dalla L.R. 15 del 30/07/2013, divenuta esecutiva il 28/09/2013, come previsto al punto 7 dell'art. 124 del Regolamento Edilizio Comunale, modificato con delibera di C.C. 75/2012;
- di confermare la modalità di sorteggio delle pratiche edilizie con il procedimento "a campione" determinando una percentuale pari al 25% da applicarsi a tutte le tipologie previste nell'art. 124 del Regolamento Edilizio;
- di escludere dal controllo di cui all'art. 124 del Regolamento Edilizio le pratiche di Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L. ex C.I.A) All. A;
- inoltre, in relazione all'urgenza, con n.11 voti favorevoli e n. 5 astenuti (Gozzoli, Panzavolta, Drudi, Buda P., Pedulli), resi per alzata di mano,

- delibera -

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

=====

Dopo l'appello iniziale si è verificata la seguente variazione nel numero dei consiglieri presenti in aula:

**ENTRATI:** BANDIERI, BUDA P., PANZAVOLTA.

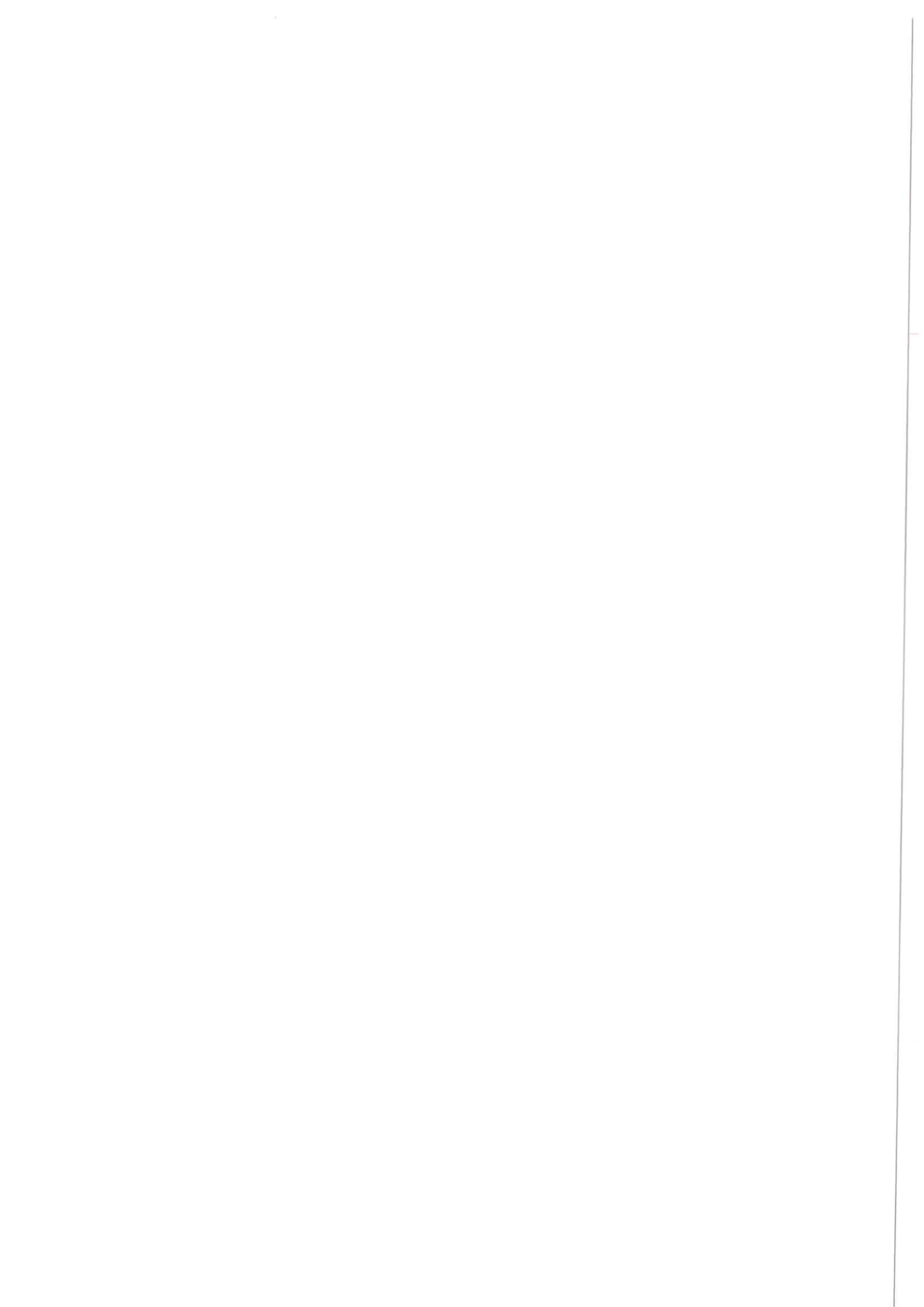
**PRESENTI** alla votazione dell'argomento in oggetto n. 16 consiglieri.

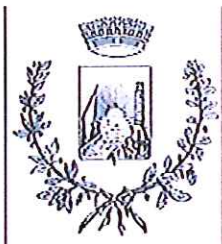
=====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
SORAGNI ANGELO JUNIOR

IL VICE SEGRETARIO  
SPADARELLI RICCARDO





**All. A**

# COMUNE DI CESENATICO

CAP 47042 - PROVINCIA DI FORLÌ CESENA - TEL. 0547/79111 - FAX 0547/83820

\* \* \* \* \*

**Settore Sviluppo del Territorio  
Servizio Edilizia Privata**

## REGOLAMENTO EDILIZIO

**MODIFICA "Art. 124 – Disposizioni finali e transitorie"**

**Legenda modifiche NOV 2013:**

- testo vigente
- **testo aggiunto**
- **testo eliminato**

Preadottato con delibera consiliare n. 639 del 15-11-1984, approvato con delibera consiliare n. 216 del 22-05-1985, pubblicato all'Albo Pretorio dal 19-06-1985 al 04-07-1985.

Pubblicato sul B.U.R. dell'Emilia Romagna n. 90 in data 30-07-1985.

**Modificato con:**

- Delibera del Consiglio Comunale n. 251 del 11-04-1988;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 008 del 15-01-1993;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 25-11-1994;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 113 del 08-09-1995;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 029 del 16-02-1996;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 063 del 18-06-1999;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 114 del 24-11-2000;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 078 del 21-09-2001;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 010 del 15-02-2002;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 026 del 31-03-2003;
- Delibera del Consiglio Comunale n. 020 del 25-03-2004.

**Art. 124 - Disposizioni finali e transitorie e metodologia per l'individuazione delle pratiche edilizie da assoggettare a controllo a campione**

Qualsiasi norma regionale e statale di carattere ordinativo susseguente l'entrata in vigore del presente regolamento si intende immediatamente acquisita in variante al medesimo.

**Punto 1) Metodologia per l'individuazione delle pratiche da assoggettare a controllo.**

Presso il Settore Sviluppo del Territorio viene istituito un Ufficio ai Tecnici Liberi Professionisti di "FRONT OFFICE" attraverso il quale si intende collaborare con i Tecnici stessi per poter fornire un esame preventivo solo inerente alla documentazione relativa alla singola pratica presentata sulla quale verrà rilasciato un "visto front office".

**A) Pratiche edilizie da assoggettare a controllo:**

- a. tutte le pratiche di Permesso di Costruire delle quali sia stato comunicato l'inizio lavori essendo decorso il termine per il rilascio del provvedimento (silenzio assenso), di cui al **comma 10 dell'art. 13 della Legge R. n. 31/2002 comma 10, art. 18, L.R. 15/2013;**
- b. tutte le pratiche o interventi edilizi privi di titolo abilitativo dei quali sia pervenuta denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;
- c. le pratiche (C.I.A. S.C.I.A. e P.d.C.) presentate prive del "visto front office" dell'Ufficio Tecnico sempre nell'ambito del **30% 25%** delle pratiche presentate;
- d. relativamente ai depositi sismici, gli interventi da assoggettare sempre a controllo di merito nelle seguenti categorie, sono:
  - I. opere di interesse strategico (classe III e IV) (art. 20 comma 5 del D.L. 248 del 31/12/2007);
  - II. opere di adeguamento sismico (§8.4.1 del D.M. del 14/01/2008);
  - III. interventi edilizi in sanatoria con opere (art. 22 comma 2 L.R. 19/08);
  - IV. opere da eseguire in abitati dichiarati da consolidare (art. 61 D.P.R. 380/01);
  - V. interventi di sopraelevazione (art. 90 D.P.R. 380/01);in considerazione del fatto che gli interventi di cui ai punti I-III-IV-V sono sempre stati soggetti ad autorizzazione, quindi a verifica di merito, anche prima della entrata in vigore della L.R. 19/2008, in vigenza di norme che prevedevano il deposito-progetto generalizzato e gli interventi di cui al punto II, effettuati su edifici esistenti rappresentano elementi di particolare rilevanza per la riqualificazione del patrimonio edilizio;
- e. le pratiche di Comunicazione di Inizio Attività sorteggiate pari al **30%**;
- f. le pratiche di Segnalazione Certificata di Inizio Attività sorteggiate pari al **30% 25%**
- g. le pratiche di Permesso di Costruire sorteggiate dopo l'inizio dei lavori e le relative domande del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità riguardanti tutte le funzioni sorteggiate pari al **20% 25%**;
- h. le pratiche di Deposito sismico inerenti S.C.I.A. e P.d.C. sorteggiate pari al **20% o al 30% 25%** nell'ambito delle precedenti lettere;

**Punto 2) Determinazione del numero di controlli a campione da effettuare ogni settimana:**

**A) Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.)**

Il numero di controlli a campione da effettuare, ogni settimana, sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, pari al **30%** delle pratiche di C.I.A. presentate nella settimana precedente, sottratto:

- a. il numero di controlli di vigilanza effettuati dall'Ufficio competente, in riferimento ad interventi edilizi ricompresi nella fattispecie riconducibile al regime di C.I.A., a seguito di denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;
- b. il numero delle pratiche presentate prive del "visto front office" dell'Ufficio Tecnico.

**B) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni settimana sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, pari al **30% 25%** delle pratiche di S.C.I.A. presentate nella settimana precedente, sottratto:

- a. il numero di controlli di vigilanza effettuati dall'Ufficio competente, in riferimento ad interventi

edilizi ricompresi nella fattispecie riconducibile al regime di S.C.I.A., a seguito di denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;

b. il numero delle pratiche presentate prive del "visto front office" dell'Ufficio Tecnico.

### C) Permessi di costruire (P.d.C.), Deposito Sismico e Conformità Edilizia - Agibilità

Prima del rilascio del Titolo saranno singolarmente istruiti, poi dopo l'inizio lavori saranno sottoposti ad un unico sorteggio con controllo su ogni pratica sorteggiata, in corso d'opera, di deposito sismico e di conformità edilizia - agibilità finale.

Il numero di controlli a campione da effettuare ogni mese sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, pari al **20% 25%** delle pratiche di P.d.C. in cui l'inizio lavori sia stato comunicato entro la settimana precedente.

### Punto 3) Ripartizione del numero di controlli a campione in riferimento agli elenchi Formati

Il sorteggio verrà effettuato ogni settimana, per le pratiche **C.I.A. e S.C.I.A.** ed ogni mese per le pratiche di P.d.C. come da punto 2, tramite il programma di generazione di numeri casuali disponibile sul sito della Regione Emilia Romagna ([www.regione.emilia-romagna.it/sin\\_info/generatore](http://www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore)), con seme generatore pari alla data del giorno di estrazione (ad esempio: se nell'anno 2012 in agosto un lunedì fosse il giorno 10, il seme generatore sarebbe 10082012), che verrà trasmesso on line sul sito del Comune di Cesenatico.

Del risultato dell'estrazione dei numeri verrà eseguita una stampa che verrà vidimata dal Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio e pubblicata sul sito del Comune di Cesenatico.

### Punto 4) Avviso di avvio del procedimento di controllo a campione e calendario dei sopralluoghi

Dell'avvenuto inserimento della pratica nell'elenco di quelle da assoggettarsi al controllo a campione derivanti dal sorteggio, il Responsabile del Procedimento, ne darà notizia mediante affissione nella bacheca del Settore Sviluppo del Territorio e sul sito del Comune di Cesenatico.

A sorteggio avvenuto, e quindi dopo la determinazione del campione da verificare, in tempi da stabilire, verrà redatto il calendario dei sopralluoghi attribuendo ad ognuno un opportuno periodo di tempo, secondo la difficoltà stimata.

Della verifica il Responsabile del Procedimento darà comunicazione al Titolare delle opere edilizie ed al Direttore dei Lavori.

La visita di controllo sarà effettuata dai Tecnici Comunali coadiuvati da Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria dell'Ufficio Edilizia Privata e, occorrendo, da Consulenti Specialistici.

### Punto 5) Modalità di Controllo

#### A) Controlli da eseguire

##### a. Controlli d'Ufficio:

- corrispondenza tra i precedenti autorizzativi dell'immobile, asseverato dal Tecnico Professionista nelle pratiche edilizie, così come rappresentato nelle pratiche precedenti depositate nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale, tale verifica verrà svolta dai tecnici del Servizio Edilizia Privata.

- verifica delle dichiarazioni rese ai sensi di legge dal tecnico progettista contenute nella modulistica allegata alle pratiche edilizie;

- verifica del rispetto dell'intervento alla normativa edilizio-urbanistica comunale vigente al momento dell'asseverazione (**C.I.A. o S.C.I.A.**) o della formazione del silenzio-assenso (P.d.C.) nella fattispecie prevista **dall'art. 13, comma 10 della L.R. n° 31/2002 e s. m. e i. dal comma 10, art. 18, L.R. 15/2013**

Nell'ipotesi di pratiche edilizie per le quali sia già stato effettuata l'istruttoria per la verifica di conformità edilizio-urbanistica da parte dell'Ufficio tecnico, non si procederà di norma ad una ulteriore verifica.

Verranno inoltre controllati i Depositi di pratiche sismiche inerenti S.C.I.A. e P.d.C. sorteggiate pari al **20% o al 30% 25%** nell'ambito dei precedenti punti;

#### B) Controlli da effettuare mediante sopralluogo

##### a. ESTERNI DEL FABBRICATO:

- verifica delle dimensioni del fabbricato: lunghezza, larghezza, rientranze e sporgenze planimetriche, altezza, ubicazione sul lotto;

- 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;  
- 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;

- verifica delle prescrizioni specifiche del titolo abilitativo, se non riconducibili a pareri espressi da Enti a cui compete l'accertamento in via esclusiva.

#### **b. INTERNI DEL FABBRICATO**

- verifica della conformità planimetrica dell'edificio rispetto al progetto, mediante controllo di tutti i vani, avvalendosi anche, se ritenuto opportuno, di misurazioni;

- verifica delle altezze interne di tutti i piani (nei sottotetti a falda inclinata verrà rilevata l'altezza massima e quella minima);

- 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;

- verifica della conformità dell'opera a quanto attestato nella relazione sul superamento delle barriere architettoniche e il rispetto della normativa vigente in materia (art. 24 L. 104/92).

#### **C) Relazione di sopralluogo**

Al termine del sopralluogo sarà redatta apposita relazione tecnica con l'esito dello stesso.

#### **D) Provvedimenti a seguito della relazione di sopralluogo**

Nel caso in cui siano accertate difformità delle opere in corso rispetto al titolo abilitativo e/o alle norme urbanistiche edilizie vigenti, si procederà all'applicazione delle sanzioni.

#### **E) Monitoraggio annuale**

Nel corso del mese di gennaio di ogni anno dovrà essere fatta una verifica riepilogativa del numero di controlli relativi alle pratiche di **Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.)** (S.C.I.A) e di Permesso di Costruire (P.d.C.) presentate nel corso dall'anno precedente, finalizzata al rispetto delle percentuali di controlli minimi stabiliti dalla Legge **R. n. 31/02. Regionale 15/2013**;

#### **Punto 6) Misure Transitorie**

Il primo sorteggio dei controlli verrà effettuato utilizzando quattro elenchi:

- elenco n° 1 per le C.I.A.;

- elenco n° 2 per le S.C.I.A. e deposito sismico;

- elenco n° 3 per i P.d.C e deposito sismico;

- elenco n° 4 per i P.d.C e agibilità;

Questo sorteggio sarà effettuato in riferimento alle pratiche presentate a partire dal Lunedì successivo all'entrata in vigore del presente articolato.

#### **Punto 7) Sperimentazione, gestione e sanzioni**

La presente procedura sarà svolta in via sperimentale per un anno dalla sua entrata in vigore per ottimizzare le azioni e le procedure, nel contempo verranno non applicate eventuali sanzioni. La determinazione delle sanzioni sarà effettuata tramite successivo provvedimento Dirigenziale, a termine di legge.

Il Dirigente del Settore organizza a livello gestionale il lavoro e le metodologie per i controlli, al fine di ottimizzarli.

Si specifica che ogni singola pratica di C.I.A. , S.C.I.A. e P.d.C. verrà sottoposta a sorteggio UNA SOLA VOLTA .

Ogni norma contenuta nel presente Regolamento Edilizio in contrasto con il presente articolo si intende abrogata.