



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

Settore: Settore 4
Servizio: Settore 4

Determinazione N. 776 del 16/07/2025

Oggetto: MODIFICA ALLE METODOLOGIE DI CONTROLLO DELLE PRATICHE EDILIZIE/SISMICHE AI SENSI DELL'ART. 23 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE, IN MODIFICA A QUANTO PRECEDENTEMENTE STABILITO CON DELIBERE DI C.C. NN° 75/2012 E 84/2013, CON DETERMINAZIONI DIRIGENZIALI NN° 291/2014, 573/2017, 735/2019, 110/2023 E 382/2024, NONCHÉ CON ART. 124 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO PREVIGENTE.

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 19/12/2024, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2025/2027 e aggiornamento del Documento Unico Di Programmazione 2025/2027 (Dup);

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 325 del 27/12/2024, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2025/2027;

Visto l'art.147-bis del D. Lgs. 267/2000, introdotto dall'art. 3, comma 1, del D.L. 174/2012, convertito in legge 213/2012, che prevede che il controllo di regolarità amministrativa è assicurato nella fase preventiva della formazione dell'atto, da ogni responsabile di servizio ed è esercitato attraverso il rilascio del parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Attestato che il controllo di regolarità tecnica è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto;

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui all'art. 147/bis del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri che lo compongono;

Visto il Decreto n. 4 del 29.03.2022 con cui il Sindaco ha conferito alla sottoscritta l'incarico per la dirigenza del Settore n. 4, con decorrenza dal 01.04.2022;

Attesa la competenza della sottoscritta, dirigente del Settore n. 4 – Sviluppo del Territorio, all'adozione del presente provvedimento;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

Attesa l'assenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della legge 241/1990, come introdotto dalla legge 190/2012 (anticorruzione), da parte del responsabile del procedimento e del sottoscritto dirigente firmatario;

Vista la L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., ed in particolare gli artt. 7, 14, 18 e 23;

Vista la L.R. 23/2004;

Visto il Decreto Legge 29/05/2024, n. 69, convertito con modifiche nella L. 105 del 24/07/2024;

Richiamata la deliberazione di C.C. n. 46 del 13.10.2022, con la quale è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale, divenuto esecutivo, ad avvenuta pubblicazione, in data 10.11.2022, (modificata con deliberazioni di C.C. n. 34 del 22.06.2023 e n. 28 del 25/06/2024);

Visto in particolare l'art. 23 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 75 del 21.9.2012 è stata approvata la variante al Regolamento Edilizio Comunale previgente circa la metodologia per l'individuazione delle pratiche edilizie da assoggettare a controllo a campione;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 84 del 22.11.2013 è stata prorogata la sperimentazione, relativa al controllo a campione delle pratiche edilizie, posta in atto con deliberazione n. 75/2012;
- con determinazione dirigenziale n. 271 del 8.4.2014 si è provveduto a modificare le metodologie di controllo pratiche edilizie, di cui all'art. 124 regolamento edilizio previgente, come stabilito dalle delibere di C.C. n° 75/2012 e 84/2013, nonché dal punto 7 dell'art. 124 regolamento edilizio previgente;
- con determinazione dirigenziale n. 573 del 29.8.2017 vengono recepite le modifiche alle metodologie di controllo delle pratiche edilizie introdotte con la L.R. 12/2017;
- con determinazione dirigenziale n. 110 del 01.02.2023 si è provveduto ad aggiornare la metodologia di pratiche da assoggettare a controllo sistematico, in conformità a quanto stabilito dall'art. 23 del vigente Regolamento Edilizio;
- con determinazione dirigenziale n. 382 del 29.03.2024 si è provveduto a modificare la metodologia di pratiche da assoggettare a controllo sistematico, in conformità a quanto stabilito dall'art. 23 del vigente Regolamento Edilizio;

Considerato che, a far data dal 15.10.2018 è stato attivato dal Comune di Cesenatico il Portale telematico "CPortal" per la presentazione delle pratiche edilizie;

Dato atto che con determinazione dirigenziale n. 735 del 22.08.2019 sono state apportate modifiche



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

alle modalità di sorteggio di cui alla determinazione dirigenziale n. 573/2017; nel contempo sono state inserite le modalità di sorteggio delle pratiche sismiche;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1080 del 30.12.2020 relativa a modifiche alla metodologie di controllo delle pratiche sismiche;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 76 del 27.01.2014, quale atto di coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 12 della L.R. 15/2013, in cui si definiscono criteri in ordine alla definizione dei campioni di pratiche edilizie soggette a controllo, nonché modalità di svolgimento dell'ispezione delle opere realizzate; precisando che la quota percentuale di definizione del campione è da rimodularsi conseguentemente ai criteri fissati nella medesima L.R. 15/2013 e ss.mm.ii.;

Considerato che, così come già precedentemente chiarito nelle citate delibere consiliari n. 75/2012 e n. 84/2013, le risorse organizzative disponibili presso l'Amministrazione Comunale non consentono di eseguire il controllo sistematico sugli interventi di cui al punto 7, art. 23 e di cui al punto 5, art. 14 della L.R. 15/2013;

Ritenuto di stabilire una quota percentuale di pratiche, da assoggettarsi a controllo di merito, pari minimo ad un quinto (20%) del totale, per le pratiche SCCEA (punti 8 e 9 art. 23), per le pratiche SCIA (punto 5 art. 14) e per le pratiche di Autorizzazione sismica, nonché pari minimo ad un decimo (10%) del totale, per la pratiche CILA/CILA-S (comma 8 art. 7), come previsto dalla Legge Regionale 15/2013 e ss.mm.ii.;

Considerata l'opportunità di assoggettare a controllo sistematico obbligatorio le SCIA relative agli interventi di rigenerazione diffusa, definiti come "Riconversione" dall'art. 4.2.1, comma 2, lettera b), delle norme N1, in quanto inerenti opere di una certa rilevanza all'interno del territorio comunale;

Ravvisata, a seguito dell'introduzione del Decreto Legge 29/05/2024, n. 69, la necessità di assoggettare a controllo obbligatorio di merito il 100% delle pratiche SCIA a sanatoria e CILA a sanatoria;

Visti:

- Il Regolamento Edilizio;
- Il D.P.R. n. 380/2001;
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- il vigente Statuto Comunale;

DETERMINA

- di approvare la premessa quale parte integrante della presente;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- di modificare come segue le metodologie di controllo pratiche edilizie ai sensi della facoltà prevista al comma 2, art. 23 del Regolamento Edilizio vigente:

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

A far data dal 15.10.2018 è stato attivato Portale Telematico per la presentazione delle pratiche edilizie.

Pratiche edilizie da assoggettare a controllo di merito:

Saranno assoggettate a controllo di merito:

a. 100% delle pratiche di richiesta PdC (Permesso di Costruire);

a1. 100% delle pratiche di richiesta Valutazione Preventiva;

b. le pratiche relative a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), quantificate in un campione pari complessivamente ad un minimo del 20% del totale delle SCIA presentate, come di seguito composto:

- b.1 SCIA relative ad interventi su fabbricati storici, così individuati: a) Centro Storico (art. 5.4 delle norme N1 del PUG); b) Storici in ambito Urbano (Tipi R.1, art. 5.4.5 delle norme N1 del PUG); Storici in ambito Rurale (Tipi 2.1 e 2.1E, art. 8.13 delle norme N1 del PUG);
- b.1a SCIA relative agli interventi di rigenerazione diffusa, definiti come "Riconversione" dall'art. 4.2.1, comma 2, lettera b), delle norme N1
- b.2 SCIA di nuova costruzione, di cui alla lett. "m", punto 1, art. 13 della L.R. 15/2013;
- b.3 SCIA di Ristrutturazione Edilizia;
- b.4 SCIA di sanatoria o regolarizzazione;
- b.5 SCIA di "variazione essenziale" di cui all'art. 14 bis della L.R. 23/2004;
- b.6 SCIA residuali relative a tipologie diverse dai punti precedenti;

Il sorteggio sarà effettuato settimanalmente (lunedì); ogni lunedì sarà di regola sorteggiata n. 1 SCIA; un lunedì ogni tre saranno di regola sorteggiate n. 2 SCIA. In tale modo sarà garantita, su base annuale, una quota di controlli di merito superiore al 20%. Qualora nel campione di pratiche settimanali siano presenti SCIA di cui ai precedenti punti b.1, b.1a, b.2, b.3, b.4, b.5, queste saranno assoggettate a sorteggio (nella misura di una oppure, un lunedì ogni tre, di due). L'elencazione di cui ai punti b.1, b.1a, b.4, b.2, b.3, b.5 costituisce anche classificazione relativa all'ordine di importanza (peso) delle pratiche: pertanto, in caso di compresenza, all'interno del campione settimanale, di pratiche b.1, b.1a, b.2, b.3, b.4, b.5 sarà sorteggiata automaticamente la SCIA relativa ai fabbricati storici (di cui al punto b.1), fatto salvo quanto di seguito specificato:



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- tutte le SCIA presenti nel campione, relative al punto b.1, saranno sorteggiate automaticamente, indipendentemente dalla quantità;
- tutte le SCIA presenti nel campione, relative al punto b.1a, saranno sorteggiate automaticamente, indipendentemente dalla quantità;
- tutte le SCIA presenti nel campione, relative al punto b.4, saranno sorteggiate automaticamente, indipendentemente dalla quantità;

La quota del 20% di cui al punto 9, art. 23, L.R. 15/2013 (punto b.6, SCIA residuali) sarà soddisfatta, in tutto o in parte, tenendo conto dei sorteggi in cui non saranno presenti SCIA di cui ai punti precedenti (b.1 - b.1a - b.4 - b.2 - b.3 - b.5) e, in ogni caso, ampiamente compensata da una eventuale quota di controlli, eccedente il 20%, relativa a SCIA di maggior peso.

Il sorteggio effettuato sulle SCIA costituirà, in automatico, sorteggio per le relative future SCCEA.

c. le pratiche di **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)**, nonché eventuali **CILA-S**, per un campione pari complessivamente al 10% del totale delle CILA/CILA-S, come di seguito composto:

- c.1 CILA o CILA-S relative ad interventi su fabbricati storici, così individuati: a) Centro Storico (art. 5.4 delle norme N1 del PUG); b) Storici in ambito Urbano (Tipi R.1, art. 5.4.5 delle norme N1 del PUG); Storici in ambito Rurale (Tipi 2.1 e 2.1E, art. 8.13 delle norme N1 del PUG);
- c.2 CILA per la realizzazione di passi carrai;
- c.3 CILA a sanatoria, di cui all'art. 16 bis, punto 1, della L.R. 23/2004;
- c.4 quota residuale delle rimanenti CILA, sino al raggiungimento del 10% complessivo sopra citato;

L'elencazione di cui ai punti c.1, c.2, c.3, c.4 costituisce anche classificazione relativa all'ordine di importanza (peso) delle pratiche.

Il sorteggio sarà effettuato settimanalmente (lunedì); ogni lunedì sarà di regola sorteggiato il 10% arrotondato per eccesso. In caso di compresenza, all'interno del campione settimanale, di pratiche c.1, c.2, c.3, c.4 sarà sorteggiata automaticamente la CILA/CILA-S relativa ai fabbricati storici (c.1), fatto salvo quanto di seguito specificato:

- tutte le CILA/CILA-S presenti nel campione, relative ai punti c.1 – e c.2 e c.3, saranno sorteggiate automaticamente, indipendentemente dalla quantità;
- in assenza di pratiche c.1, c.2, c.3 sarà sorteggiato il 10%, arrotondato per eccesso, di cui al punto c.4.

In tale modo sarà garantita, su base annuale, una quota di controlli di merito superiore al 10% previsto per legge.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

d. le pratiche di **SCCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità)** per un campione pari complessivamente ad almeno il 20% del totale delle SCCEA.

Tutte le pratiche SCIA, di cui ai precedenti punti b.1- b.1a – b.4 - b.2 - b.3 - b.5 – b.6, sorteggiate per il controllo di merito, sono da ritenersi automaticamente assoggettate anche al controllo di merito per le relative SCCEA;

Faranno parte automaticamente del campione controllato, senza necessità di sorteggio:

d.1 le SCCEA relative alle SCIA di cui alle precedenti lettere b.1- b.1a - b.2 - b.3 - b.4 – b.5 – b.6, già sorteggiate per la verifica di merito;

Saranno oggetto di sorteggio:

d.2 quota pari al 100% delle SCCEA relative a permessi di costruire.

Punto 2) Modalità di sorteggio

Sulla base delle indicazioni dettate al punto 5.1 dell'Allegato alla deliberazione di Giunta Regionale n° 76 del 27.1.2014, si stabilisce di effettuare il sorteggio di tutte le tipologie di pratiche a cadenza settimanale e, più precisamente, ogni lunedì o, in caso di lunedì festivo, nel successivo primo giorno utile lavorativo; ogni lunedì il sorteggio avverrà in base al numero di pratiche presentate nei sette giorni precedenti (ad esempio nel sorteggio di lunedì 10, saranno incluse tutte le pratiche presentate/pervenute da lunedì 3 a domenica 9).

Resta fermo quanto previsto al precedente punto 1.

Punto 3) Programma informatico per l'effettuazione del sorteggio

Il sorteggio sarà effettuato 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), 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).

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

Sul sito informatico comunale sarà possibile prendere visione della registrazione del sorteggio settimanale.

I sopralluoghi saranno effettuati a fine lavori ed esclusivamente per le pratiche di SCCEA di cui al



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

precedente punto 1) lettera “d”.

Punto 5) Modalità di Controllo

A) Controlli di merito

I controlli di merito, da effettuarsi su PdC, SCIA e CILA (CILA-S), saranno finalizzati alla verifica della conformità delle pratiche in base a quanto previsto rispettivamente nell’art. 18 (PdC), nell’art. 14, (SCIA), nell’art. 7 punto 4 e seguenti (CILA), della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii..

I controlli di merito, da effettuarsi sulle SCCEA, saranno finalizzati alla verifica di quanto previsto all’art. 23 L.R. 15/2013; nel caso in cui il rilascio di certificato di conformità edilizia e agibilità (per richieste effettuate prima del 01.07.2017), ovvero il controllo di merito di SCCEA (per pratiche presentate a far data dal 01.07.2017), interessino titoli abilitativi non assoggettati a controllo di merito, terrà fede, ai fini delle verifiche di cui al punto 3, art. 9, L.R. 15/2013, l’asseverazione redatta da parte del Tecnico progettista.

B) Controlli da effettuare mediante sopralluogo

I controlli da effettuarsi mediante sopralluogo saranno finalizzati alla verifica della conformità di quanto realizzato sul posto rispetto a quanto progettato nei titoli edilizi oggetto di SCCEA sorteggiata.

C) Relazione di sopralluogo

Al termine del sopralluogo sarà redatta apposita relazione firmata contenente l’esito dello stesso.

D) Provvedimenti a seguito della relazione di sopralluogo

Nel caso in cui siano accertate difformità delle opere realizzate rispetto al titolo abilitativo e/o alle norme urbanistiche edilizie vigenti, si procederà ai sensi di Legge.

E) Monitoraggio annuale

Nel corso del mese di gennaio di ogni anno dovrà essere fatta una verifica riepilogativa del numero di controlli e sorteggi effettuati nel corso dall’anno precedente, finalizzata al rispetto delle percentuali minime stabilite dalla L. R. n. 15/2013 e ss.mm., nonché dalla presente Determinazione Dirigenziale.

Punto 6) Predisposizione elenchi per il sorteggio delle pratiche

Il sorteggio delle pratiche da assoggettare a controllo di merito, in linea con quanto stabilito ai precedenti punti 1) e 2), verrà effettuato, a cadenza settimanale, utilizzando i seguenti elenchi:



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- elenco n° 1

contenente le SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) sorteggiate;

- elenco n° 2

contenente le CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) sorteggiate;

Punto 7) Sperimentazione, gestione e misure transitorie

Si intendono abrogate tutte le disposizioni dettate con precedenti determinazioni dirigenziali in contrasto con la presente determinazione.

Il sorteggio sarà effettuato, con le modalità previste dal presente atto, in riferimento alle pratiche presentate, a partire dal Lunedì successivo alla sua entrata in vigore.

Punto 8) SISMICA - Controllo di merito relativo a pratiche assoggettate a deposito e modalità di sorteggio.

Ai sensi dei seguenti disposti normativi, D.L. 18/04/2019 n. 32, L. n. 55 del 14/06/2019, DPR 380/2001, D.G.R. n. 828 del 31.5.2019, D.G.R. n. 924 del 5.6.2019, D.G.R. n. 2272/2016, L. n. 55/2019, D.G.R. n.1814/2020 del 07.12.2020, nonché in analogia con L.R. 15/2013, Circolare regionale PG 2018.0226483 del 30.03.2018, D.G.R. n. 1934/2018, si procede all'individuazione di una quota percentuale, pari al minimo del 20% delle pratiche di deposito (intervento locale), da assoggettare a controllo di merito.

A copertura di una quota pari ad almeno il 20%, si procederà all'effettuazione di sorteggio a cadenza mensile (il primo lunedì di ogni mese; in caso di lunedì festivo si effettuerà il primo giorno feriale successivo), componendo il campione sulla base delle pratiche pervenute nel mese precedente.

Ad ogni sorteggio verrà selezionato un numero di pratiche pari al numero naturale corrispondente ad un quinto dei depositi pervenuti arrotondato in eccesso.

Detto campione verrà sottoposto a controllo di merito.

A cadenza trimestrale verrà ricomputato il numero dei sorteggi effettivamente compiuti dall'inizio dell'anno; qualora la percentuale sottoposta a controllo risultasse inferiore al 20%, si provvederà ad aggiungere al campione un numero di pratiche sufficiente a garantire la percentuale fissata da norma per l'istruttoria.

Con riferimento a quanto disposto nella determinazione dirigenziale n. 77 del 22.1.2019 recante oggetto "Organizzazione della nuova struttura tecnica per l'esercizio autonomo delle funzioni in materia sismica", per i depositi soggetti a controllo di merito, i tempi di istruttoria (fissati in 30gg, in analogia a quanto dettato dalla L. 241/90) iniziano a decorrere dal giorno del sorteggio, cui fa immediatamente seguito la comunicazione ai tecnici tramite posta certificata.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

Il controllo di completezza e regolarità formale sarà in ogni caso effettuato su di tutti i depositi (100%) presentati, come da art. 13, comma 3, della L.R. 19/2008.

Sul sito web comunale sarà possibile prendere visione della registrazione del sorteggio settimanale.

Dirigente

CHIARA BENAGLIA / Uanataca S.A.

Atto Firmato Digitalmente