



COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Ravenna, 7 febbraio 2011

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Sportello Unico per l'Edilizia

Unità Organizzativa Controllo Edilizio

UNITA' ORGANIZZATIVA CONTROLLO EDILIZIO - ATTIVITA' 2010

Si riporta il quadro riepilogativo dell'attività svolta **nell'anno 2010** da parte del Controllo Edilizio, **raffrontata a quella del 2009**, unitamente ad un'analisi sulle criticità e su alcuni problemi rilevati dal personale di questa unità, a fronte di un quadro normativo in costante evoluzione.

- Sono state esaminate in sede di "front office" **n. 955 (nel 2009) e n. 959 (nel 2010)**, dichiarazioni di fine lavori con presentazione di scheda tecnica descrittiva (che, si ricorda, per i casi previsti dalla L.R. 31/02 tiene luogo della certificazione di conformità edilizia ed agibilità);

- Sono state presentate in sede di front-office e di back office **n. 491 (nel 2009) e n. 478 (nel 2010)**, richieste di conformità edilizie ed agibilità delle quali rispettivamente n. 100 (2009) e n. 133 (2010), sono state destinate al controllo, mentre le restanti sono state verificate per la procedura del silenzio assenso;

- Sono stati rilasciati **nel 2009 n. 81 e nel 2010 n. 80** certificati di conformità edilizia ed agibilità;

- Sono stati effettuati in generale per l'attività dell'ufficio un totale **di n. 510 (nel 2009) e n. 559 (nel 2010)**, controlli per sopralluoghi dovuti ad illeciti edilizi od esposti, a verifiche di decadenze di titoli abilitativi, a verifiche di ottemperanza di ordinanze di sospensioni lavori e/o demolizioni, verifiche per conformità edilizie e dei controlli previsti per Legge Regionale 31/02 su DIA e Permessi di Costruire;

- Sono stati emessi **nel 2009 n. 119 e nel 2010 n. 123** accertamenti di illecito edilizio (a fronte anche di almeno **n. 140 (nel 2009) e n. 105 (nel 2010)**, segnalazioni - esposti di varia natura e provenienza), che hanno comportato l'attivazione di altrettante procedure repressive;

- Sono stati inoltre emessi **nel 2009 n. 130 e nel 2010 n. 220** atti amministrativi fra ordinanze di sospensione lavori, ordinanze di rimessa in pristino, ordinanze di demolizioni d'ufficio, ordinanze di applicazione sanzioni pecuniaria. **Come ben si evince dai dati sopra riportati c'è stato un notevolissimo incremento di produzione di atti. Questo incremento di attività era stato in verità prevenuto dall'ufficio già dai primi mesi del 2009 mediante alcune mobilità interne del personale del Controllo per una serie di scelte strategiche.**

- Sono state ricevute in totale **n. 646 nel 2009 n. 677 e nel 2010** pratiche depositate con calcoli e procedura "sismica". Quasi tutti i depositi sono stati effettuati contestualmente all'inizio lavori per quanto riguarda i permessi di costruire oppure contestualmente alla presentazione della denuncia inizio attività. **Con l'entrata in vigore a pieno titolo della L.R. 19/08 nel giugno 2010, sono pure state attivate le procedure per le autorizzazioni (n.38 per l'edilizia privata e 3 per la pubblica, e ulteriori 13 depositi "semplici" di lavori pubblici);**

Alla luce di questa attività di controllo e di front - office certamente più mirata, complessa ed evoluta, come peraltro tutta la normativa di settore, rispetto alle attività degli anni precedenti, questo ufficio intende ribadire quanto già comunicato in precedenza e sottolineare alcuni aspetti e

criticità riscontrate dai propri incaricati durante i controlli o l'esame di depositi di inizio lavori, denunce opere sismiche, di opere in c.a. e ferro, richieste di certificazioni di conformità edilizia ecc...

INIZIO LAVORI E SISMICA In merito al procedimento di inizio lavori, si confermano le valutazioni più volte espresse dagli uffici: le “denunce inizio lavori” debbono essere complete, **non possono essere parzializzate**. Anche in merito alla necessità del DEPOSITO DEL PROGETTO ESECUTIVO SISMICO o la AUTORIZZAZIONE SISMICA, con le modalità, la modulistica e la procedura previste dalla L.R.19/08, già comunicata e visionabile nel sito del Comune di Ravenna (www.comune.ravenna.it , AREE TEMATICHE, Commercio edilizia e impresa, sportello unico edilizia, Controllo Edilizio, Normativa antisismica), si ricorda che in caso di più fabbricati inseriti nello stesso permesso di costruire, il progetto sismico **dovrà essere completo per tutti i fabbricati. Anche sulle varianti essenziali e sui completamenti sarà necessario produrre sempre la documentazione di inizio lavori con tutti gli allegati previsti (ovviamente senza aggiornare la regolarità contributiva prevista dalla cosiddetta “legge Biagi”, se l'impresa dichiarata è sempre la stessa e sta operando nel cantiere).**

In relazione all'ufficio sismica, di recente formazione ed alle nuove procedure introdotte dalla L.R. 19/08, nonché alla sua applicazione integrale, questo ufficio con il personale dell'ufficio sismica, ha attivato le nuove procedure e predisposto l'iter delle nuove autorizzazioni sismiche.

Relativamente all'entrata in vigore anche del DGR 121/2010, in ordine alle opere prive di rilevanza ai fini sismici nonché alle variazioni essenziali, e ad alcuni casi già presentatisi in occasione di alcuni controlli, si rimarca la competenza dell'ufficio sismica che presta consulenze anche ai professionisti e che si sta attivando per i controlli a campione sulle pratiche sismiche di DIA e PDC. Ovviamente la collaborazione è attiva anche per i controlli del personale della U.O.: un esempio significativo ed interessante della collaborazione fra i due uffici è il caso seguente. La posa di manufatti tipo “cantilever” **rilevati dal Controllo Edilizio in aree ed attività industriali**, è stata valutata, per quanto riguarda la valenza edilizia e strutturale da entrambi gli uffici, in relazione ovviamente alla consistenza dell'opera, un intervento di “manutenzione ordinaria” che, qualora il manufatto ecceda i parametri indicati nella DGR 121/10, necessita di preventivo deposito della pratica sismica! Lo stesso manufatto, qualora rientrante nei casi previsti dalle varie circolari esplicative relative alle opere in c.a. e/o in acciaio, non necessita però della denuncia prevista dalla L.1086/71.

CONTROLLI PER LA CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

In merito ai controlli con sopralluogo per le certificazioni di conformità, si ritiene utile ribadire alcune note e consigli.

“E' necessario, ai fini edilizi urbanistici, che quanto eseguito sia corrispondente al titolo abilitativo anche per le opere che hanno rilevanza “secondaria” rispetto ai parametri principali dei fabbricati che dovranno comunque essere rispettati e controllati. Manufatti - contatori, canne fumarie esterne, manufatti per nuovi impianti esterni, recinzioni interne, ecc... sostanzialmente tutte le opere che possono configurarsi come manutenzione straordinaria, qualora eseguite nell'ambito di un intervento di tipo “superiore”, devono comunque essere evidenziati nei titoli abilitativi (magari nella “variante” finale, per la quale si suggerisce una maggiore attenzione nel rilievo preventivo).

SNELLIMENTO DI ALCUNE PROCEDURE MESSO IN ATTO DALLA U.O. CONTROLLO EDILIZIO

Lo scorso anno si sono effettuate alcune modifiche alla procedura e controllo delle richieste di **conformità edilizia ed agibilità**: le richieste che non verranno estratte con la procedura di campionamento in essere, saranno semplicemente poste agli atti unitamente alla pratica edilizia. Si

è ritenuto infatti snellire la procedura ed evitare una doppia verifica che comportava tra l'altro un notevole aggravio di procedimento dovuto alla movimentazione di pratiche. Pertanto si è pensato di modificare la ricevuta che si rilascia alla consegna della richiesta e di “pubblicare”, cioè rendere visibili dal cittadino con l'apposita password, consegnata nella ricevuta di presentazione, tutto l'iter dell'istanza. Per questo il “documento” della ricevuta è stato modificato in modo tale da dare immediata informazione al cittadino della procedura. I vari “movimenti” all'interno del programma informatico del comune sono stati modificati: in particolare all'atto dell'accettazione della richiesta di conformità il front office inserisce la pratica come “...a sopralluogo obbligatorio” o come “pratica in attesa del campionamento o della formazione del silenzio assenso” ed inviate all'archivio per la ricerca dei precedenti. Nel caso di sopralluogo la pratica con i precedenti viene trasmessa al controllo e seguirà le procedure già previste per il sopralluogo. Lo stesso dicasi qualora vi sia estrazione per campionamento. Le altre conformità sono invece poste agli atti. Il “movimento” è già stato impostato come “messa agli atti e formazione del silenzio assenso”, già impostando automaticamente l'indicazione della data del s.a., che si perfeziona decorsi 90 giorni dalla presentazione. **Come già sopraindicato, il tutto visibile dal cittadino tramite il sito del Comune e la password consegnata.** Anche la modulistica della richiesta di conformità è stata modificata ed aggiornata, semplificando tra l'altro il modulo (ridotto a quattro facciate anziché otto).

Un'altra procedura semplificata, analogamente a quanto sopra indicato, è quella della **prescrizioni degli abusi minori (art. XII.6 del R.U.E.)**: ora (sempre previa verifica documentale), si mettono direttamente agli atti tali comunicazioni (contenenti, si rammenta, specifiche asseverazioni del tecnico abilitato). Di contro si effettueranno “campionamenti” del 10 % delle pratiche presentate. La procedura di campionamento avviene tramite il medesimo programma informatico utilizzato per le conformità edilizie ed agibilità. Anche i movimenti previsti per l'archiviazione delle “prescrizioni” sono stati previsti e già attivati. I verbali dei campionamenti, che si svolgeranno periodicamente, verranno appesi nella bacheca del Servizio e visibili da cittadini e tecnici, alla stregua dei verbali dei campionamenti delle conformità edilizia ed agibilità. Le modifiche procedurali sopra si sono attivate dal 1 gennaio 2010.

Preme segnalare inoltre che con l'occasione si sono rivisti, aggiornati ed anche inseriti ex novo, all'interno del sito, articoli e modulistica relativi alle procedure di competenza della U.O.. In particolare le procedure “autodenuncia di illeciti”, il “certificato di conformità edilizia ed agibilità”, la “comunicazione di inizio lavori”, al “prescrizione di abusi minori”.

ALCUNI QUESITI POSTI DA PROFESSIONISTI SULLA NUOVA NORMA DELLA C.I.A.

1° quesito: opere rilevate, magari in occasione di verifiche di conformità edilizie, con “differenze” rispetto al titolo abilitativo. Quando queste differenze possono essere considerate nell'ottica delle variazioni introdotte della L. 73/10 che si ricorda, ha modificato l'art. 6 del DPR 380/01 (CIA)?

Valutazioni: considerando che talune opere difformi -fine a se stesse- ricadono con la modifica al DPR 380/01 nella casistica della “comunicazione”, è possibile applicare la sanzione prevista di Euro 258 con eventuali allegati a corredo? Oppure essendo la difformità conseguenza di un intervento autorizzato con titolo è necessario sempre la D.I.A. in sanatoria?

Risposta: in un'ottica di snellimento delle procedure repressive applicare la sanzione con gli allegati da definire potrebbe risultare la soluzione ideale, ma in ogni caso la proposta è di valutare i singoli casi, tenendo presente due macro – soluzioni: se è palese la “difformità” dal titolo abilitativo per tutto un insieme di valutazioni (tipo di abuso, evidente collegamento funzionale e temporale con le opere originarie, ecc. ecc.), si opererà considerando opere relative a procedimenti avviati ai sensi di specifici articoli del DPR 380/01 (artt. 31, 34, 37 ...), che le modifiche all'art. 6 non hanno intaccato. Se invece le opere sono per così dire, “scorporabili” dal titolo abilitativo, previa ovviamente valutazione del Responsabile del Procedimento, con l'eventuale avallo del Dirigente, si potrà presentare la comunicazione di cui all'art.6 del DPR con la sanzione di 258 €.

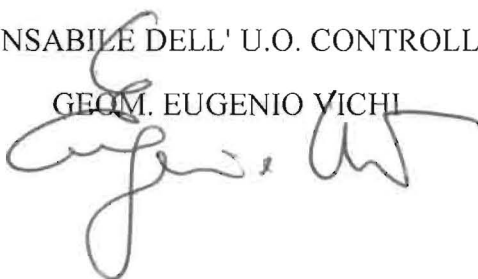
2° quesito: “fine lavori” nell’ottica delle variazioni introdotte dalla normativa di cui sopra: quando si rende obbligatoria la comunicazione di fine lavori? È possibile assimilabile la comunicazione di fine lavori con l’attuale “comunicazione di fine lavori con STD”?

Valutazioni/proposta: la comunicazione di fine lavori non è obbligatoria ma consigliata, tenuto conto che la cogenza prevista dalla L.R. 31/02 è solo per gli interventi oggetto di titolo edilizio e tenuto conto che son comunque cogenti le dichiarazioni di conformità (DM 37/08), e l'accatastamento, se dovuto. Se si opta per la fine lavori si potrebbe inserire tutta la documentazione, compresa la dichiarazione della L. 13/89 e DM 236/89 e la STD ed allegare tutto alla pratica del fabbricato... così resta tutto legato anche per il futuro inserimento nel SIT.

QUANTO SOPRA VIENE OVVIAMENTE SEGNALATO IN UN' OTTICA GENERALE DI COLLABORAZIONE E RECIPROCO SCAMBIO DI INFORMAZIONI FRA UNITA' ORGANIZZATIVA CONTROLLO EDILIZIO, LIBERI PROFESSIONISTI E CITTADINI.

IL RESPONSABILE DELL' U.O. CONTROLLO EDILIZIO

GEOM. EUGENIO VICHI



IL DIRIGENTE

ARCH. FLAVIO MAGNANI

