



REGIONE EMILIA ROMAGNA  
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO SECONDA MODIFICA

# RUE

Prima modifica approvata con Del. C.C. n° 119 del 15/06/2011

Seconda modifica approvata con Del. C.C. n° --- del --/07/2013

Il Sindaco  
**Stefano Reggianini**

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica  
**Giampaolo Zerri**

Il Responsabile del Procedimento  
**geom. Gianluigi Masetti**

I Progettisti  
**ing. Stefania Comini**  
**geom. Gianluigi Masetti**  
**geom. Luca Pierantoni**  
**Settore Pianificazione Economico Territoriale**

Approvato con Del. C.C. n° 75 del 08/04/2009

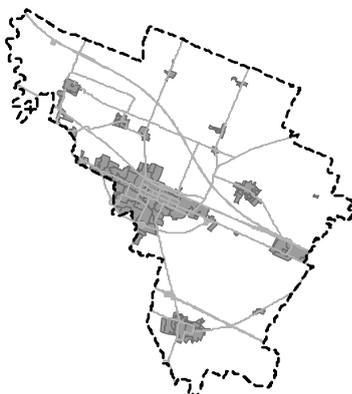
Il Sindaco  
**Sergio Graziosi**

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica  
**dott. Lorenzo Turci**

Il Responsabile del Procedimento  
**ing. Carlo Mario Piacquadio**

I Progettisti  
**arch. Piernigorgio Rocchi, Ufficio di Piano**

Coordinamento interno  
**geom. Gianluigi Masetti**



## Allegato G al RUE

### Modalità operative di controllo degli interventi edilizi sottoposti a verifica

**VERSIONE COORDINATA  
PER L'APPROVAZIONE**



## PREMESSE

Visto l'articolo 11 comma 3 e l'art. 17 comma 1 della L.R. 25/11/2002 n. 31 relativi ai controlli sulle opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività e/o con Permesso di Costruire;

*Visto che ai sensi dell'art. 5 del DL. 70/2011 del 13.05.2011, convertito in Legge il 30.07.2010 al n.122/2010, le opere precedentemente sottoposte a denuncia di inizio attività sono state assoggettate a Segnalazione certificata di inizio attività;*

*Vista la Delibera di Giunta della Regione dell'Emilia Romagna n° 1281/11 del 12.09.2011 la quale ha chiarito che le disposizioni in materia di "Segnalazione certificata di inizio attività" (SCIA) trovano applicazione in sostituzione delle corrispondenti disposizioni in materia di "Dichiarazione di inizio attività" (DIA) di cui alla L.R. 31/2002;*

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visto il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)-~~adottate~~;

*Visto il "Vademecum sulle procedure di vigilanza e controllo delle costruzioni ai fini della riduzione del rischio sismico (Titolo IV della L.R. n. 19 del 2008)" della Regione Emilia Romagna prot. 194001 del 29/07/2010;*

~~Vista la Circolare della Regione Emilia Romagna prot. 196035 del 02/08/2010;~~

All'interno della normale attività di vigilanza edilizia, si determinano i criteri in base ai quali l'Ufficio Tecnico procederà alla verifica a campione sulle opere eseguite con Denuncia di Inizio Attività (*così detta SUPERDIA ai sensi dell'art.22, comma 3, lettera b), con Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), e con Permesso di Costruire (PdC), eppure con Comunicazione di inizio lavori (CIL).*

## Art. 1. Metodologia per l'individuazione delle pratiche da assoggettare a controllo

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

1. le pratiche (D.I.A./*SCIA*. e PdC) presentate prive del visto dell'Ufficio Tecnico;
2. le pratiche di Permesso di Costruire *PdC* 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;
3. 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, ai sensi dell'ultimo comma degli artt. I/21 e I/37 del R.E.C. vigente e degli artt. 6.6.4 et 6.7.15 del R.U.E.-~~adottate~~;
4. ~~3. le pratiche CIL per le quali sia stata rilevata l'incompletezza o irregolarità formale della comunicazione di inizio dei lavori o della documentazione allegata, qualora la documentazione integrativa non sia trasmessa entro il termine di trenta giorni dalla richiesta;~~
5. ~~4.~~ le pratiche di Denuncia di Inizio Attività/*SCIA* sorteggiate;

## Allegato G

~~5.~~ le pratiche di Permesso di Costruire **PdC** sorteggiate;

~~5.~~ *le pratiche di CIL sorteggiate;*

~~7-6.~~ le pratiche di domanda del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità riguardanti tutte le funzioni con esclusione della sola funzione abitativa;

~~8-7.~~ le pratiche di domanda del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità riguardanti la funzione abitativa sorteggiate;

## **B) Determinazione del numero di controlli a campione da effettuare ogni mese:**

- **Denunce di *Inizio Attività e Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (D.I.A./SCIA-)***

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni mese sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, pari al **30%** delle pratiche di ~~D.I.A./SCIA-~~ presentate nel mese precedente *depurato dal numero di pratiche per le quali risulta già presentata la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità*, sottratto:

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

**n° controlli a campione = 30%** (n° pratiche presentate mese precedente *- n° pratiche per le quali risulta già presentata la domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità*) *- (n° controlli relativi a ~~D.I.A./SCIA-~~ di cui al punto 1 paragrafo A) - (n° controlli relativi a ~~D.I.A./SCIA-~~ di cui al punto 3 paragrafo A)*

- **Permessi di costruire (PdC)**

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni mese sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, pari al **20%** delle pratiche di PdC presentate nel mese precedente, sottratto:

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

**n° controlli a campione = 20%** (n° pratiche presentate mese precedente) – (n° controlli relativi a P.d.C. di cui al punto 1 paragrafo A) – (n° controlli punto 2 paragrafo A) – (n° controlli relativi a P.d.C. di cui al punto 3 paragrafo A)

~~— **Comunicazioni di inizio lavori (CIL)**~~

~~— **Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni mese sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, pari al 25% delle pratiche di CIL aventi rilevanza strutturale presentate nel mese precedente, sottratto:**~~

~~— **il numero di controlli di vigilanza effettuati dall'Ufficio competente, in riferimento ad interventi edilizi ricompresi nella fattispecie riconducibile al regime di CIL, a seguito di denuncia di privati cittadini o su segnalazione degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria;**~~

• **Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità**

Il numero di controlli a campione da effettuare ad ogni mese sarà determinato in un numero, arrotondato per eccesso, pari al 10% delle domande di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentate nel mese precedente relative ad immobili con funzione abitativa.

**n° controlli a campione = 10%** (n° domande presentate mese precedente relative ad immobili con funzione abitativa)

**C) Formazione degli elenchi di pratiche da sottoporre a sorteggio**

• **Denunce di Inizio Attività / *Segnalazioni certificate di inizio attività* (D.I.A./SCIA:)**

Saranno compilati due elenchi distinti relativi alle D.I.A./SCIA: riguardanti rispettivamente:

- **Elenco 1** – tutte le pratiche di D.I.A./SCIA: presentate nel mese antecedente al mese del sorteggio

ESCLUSE:

- ~~- le pratiche di D.I.A./SCIA che riguardino interventi di manutenzione straordinaria ed opere interne;~~
- le pratiche di D.I.A./SCIA: in riferimento alle quali sia pervenuta segnalazione e per le quali gli Uffici competenti debbano procedere all'effettuazione dei controlli dettati dalla normative vigente;
- le pratiche di D.I.A./SCIA: presentate prive del visto dell'Ufficio Tecnico.
- *le pratiche D.I.A./SCIA relative ad interventi conclusi per i quali sia stata già depositata la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia, secondo le modalità stabilite al precedente punto B);*

## Allegato G

- **Elenco 2** – tutte le pratiche di D.I.A./~~SCIA~~: presentate antecedentemente al mese di cui sopra,

ESCLUSE:

- le pratiche D.I.A./~~SCIA~~: per le quali risulti già comunicata la fine lavori da più di un anno;
- le pratiche di D.I.A./~~SCIA~~: che siano già state assoggettate al controllo;
- ~~le pratiche di D.I.A./SCIA che riguardino interventi di manutenzione straordinaria ed opere interne;~~
- le pratiche D.I.A./~~SCIA~~: in riferimento alle quali sia pervenuta segnalazione e per le quali gli Uffici competenti debbano procedere all'effettuazione dei controlli dettati dalla normative vigente.
- le pratiche di D.I.A./~~SCIA~~: presentate prive del visto dell'Ufficio Tecnico.
- *le pratiche D.I.A./SCIA relative ad interventi conclusi per i quali sia stata già depositata la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia, secondo le modalità stabilite al precedente punto B);*
- *le pratiche D.I.A./SCIA che siano già state escluse dall'Elenco 1;*

- **Permessi di Costruire (PdC)**

Saranno compilati due elenchi distinti relativi alle pratiche di Permessi di Costruire riguardanti rispettivamente:

- **Elenco 3** – tutti le pratiche di PdC presentati nel mese antecedente al mese del sorteggio,

ESCLUSE:

- le pratiche di PdC, in riferimento alle quali sia pervenuta segnalazione e per le quali gli Uffici competenti debbano procedere all'effettuazione dei controlli dettati dalla normative vigente;
- le pratiche di PdC 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;
- le pratiche di PdC presentate prive del visto dell'Ufficio Tecnico.

- **Elenco 4** – tutte le pratiche di PdC pervenuti antecedentemente al mese di cui sopra

ESCLUSE:

- le pratiche di PdC per le quali risulta già comunicata la fine lavori da più di un anno;
- le pratiche di PdC che siano già state assoggettate al controllo;
- le pratiche di P.d.C., in riferimento alle quali sia pervenuta segnalazione e per le quali gli Uffici competenti debbano procedere all'effettuazione dei controlli dettati dalla normative vigente;
- 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;

- le pratiche di P.d.C. presentate prive del visto dell'Ufficio Tecnico.
- ~~le pratiche di PdC relative ad interventi che siano conclusi e per i quali sia stata già depositata la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia;~~
- *le pratiche di PdC che siano già state escluse dall'Elenco 3.*

- **Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità**

Sarà compilato un elenco distinto relativo alle domande di Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità riguardanti rispettivamente:

- **Elenco 5** – tutte le domande presentate nel mese antecedente al mese del sorteggio riguardanti immobili a funzione abitativa.

Le pratiche dei soprastanti elenchi, saranno ordinate con numerazione progressiva in base alla data e numero di protocollo.

~~—**Elenco 6**— tutte le pratiche di CIL relative ad interventi aventi rilevanza strutturale e pervenute antecedentemente al mese di cui sopra~~

~~—ESCLUSE:~~

~~le pratiche CIL per le quali sia stata rilevata l'incompletezza o irregolarità formale della comunicazione di inizio dei lavori o della documentazione allegata, qualora la documentazione integrativa non sia trasmessa entro il termine di trenta giorni dalla richiesta;~~

#### **D) Ripartizione del numero di controlli a campione in riferimento agli elenchi formati**

Il sorteggio verrà effettuato entro il giorno 10 di ogni mese, 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 primo lunedì del mese di estrazione (ad esempio: se in agosto il primo lunedì fosse il giorno quattro, il seme generatore sarebbe 4082008).

Del risultato dell'estrazione dei numeri verrà eseguita una stampa che verrà vidimata dal Responsabile del Settore Pianificazione Economico Territoriale.

- **Denunce *di Inizio Attività/Segnalazioni certificate* di Inizio Attività (D.I.A./SCIA.)**

Verrà sorteggiato un numero minimo di pratiche, come determinato al paragrafo C precedente, così suddivise:

- 2/3 delle pratiche sorteggiate dall'Elenco 1, con arrotondamento del numero per eccesso;
- 2/3 delle pratiche sorteggiate dall'Elenco 2, con arrotondamento del numero per eccesso.

- **Permessi di Costruire (PdC)**

## Allegato G

Verrà sorteggiato un numero minimo di pratiche, come determinato al paragrafo C precedente, così suddivise:

- 50% delle pratiche sorteggiate dall'Elenco 3, con arrotondamento del numero per eccesso;
- 50% delle pratiche sorteggiate dall'Elenco 4, con arrotondamento del numero per eccesso.

### **E) 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 Pianificazione Economico Territoriale.

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, con almeno 20 gg. di anticipo.

La visita di controllo sarà effettuata dai Tecnici comunali coadiuvati da Ufficiali ed Agenti di Polizia Giudiziaria e, occorrendo, da Consulenti Specialistici.

## **MODALITA' DI CONTROLLO**

### **Controlli da eseguire**

*Il Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività e' effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformita' edilizia e agibilita' il controllo e' comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;*

àà

### **Controlli d'Ufficio:**

- corrispondenza tra lo "Stato legittimato" dell'immobile, asseverato dal tecnico professionista nelle pratiche edilizie, e lo stato autorizzato rappresentato nelle pratiche precedenti depositate nell'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale;
- verifica delle dichiarazioni rese 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 (D.I.A./SCIA.) o della formazione del silenzio-

assenso (Permesso di costruire).nella fattispecie prevista dall'art. 13, comma 10 della L.R. n° 31/2002 e s. m. e i.

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.

### **Controlli da effettuare mediante sopralluogo**

#### 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.

#### INTERNI DEL FABBRICATO

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

misurazione 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;

## Allegato G

- 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).

**Relazione di sopralluogo**

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

**Provvedimenti a seguito della relazione di sopralluogo**

Se durante il sopralluogo non viene accertata nessuna irregolarità, al Titolare delle opere ed al Direttore dei lavori, sarà inviata apposita comunicazione in tal senso.

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, secondo quanto disposto dalla L.R. 23/04 e dal R.E.C. e R.U.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 Denuncia di Inizio Attività (D.I.A./*SCIA*.) 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.

Qualora risultasse effettuato un numero di controlli inferiore al minimo stabilito dalla Legge, entro lo stesso mese di gennaio di ogni anno si dovrà procedere ad un sorteggio integrativo, con le modalità precedentemente stabilite, del numero di controlli relativi alle pratiche edilizie, necessario al raggiungimento del 30% delle D.I.A./*SCIA*., del 20% dei P.d.C. presentati nel corso dell'anno precedente.

## MISURE TRANSITORIE

Il primo sorteggio dei controlli verrà effettuato utilizzando tre soli elenchi:

- elenco n° 1 per le D.I.A./*SCIA*;
- elenco n° 3 per i P.d.C;
- elenco n° 5 per le domande dei Certificati di Conformità Edilizia e Agibilità.

Questo sorteggio sarà effettuato in riferimento alle pratiche presentate a partire dal **1.1.2008**.

A partire dal sorteggio successivo si utilizzeranno le modalità operative a regime descritte nel presente regolamento.

*Fino ad esaurimento delle verifiche condotte sui titoli edilizi abilitativi (D.I.A.) presentate prima del 13.05.2011 (D.L.70/2011), i controlli a campione saranno effettuati anche alle DIA assogettate.*