

Proposta di istituzione di un sistema di controllo a campione delle Comunicazioni di Inizio Lavori di cui all'art. 80 della L.R. 1/2005 ed all'art. 6 del D.P.R. 380/2001.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione espone la proposta di istituzione di un sistema di controllo a campione delle Comunicazioni di Inizio Lavori di cui all'art. 80 della L.R. 1/2005 ed all'art. 6 del D.P.R. 380/2001, presentate al comune, al fine di verificare la corretta attuazione delle previsioni urbanistico – edilizie nel territorio comunale.

Al fine di esporre tale proposta in maniera esaustiva, si articolerà la trattazione attraverso i seguenti capitoli e paragrafi:

- A. Disposizioni nazionali e regionali di riferimento
- B. Modalità di attuazione degli interventi
- C. Proposta di istituzione di un controllo a campione

A. Disposizioni regionali e comunali di riferimento

Norme nazionali L'art. 6 del D.P.R. 380/2001, modificato con la trasformazione in legge del c. 1 art. 5 del D.L. 25 Marzo 2010 n. 40, estende la sfera di applicazione dell'attività edilizia libera negli interventi edilizi, inglobandovi gli interventi di manutenzione straordinaria, che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, oltre alle sistemazioni esterne, alle opere temporanee, alle aree ludiche, etc..

Norme regionali Con l'approvazione dell'art. 57 della L.R. 21/03/2011 N. 10 di modifica dell'art. 80 della L.R. 1/2005, la norma regionale ha recepito le modifiche alla normativa nazionale, non prevedendo alcuna estensione ad ulteriori interventi edilizi, mentre ha previsto l'ampliamento del regime sanzionatorio agli interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità rispetto agli strumenti urbanistici ed agli atti comunali (art. 135 bis della L.R. 1/2005).

B. Modalità di attuazione degli interventi

Procedimento Le norme vigenti prevedono quindi che gli interventi edilizi di Attività Edilizia Libera, di cui al c. 2, possano essere realizzati senza alcun titolo abilitativo, previa la sola comunicazione dell'inizio dei lavori, da parte degli interessati, allegandovi le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore. Per i soli interventi di cui alla lett. a) del c. 2, opere di manutenzione straordinaria che non interessano le parti strutturali, alla comunicazione è necessario allegare, oltre ai dati identificativi dell'impresa, alla quale vengono affidati i lavori, anche una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati tecnico-grafici, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara di non avere rapporti di dipendenza né con l'impresa, né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale o regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo. Dopo un primo periodo nel quale i tecnici continuavano a presentare il titolo abilitativo (D.I.A.), anche per le opere ricadenti nell'attività libera, da quest'anno l'attività edilizia libera risulta a pieno regime e nel primo trimestre del 2011 sono state 110 le C.I.L. presentate ai sensi del c. 2 dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 (art. 80 c. 2 della L.R. 1/2005) di cui n. 93 relative alla sola lett. a) dello stesso comma; conseguentemente, confrontando i dati dello stesso periodo, si evidenzia un netto calo delle D.I.A. depositate.

Potere di controllo

Fino ad oggi il Servizio Edilizia, per scelta amministrativa ed in virtù di una fattiva collaborazione tra istituzione e cittadini, ha sempre svolto il ruolo di controllo assegnato dalla normativa inerente il procedimento delle D.I.A. edilizie, effettuando l'istruttoria di tutte le D.I.A. depositate, fin dalla data d'istituzione del nuovo titolo abilitativo. Ciò al fine di garantire la corretta applicazione della strumentazione urbanistica comunale e di

prevenire le misure repressive che potevano nascere con i successivi controlli sul territorio.

Con la liberalizzazione degli interventi edilizi stabilita dal legislatore, all'Amministrazione Comunale rimane quindi, per questa tipologia di interventi, la sola possibilità di controllo della corretta trasformazione del territorio comunale.

La volontà del legislatore, espressa nelle nuove normative che si stanno succedendo in campo edilizio (Attività edilizia libera, SCIA in edilizia, silenzio assenso del permesso di costruire, etc.), è pertanto quella di rendere sempre più responsabilizzati i cittadini ed i professionisti, i quali, con lo strumento dell'asseverazione assumono il ruolo di pubblico ufficiale, demandando invece alle strutture amministrative un ruolo prettamente di programmazione e di controllo.

C. Proposta di istituzione di un controllo a campione

Controllo a campione

Al fine di verificare la corretta attuazione delle previsioni della pianificazione urbanistica e delle norme e dei regolamenti comunali, anche a tutela dei cittadini, nella mancanza di altri poteri di controllo preventivi, si ritiene necessario valutare la possibilità di istituire un controllo a campione, previo sorteggio, delle Comunicazioni di Inizio Lavori depositate ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 80 della L.R. 1/2005 da effettuare su un campione significativo di pratiche pari almeno al 10% di quelle presentate, che in un mese possono variare da 30 a 45.

Stante le due tipologie di Attività Edilizia Libera previsti dalle leggi vigenti, appare opportuno prevedere un controllo a campione differenziato tra i due tipi di C.I.L. presentate, se del tipo con relazione di asseverazione ed elaborati tecnici allegati [art. 80 c.2 lett. a) della L.R. 1/2005] o meno [art. 80 c. 2 lettere b) c) e d) della L.R. 1/2005].

Considerato che dai dati risulta che circa il 90% delle C.I.L. di inizio lavori depositate riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria riconducibili al comma 2 lett. a) [nel primo trimestre del 2011 su 110 C.I.L. depositate 96 sono riferiti alla tipologia di cui alla lett. a) del c. 2] appare opportuno prevedere che almeno il 7% sia sorteggiato tra le pratiche appartenenti a quest'ultima tipologia ed il restante 3% sulle pratiche dell'art. 6 c. 2 lettere b), c) e d).

Le modalità delle operazioni di sorteggio verranno stabilite con successivi atti dirigenziali.

Caratteristiche dei controlli

L'attività di vigilanza svolta dovrà essere effettuata provvedendo sia alla verifica della documentazione depositata e della conformità dell'intervento alle norme urbanistiche ed edilizie, verifiche che effettueranno i tecnici istruttori che si occupano di pratiche edilizie, sia al controllo dell'intervento edilizio previo sopralluogo che sarà effettuato dagli Agenti della Polizia Amministrativa delegati al controllo dell'attività edilizia.

Conclusioni

La proposta dell'ufficio per l'istituzione di un sistema di controllo a campione delle C.I.L. presentate prevede quindi:

- il controllo a campione, mediante sorteggio, del 10% di tutte le C.I.L. presentate ai sensi dell'art. 6 c. 2 del D.P.R. 380/2011, ovvero dell'art. 80 c.2 della L.R. 1/2005, nel mese precedente, di cui il 7% riferito alle pratiche dell'art. 6 c. 2 lett. a) del D.P.R. 380/2001 ed il restante 3% riferito alle pratiche dell'art. 6 c. 2 lettere b), c) e d) del D.P.R. 380/2011;
- il sorteggio con l'utilizzo di strumenti informatici che garantiscano la massima trasparenza;
- la pubblicazione sul sito dei risultati del sorteggio effettuato, prima di dare avvio alle operazioni di controllo;
- la verifica della documentazione depositata e la conformità dell'intervento alle norme urbanistiche ed edilizie;
- il controllo dell'intervento edilizio previo sopralluogo, da parte degli Agenti della Polizia Amministrativa delegati al controllo dell'attività edilizia;
- il sistema di controllo a campione trovi applicazione per le Comunicazioni di Inizio Lavori pervenute dal 01/09/2011 e che dell'istituzione del controllo a campione sia data opportuna ed ampia informazione.

Sesto Fiorentino, 16/06/2011

Il Responsabile del Servizio Edilizia
Arch. Simonetta Mangano

