



**Comune di Modena**  
**Settore Trasformazione Urbana e Qualità Edilizia**

Modena, 20/11/2009

Protocollo generale n. 147839/09  
DO/do

**A tutto il personale del Settore  
Trasformazione Urbana e Qualità  
Edilizia**

**Agli Ordini e Collegi professionali**

**LORO SEDI**

**OGGETTO: CONTROLLI EDILIZI - AGGIORNAMENTO -**

Con questa nota informativa, chiarisco le novità in materia di controlli sui titoli abilitativi, attuati dal settore da me diretto, a seguito delle modifiche della metodologia di ritiro e verifica sulle DIA.

Dal 2004, come diffuso con nota informativa dell'8/10/2004 protocollo generale n. 136699/2004<sup>1</sup>, vengono effettuati i controlli previsti dalla Legge Regionale 31/2002. Gli articoli 11, 17 e 22 della L.R.31/2002 prevedono infatti che i Comuni effettuino controlli a campione sulle opere edilizie, prescrivendo una percentuale minima obbligatoria: 30% per le denunce di inizio attività (DIA) e 20% per i permessi di costruire e demandano poi al Regolamento urbanistico edilizio (RUE) le modalità per effettuare detti controlli.

Il Regolamento urbanistico edilizio (RUE) del Comune di Modena, agli artt.31.7, 31.16, 34.3, ha stabilito le modalità di scelta del campione, per quanto attiene agli interventi realizzati con DIA e con permesso di costruire.

Nel campione, da sottoporre a controllo, che viene rilevato mensilmente, rientrano:

- le DIA riguardanti gli interventi di RISTRUTTURAZIONE e RESTAURO DI INTERO EDIFICIO, di cui all'art. 31.7, comma 6, lett. c), del RUE;
- i PERMESSI DI COSTRUIRE su cui si sia formato il silenzio-assenso, così come previsto dall'art. 31.16 del RUE, per i quali sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori prima del rilascio del provvedimento abilitativo espresso e quelli per i quali sia stata omessa o tardivamente presentata la comunicazione di inizio lavori;
- per i restanti interventi, fino a raggiungere la percentuale del 30% per le DIA e del 20% per i permessi di costruire, viene effettuato un sorteggio informatico, basato su un criterio casuale.

Per quanto attiene alle modalità operative per l'attuazione dei controlli edilizi, così come previsto dal RUE e dalle determinazioni dirigenziali n. 2204 del 12/10/2004 e n. 2917 del 30/12/2004:

---

<sup>1</sup> Solo al personale del mio settore avevo anche inoltrato una Circolare datata 8/11/2004 prot. 148249 avente ad oggetto "Controlli edilizi, in attuazione delle L.R.31/2002 – Disposizione di servizio".

- sulle denunce di inizio attività viene effettuato un controllo di merito e cioè un controllo di corrispondenza tra quanto asseverato dal professionista abilitato alle norme urbanistico edilizie ed igienico sanitarie e di sicurezza e, successivamente, un controllo in cantiere, per verificare la corrispondenza tra quanto realizzato e quanto assentito;
- sugli interventi eseguiti con permesso di costruire, inclusi nel controllo campione, viene effettuato un controllo in cantiere, per verificare la corrispondenza tra quanto realizzato e quanto assentito.

## COME CAMBIANO I CONTROLLI

Dal 7 settembre 2009 è mutata la metodologia di verifica sulle DIA. Infatti da questa data, le DIA vengono ritirate dall'operatore amministrativo di turno, presso l'Unità Sportello Unico all'attività edilizia e all'impresa e, dopo gli adempimenti di competenza, sono sottoposte alle verifiche tecniche, volte ad accertare:

- tipologia di intervento;
- corretto calcolo del contributo dovuto (*se l'intervento edilizio è oneroso*);
- completezza della documentazione tecnica necessaria;
- necessità o meno di richiedere pareri ed atti di assenso alle commissioni, autorità ed enti che devono esprimersi, in base a leggi e regolamenti;
- conformità alle norme urbanistico edilizie ed igienico sanitarie e di sicurezza.

Entro il termine di 30 giorni, fatte salve sospensioni o interruzioni, se la DIA risulta inammissibile o illegittima, vengono emanati i conseguenti provvedimenti di legge.

In questo modo, dunque, su tutte le DIA presentate al settore, prima della relativa efficacia, vengono effettuate le verifiche di legittimità e di merito.

Di conseguenza, le DIA presentate dal 7/09/2009, che vengono sorteggiate ed entrano nel campione dei controlli (nella percentuale del 30% come previsto dal RUE e dalle citate determinazioni dirigenziali), verranno poi sottoposte al solo controllo in cantiere.

Vale ancora il sistema precedente, invece, per tutte le DIA presentate fino al 6/09/2009, sulle quali continuano ad essere effettuati un controllo di legittimità e di merito e un successivo controllo in cantiere.

Sono invece confermati i controlli sui permessi di costruire, come stabilito nel RUE e nella determinazione dirigenziale sopra richiamata.

## COME CAMBIANO GLI ADEMPIMENTI

DIA presentate fino al 6/09/2009:

Per quanto riguarda le DIA presentate fino al 6/09/2009, gli adempimenti amministrativi relativi al controllo di legittimità e di merito verranno gestiti dagli operatori dell'Unità Formazione e controllo titoli abilitativi edilizi<sup>2</sup>, mentre gli adempimenti amministrativi relativi alla fase del controllo in cantiere verranno gestiti dagli operatori dell'Unità Abusivismo e condono edilizio<sup>3</sup>.

DIA presentate dopo il 7/09/2009:

Per quanto riguarda la DIA presentate dopo il 7/09/2009, per le quali, come sopra chiarito, il controllo di merito viene ora effettuato sistematicamente, resta il solo controllo in cantiere e i relativi adempimenti vengono gestiti dagli operatori dell'Unità Abusivismo e condono edilizio<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> L'Unità Formazione e controllo titoli abilitativi edilizi (Referente la dr.ssa Silvia Barbieri) fa parte dell'Ufficio Procedure e atti amministrativi (Responsabile la dr.ssa Daniela Ori.).

<sup>3</sup> L'Unità Abusivismo e condono edilizio fa parte dell'Ufficio Sportello unico all'attività edilizia e all'impresa e gestione dell'abusivismo (Responsabile Vittorio Galantini, Titolare di Posizione organizzativa).

<sup>4</sup> Rimando alla nota 3.

Le verifiche tecniche di legittimità e di merito vengono effettuate dagli operatori dell'Ufficio Trasformazione edilizia (Responsabile l'arch. Marcella Garulli).

Le verifiche in cantiere vengono effettuate dagli operatori tecnici dell'Unità abusivismo e condono edilizio<sup>5</sup>.

La presente costituisce disposizione di servizio.

***Il Dirigente Responsabile del Settore  
ing. Giovanni Vilalnti***

---

<sup>5</sup> Rimando alla nota 3.