



Comune di Codogno (LO)

Sportello Unico per l'Edilizia

protocollo presso la Sede Municipale in Via Vittorio Emanuele II n. 4
uffici presso il Palazzo Soave in Viale Gandolfi n. 6

codice fiscale e partita IVA n. 02031600154
PEC: protocollo@pec.comune.codogno.lo.it
MAIL: ufficio.tecnico@comune.codogno.lo.it
WEB: www.comune.codogno.lo.it



LINEE GUIDA DEI CONTROLLI EDILIZI

Contiene:

1. Premessa.
2. Finalità.
3. Ambito di applicazione.
4. Principi.
5. Coordinamento delle attività.
6. Personale assegnato - formazione ed aggiornamento.
7. Modalità e criteri.
8. Pubblicità e trasparenza.

1. Premessa.

Le presenti Linee Guida rappresentano lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale conforma l'attività di controllo edilizio, nell'ambito del proprio ordinamento ai principi di chiarezza della regolamentazione, del personale interessato, della pubblicità e della trasparenza dell'azione amministrativa e dei risultati ottenuti.

L'applicazione di tali principi consente di semplificare l'attività di controllo in una prospettiva di maggiore efficacia ed efficienza perseguendo la tutela del pubblico interesse, riducendo nel contempo gli eventuali abusi edilizi sul territorio.

In questa prospettiva si evidenzia l'intenzione di operare in un'ottica che non preveda solo l'accertamento della conformità formale degli atti, ma anche in controllo di verifica a "campione" in loco. E' un cambiamento che conduce l'attività istruttoria nella prospettiva dell'effettiva tutela del pubblico interesse.

I contenuti delle presenti Linee Guida potranno essere oggetto di cambiamento e di modifiche periodiche alla luce dell'esperienza applicativa da parte del personale interessato.

2. Finalità.

Le presenti Linee Guida, in attuazione degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e del Segretario Generale, individuano l'ambito di applicazione, i principi ed i percorsi operativi per la messa in campo del nuovo sistema dell'attività di controllo edilizio.

L'obiettivo è la prevenzione degli abusi edilizi perseguendo la tutela del pubblico interesse attraverso un'azione trasparente ed efficace.

3. Ambito di applicazione.

Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti Linee Guida le azioni di controllo relative alle richieste edilizie (permessi di costruire), alle Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) ed alle Segnalazioni di Inizio Attività (S.C.I.A.) gestite dal S.U.E e dal S.U.A.P. relativamente agli aspetti legati

alle ispezioni ed ai sopralluoghi da eseguirsi presso i cantieri edili attivi sul territorio comunale.

Tutti i procedimenti di cui sopra sono sottoposti da parte degli uffici competenti al controllo puntuale della documentazione obbligatoria, mentre relativamente agli aspetti ispettivi il controllo è previsto a “campione” secondo le modalità ed i criteri contenuti nelle presenti Linee Guida.

4. Principi.

Di seguito sono indicati alcuni principi che fanno parte dell’attività di controllo, validi sia per l’Amministrazione Comunale sia per il personale ispettivo.

I soggetti operativamente deputati all’attività di controllo (Ufficio Tecnico e Comando P.L.) devono avviare un processo condiviso e costruttivo, adottando una visione della stessa orientata alla tutela dell’interesse pubblico.

Alla mera verifica della corrispondenza tra quanto autorizzato /asseverato e quanto realizzato, deve essere affiancata un’azione di prevenzione promuovendo, per quanto possibile, una più diffusa cultura della legalità.

Nell’esercizio concreto del controllo si deve, ove possibile, ridurre al minimo le azioni ed i comportamenti che possono impedire o rallentare il normale svolgimento delle attività di cantiere (es, l’emissione di provvedimenti sanzionatori deve avvenire in modo rapido ed efficace).

5. Coordinamento delle attività.

Al fine di ridurre inutili e non necessarie duplicazioni l’Amministrazione Comunale adotta strumenti di coordinamento tra i soggetti che esercitano l’attività di controllo al fine di valorizzare al meglio le sinergie tra tutti gli “attori” coinvolti nel processo.

Il suddetto principio viene perseguito individuando all’interno dei Servizi/Settori (Ufficio Tecnico/Comando P.L.) che operano nell’ambito oggetto delle presenti Linee Guida, un Responsabile unico che permetta

una gestione dell'attività in modo efficace e razionale e che nel contempo riduca inutili duplicazioni e sovrapposizioni.

6. Personale interessato: formazione

L'attività di controllo edilizio interessa il personale appartenente al Servizio Gestione del Territorio e Sviluppo Economico e al Comando di Polizia Locale per un totale di 4 unità di personale, e precisamente:

- n. 2 unità (tecnici) appartenenti ai Servizi S.U.E. e S.U.A.P.;
- n. 2 unità appartenenti al Comando di Polizia Locale.

Le ispezioni saranno effettuate da n. 2 unità di personale, una appartenente a ciascuno dei due suddetti Servizi, così da garantire la "rotazione" dello stesso nella gestione dell'attività.

Il personale deve essere dotato di particolare formazione ed esperienza. Se necessaria la formazione dovrà essere svolta da un Responsabile interno all'Ente individuato allo scopo dall'Amministrazione Comunale.

La formazione rappresenta un momento strategico per il cambiamento culturale e deve garantire al personale addetto ai controlli la necessaria competenza tecnica e la professionalità che l'incarico richiede.

7. Modalità e criteri

L'attività di controllo interessa i provvedimenti edilizi presentati al S.U.E. ed al S.U.A.P. nell'anno solare di riferimento, quali Permessi di Costruire/D.I.A./S.C.I.A.

Attraverso un "sorteggio casuale" semestrale, da effettuarsi da parte di un Servizio interno all'Ente non interessato dall'attività di controllo, vengono individuati a "campione" i provvedimenti (P.diC./D.I.A./S.C.I.A.) oggetto di verifica ispettiva secondo i criteri e le percentuali di seguito riportate:

1. Sportello Unico Edilizia - richieste edilizie

1.1. tipologico

- a. ristrutturazione edilizia;
- b. nuova costruzione.

1.2.consistenza intervento

- a. con volumetria inferiore a mc.500,00 : 10%
- b. con volumetria da 500,00 a mc.1.000,00 : 5% 20%
- c. con volumetria da 1.000,00 a mc.2.000,00 : 5%
- d. con volumetria superiore mc.2.000,00 tutti gli interventi.

Le suddette percentuali di verifica sono riferite al totale complessivo del numero di pratiche afferenti ogni singola tipologia rappresentata nel precedente punto 1. garantendo per entrambe almeno il 20% di verifiche effettuate.

2. Sportello Unico Attività Produttive - richieste edilizie

2.1. tipologico;

- a. ristrutturazione edilizia;
- b. nuova costruzione.

2.2 consistenza intervento

- a. con volumetria inferiore a mc.500,00 : 10%
- b. con volumetria da 500,00 a mc.1.000,00 : 5% 20%
- c. con volumetria da 1.000,00 a mc.2.000,00 : 5%
- d. con volumetria superiore mc.2.000,00 tutti gli interventi.

Le suddette percentuali di verifica sono riferite al totale complessivo del numero di pratiche afferenti ogni singola tipologia rappresentata nel precedente punto 1. garantendo per entrambe almeno il 20% di verifiche effettuate.

3. Sportello Unico Attività Produttive - S.C.I.A produttive/commerciali

Essendo asseverazioni aventi una operatività immediata, per questa fattispecie è previsto il controllo documentale di tutte le Segnalazioni di Inizio Attività presentate da parte dello Sportello e le ispezioni in ragione sempre del 20% delle stesse in loco da parte del Comando di Polizia Locale.

1. Pubblicità e trasparenza

La pubblicità e la trasparenza sono aspetti determinanti per la buona riuscita dell'attività di controllo, non solo per aspetti comunicativi ma

anche per la formazione di meccanismi disincentivanti nei confronti degli operatori.

Le presenti “linee guida” saranno pubblicate sul sito internet istituzionale, così come i risultati finali dei controlli (naturalmente nel massimo rispetto della privacy) se l’Amministrazione comunale lo riterrà necessario.