

COMUNE DI FORLÌ

Servizio Edilizia

F.A.Q. Gen_2017

Quesito 1):

Al fine di qualificare opere abusive in difformità dal titolo abilitativo, si deve fare riferimento al titolo abilitativo stesso o alla tipologia dell'intervento effettuato?

Es: se nel corso di un intervento di ristrutturazione edilizia si eseguono nuovi volumi non previsti nel titolo, trova applicazione l'art. 13 o l'art. 14 della LR 23/2004?

La disciplina sanzionatoria relativa agli abusi edilizi è parametrata alla gravità della violazione ed è correlata alla consistenza concreta dell'intervento.

In ordine decrescente di gravità, si distinguono gli interventi edilizi:

- 1) di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali (art. 13 L.R. 23/2004);
- 2) di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 15 L.R. 23/2004);
- 3) consistenti in una ristrutturazione edilizia ed eseguiti in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali dal titolo (art. 14 L.R. 23/2004);
- 4) eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione di inizio attività (art. 16 L.R. 23/2004);
- 5) eseguiti in assenza di CILA o consistenti in interventi di attività edilizia libera in difformità dalla disciplina dell'attività edilizia (art. 16 bis L.R. 23/2004).

Presupposto, quindi, per l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 14 è l'accertamento di un intervento di ristrutturazione eseguito in assenza o in totale difformità dal titolo; qualora, invece, come nel caso indicato ad esempio, l'intervento realizzato si configuri come nuova costruzione (anche se in difformità da un titolo edilizio per opere di *ristrutturazione edilizia* in corso di validità), trova applicazione l'art. 13.

Quesito 2):

Quando trova applicazione l'art. 16 della LR 23/2004?

Per le ragioni indicate al punto precedente, il regime sanzionatorio previsto dall'art. 16 della L.R. 23/2004 si applica agli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, a condizione che la concreta consistenza dell'intervento non faccia rientrare l'abuso nell'ambito di applicazione degli artt. 13, 14 o 15.

A titolo esemplificativo, sono assoggettate all'art. 16 le varianti in corso d'opera non regolarizzate prima della decadenza del titolo abilitativo, nonché le opere indicate nell'art. 13 della L.R. 15/2013 *"Interventi soggetti a SCIA"*, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione di cui al comma 2 del medesimo articolo.

Quesito 3):

Le modifiche ai prospetti degli edifici in assenza di titolo o in difformità sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia sanzionabili ai sensi degli artt 14 e 15 della LR 23/2004?

La modifica dei prospetti è disciplinata dall'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001 che qualifica come ristrutturazione edilizia cd. pesante *"c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti,* ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi

del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.”

La Regione Emilia-Romagna, con parere prot. 337640/2015, ha evidenziato l'opportunità di uniformarsi all'orientamento giurisprudenziale secondo cui gli interventi edilizi sulla facciata aventi ad oggetto l'apertura e la chiusura o la modifica di finestre o porte, anche non associati ad altri interventi qualificanti la ristrutturazione edilizia, rientra nella categoria degli interventi di “ristrutturazione edilizia” *pesante* (artt. 14 e 15 L.R. 23/2004).

Tuttavia, alla luce delle modifiche normative intervenute, che hanno ampliato il concetto di manutenzione straordinaria, si ritiene, in aderenza ai principi di ragionevolezza e proporzionalità, che piccole modifiche alle aperture esistenti (trasformazione di una finestra in porta finestra o viceversa, assetti di posizione ed ampiezza delle aperture stesse) possano rientrare nell'ambito del risanamento conservativo.

La normativa statale assoggetta la ristrutturazione cd. *leggera* a SCIA e la cd. *pesante* al rilascio del permesso di costruire, mentre nella nostra Regione tutte le forme di ristrutturazione sono soggette a SCIA. La semplificazione regionale, tuttavia, non fa venir meno la rilevanza penale delle ristrutturazioni *pesanti* eseguite in assenza o in difformità dal titolo.

La successiva tabella riporta una sintesi schematica delle principali sanzioni amministrative previste dalla LR 23/2004 per immobili non vincolati:

Intervento	Modalità	Sanzione amministrativa	Sanzione amministrativa
NC	Assenza di titolo difformità totale variazione essenziale (art. 13)	Demolizione	
	Difformità parziale (art. 15)	Demolizione/rimozione	<i>Sanzione alternativa al ripristino</i> Sanzione pecuniaria pari al doppio del valore OMI (minimo 1.000,00 €) + eventuale contributo di costruzione (solo in caso di impossibilità di ripristino)
RE	Assenza di titolo difformità totale variazione essenziale (art. 14)	Demolizione/rimozione	<i>Sanzione alternativa al ripristino</i> Sanzione pecuniaria pari al doppio del valore OMI + eventuale contributo di costruzione (solo in caso di impossibilità di ripristino)
	Difformità parziale (art. 15)		<i>Sanzione alternativa al ripristino</i> Sanzione pecuniaria pari al doppio del valore OMI (minimo 1.000,00 €) + eventuale contributo di costruzione (solo in caso di impossibilità di ripristino)
Interventi soggetti a SCIA che non rientrano nell'ambito di applicazione degli artt. 13, 14 e 15	Assenza o difformità dalla SCIA (art. 16)		Sanzione pecuniaria pari al doppio del valore OMI (minimo 1.000,00 €) + eventuale contributo di costruzione

Interventi soggetti a CILA	Assenza o difformità dalla CILA (art. 16-bis)		Sanzione pecuniaria di 1.000,00 € + eventuale contributo di costruzione; qualora l'intervento sia in difformità dalle norme, la sanzione è pari al doppio del valore OMI (minimo 1.000,00 €) + eventuale contributo di costruzione
	CILA presentata in corso di esecuzione (art. 16-bis)		Sanzione pecuniaria di 333,00 € + eventuale contributo di costruzione; qualora l'intervento sia in difformità dalle norme, la sanzione è pari al doppio del valore OMI (minimo 1.000,00 €) + eventuale contributo di costruzione

Quesito 4):

Come avviene il processo di segnalazione di un illecito penale in relazione alle attività edilizie?

L'art. 27, comma 4, del D.P.R. 380/2001 prevede che, qualora ufficiali o agenti di polizia giudiziaria accertino che nei luoghi in cui vengono realizzate opere edilizie “*non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia*”, devono darne “*immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale*”.

La comunicazione viene inviata al dirigente/responsabile dell'ufficio tecnico comunale affinché questi compia una verifica circa la regolarità della situazione e ne dia tempestivo riscontro alla stessa polizia giudiziaria (P.G.).

In aggiunta all'obbligo generale esistente in capo alla P.G. di accettare, tra l'altro, i reati edilizi, il legislatore ha previsto a carico del Comune l'obbligo di vigilare “sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi” (art. 27, comma 1, D.P.R. 380/2001).

Qualora, all'esito degli accertamenti, venga riscontrata una violazione edilizia di rilievo penale, sussiste l'obbligo per la polizia giudiziaria ed i tecnici comunali di comunicare le violazioni all'autorità giudiziaria, potendosi configurare il reato di abuso d'ufficio di cui all'art. 361 c.p. nei casi di deliberata omissione (Cass. pen., sez. IV, 8 febbraio 2013, n. 23956).

E' necessario ricordare che le decisioni del giudice penale sono del tutto svincolate, autonome e non condizionate neppure da un giudicato amministrativo.

Quesito 5):

Quali sono le differenze tra l'art.17, comma 1 e l'art. 17, comma 2, della LR 23/2004?

La differenza tra i commi 1 e 2 dell'art. 17 della LR 23/2004 è riferita alla tipologia di sanabilità di un intervento.

Il comma 1 subordina la sanatoria alla cosiddetta “doppia conformità”, ovvero alla conformità dell'opera da sanare sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione sia alla disciplina vigente al momento della presentazione della domanda. Tale accertamento di conformità estingue i reati previsti dalle norme urbanistiche vigenti, in virtù dell'art. 45, comma 3, del D.P.R. 380/2001.

Il comma 2, invece, riconosce la possibilità di sanare un intervento conforme alla normativa vigente al momento della presentazione della domanda, ma non anche a quella del tempo in cui lo stesso è stato realizzato. Tale sanatoria (cosiddetta “giurisprudenziale”) può avere esclusivamente effetti sul

piano amministrativo, ma non è idonea ad estinguere il reato urbanistico, in quanto difettano i presupposti per l'applicazione dell'art. 45.

Quesito 6):

Un intervento che rientra nella fattispecie di cui all'art. 17 bis della LR 23/2004 può comportare la segnalazione all'Autorità Giudiziaria o prevale il principio del legittimo affidamento?

L'art. 17 bis della LR 23/2004 stabilisce che non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità dai titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della L.10/1977, “*fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illegitimità*”. Ciò significa che, in caso di difformità aventi rilevanza penale, è comunque dovuta la segnalazione all'Autorità Giudiziaria, nonostante l'eventuale intervenuta prescrizione del reato.

Quesito 7):

Le opere regolarizzate con un titolo in sanatoria sono soggette alla presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità?

Ai sensi dell'art. 23, comma 1, della L.R. 15/2013, la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità è facoltativa nei casi di opere eseguite con CILA e nei casi di titolo in sanatoria; è invece dovuta per gli interventi edilizi abilitati con SCIA e con permesso di costruire, ad esclusione degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma.

Quesito 8):

Quale diritto di segreteria si applica alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività in sanatoria?

Le recenti modifiche apportate alla L.R. 15/2013 hanno ulteriormente cambiato i connotati della disciplina autorizzatoria (ad esempio il risanamento è oggi suddiviso tra SCIA e CILA).

In attesa di un aggiornamento della delibera inerente i diritti di segreteria, gli stessi dovranno essere corrisposti sulla base dell'importo previsto per l'intervento edilizio prima del 1° luglio (data di entrata in vigore della L.R. 12/2017), indipendentemente dal titolo abilitativo oggi necessario per eseguirlo (es.: CILA per opere di risanamento conservativo = 250,00 euro, CILA di pertinenza/recinzione/demolizione/altro = 80,00 euro, CILA per serre fisse = 400,00).

Le sanatorie sono sempre correlate con il tipo di intervento, pertanto l'importo da corrispondere, ad esempio, per una sanatoria di ristrutturazione è di 250 euro.

Quesito 9):

Come viene gestito il procedimento di accesso ai fascicoli depositati in archivio? E' possibile richiedere l'urgenza?

Per quanto concerne le modalità di accesso alle pratiche depositate presso l'Archivio comunale, si rinvia al nuovo Regolamento approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 52 del 13/06/2017.

Quesito 10):

Il Comune può redigere un vademecum informativo sulle modalità di presentazione delle sanatorie?

Il nostro Servizio, unitamente ai tecnici degli altri Comuni dell'Unione della Romagna forlivese-Unione montana, sta predisponendo un regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie in materia edilizia, allo scopo di uniformare i criteri per la determinazione delle stesse nell'ambito territoriale dell'Unione.

Quesito 11):

In caso di richiesta di chiarimenti su pratiche edilizie, si possono fissare rapidamente appuntamenti diretti con i responsabili del procedimento?

La problematica segnalata circa la difficoltà di concordare tempestivamente un appuntamento con i Responsabili del Procedimento (RP) in caso di richiesta di chiarimenti/integrazioni da parte degli stessi RP è stata risolta apportando una modifica agli orari di ricevimento del pubblico; è stato infatti previsto che ogni RP riservi i primi due appuntamenti della giornata del giovedì esclusivamente ad incontri concordati con il tecnico/cittadino che manifesti l'esigenza di avere un confronto su quanto richiesto.

Quesito 12):

Quali oneri vengono richiesti in caso di ristrutturazione edilizia, comportante demolizione e ricostruzione a parità di volume?

L'art. 29 comma 1 della LR 15/2013 assoggetta tutti gli interventi edilizi al pagamento del contributo di costruzione, esonerando o riducendo gli importi nei casi elencati all'art. 32.

L'art. 30 comma 1 della LR 15/2013 assoggetta gli interventi di ristrutturazione edilizia al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

La disciplina regionale, inoltre, riguardo l'onerosità degli interventi di ristrutturazione edilizia, è più gravosa rispetto alla previsione statale, perché sottopone all' onerosità non solo gli interventi di ristrutturazione edilizia che danno luogo ad un aumento del carico urbanistico, ma anche gli interventi di ristrutturazione edilizia che non comportano aumento del carico urbanistico (v. Del. Cons. Reg. n. 849-850/1998 – v. tabelle degli oneri).

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione è calcolato, di norma, sulla superficie utile degli edifici ed è diversificato rispetto alla destinazione d'uso; ai fini del pagamento degli oneri gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione completa e ricostruzione, si possono così suddividere:

1. interventi di ristrutturazione di edificio residenziale unifamiliare, con ampliamento massimo del 20% della superficie complessiva;

l'intervento è gratuito ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett.f) della LR 15/2013.

2. ristrutturazione con aumento di carico urbanistico per:

- contestuale modifica d'uso verso un uso che, ai sensi della LR 20/2000, ha un fabbisogno di dotazioni territoriali maggiori;
si paga l'importo degli oneri di urbanizzazione corrispondente alla voce "ristrutturazione con aumento di carico urbanistico" (art. 30 comma 1 lett. b), della destinazione d'uso di progetto;
- intervento che aumenta la superficie utile del fabbricato ricostruito;
si paga l'importo degli oneri di urbanizzazione corrispondente alla voce "ristrutturazione con aumento di carico urbanistico" per la superficie utile in aumento rispetto a quella

preesistente (art. 30 comma 1 lett. a - Del. C.C. n. 72/2000, art. 1.5.5); si paga l'importo degli oneri di urbanizzazione corrispondente alla voce "ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico" per la superficie utile pari a quella preesistente (art. 30 comma 1, 1° capoverso - Del. C.C. n. 72/2000, art. 1.5.5);

– contestuale suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliare; l'unità immobiliare con superficie utile maggiore è assoggettata al pagamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione corrispondente alla voce "ristrutturazione con aumento di carico urbanistico"; la/le unità immobiliare/i con superficie/i utile/i minori paga/no l'importo degli oneri di urbanizzazione corrispondente alla voce "ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico" (Del. C.C. n. 72/2000 art. 1.5.5).

3. ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico per :

– intervento che non aumenta la superficie utile dell'edificio e non modifica la destinazione d'uso, oppure prevede la modifica d'uso verso un uso con fabbisogno di dotazioni territoriali minore o uguale si paga l'importo degli oneri di urbanizzazione corrispondente alla voce "ristrutturazione senza aumento di carico urbanistico".

F.A.Q. Gen_2018

1) I manufatti fuori terra di altezza inferiore a mt. 1,20, al limite superiore del relativo involucro edilizio, sono da considerarsi a tutti gli effetti assimilabili ad attività edilizia libera, per analogia con gli interventi che già ricadono all'interno di tale categoria, definiti all'art. 7 della LR 15/2013 e specificati all'art. 1.4.1 – Qualificazione e dimensioni degli elementi di arredo - delle Norme del RUE d'Unione;

2) Alla voce "Piccole costruzioni per il ricovero degli animali d'affezione" di cui all'art. 1.4.1 – Qualificazione e dimensioni degli elementi di arredo - delle Norme del RUE d'Unione si intendono ricomprese anche le piccole costruzioni per il ricovero di animali di "bassa corte", quali polli, galline, anatre, oche, tacchini, pollastre, pulcini, galli, piccioni, conigli, faraone;

3) L'art. 211 bis consente la realizzazione di strutture trasferibili quali chioschi e similari per vendita giornali, piadina ecc.

Ancorché non espressamente specificato nell'art. 211bis, tali strutture sono ammissibili:

- su suolo privato, qualora vi siano ammesse dalle Norme vigenti, in termini di destinazione di zona, destinazione d'uso, potenzialità edificatoria, distanze, rispetti, ecc;
- su suolo pubblico, qualora oggetto di specifica concessione amministrativa comunale o altro atto pertinente al caso, previa acquisizione di tutti i pareri / atti d'assenso degli enti e servizi comunali preposti.

4) Le possibilità di cui al comma 11 dell'art. 24 sono da intendersi come alternative: per poter realizzare l'ampliamento fino ad un massimo di mq.350 deve ricorrere uno dei due casi seguenti:

- a) applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica (indipendentemente dall'anno dell'edificio);
- b) adeguamento sismico;

5) Il parametro Volume totale richiama la ST (superficie totale) o la SL (superficie lorda)?
Il Volume totale richiama la ST (superficie totale);

6) Soppalco: matura superficie complessiva?

Si;

7) La superficie della serra solare entra nel computo della superficie complessiva?

Il regolamento della bioedilizia esenta la serra solare dal calcolo della superficie complessiva, se rispetta le modalità e i requisiti previsti dal regolamento stesso;

8) Distanze tra edifici: in caso di ristrutturazione (no demolizione e ricostruzione) si può aprire una finestra?

Nel caso previsto dall'art. 1.3.2 comma 3 lett. a) 4° punto del RUE Unione;

9) Pergolato: il pergolato di superficie totale (ST – vedi punto 16 DTU) </=30 mq è sempre considerato attività di edilizia libera (AEL), a prescindere dal volume del fabbricato esistente.

Deve sempre esistere un fabbricato di riferimento, perché il pergolato è “un elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici” (v. circolare RER del 02/08/2010 pg 196035); qualora il pergolato superi la ST = 30 mq, sarà comunque considerato AEL se la sua superficie è <= 20% della ST dell'unità immobiliare di riferimento.

Si specifica che se il/i pergolato/i supera/no il 20% della ST dell'U.I., l'intervento si realizza con CILA di “altro”, anche in presenza di autorizzazione sismica.

In ogni caso i pergolati non determinano distanze.

La pergotenda (pergolato con tenda retrattile) è sempre valutata come un pergolato.

In assenza di edificio, fatte salve le aree ludiche, il pergolato non è ammissibile e si valuta come A.E.L. in contrasto (art. 16 bis, comma 4, LR 23/2004).

F.A.Q. Gen_2019 - SANATORIA

Quesito 1):

Per quali interventi è necessario il Permesso di costruire in sanatoria o la Scia in sanatoria ?

Il D.lgs n. 222/2016 (“Decreto SCIA 2”) ha definito il regime amministrativo e i riferimenti normativi in funzione di ciascuna attività edilizia, compreso il caso in esame.

Pertanto è necessario:

a) Permesso di costruire in sanatoria

Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, del DPR 380/01 o in difformità da essa.

(esempio non esaustivo: nuova costruzione, ristrutturazione edilizia “pesante”, mutamento d'uso di immobili compresi nelle zone A).

b) SCIA in sanatoria

Interventi realizzati in assenza di SCIA, o in difformità da essa.

(esempio non esaustivo: ristrutturazione edilizia “leggera”, restauro e risanamento conservativo con opere strutturali).

Quesito 2):

Quale è la procedura per la presentazione di una sanatoria con autorizzazione sismica ?

Occorre presentare contestualmente le due istanze.

F.A.Q. Dic_2019 e AUSL

Quesito 1):

D: Come regolarizzare le varianti in corso d'opera relative a titoli edilizi?

R: le varianti in corso d'opera sono disciplinate dall'art. 22 della L.R. 15/13 e dall'art. 22 del D.P.R. 380/01.

In particolare, tali opere possono essere regolarizzate mediante SCIA anche successivamente alla loro realizzazione e comunque contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

Qualora le suddette opere siano state realizzate durante la validità di un titolo edilizio, successivamente scaduto senza aver completato i lavori, le stesse verranno rappresentate al momento della presentazione del PDC o SCIA di completamento lavori, e dovranno essere regolarizzate con SCIA/SCEA contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

Quesito 2):

E' possibile regolarizzare le varianti in corso d'opera successivamente alla scadenza di un titolo edilizio qualora le stesse siano state realizzate durante la validità del titolo?

E' possibile regolarizzare le varianti eseguite in corso d'opera, nell'ambito della validità del titolo edilizio abilitativo di SCIA o Pdc, contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA).

Infatti, la legge regionale include tale possibilità, comunque sanzionata dall'art. 26, di presentare la SCEA tardiva con comunicazione di fine lavori (anche essa tardiva), e può contenere la SCIA di fine dei lavori per rappresentare le varianti in corso d'opera eseguite nel corso di validità del titolo edilizio.

Quesito 3):

Interpretazioni normative relative ad aspetti igienico-sanitari concordati con l'Ausl nell'incontro del 12/12/2018.

a) misura dell' H utile del vano, ai fini dell'applicazione del regolamento igienico sanitario.

- l'H utile del vano si misura sotto il tavolato?

Si, non si considerano gli elementi strutturali emergenti.

b) utilizzo dell'H media ponderale dei locali abitativi, quando all'interno del vano non sono presenti soppalchi o tetti inclinati, ma solai/soffitti a diversi livelli di altezza (nel rispetto dell' H minima):

- in analogia alla normativa sui soppalchi, ai fini dell'applicazione della norma dell'altezza media ponderale, la superficie della parte ribassata di un vano non deve superare il 50% della superficie del vano, sia nei nuovi interventi che negli interventi sull'esistente.

c) H utile del vano in caso di controsoffitto:

- se il controsoffitto abbassa tutto il vano, l'H utile si calcola sotto il controsoffitto;

- se il controsoffitto è d'arredo (per installazione faretti, a chiusura di pensili ecc.), l'H utile non tiene conto del controsoffitto.

d) sottoscala all'interno di vano utile: la superficie va calcolata in proiezione orizzontale una sola volta, anche se non genera un vano, cioè non è compartimentato. La superficie occupata dal sottoscala non può far parte della Su perché inficerrebbe i requisiti igienico sanitari (altezza media del locale mt. 2,70).

e) locali accessori all'attività:

- l'art. 4.6.8 del RUE Unione si applica a tutte le attività, se non specificato diversamente da altre

norme, quindi anche per le attività agricole.

f) cambio d'uso di locali di categoria A1 in altri locali di categoria A2/ A3/ A4 o viceversa:

- in caso di locale esistente in cui non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari, o non sono rispettati in parte, si può fare il cambio d'uso verso altro locale di categoria A, qualora i requisiti igienico-sanitari del locale post-intervento siano i medesimi del locale pre-intervento.

g) R.I.A. vano abitabile più veranda, con passaggio tra i due vani di larghezza < 200 cm:

- ai fini del calcolo del R.I.A. la superficie finestrata della veranda deve avere superficie maggiore della superficie dell'apertura tra vano e veranda (di seguito "vano-veranda").
- la superficie su cui calcolare il R.I.A. sarà data dalla somma della superficie del vano e la superficie della veranda (di seguito "vano+veranda").
- il R.I.A. sarà dato dal rapporto tra la superficie dell'apertura "vano-veranda" e la superficie del "vano+veranda".

Quesito 4):

Interpretazioni normative relative ad aspetti igienico-sanitari concordati con l'Ausl nell'incontro del 24/07/2019.

a) applicazione dell'art. 28, comma 7, L.R. n. 15/2013:

"Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati".

Si concorda che all'interno dei 30 mq. previsti dalla normativa regionale vadano conteggiate le superfici dei locali necessari per lo svolgimento dell'attività, come previsto dalla normativa igienico-sanitaria, ad esempio:

- lo studio professionale ricavato all'interno dell'abitazione non necessita di bagno a disposizione dei clienti, per cui nei 30mq si calcola solo la superficie dello studio;
- nel caso dello studio medico, che richiede sala di attesa, bagno per i pazienti e ingresso autonomo, i 30 mq. comprenderanno tutti i locali richiesti dalla normativa igienico-sanitaria (art. 4.12.1 RUE parte prima).

b) le aperture esistenti di locali di categoria A, che si affacciano su cavedi e pozzi luce (vds. art. 4.3.2 RUE parte prima) e cortili di larghezza inferiore a 6 metri, contribuiscono al R.I.A. dei locali di appartenenza.

c) l'arredo fisso che determina la decurtazione della sua superficie dalla superficie del vano deve essere una struttura permanente a tutta altezza e a tutta larghezza; la sua realizzazione/demolizione è soggetta alla presentazione di titolo edilizio.

F.A.Q. Gen_2021

Quesito 1):

Quale titolo edilizio occorre per realizzare un impianto antibrina?

Vista la definizione di "impianto tecnico", di cui al punto 25 della Tabella 1.2.2.1 NTA di RUE Unione vigente nel nostro Comune, l'installazione di palo di sostegno e la posa di apparecchiatura per il funzionamento dell'impianto antibrina (senza realizzazione di vani o spazi necessari a contenere apparecchiature di impianti tecnici), per i quali non è richiesto deposito/autorizzazione sismica, è eseguibile previa CILA di cui all'art 7 comma 5 lett. m) LR 15/2013, nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 LR 15/2013.

Quesito 2):

Il bonus volumetrico previsto dall'art. 5 comma 3 DGR 1383/2020 è applicabile alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva?

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, che comporta il rispetto delle condizioni di cui all'art. 5 comma 3 della DGR citata, l'edificio di progetto potrà avere volume complessivo costituito dalla somma di:

- volume complessivo esistente;
- incrementi volumetrici previsti dalla legge (necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici, per l'efficientamento energetico);
- bonus volumetrico del 5%.

F.A.Q. 12.2022

1) Al fine di qualificare la ristrutturazione edilizia conservativa quali elementi devono essere rispettati ?

Le opere previste dall'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa dovranno assicurare la riconoscibilità dell'involucro originario, con il mantenimento di almeno il 30% delle superfici perimetrali delle murature esistenti, ad esclusione delle bucature.

2) Quali adempimenti specifici devono essere effettuati nel caso di interventi che interessano immobili/aree sottoposti a vincolo aeroportuale e/o vincolo archeologico ?

Gli interventi edilizi su immobili/aree ricadenti in zone soggette a tali vincoli devono essere accompagnati sempre dalla relativa dichiarazione prevista nella modulistica unificata e dalla eventuale richiesta di parere dell'Ente preposto alla tutela.

Si precisa che la dichiarazione, in caso di vincolo archeologico, deve essere inserita nella modulistica unificata al punto 28.7.7 "altro".

3) Quale valenza hanno le "Schede del censimento del patrimonio esistente in zona agricola" ai fini della ricostruzione dello stato legittimo di un immobile ?

Le schede del censimento hanno mero valore ricognitivo ai fini edilizi, in quanto predisposte per documentare l'appoderamento in atto alla data del rilievo; le fotografie che si trovano all'interno di tali schede costituiscono documentazione probante ai fini di documentare lo stato dei luoghi.

4) La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà è sufficiente ad attestare l'epoca di un abuso edilizio o per legittimare la regolarità di un immobile o di un intervento ?

L'accertamento dell'epoca di realizzazione dell'abuso edilizio può essere effettuato mediante atti, documenti ed altri elementi probatori o mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Ai fini dell'attestazione di regolarità di un immobile o di un intervento, per la quale occorre produrre la documentazione probante di cui all'art. 10 bis della L.R. 15/13, non è sufficiente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

5) Quale importo deve essere versato al Comune per la monetizzazione degli standard dei parcheggi pubblici in caso di pratiche edilizie ordinarie o in sanatoria ?

Qualora l'intervento comporti un aumento di superficie utile, l'importo da corrispondere è determinato dal *valore al mq. di esproprio dell'area* calcolato con riferimento al valore medio delle aree fabbricabili nelle zone omogenee, con esclusione del costo al mq. delle opere di urbanizzazione, poiché quest'ultimo risulta già corrisposto nella quota degli oneri di urbanizzazione riferita all'intervento edilizio.

F.A.Q. 2023 ULTERIORI

1) Dove si visualizza la mappa dei beni culturali e paesaggistici tutelati dell'Emilia Romagna?

Sul sito Regione/Mibac <https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/> è disponibile la mappa dei beni tutelati e le relative informazioni messe a disposizione dal Segretariato Regionale per l'Emilia-Romagna del MiC.

Sono presenti i beni architettonici tutelati da uno specifico provvedimento (decreti, notifiche...) di cui sia stato possibile rintracciare l'ubicazione, e una parte del patrimonio tutelato ope legis, i beni paesaggistici di notevole interesse pubblico, le aree tutelate per legge. Riguardo a queste ultime, si precisa che la tutela non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B (= parti del territorio totalmente o parzialmente edificate).

Il sito è in continua crescita e aggiornamento.

2) Il bonus volumetrico del 5% di cui all'art. 5 comma 3 della DGR 1261/2022 consente di derogare ai limiti di superficie complessiva previsti dallo strumento urbanistico vigente, a seguito dell'aumento de volume del 5%?

E' corretto derogare ai limiti di superficie complessiva previsti dallo strumento urbanistico vigente, a seguito dell'aumento di volume del 5% considerato.

Si sottolinea che:

- nel riconoscimento di tale incentivo deve assicurarsi "il rispetto delle norme in materia di distanze minime e distanze minime di protezione del nastro stradale" e che devono essere "fatti salvi i casi in cui gli strumenti urbanistici non consentano la modifica della sagoma degli edifici nei centri storici e per gli edifici vincolati dal piano";
- il volume di riferimento è quello totale o volumetria complessiva (def. n. 26 della DTU) e di conseguenza la superficie da considerare è quella totale (def. 16. delle DTU);
- relativamente al metodo di calcolo, si può seguire quanto già suggerisce la definizione di volumetria complessiva, definita come la "... somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda", ne consegue che per calcolare la superficie di riferimento, basta dividere l'ammontare corrispondente alla quota del 5% per l'altezza lorda del piano.

FAQ anno 2024

1. E' possibile nelle zone A la trasformazione da Superficie accessoria (SA) in Superficie Utile (SU) nell'ambito della categoria d'intervento del risanamento conservativo ?

Nelle more di un intervento puntuale sulla disciplina particolareggiata prevista nell'ambito del PUG, in fase di assunzione da parte del Comune, si ritiene ammissibile nelle zone storiche A, anche nei casi in cui il RUE stabilisce come massima categoria d'intervento il risanamento conservativo, l'intervento di cambio d'uso da superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), anche se qualificabile come ristrutturazione edilizia.

2. E' necessario acquisire il parere della Commissione per la qualità architettonica e il Paesaggio (CQAP) nel caso di varianti minori in corso d'opera relative a titoli edilizi per la realizzazione di interventi su edifici che il RUE tutela in quanto di valore storico-architettonico, culturale, testimoniale ?

Non è necessario acquisire il parere della CQAP per le modifiche limitate allo spostamento di tramezzi interni non strutturali che non presentano alcuna interferenza con gli elementi storici tutelati dal RUE e per le quali risulti asseverata l'appartenenza al punto 21.2 del Modulo 2 della Modulistica regionale unificata (= lavori su immobili sottoposti a tutela dagli strumenti urbanistici comunali nel caso in cui il vincolo non interessi gli elementi architettonici o le parti dell'immobile oggetto dell'intervento).

3. Nel caso di irreperibilità dei precedenti edilizi, in conseguenza al danneggiamento dell'Archivio causato dall'alluvione del maggio 2023, attestata dal Comune, è possibile dichiarare lo stato legittimo di un fabbricato sulla base delle planimetrie catastali?

Lo stato legittimo è desumibile, qualora sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio di un titolo abilitativo (esempio permesso di costruire), ovvero della sua presentazione nel caso di SCIA o CILA, dalla planimetria catastale di primo impianto, ovvero da quella conseguente all'ultimo titolo edilizio antecedente agli eventi calamitosi.

4. Il solo pagamento della sanzione pecuniaria in caso di abuso può concorrere a dimostrare lo stato legittimo?

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria, in tutti i casi in cui la stessa sia prevista dalla normativa in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, comporta, ai soli fini edilizi, la piena regolarizzazione degli interventi sanzionati, producendo i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli edilizi in sanatoria e pertanto concorre a certificare lo stato legittimo dell'immobile.

5. In quali condizioni si può ritenere che un immobile presenti uno stato legittimo?

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è determinato dalla somma di tutti i titoli rilasciati/presentati che hanno interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che non si rilevino difformità dalla sommatoria degli interventi oggetto dei titoli.

Si ritiene pertanto legittimo l'immobile che presenta piena corrispondenza con quanto rappresentato nel titolo edilizio originario e negli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, anche in sanatoria, oppure presenta difformità edilizie di lieve entità, che non costituiscono violazione della normativa edilizia, riconducibili a tolleranze costruttive che dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato.

FAQ anno 2025

1) Per i casi in cui non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio ovvero in quelli per i quali non sia disponibile copia del titolo e sussista principio di prova del rilascio dello stesso a quale data va ricondotta l'esistenza di un fabbricato per la determinazione del suo Stato Legittimo?

I Riferimenti temporali al fine della determinazione dello stato legittimo di un fabbricato sono a seconda della zona di ubicazione i seguenti:

1. **ante 17/08/1942 Centro storico e zone di espansione limitrofe di cui al PRG 1931**
2. **ante 05/07/1965 Zone di completamento ed espansione inserite nel PRG 1965**
3. **ante 01/09/1967 altre zone (Territorio rurale)**

Le eventuali difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati antecedentemente a tali date non rilevano ai fini dello stato legittimo qualora tali difformità siano state realizzate prima delle date sopradicate.

A tal fine occorre produrre:

- documenti probanti quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici,i documenti di archivio o altro atto pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza;
- una “attestazione del tecnico asseverante” riguardante l’analisi dei materiali, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probante.

2) In quale caso è sufficiente per la determinazione dello Stato Legittimo di un fabbricato fare riferimento unicamente all’ultimo titolo edilizio presentato?

Lo stato legittimo è rappresentato dall’ultimo titolo edilizio a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l’utilizzo della modulistica regionale unificata, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali ad esclusione della manutenzione ordinaria.

3) In riferimento all’articolo 17 della L.R 23/2004 “Accertamento di Conformità” al fine di determinare le sanatorie per interventi edilizi ricadenti nei commi 1 e 2 del medesimo, cosa è riconducibile alla Disciplina Urbanistica e cosa invece alla Disciplina Edilizia?

La **Disciplina Urbanistica** è costituita dalle normative di cui agli strumenti di pianificazione comunali e sovraordinati e dalle norme regionali, tra queste ultime anche quella relativa al recupero dei sottotetti.

La **Disciplina Edilizia** è costituita dalle normative di cui al seguente elenco:

- igienico sanitaria;
- sismica/strutturale;
- relativa al superamento barriere architettoniche;
- relativa ad impianti ed efficientamento energetico;
- relativa all’inviananza idraulica;
- relativa alla prevenzione incendi;
- acustica;
- relativa ad impianti fognature;
- relativa al vincolo idrogeologico.