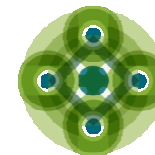




Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

Dipartimento Riqualificazione Urbana
Settore Servizi per l'Edilizia

***SEMINARIO SUL NUOVO REGOLAMENTO PER
L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI
AMMINISTRATIVE
PECUNIARIE IN MATERIA EDILIZIA***

Geom. Giancarlo Pinto
Responsabile Coordinamento Tecnico Settore Servizi per l'Edilizia

Obiettivi

- coordinare in un unico testo la disciplina per la determinazione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie edilizie;
- disciplinare le diverse casistiche di violazione che sono classificate, ai fini della determinazione della sanzione, a seconda dell'epoca di realizzazione in vigore del DPR 380/01 o dalla LR 23/04 (a partire dal 23 ottobre 2004).
- fissare le oblazioni per gli accertamenti di conformità (cosiddette sanatorie) ed ulteriori sanzioni previste da norme regionali e statali.

Principali novità

- necessita' di adeguamento per intervenuti cambiamenti normativi, in particolare la Legge 164/14 ha cambiato la definizione di **Ristrutturazione Edilizia**.

Principali novità

- la variante RUE 2014 prevede una rivisitazione delle modalità di intervento su **edifici di interesse documentale** e introduce la possibilità di operare su questi ultimi con modalità "semplificate",
- graduazione delle sanzioni in ragione del mancato rispetto di tali schede prescrittive (o in caso di intervento senza titolo abilitativo sugli stessi edifici).
- introdotta specifica sanzione per interventi su edifici storico-architettonici o documentali che non necessitano titolo abilitativo.
- per tutti gli edifici tutelati: riduzione della sanzione in caso di ripristino o sanatoria in tempi brevi

Principali novità

- **ispessimenti di solai, coperture e murature** sono assoggettati ad una sanzione forfettaria di 5.000 euro, qualunque sia l'epoca della loro realizzazione.
- volumi in eccesso vengono ricondotti a superficie dividendoli per altezza virtuale di **3 m** per gli usi residenziali, commerciali, direzionali, turistici e residenziale rurale e di **5 m** per gli usi produttivi e per le attrezzature rurali.
- **abbattimento del 50%** della sanzione così calcolata per edifici, realizzati antecedentemente al 20 maggio 2009 (entrata in vigore del RUE), con aumenti di volume che abbiano comportato un aumento dell'altezza dei piani fino ad un massimo del 10% di quella legittima.

Struttura del regolamento

Artt. 1 – 4

- Richiamano i principi generali, l'ambito di applicazione nel contesto normativo nazionale e regionale vigente e l'accertamento dell'epoca della violazione che stabilisce se applicare il procedimento sanzionatorio stabilito dal DPR 380/01 o quello previsto dalla LR 23/2004 (dal 23/10/2004).

Struttura del regolamento

Art. 5

- Viene aggiornata la graduazione delle sanzioni (tabella 1) per abusi su immobili vincolati o individuati come storico-architettonici
- Viene introdotta la possibilità di riduzione della sanzione
- Viene introdotta la specifica sanzione in caso di Ristrutturazione edilizia, per immobili, anche non vincolati, posti in Ambito storico (zona omogenea A).
- Nella tabella 2 vengono introdotte specifiche **sanzioni regolamentari** per gli interventi realizzati senza titolo o in difformità dalle schede prescrittive sugli edifici di interesse documentale
- E' prevista una specifica **sanzione regolamentare** anche per interventi in edilizia libera, quindi non soggetta a titolo abilitativo, se operati in modo difforme alle schede di cui all'art. 57

Struttura del regolamento

Art. 6

- Illustra le modalità di calcolo delle sanzioni su immobili ad uso residenziale ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01.

Art. 7

- Richiama i rapporti con il D.Lgs 42/2004 (Codice del Paesaggio), confermando l'autonoma e distinta applicazione delle sanzioni poste a salvaguardia di interessi diversi.

Art. 8

- Stabilisce la graduazione delle "oblazioni" (tabella 3) per l'accertamento di conformità (cosiddetta sanatoria)

Art. 9

- Opera una graduazione delle sanzioni dovute a titolo di oblazione nel caso di inottemperanza all'ordinanza di demolizione (art. 31 DPR 380/2001)

Struttura del regolamento

Art. 10

- Richiama la procedura che consente di procedere direttamente all'applicazione della sanzione pecuniaria senza l'onere di dover dimostrare l'impossibilità del ripristino per abusi commessi fino al 17/03/85.

Art. 11

Opera una complessiva rivisitazione della modalità di calcolo della sanzione qualora il volume abusivamente realizzato non configuri aumento di Su o Sa, prevedendo le seguenti casistiche:

- aumenti di volumi consistenti esclusivamente in ispessimenti di solai, coperture e murature che sono assoggettati ad una sanzione forfettaria di 5.000 euro qualunque sia l'epoca della loro realizzazione.
- i volumi in difformità dal titolo vengono ricondotti a superficie dividendo il volume per una altezza virtuale di 3 m per gli usi residenziali, commerciali, direzionali, turistici e residenziale rurale e di 5 m per gli usi produttivi e per le attrezzature rurali.
- abbattimento del 50% della sanzione come sopra calcolata per edifici, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore del RUE 2009, con aumenti di volume che abbiano comportato un aumento dell'altezza dei piani fino ad un massimo del 10% di quella legittima.

1. aumenti di volume consistenti in ispessimenti di solai, di coperture o di murature, che non abbiano comportato aumento di altezza netta dei piani né di Su o Sa

Esempio: un edificio a cinque piani ad uso residenziale, con sagoma di 5x10 metri, presenta tutti i solai di spessore maggiore di 15 cm rispetto al titolo abilitativo. Ha quindi un volume difforme in eccesso pari a 37,5 mc.

Precedente Delibera: la superficie a cui applicare la sanzione è pari a $(37,5/3*5)$ 22,5 mq. con una sanzione tra i 22.000 e i 30.000 euro

Nuovo Regolamento: sanzione minima di 5.000 euro

2. aumenti di volume che, senza aumento di Su o Sa, abbiano comportato aumento dell'altezza netta dei piani, compreso il sottotetto, fino ad un massimo del 10% di quella legittima e che siano stati realizzati prima del 20 maggio 2009

Esempio: un edificio a cinque piani ad uso residenziale, con sagoma di 5x10 metri, presenta tutti gli ambienti interni con altezza netta maggiore di 27 cm rispetto al titolo abilitativo. Ha quindi un volume difforme in eccesso pari a 67,5 mc.

Precedente Delibera: la superficie a cui applicare la sanzione è pari a $(67,5/3*5)$ 40,5 mq.

Nuovo Regolamento: la superficie a cui applicare la sanzione è pari a $(67,5/3)$ 22,5 mq. con una sanzione che risulterà inferiore del 70/75% dovuta al calcolo diverso della superficie ed all'applicazione della riduzione del 50% sulla sanzione finale

3. aumenti di volume che non abbiano creato aumenti di Su o Sa

Esempio: un edificio a cinque piani ad uso residenziale, con sagoma di 5x10 metri presenta tutti gli ambienti interni con altezza netta maggiore di 50 cm rispetto al titolo abilitativo. Ha quindi un volume difforme in eccesso pari a 125 mc.

Precedente Delibera: la superficie a cui applicare la sanzione è pari a $(125/3*5)$ 75 mq.

Nuovo Regolamento: la superficie a cui applicare la sanzione è pari a $(125/3)$ 41.67 mq. con una riduzione della sanzione, dovuta al diverso calcolo della superficie sulla quale applicare la sanzione, del 45% circa

Struttura del regolamento

Art. 12

- Applicazione delle sanzioni di cui all'art. 26 della LR 15/2013 per la mancata presentazione o il ritardo del Certificato di conformità edilizia e agibilità.

Art. 13

- Applicazione dell'art. 44 del D.Lgs 28/2011.

Artt. 14 – 16

- Articoli che disciplinano l'entrata in vigore, le norme transitorie per i procedimenti in corso, rinvii e abrogazioni.

Allegato

- Prospetto coi parametri utilizzati per il calcolo della sanzione pecuniaria di cui all'art. 34 del DPR 380/01 per immobili ad uso residenziale.