



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

## Riflessione sulle sanatorie alla luce delle richieste presentate al Comune di Bologna

Andrea Menarini – Responsabile u.i. Progetti Complessi, Interventi Produttivi e Tutor d'impresa del Settore Servizi per l'Edilizia del Comune di Bologna



## DIGITALIZZAZIONE ARCHIVIO EDILIZIA

Relazione Tecnica Integrata: principali ricadute sull'attività  
ordinaria del Settore Servizi per l'Edilizia  
del Comune di Bologna



### REPORT ANNUALE ISTANZE DI ACCESSO AGLI ATTI - anni da 2015 a 2018

ANNO 2015		ANNO 2016		ANNO 2017		ANNO 2018	
COPIE	5396	COPIE	6314	COPIE	9698	COPIE	11519
VISIONI	1609	VISIONI	2213	VISIONI	3108	VISIONI	4244
INTERNE	726	INTERNE	561	INTERNE	381	INTERNE	156
<b>TOTALE</b>	<b>7731</b>	<b>TOTALE</b>	<b>9088</b>	<b>TOTALE</b>	<b>13187</b>	<b>TOTALE</b>	<b>15919</b>

+ 18% 2016 sul 2015

+ 45% 2017 sul 2016

+ 71% 2017 sul 2015

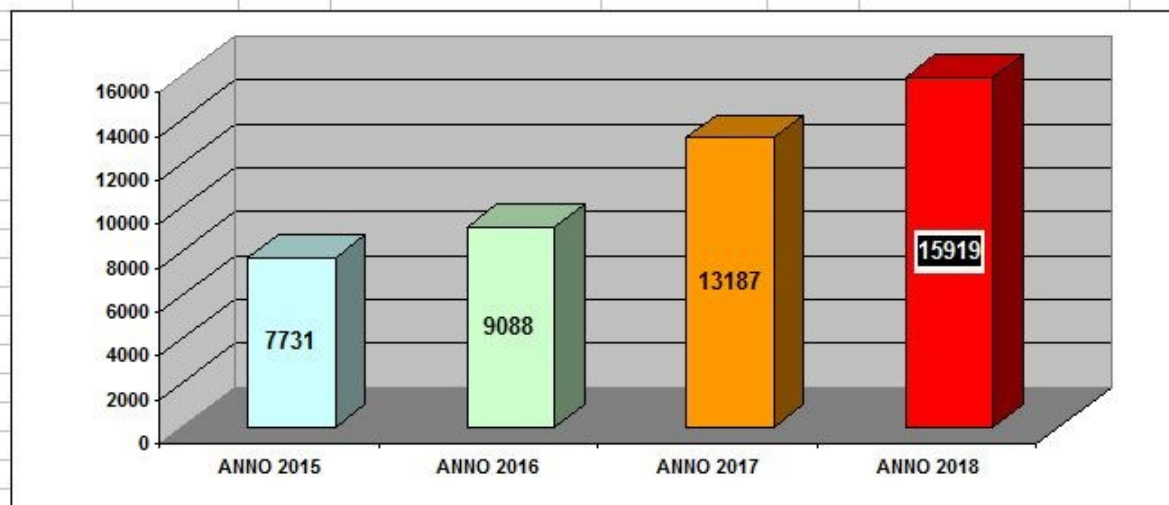
+ 21% 2018 sul 2017

+ 75% 2018 sul 2016

+ 106% 2018 sul 2015

ANNO 2015	7731
ANNO 2016	9088
ANNO 2017	13187
ANNO 2018	15919

Nota: dati presi dal db  
notes "copie e visioni"



## DIGITALIZZAZIONE ARCHIVIO EDILIZIA

DIGITALIZZAZIONE ARCHIVIO EDILIZIA: (terminata il 28 gennaio 2019)

50.739 FALDONI pari a 958.266 pratiche edilizie

L'archivio conserva le pratiche edilizie ed urbanistiche (autorizzazioni, licenze, permessi, depositi, dichiarazioni, PUA, PRG, ecc.) dal 1949 al 2014..... Pre dematerializzazione (applicativo ProCedi)

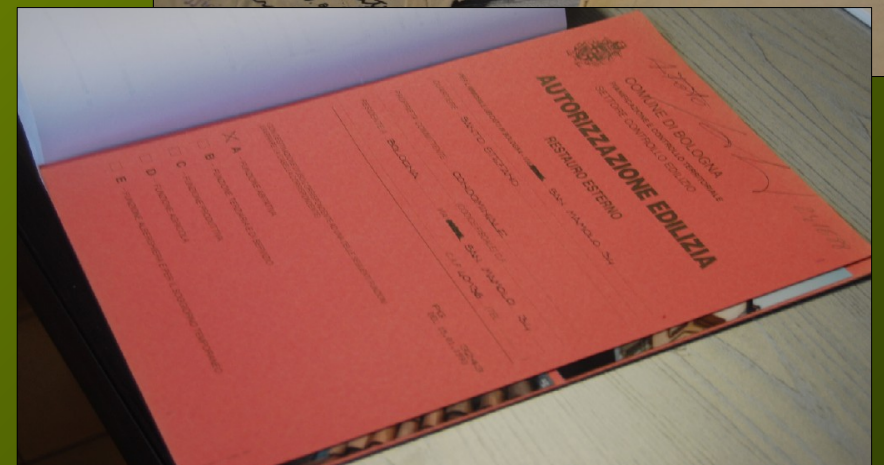
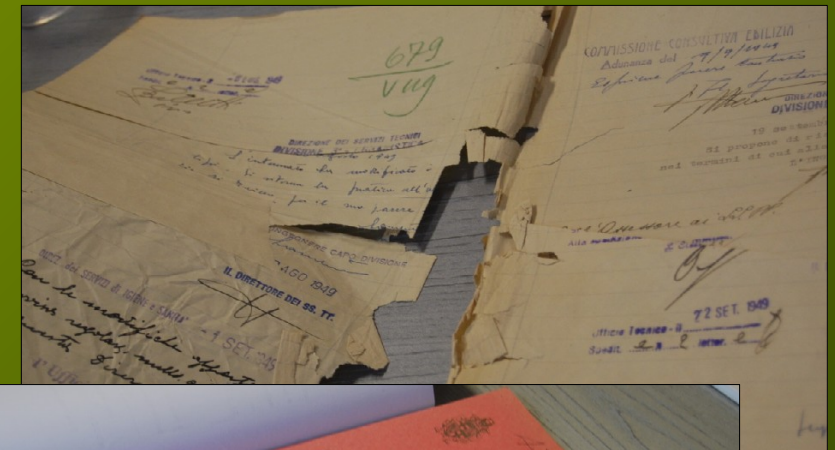


I materiali conservati erano eterogenei:

- elaborati grafici in grande formato (anche oltre A0)
- atti e documenti
- foto ed altri materiali iconografici
- veline, lucidi, ecc.

così come le modalità di rilegatura o fascicolazione dei documenti all'interno dei faldoni che potevano essere le più varie

Alcuni materiali presentavano deterioramenti dovuti al tempo (vetustà carta) e alla consultazione.



Con la digitalizzazione dei precedenti edilizi siamo passati da termini procedurali oltre i termini di legge nel periodo immediatamente successivo a settembre 2017 (fino a 90 gg) fino a gestire le istanze di accesso agli atti in **10-15 gg** (dato aggiornato ad oggi)

ACCESSO AGLI ATTI anno 2018	15.919
-----------------------------	--------

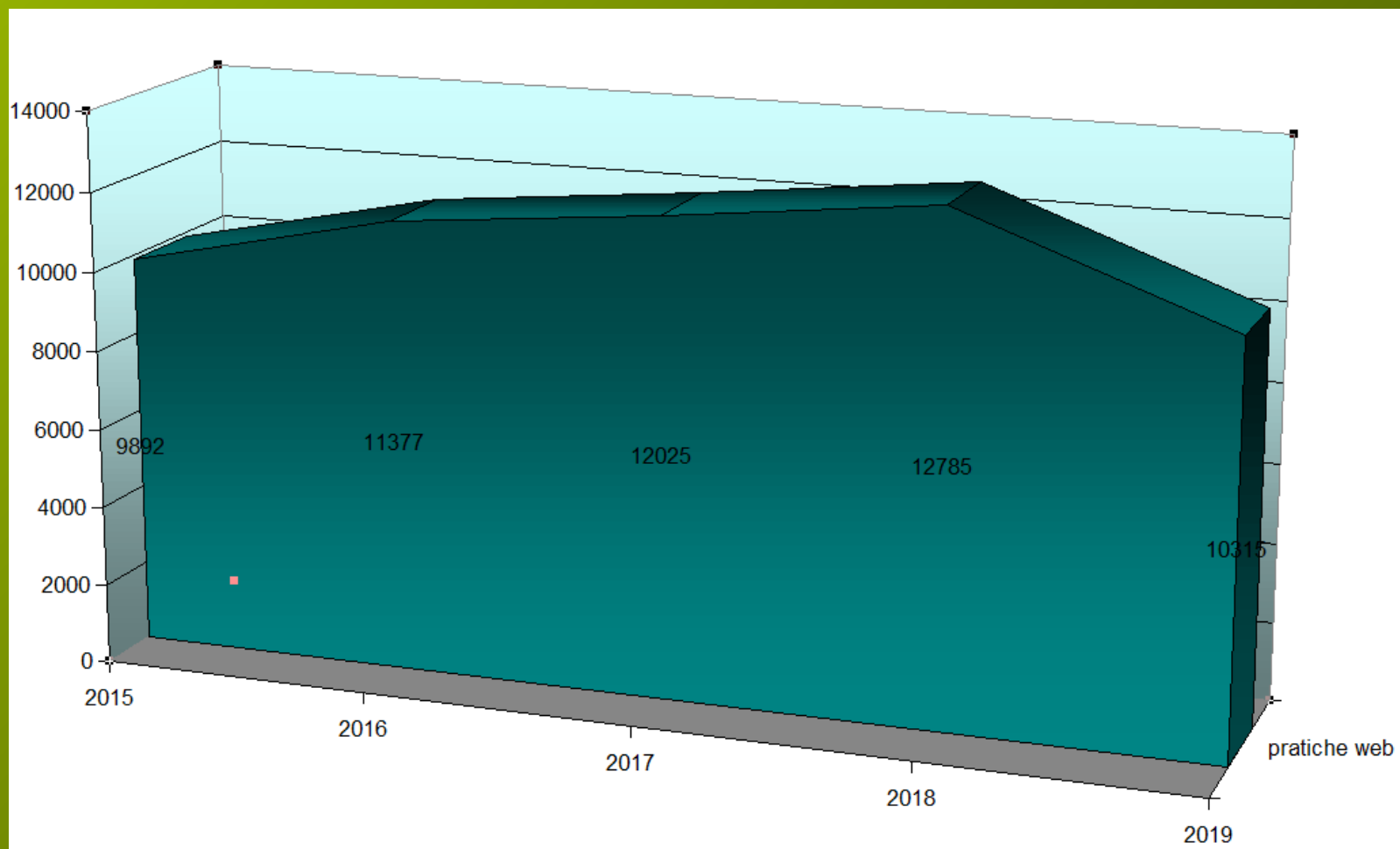
PRATICHE DIGITALI VERIFICATE ARCHIVIO ad oggi	65.000
---	--------

Le pratiche verificate e vagliate dell'archivio saranno già pronte in tempo reale per un futuro accesso agli atti

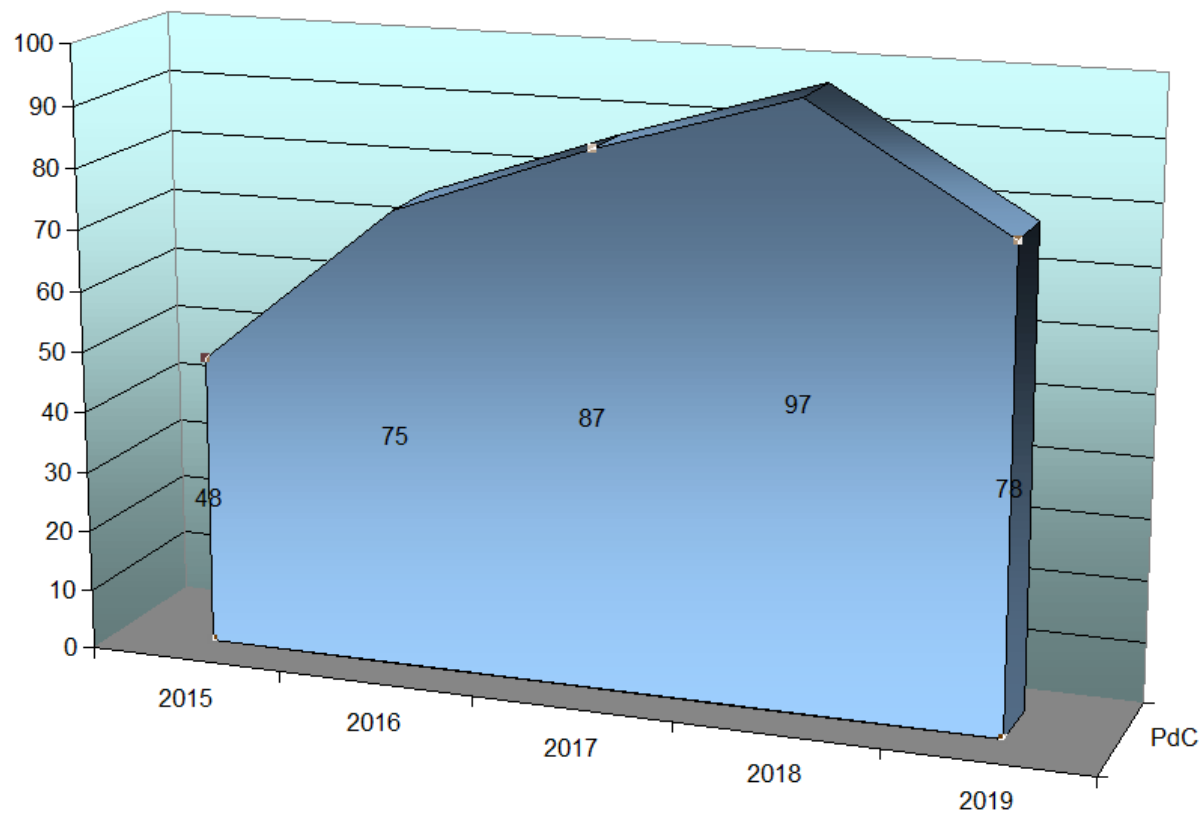
## Statistiche pratiche dal 2015 al 2018/2019

Pratiche entrate solo da "Scrivania del professionista"							
Anno	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Agibilità	50	207	1782	2333	2799	3651	2307
Schede tecniche	102	858	39	0	0	0	0
Aut. paesaggistiche	44	178	286	359	320	213	55
Cil/CILA	1187	4273	4266	4595	4404	4526	4362
PdC	6	19	40	75	86	95	76
SCIA	411	1131	1870	2262	2528	2538	2396
Sismica deposito	199	492	845	923	937	560	19
Sismica autorizzazione	11	11	49	48	64	32	11
Preparare CQAeP	8	148	261	268	305	500	506
Valutazione preventiva	2	7	27	18	27	22	19
altro	11	126	427	496	552	760	558
<b>Totale</b>	<b>2031</b>	<b>7450</b>	<b>9892</b>	<b>11377</b>	<b>12025</b>	<b>12785</b>	<b>10315</b>

## Grafici titoli edilizi anni 2014-2019

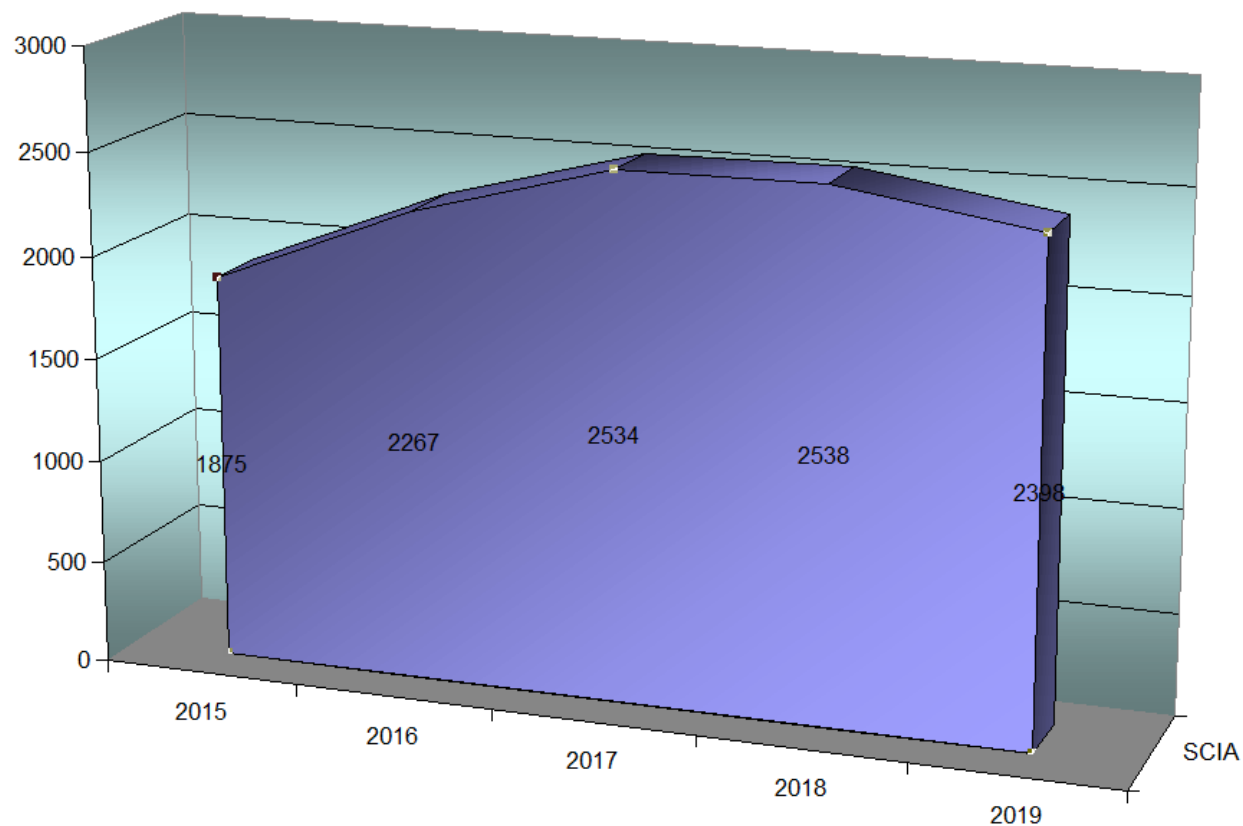


## Grafici titoli edilizi anni 2015-settembre 2019



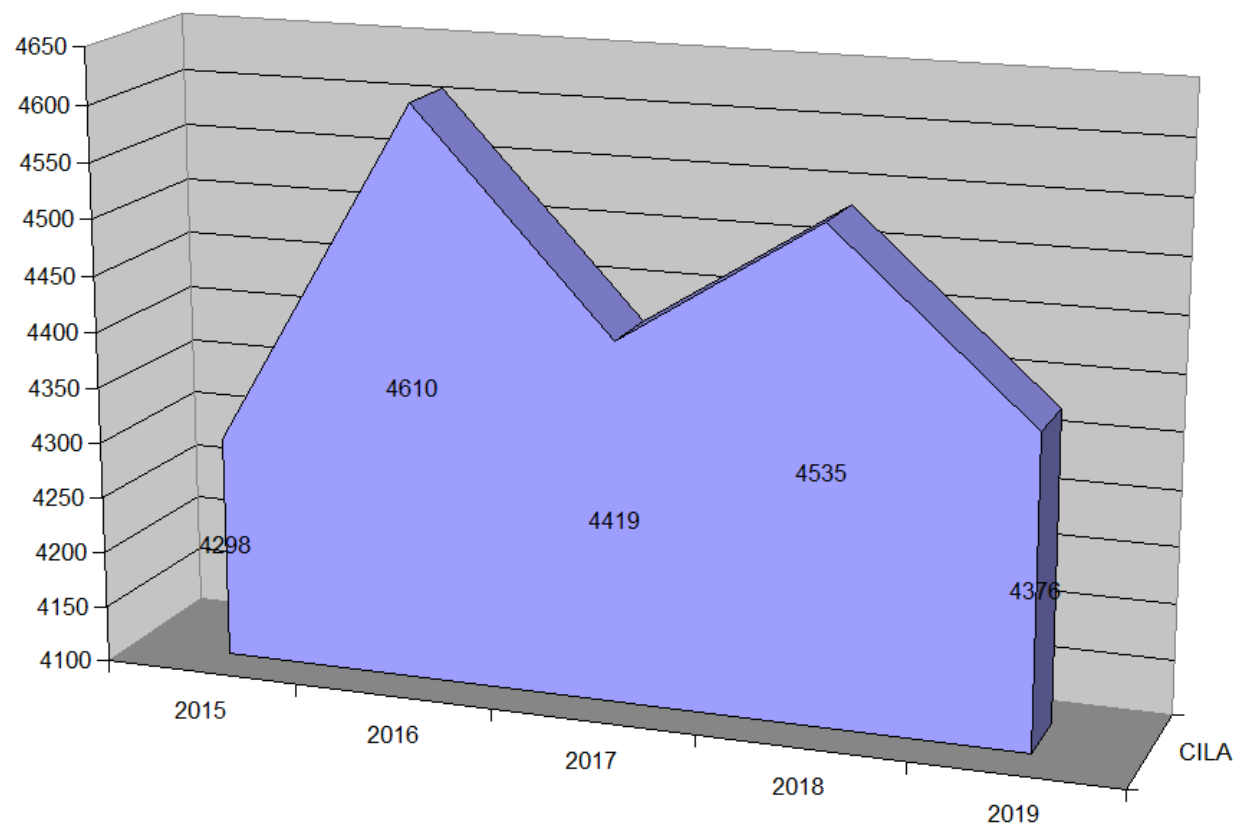
	2015	2016	2017	2018	2019
■ PdC	48	75	87	97	78

## Grafici titoli edilizi anni 2015-settembre 2019



	2015	2016	2017	2018	2019
■ SCIA	1875	2267	2534	2538	2398

## Grafici titoli edilizi anni 2015-settembre 2019



	2015	2016	2017	2018	2019
■ CILA	4298	4610	4419	4535	4376

## Accertamento di conformità

- D.P.R.380/01 → Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia TITOLO IV - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni
- L.R.23/04 → Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

L.R.23/04  Art.2: Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

I Comuni, anche in forma associata, esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

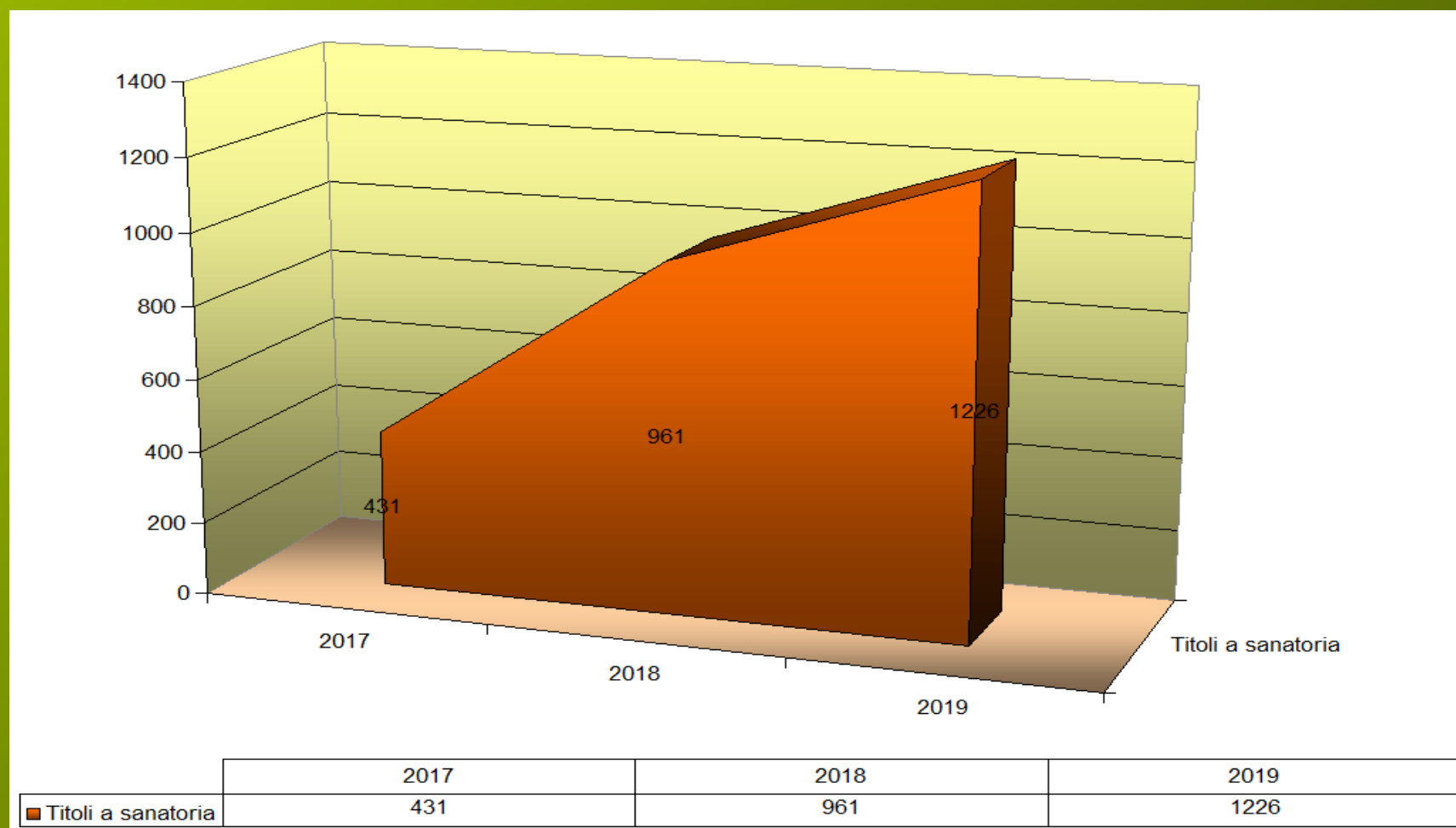
L.R.23/04  Art.17: Accertamento di conformità

In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA, o in difformità da essa, ..... il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una SCIA in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a SCIA, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

L.R.23/04  Art.17: Accertamento di conformità

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la SCIA in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

## Titoli edilizi (CILA, SCIA e P.d.C.) a sanatoria depositati dal 2017 a settembre 2019





Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

Il permesso e la SCIA in sanatoria, nei casi previsti dai commi 1 e 2 dell'art.17 e dell'art.17 bis, sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione delle sanzioni di cui al comma 3 dell'articolo stesso.

In particolare il Comune di Bologna ha emanato un regolamento che gradua le sanzioni amministrative e le oblazioni dovute a seguito di richiesta di accertamento di conformità.



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

INTERVENTI EDILIZI	LEGGE REGIONALE 23/2004 ARTICOLO 17 COMMA 3 lettera a) e b)
<b>3.1</b> Nuova costruzione <b>3.2</b> Ristrutturazione edilizia con esclusione delle modifiche delle forature sulle facciate <b>3.3</b> Manutenzione Straordinaria per aumento di superficie utile e trasformazione di Sa in Su (SCIA)	Contributo di costruzione in misura doppia con un minimo di € 5.000,00
<b>3.4</b> Manutenzione straordinaria soggetta a SCIA per opere non incidenti sulla superficie dell'unità immobiliare	€ 2.000,00
<b>3.5</b> Ristrutturazione per modifiche alle forature sulle facciate	€ 2.000,00
<b>3.6</b> Realizzazione di pertinenza	€ 4.000,00
<b>3.7</b> Restauro e risanamento conservativo e adeguamento	Contributo di costruzione in misura doppia con un minimo di € 4.000,00
<b>3.8</b> Cambio d'uso con opere e/o aumento di carico urbanistico	Contributo di costruzione in misura doppia con un minimo di € 3.000,00



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna





Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

<b>CLASSIFICAZIONE INTERVENTO</b> (classificato ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/01)	<b>TIPO IMMOBILE</b>	<b>DPR 380/01</b>	<b>L.R. 23/2004</b>	<b>Sanzione in caso di ripristino dello stato legittimo o sanatoria art.17 prima della decorrenza dei termini del COMAV sanzionatorio *1</b>
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>				
<b>1.1</b> Manutenzione straordinaria (opere interne ed esterne ad esclusione delle modifiche alle forature)	In immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 Parte Seconda	_____	Art. 10 comma 1 € 3.000,00	€ 2.000,00
<b>1.2</b> Manutenzione straordinaria (opere interne ed esterne ad esclusione delle modifiche alle forature)	In immobili di interesse storico architettonico di cui all'art. 57 del RUE	_____	Art. 10 comma 2 € 2.500,00	€ 2.000,00
<b>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>				
<b>1.3</b> Restauro e risanamento conservativo	In immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 Parte Seconda	Art.37 comma 2 € 4.000,00	Art.10 comma 1 € 7.000,00	€ 4.000,00
<b>1.4</b> Restauro e risanamento conservativo	In immobili di interesse storico architettonico di cui all'art. 57 del RUE	Art.37 comma 2 € 4.000,00	Art.10 comma 2 € 5.000,00	€ 2.000,00

L.R.23/04 → Art.16 bis: Sanzioni per interventi di attività edilizia libera

Nei casi di cui all'articolo 7, comma 4, della legge regionale n. 15 del 2013 (Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione) la mancata comunicazione di inizio lavori asseverata comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a **1000 euro**

L.R.23/04  Art.17 bis: Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977


Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

L.R.23/04  Art.14: Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

Lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, .....**qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile**

L.R.23/04  Art.19 bis: Tolleranza

### Comma 1

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del **due per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo.

L.R.23/04 → Art.19 bis: Tolleranza

## Comma 2

costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che **non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia** di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e **non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.**



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

L.R.23/04 → Art.19 bis: Tolleranza

### Comma 3

costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità ...nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile



Comune di Bologna



Sostenibilità  
è Bologna

Art. 100 del R.U.E. Titoli edilizi in sanatoria (accertamento di conformità)



4. Abusi minori. Qualora siano trascorsi 5 anni dalla loro ultimazione le opere abusivamente eseguite che non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma o nuova costruzione, si ritengono sanati a tutti gli effetti amministrativi, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni

L.R.19/08 → Art.22: Raccordo con le sanzioni amministrative edilizie

La richiesta o la presentazione del titolo in sanatoria ..... è subordinata alternativamente all'asseverazione del professionista abilitato che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse ovvero all'asseverazione del professionista che le medesime opere rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione.

Valutazione della sicurezza in base paragrafo 8.3 delle NTC 2018

## Glossario dell'edilizia libera



Allegato al D.M.02 marzo 2018 è presente il glossario per l'edilizia libera che raccoglie tutta una serie di opere eseguibili senza preventivo deposito o richiesta di titolo edilizio. Per le stesse non si procede pertanto alla richiesta di sanatoria anche se realizzate antecedentemente all'aentrata in vigore del D.M.



Realizzazione di una pavimentazione esterna contenuta entro l'indice di permeabilità



Realizzazione di un gazebo o pergolato al servizio di unità abitative



Realizzazione di un ripostiglio per attrezzi da giardino



Installazione di ascensori che non incidono sulla struttura portante

## Strumenti al supporto del professionista



### FAQ

#### Le più recenti

- Posso inviare una DICO (dichiarazione di conformità degli impianti) in via telematica?
- Cos'è la Procura Speciale per l'invio telematico di una pratica?
- Come faccio a reperire gli Attestati di conformità depositati relativi agli impianti della mia abitazione?
- Avrei fretta di iniziare i lavori su un edificio classificato come documentale e ho depositato relativa CILA. Per l'inizio dei lavori devo aspettare che venga acquisito parere della CQAP?
- Posso presentare una CILA tardiva (intervento in corso d'esecuzione) qualora si stia intervenendo su un edificio documentale o storico architettonico?

## Strumenti al supporto del professionista



Servizio telefonico  
Per informazioni tecniche edilizie, è attivo MARTEDI' VENERDI'



Servizio domande e risposte online tramite piattaforma Scrivici.



Servizio di ricevimento: per informazioni tecniche approfondite di natura edilizia o urbanistica al mattino nelle giornate di lunedì, mercoledì e giovedì.