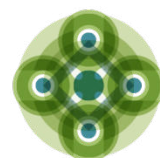




Comune di Bologna



Sostenibilità
è Bologna

Dipartimento
Riqualificazione Urbana
Settore Servizi per l'Edilizia
piazza Liber Paradisus, 10
Torre A – piano 9
40129, Bologna

RUE: Variante di adeguamento normativo 2014

Faq

Seminario 1 ottobre 2015



Comune di Bologna

Dipartimento
Riqualificazione Urbana
Settore Servizi per l'Edilizia

1. Quali sono gli interventi soggetti a deposito di Cil?

Sono soggetti a deposito di Cil gli interventi che non riguardano le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza strutturale per la pubblica incolumità ai fini sismici (IPRIPi – DGR 687/2011) e non recano comunque pregiudizio alla statica dell'edificio. Sono altresì soggette a deposito di Cil i cambi d'uso realizzati senza alcuna opera edilizia e senza aumento di carico urbanistico

NB : L'utilizzo diverso di vani all'interno dei locali adibiti a esercizio d'impresa senza modifica della destinazione d'uso legittima (ad esempio la realizzazione di uffici, locale mensa o altro a servizio esclusivo dell'attività già insediata) non è da considerarsi cambio d'uso.

Sono escluse dal deposito di Cil la realizzazione o modifica di recinzioni, cancellate, muri di cinta e piscine

2. È possibile effettuare lavori in economia per opere soggette a deposito di Cil?

I lavori in economia non sono più previsti dalla LR 15/2013, infatti l'articolo 7 comma 5 prescrive che nella comunicazione di inizio lavori devono essere riportati i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione degli interventi

3. È ammessa la variante finale ad opere soggette a Cil?

È possibile comunicare con la fine lavori gli interventi realizzati in corso d'opera solamente se le varianti rientrano tra le opere soggette a deposito di Cil altrimenti, prima dell'esecuzione delle opere, occorre munirsi del relativo titolo edilizio (SCIA o PdC)

4. È possibile il deposito di una Cil in variante in corso d'opera di una Scia?

Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo (SCIA) apportate in corso d'opera sono sempre soggette a SCIA e possono essere presentate successivamente all'esecuzione delle stesse purchè non siano relative a:

- modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario
- realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale
- la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale.



Comune di Bologna

Dipartimento
Riqualificazione Urbana
Settore Servizi per l'Edilizia

5. In quali casi il cambio d'uso è oneroso?

Il cambio d'uso è oneroso quando vi è un aumento di carico urbanistico sia all'interno della stessa funzione sia tra una funzione e l'altra

6. Come si fa per verificare se un cambio d'uso comporta aumento di carico urbanistico?

Il carico urbanistico è dato dalla somma delle dotazioni di Parcheggio pubblico (PU) e di verde nelle percentuali definite dall'articolo 115 del Rue; se la somma delle dotazioni dell'uso di progetto è superiore a quella dell'uso di partenza, si ha aumento di carico urbanistico

7. In caso di cambio d'uso con aumento di carico urbanistico le monetizzazioni vanno calcolate sull'intera percentuale o solo sulla differenza?

La monetizzazione va calcolata sull'intera percentuale dell'uso di progetto

8. In quale caso un cambio d'uso è soggetto a CIL?

È soggetto a deposito di Cil il cambio d'uso senza ALCUNA OPERA, che non sia di manutenzione ordinaria, e senza aumento di carico urbanistico

9. È cambio d'uso se all'interno di una unità immobiliare si modifica l'uso per più del 30% o per più di 30 mq?

In base all'articolo 28 della LR 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", se si superano le soglie indicate si ha mutamento dell'uso in atto nell'intera unità

10. Le dotazioni vanno sempre monetizzate?

Le dotazioni per interventi edilizi diretti vanno sempre monetizzate purché abbiano un volume di progetto fino a 7.000 mc; oltre tale dimensione, e fino a 30.000 mc, occorre richiedere all'Amministrazione la possibilità di monetizzare al posto della realizzazione delle dotazioni pubbliche dovute



Comune di Bologna

Dipartimento
Riqualificazione Urbana
Settore Servizi per l'Edilizia

11. Quando è oneroso un frazionamento?

Il semplice frazionamento non è oneroso. Se al frazionamento è abbinato un cambio d'uso o un aumento di superficie utile l'onere è dovuto per tali interventi (presente nel sito di Settore il modello cartaceo per il calcolo degli oneri con schema esplicativo)

12. Quando e come si verifica il RIE?

Il Rie si verifica per tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia. Con esclusione dell'intervento di nuova costruzione, per gli interventi sull'esistente se non si raggiungono i livelli richiesti occorrerà dimostrare un miglioramento del valore esistente.

Il Rie non è dovuto in ambito storico e per interventi di demolizione e ricostruzione in cui il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto sia maggiore di 0,5. È sempre dovuto per gli ampliamenti ammessi dall'articolo 56 del Rue.

13. Quali sono i requisiti principali per il recupero di sottotetti?

Il recupero dei sottotetti è regolamentato dalla LR 11/98, quasi completamente modificata dalla LR 5/2014, che stabilisce il titolo edilizio (Scia) le altezze dei locali, il rapporto illuminante, le verifiche da effettuare per l'osservanza della normativa tecnica per le costruzioni

14. È possibile richiedere un parere preventivo alla CQAP per opere interne ad edifici documentali e storico/architettonici, o per opere esterne, soggette a CIL?

La LR 15/2013 non prevede il parere della CQAP per opere soggette a Cil che interessano edifici documentali/storici, di conseguenza non è possibile richiedere alcun parere preventivo



Comune di Bologna

Dipartimento
Riqualificazione Urbana
Settore Servizi per l'Edilizia

15. In quali casi si può richiedere la valutazione preventiva?

La valutazione preventiva è obbligatoria per:

- interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di volumi con usi esclusi o soggetti a verifica d'ammissibilità legittimamente insediati
- insediamento di un uso soggetto a verifica di ammissibilità per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione di intero edificio che comportino variazione dell'uso e negli interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere di intero edificio,

La valutazione preventiva è facoltativa per:

- interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione di intero edificio.

16. Come si applica la tolleranza costruttiva?

La tolleranza costruttiva del 2% si applica, come stabilito dall'articolo 19bis della LR 23/04 e dall'articolo 34 del DPR 380/01, a tutti i parametri o dimensioni delle singole unità immobiliari (altezza, distacchi, cubatura, superficie utile, superficie coperta etc). Il mancato rispetto di uno solo dei parametri impedisce l'applicazione della tolleranza.

17. Come e quando si applica l'articolo 100 comma 4 del RUE?

L'articolo 100 comma 4 si applica a tutti le opere abusivamente realizzate minimo da 5 anni che non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di Sa in Su, alterazione della sagoma planivolumetrica e nuova costruzione. Per i cambi d'uso il termine per la prescrizione è di 10 anni e deve essere dimostrato con documentazione probatoria.

Le difformità che rientrano nell'articolo 100 comma 4 possono essere rappresentate all'interno di un titolo edilizio (Cil, Scia o PdC) che prevede ulteriori opere da realizzare oppure all'interno del CCEA se queste hanno modificato l'agibilità esistente; NON POSSONO essere oggetto di singolo titolo edilizio in quanto, per normativa statale e regionale soggette al pagamento delle relative sanzioni pecuniarie.



Comune di Bologna

Dipartimento
Riqualificazione Urbana
Settore Servizi per l'Edilizia

18. In caso di difformità rispetto a titoli edilizi antecedenti al 1939, è possibile ignorarle se le stesse non si riscontrano rispetto alle planimetrie di impianto del catasto?

Alla voce "edificio esistente" dell'articolo 21 del RUE (GLOSSARIO) viene specificato che "sono da considerarsi legittimi altresì gli edifici realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42)", pertanto, se supportate da planimetria catastale del 1939/40, le difformità da titoli precedenti a tale data sono da ritenersi legittimate

19. In caso di ampliamenti ai sensi dell'art. 45 del RUE è possibile utilizzare successivamente eventuali residui di volume?

L'incremento di 7.000 mc previsto dall'articolo 45 per attrezzature è utilizzabile anche in più interventi e in periodi temporali diversi per la volumetria residua

20. In quali casi è possibile la realizzazione di volumi tecnici?

L'articolo 59 del RUE prevede la realizzazione di volumi tecnici "come definiti dall'Allegato A - Definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia di cui alla deliberazione DAL n. 279 del 4 febbraio 2010 e s.m e i., strettamente necessari ad ospitare gli impianti tecnologici"

21. Si può coprire o chiudere un pergolato?

Il pergolato per definizione regionale (DAL 279/2010) può essere interessato solamente da coperture FISSE permeabile. NON sono ammesse chiusure laterali. Sul pergolato è consentita la messa in opera di tenda scorrevole (cd pergotenda) in quanto considerata copertura NON fissa

22. In quale caso la variazione dei prospetti è da intendersi intervento di ristrutturazione?

È da intendersi intervento di ristrutturazione, soggetto a deposito di Scia, la modifica dei prospetti che riguarda la variazione delle forature, esistenti e di progetto, sulle facciate anche se non riguardano parti strutturali dell'edificio. La sola modifica dei prospetti non comporta il versamento del contributo di costruzione .