



Riservato all'URP /SUE
n. di protocollo – data

Riservato al Settore Piani e Progetti Urbanistici
Protocollo Speciale Osservazioni

N°

/

Al Sindaco del Comune di BOLOGNA

Osservazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)

Variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio di adeguamento alla LR n. 15/2013 e s.m.e.i. e conseguente al monitoraggio previsto dall'art. 43, co. 3 del RUE vigente. ADOZIONE. DEPOSITO DEGLI ATTI PER OSSERVAZIONI.

Il sottoscritto

| | | | | | | |
|---------------------------|---|------|----------------------------|--------|---------------------------------|-------|
| Cognome | GIANNELLI | Nome | Pier Giorgio | | | |
| residente per la carica a | BOLOGNA | prov | BO | | | |
| via/piazza | Saragozza | n° | 175 | int | CAP | 40134 |
| tel | 051 4399016 | fax | 051 4392175 | E-Mail | ufficiostampa@archibo.it | |
| pec | archibo@legalmail.it | | | | | |
| ordine/collegio prof. | Ordine degli Architetti PPC di Bologna | | | prov | BO | |
| n°iscrizione | 2558 | c.f | GNN PGR 59E15 H501E | | | |

▣ Presidente e Legale Rappresentante di

architettibologna

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di bologna



con sede a Bologna, Via Saragozza 175 – c.f. 80039010378

Preso visione del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato con deliberazione consiliare PG 141361/2014 (OdG n. 245) del 7 luglio 2014, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Bologna presenta le seguenti osservazioni:

Osservazione N° **ArchIBO 02** Riguardante l'articolo **ART 17 del RUE**

Oggetto : **proposta di emendamento al testo dell'articolo 17 al fine di non creare disparità di trattamento tra fabbricati omogenei sotto il profilo di legittimità**

note per la lettura

In nero semplice,

il testo del RUE ADOTTATO (sul quale sono state tolte le differenziazioni cromatiche del Comune). Le modifiche proposte dall'Ordine degli Architetti sono state evidenziate con la stessa grafica adottata dal Comune nel testo di variante, e cioè.

in blu grassetto,

le parti che si propone di aggiungere (o le parti che nel RUE adottato erano state eliminate, e che si propone di mantenere)

In rosso grassetto barrato,

il testo presente nel RUE adottato, che si propone di cancellare

In grigio corsivo, corsivo sott.

le note esplicative, le premesse ed i considerato; in corsivo sottolineato le note esplicative in linea all'articolo

Premesso che :

a) *la definizione di Volume esistente all'ART. 17 del RUE previgente era:*

2. Volume totale esistente.

Per volume totale esistente (Vte) si intende il volume legittimamente realizzato entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, come documentato da licenze, concessioni, autorizzazioni, condoni edilizi rilasciati o altri titoli abilitativi.

b) *Nella versione del RUE adottato la definizione di Volume esistente è stata così integrata:*

Volume totale esistente.

Per Volume totale esistente (Vte) si intende il volume legittimamente realizzato e presente entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, come documentato da titoli edilizi e/o dalla comunicazione di fine lavori.

c) *E' stato introdotto il termine "presente" e la condizione di avveramento "come documentato da titoli edilizi e/o dalla comunicazione di fine lavori"*

Considerato che :

a) *la definizione di Volume esistente così formulata introduce due condizioni di sussistenza che, pur configurando un sistema univoco e non discrezionale di valutazione e giudizio, rischiano di generare disparità di valutazione tra volumi (ed edifici) legittimamente realizzati in funzione delle medesime normative ma il cui procedimento amministrativo o di completamento delle finiture si è concluso in periodi differenti.*

Infatti volumi (ed edifici) realizzati prima dell'entrata in vigore del PSC in conformità a titoli edilizi rilasciati sulla base del regolamento edilizio previgente, ma non completamente terminati, o la cui comunicazione di fine lavori è stata procrastinata per valutazioni di carattere tecnico commerciale (unità immobiliari non vendute con finiture da realizzare) si trovano a galleggiare in un "limbo" che non appartiene al periodo ante PSC ma che allo stesso tempo non appartiene normativamente al post entrata in vigore del PSC.

b) *pertanto i cittadini non sono stati messi nelle condizioni di evitare di cascare in questo limbo che appare assolutamente non legittimo sotto il profilo dell'uguaglianza di trattamento;*

c) *Inoltre,*

in data 07 luglio 2014 il responsabile del SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA della Regione Emilia Romagna Dott. Giovanni Santangelo in risposta ad un quesito posto dal Comune di Saludecio ha inviato allo stesso una comunicazione - REG. PG 2014 254717 - con oggetto "Requisiti per definire un edificio esistente ad una determinata data. In particolare, edifici esistenti al 15 aprile 2009 che possono essere destinati allo svolgimento di attività di agriturismo, ai sensi del paragrafo 14 della delibera di giunta regionale 11 luglio 2011, n. 987." - REG. PG 2014 254717

In tale comunicazione è richiamata "la pacifica giurisprudenza che si è consolidata in materia", e nello specifico – sentenza del TAR Veneto 16 gennaio 2013, n. 21: "ai fini dell'applicazione delle regole sul condono, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente". Specifica inoltre la sentenza: "secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa in tema di ultimazione delle opere condonabili, dal quale il Collegio non ravvisa ragioni per discostarsi, la norma citata introduce – in alternativa al criterio dell'esecuzione al rustico e completamento della copertura dell'edificio – il parametro del completamento funzionale dell'opera: per i mutamenti di destinazione d'uso di edifici residenziali è condonabile la struttura in cui le opere, pur se non perfette nelle finiture, possano dirsi individuabili nei loro elementi strutturali con le

caratteristiche necessarie e sufficienti ad assolvere alla funzione cui sono destinate. Il criterio del "completamento funzionale" anticipa, quindi, la data di ultimazione delle opere ai fini dell'ammissione al condono, per cui un intervento non ancora completato può, tuttavia, essere giudicato sanabile dal punto di vista funzionale (cfr. T.A.R. Liguria, sez. I, 6.5.2010 n. 2295)"

Quindi a conclusione della stessa comunicazione Santangelo afferma:

"In conclusione, si ritiene che un edificio possa essere considerato esistente alla data del 15 aprile del 2009, nei seguenti casi:

OVE FOSSE ANCORA IN COSTRUZIONE, qualora fosse stato realizzato al rustico e comunque ne fosse stata completata (al rustico) la copertura e se le opere, pur se non perfette nelle finiture, potessero dirsi individuabili nei loro elementi strutturali con le caratteristiche necessarie e sufficienti ad assolvere alla funzione cui sono destinate" (...)

- d) Soprattutto, questa impostazione appare senza dubbio in contrasto con lo spirito dell'attuale quadro normativo regionale, che mira ad uniformare sull'intero territorio delle definizioni e della procedure generali di intervento, senza la aggiunta di distinguo o precisazioni locali. Ma appare altresì in contrasto con la giurisprudenza consolidata.
- e) Non si comprende quindi la ragione che induce l'Amministrazione a individuare quale spartiacque per la definizione di un VOLUME esistente la data di entrata in vigore del PSC, dal momento che lo stesso PSC al comma 4 dell'art. 45 del Quadro Normativo rimandava per la definizione del volume al successivo strumento del RUE:

Volume. Qualora le indicazioni normative del Psc, si riferiscano al termine volume, per esso si intende il prodotto tra la Sul come definita dal comma precedente e l'altezza dell'edificio. Il Rue definirà in maniera puntuale e definitiva questo parametro.

- f) esistono oggi strumenti di valutazione certi dell'esistenza o meno di un fabbricato, trattasi questi di documentazione fotografica datata (ortofoto datate da enti rilevatori) o di altra documentazione attestante il periodo di costruzione, quali titoli edilizi successivi o altri depositi, fatture di materiali di finitura, o similari, imporre vincoli strumentali non probanti appare atteggiamento inutile quanto vessatorio

Osserva che :

Si ritiene che per quanto sopra esposto e documentato il testo di una norma deve evitare di introdurre disparità di trattamento tra soggetti (o volumi di soggetti) che hanno le medesime prerogative o caratteristiche:

Alla luce di tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone di modificare il testo dell'articolo 17:

Volume totale esistente.

Per Volume totale esistente (Vte) si intende il volume legittimamente realizzato **e presente entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale, come documentato da in conformità a titoli edilizi rilasciati entro la data di entrata in vigore del Piano Strutturale Comunale, per i quali non siano state presentate varianti eccedenti la manutenzione straordinaria, e la cui presenza alla data di entrata in vigore del RUE sia documentabile dall'avente titolo e/o attestata** dalla comunicazione di fine lavori.

Bologna, lì 22 settembre 2014

Firma

Pier Giorgio GIANNELLI

Presidente dell'Ordine degli Architetti PPC di Bologna

