

PUG 2020

CONTRIBUTO DI COMMENTI E SUGGERIMENTI PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO

15 LUGLIO 2020

Art. 1.2. CQAP_Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Il comma 2.2 precisa che “La Commissione quindi si esprime su:

- a. interventi urbanistici;*
- b. interventi soggetti a procedura di autorizzazione paesaggistica e accertamenti di compatibilità paesaggistica ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'articolo 146, comma 9, del Dlgs 42/2004;*
- c. interventi soggetti a permesso di costruire, a SCIA e a CILA su edifici di interesse storico-architettonico e edifici di interesse culturale e testimoniale così come individuati dalla Strategia 2.4c e 2.4d della Disciplina del PUG, con esclusione degli interventi già esaminati e autorizzati da parte della Soprintendenza.”*

Proponiamo di aggiungere

- d. verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1 del d.lgs. 81/08**

Siamo sempre del parere che la CQAP dovrebbe esprimersi PRELIMINARMENTE alle autorizzazioni paesaggistiche, semplificate o meno, come prevede l'art. 146.7 del d.lgs. 42.04, ove recita

“L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, (attualmente il Comune, n.d.r.) ricevuta l'istanza dell'interessato, **verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1**, (...omissis...) **Qualora detti presupposti non ricorrano, l'amministrazione verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 3**, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni”.

In questo modo, evitando la procedura di autorizzazione paesaggistica per gli interventi che, pur essendo visibili, NON modificano il paesaggio.

Si rimanda all'allegato 1 (in fondo al documento) per l'esposizione dettagliata delle motivazioni della proposta.

Art.9 Pareri preventivi

1. Richiesta di valutazione preventiva al SUE

L'art. 21 della LR 15/13, (e prima ancora dall'art. 6 della L.R. 31/02) prescrive che "Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso può chiedere preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal *regolamento edilizio*, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso"

Non è citata alcuna limitazione come invece nei punti a e b del comma 1.1 dell'art. 9 del RE, che limitano la possibilità al cittadino di richiederla solo per

- a. progetti soggetti a intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione di intero edificio;
- b. insediamento di un uso soggetto a verifica di compatibilità urbanistica di cui all'art. 27.1 del presente Regolamento ([vedi](#)) per interventi di nuova costruzione, consistenti in opere di edificazione ex novo, e negli interventi di ristrutturazione di intero edificio che comportino variazione dell'uso precedentemente insediato.

Chiediamo pertanto di lasciare l'articolo come nella Legge Regionale 15/13, senza limitazione dei casi in cui è possibile richiederla

L'osservazione è purtroppo sempre quella formulata fin dalle osservazioni al RUE del 2009, ma essendo convinti della utilità/necessità di questo strumento, non possiamo che ribadirla, aggiungendo che tale possibilità, in una ottica di vera e autentica collaborazione fra cittadini e Amministrazione, dovrebbe essere estesa anche alle CILA, qualora il cittadino lo ritenesse utile.

art.13 Concorsi di urbanistica e di architettura

Si propongono le seguenti modifiche (redatte direttamente sul testo dell'articolo).

1. Principi generali

Il Comune, in ottemperanza al Codice dei Contratti Pubblici, utilizza prioritariamente il concorso di Architettura - di progettazione o di idee¹ - ~~promuove lo strumento del concorso di idee e di progettazione con particolare riferimento alle attrezzature~~ opere pubbliche e allo spazio pubblico.

Il Comune favorisce e sostiene, anche attraverso i propri canali di comunicazione, i concorsi di architettura promossi sia dalle proprie partecipate² che da altri soggetti in particolare quelli previsti per l'elaborazione di progetti urbani attuativi degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana definiti dal Piano urbanistico generale.

Il ricorso ai concorsi di architettura è finalizzato all'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite, anche³ mediante l'attivazione di processi partecipativi, con la capacità progettuale dei professionisti.

Le modalità e le caratteristiche dei concorsi saranno commisurate in funzione delle esigenze di programmazione, delle risorse disponibili e dei tempi garantiti. Si chiede comunque di garantire:

- *livello di partecipazione adeguato al tema: nazionale, europeo ed⁴ internazionale*
- *commissione giudicatrice palese⁵ con presenza di membro del Comune di Bologna tutte le volte che vengono coinvolti attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico*
- *supporto tecnico senza diritto di voto per la preparazione del materiale di gara e l'assistenza tecnico organizzativa - coordinamento⁶ - alla commissione.*
- *montepremi adeguato all'impegno richiesto ai partecipanti.*

Il Comune⁷ potrà finanziare i concorsi, oltre che attraverso i contributi regionali previsti all'art. 17 co. 6 della L.R. 24/2017, anche con l'utilizzo dei proventi previsti dall'art. 9 co. g della stessa Legge regionale, ~~Per far fronte alle spese dei premi e rimborsi spese da assegnarsi ai progetti meritevoli non vincitori ci si può avvalere~~ ed eventualmente di sponsor che dovranno essere preventivamente accettati dal Comune.

¹ Si ritiene utile richiamare la normativa sui LL.PP. così come definire opere e non attrezzature

² Ci si riferisce in particolare in quelle società partecipate dal Comune, anche in forma minoritaria, che ritengono di non dover sottostare al Codice dei Contratti Pubblici - es. Bologna Fiere

³ E' stata inserita questa parola perchè non tutti i concorsi devono avere un percorso partecipato per individuare i bisogni da soddisfare

⁴ Si ritiene di suggerire una modulazione a seconda dell'importanza del tema

⁵ Si ritiene utile specificare il fatto che nei concorsi anonimi la giuria sia palese

⁶ Quelle specificate sono tipiche attività di coordinamento e riteniamo utile ribadirlo

⁷ Si ritiene utile il riferimento alla LR 24/2017 in merito a quanto contenuto negli articoli citati che costituiscono fonti di finanziamento dei concorsi.

Per favorire e promuovere i concorsi banditi da altri soggetti all'interno delle convenzioni urbanistiche, in materia di riuso e rigenerazione urbana, il Comune riconoscerà uno scomputo dal contributo di costruzione dovuto fino al 50% dei costi sostenuti per lo svolgimento della competizione progettuale, come previsto dall'art. 17 co. 4 della L.R. 424/2017.⁸

Commento:

L'articolo, nel testo presentato, appariva alquanto generico e gli emendamenti proposti puntano ad una maggiore chiarezza in merito a:

- inquadramento normativo nazionale - si rammenta che l'art. 23 co. 2 del D.Lgs. 50 prevede espressamente il ricorso al concorso nei casi di particolare rilevanza, in mancanza di professionalità interne. Riteniamo opportuno quindi un riferimento di questo tipo che costituisce un impegno dell'Amministrazione nei confronti della propria comunità.
- inquadramento normativo regionale - vi sono due importanti articoli che disciplinano la materia e soprattutto definiscono i canali di finanziamento delle competizioni sia pubbliche che private. Un chiaro e preciso riferimento a questi articoli è sinonimo di trasparenza e manifesta la volontà dell'Amministrazione di applicare integralmente la LR.

⁸ Vedi nota precedente

Art. 14 Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità totale e parziale – CCEA

PUNTO 4.1

L'articolo parla di richiesta di CCEA o in alternativa di deposito del medesimo senza specificare la differenza tra le due procedure e/o la normativa di riferimento da cui desumere tale differenza.

PUNTO 4.3

Al punto 4.3 viene descritta in alternativa un'ulteriore procedura ai sensi dell'Art.25 comma 5 bis del DPR 380/2001 che risulta essere abrogato dall'Art. 3 del Dlgs 222/2016.

Art. 27

Considerazioni generali

1 – Carattere prescrittivo e non prestazionale

Tutto l'art. 27 appare conformato a una impostazione decisamente prescrittiva, dettando regole cogenti (anche se sovente anche piuttosto generiche) su tutti gli aspetti delle componenti costruttive.

E' una impostazione che sembra in controtendenza con l'impostazione degli ultimi anni, che sembrava orientata più verso una normativa prestazionale, degli obiettivi, anziché prescrivere i mezzi coi quali raggiungerli.

Non condividiamo questa impostazione, non fosse altro perché il processo costruttivo e le tecniche edilizie sono soggette a innovazioni estremamente più veloci della filosofia normativa, ancora legata purtroppo a una impostazione giuridica più che tecnica, e a paradigmi estremamente obsoleti (valga per tutti il caso clamoroso del DM del 5 Luglio 1975 – quasi mezzo secolo fa – a sua volta modificante le “istruzioni ministeriali 20 giugno 1896”: i parametri igienico sanitari, in Italia, hanno la base metodologica in una cultura costruttiva di più di un secolo fa...).

Si sperava che il Comune, pur dovendo seguire l'indice del regolamento edilizio tipo nazionale, adottasse una impostazione più moderna e in linea con la cultura costruttiva contemporanea, che ad uno stesso problema offre molte soluzioni diverse ed equivalenti sotto il profilo della prestazione erogata.

Tale impostazione limita molto l'autonomia progettuale, e ciò viene ritenuto non solo e non tanto una limitazione alla libertà propositiva del progettista (obiettivo comunque positivo), ma anche e soprattutto perché **limita le possibili risposte alternative ad uno stesso problema, di fatto rendendone più difficile e meno diffusa la soluzione.**

2 – Genericità delle prescrizioni e non considerazione della loro sostenibilità economica

Tutto l'articolato riporta in molti punti frasi generiche: “adeguata analisi”, o “opportune verifiche” lasciano troppo spazio a interpretazioni giocoforza diverse o contrastanti.

Inoltre la diffusa affermazione “il progetto deve dimostrare che”, appare quasi sempre riferita ai soli parametri tecnici, mai a quelli di sostenibilità economica.

Non occorre sottolineare che nella realtà, praticamente non esistono limiti alle possibilità tecniche per raggiungere un determinato obiettivo, ma molto spesso queste sono estremamente penalizzanti sotto il profilo economico, e di fatto la loro applicazione impedirebbe l'indispensabile bilanciamento fra gli investimenti dispiegati e il margine di guadagno atteso da essi.

E' uno dei fattori che qualsiasi norma dovrebbe considerare.

Non per dare importanza al fattore economico a scapito di altri, ma semplicemente per consentire la fattibilità delle trasformazioni edilizie e urbanistiche attese e perseguite anche dalla pianificazione.

E1 INSERIMENTO DELL'EDIFICIO NEL CONTESTO

Punto 1 – Estremamente generico e non univocamente interpretabile. Particolarmente ambigua ci sembrano le espressioni *“(con riferimento) all'uso dei luoghi e alle abitudini di chi li frequenta”* o *“favorendo la percezione di visuali di particolare pregio o di emergenze naturalistiche o storico-testimoniali, quali tracciati viari o fluviali storici o preesistenze architettoniche”*.

Punto 2.2

“l'insediamento di nuove funzioni In particolare tale verifica deve dimostrare la compatibilità dei nuovi usi da insediare rispetto alle attività delle aziende presenti nelle vicinanze rispetto a:

- *orario di svolgimento delle attività lavorative;*
- *emissioni acustiche;*
- *odori ed emissioni in atmosfera;*

che sono tutte variabili non controllabili, ulteriormente mutevoli nel tempo, e non codificate (che ci risulti). Si propone la definizione univoca dei parametri da verificare, con riferimento legislativo.

E2 RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ

Considerazione generali.

Esiste una normativa specifica per il tema dell'organismo resistente, molto ricca, approfondita e specifica. Riteniamo che in sede di regolamento edilizio, sia più che sufficiente prescrivere l'allineamento degli interventi edilizi ad essa, per garantire già tutti i risultati che si elencano ai vari punti del requisito.

Esiste inoltre un lessico ormai consolidato e condiviso, cui riteniamo sia prudente attenersi. Definizioni come “miglioramento della risposta sismica” non trovano riscontro legislativo, quindi suggeriamo di attenersi a quello della NTC 2018.

Il requisito è riferito alla Azione 1.1a della Disciplina di Piano, a sua volta genericamente riferita al “patrimonio edilizio da riqualificare” su tutto il territorio comunale; l'articolato, invece, sembra essere riferito agli interventi urbanistici.

Crediamo sia utile un chiarimento in tal senso

Nello specifico della norma

PUNTO 1.1

“Gli interventi sulle strutture esistenti di un edificio”, scritto così, riguarda TUTTI gli interventi sulle strutture.

Il successivo passo *“devono tendere al miglioramento della risposta sismica delle strutture”*, oltre a ingenerare confusione con le definizioni delle NTC 2018, sembra prescrivere l'obbligo di interventi molto gravosi anche solo per un intervento strutturale che sia invece di “riparazione o intervento locale”, come di fatto è la stragrande maggioranza degli interventi che si fanno contestualmente a piccole ristrutturazioni o manutenzioni straordinarie.

Circa la valutazione del coefficiente di vulnerabilità sismica - α_{Cu} , si fa riferimento alla appendice del RE, che a sua volta rimanda alla normativa regionale, ma non ci è noto alcun riferimento a tale coefficiente nella

normativa regionale; riteniamo pertanto che ci si riferisca all'OPCM 3274/2003 e s.m. o alle numerose circolari di varia emanazione che trattano l'argomento (sebbene con definizioni diverse).

In ogni caso riteniamo indispensabile chiarire:

- a quali interventi fa riferimento al comma
- se e a quali verifiche sono subordinati gli interventi

Vale la pena ribadire che esistendo già una corposissima normativa in materia (statale, regionale, ministeriale e di ulteriori soggetti legiferanti), sembra assai imprudente introdurre nuovi livelli di definizione e/o di adempimenti, che produrrebbero quasi certamente incomprensioni e/o contrasti col quadro normativo esistente.

PUNTO 1.2

Non ci è chiaro il senso dell'articolo

"In tutti gli interventi ammessi che comportino modifiche alle parti strutturali dell'organismo edilizio nel calcolo del Volume Totale (VT) esistente e altezza del fronte, non sono computate le eccedenze derivanti dalla realizzazione degli eventuali maggiori spessori delle strutture necessari per il raggiungimento dell'obiettivo requisito di sicurezza antisismica."

Molti interventi che comportano modifiche alle parti strutturali dell'organismo edilizio NON implicano la realizzazione di maggiori spessori di solai o delle strutture (murature? Portanti o di tamponamento?...); inoltre come su accennato, gli interventi di riparazione o intervento locale non sono tesi al raggiungimento di alcun "livello" di sicurezza antisismica.

"Per le prestazioni antisismiche potranno essere realizzati, in caso di strutture in cemento armato, solai strutturali fino a 30 cm di spessore e strutture a telaio con tutte le travi in altezza, fino ad un massimo di 40 cm."

Riteniamo che a logica il comma non sia una limitazione allo spessore dei solai o delle travi, le cui dimensioni derivano ovviamente dai calcoli. Non essendo chiaro il senso dell'articolo, non possiamo commentarlo

PUNTO 1.3

Non è chiaro cosa si intenda per *"Interventi di riqualificazione e riattivazione delle attività con affollamenti significativi"*.

L'obbligo di sottoporre gli edifici alla verifica di sicurezza sismica (derivante dall'art. 2 dell'OPCM 3274/2003), si riferisce a tutti gli edifici e le opere di interesse strategico e/o rilevanti, (In Emilia Romagna definiti dagli allegati A e B alla DGR 1661/2009), **è obbligatoria la verifica mentre non lo è l'intervento**: a seconda dell'esito della verifica il proprietario deve programmare eventuali interventi da realizzare entro un determinato periodo di tempo, in funzione appunto dei risultati della verifica stessa.

Non sappiamo se un Regolamento Edilizio possa introdurre obblighi e adempimenti ulteriori rispetto a quelli previsti dalla normativa sovraordinata.

In ogni caso deve essere chiarito se e a quali interventi e tipologie edilizie ci si riferisce.

PUNTO 1.4

La valutazione del coefficiente di vulnerabilità sismica - α_{Cu} , porta a risultati non soddisfacenti nella quasi totalità dei casi. Va valutato molto attentamente se considerare questo parametro nella costruzione dei requisiti comunali in merito alle strutture

Conclusione

Purtroppo non capiamo il senso del requisito, quindi non sappiamo se i commenti sono utili e/o pertinenti. Tornando alla premessa, ribadiamo comunque che esistendo già una corposa normativa in materia, preferiremmo riferirsi a quella, con un eventuale automatismo per riferirsi anche alle modifiche che ci saranno in futuro.

Per eventuali premialità, riteniamo che, nel caso, non sia prudente inventare nuovi meccanismi di “bonus”, e che sia invece prudente riferirsi comunque alle norme già esistenti (ad esempio alla Legge 11 dicembre 2016, n. 232, csd. “sismabonus”).

E 3 SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

Considerazione generale.

Esiste una normativa specifica per il tema della sicurezza antincendio, molto ricca, approfondita e specifica. Riteniamo che in sede di regolamento edilizio, sia più che sufficiente prescrivere l'allineamento degli interventi edilizi ad essa, per garantire già tutti i risultati che si elencano ai vari punti del requisito.

E 4 CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE

La prescrizione “...*non producano emissioni interne di gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali sia in condizioni critiche...*” non è verificabile né controllabile, non essendo chiaro cosa si intende per molesto o quali siano le condizioni critiche.

E 5 PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Anche in questo caso, esiste una normativa specifica per il tema dell'inquinamento elettromagnetico. Riteniamo che in sede di regolamento edilizio, sia più che sufficiente prescrivere l'allineamento degli interventi edilizi ad essa, per garantire già tutti i risultati che si elencano ai vari punti del requisito.

In ogni caso segnaliamo alcuni punti della norma non chiari

2.1 *Garantire il mantenimento della massima distanza tra gli spazi dell'organismo edilizio/edificio in cui si preveda la permanenza di persone* (prescrizione molto difficile da verificare, ma anche estremamente passibile di interpretazioni differenti: qual è la “massima distanza”? e:

- *le sorgenti di campo elettrico e magnetico esterne esistenti e di previsione* (non è possibile conoscere le previsioni);
- *le cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti, dorsali di conduttori e ogni principale* (non sappiamo cosa si intenda per “principale”) *sorgente di campo magnetico interna all'edificio.*

E 6 SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI

L'articolato è eccessivamente generico e non definito, e contiene espressioni non univocamente interpretabili, come *“per quanto possibile”* (è una norma, non una linea guida), *“sostanze inquinanti”* (non esistono esalazioni NON inquinanti), *“presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi”* (non necessariamente dipende dall'edificio), *“difetti nell'eliminazione delle acque di scarico”* (non necessariamente dipende dall'edificio), sebbene enuncino principi condivisibili non hanno carattere di normativa.

Riteniamo invece che sia indispensabile:

- richiamare la norma UNI-CIG 7129 (versione in vigore al momento di entrata in vigore del RE) per tutte le esalazioni di caldaie, cucine e apparecchi a gas, inclusi;
- specificare come devono essere trattati i vapori di cottura, se si ritiene che siano un problema;

E 7 TENUTA ALL'ACQUA

Nota generale. “Garantire” è un verbo che non dovrebbe mai essere impiegato nella normativa edilizia con riferimento ai parametri fisico-ambientali. Si può garantire una misura (ed è spesso difficile anche quello, in edilizia), si possono garantire distanze, altezze, proprietà, nomi, ma non parametri fisico ambientali.

Si può garantire che il progetto, ha tenuto conto della necessità di raggiungere determinati parametri, ma non il loro raggiungimento.

In particolare:

1. *Nel progetto e nella realizzazione dell'organismo edilizio:*
 - 1.1 *Garantire la tenuta alle infiltrazioni d'acqua degli elementi di tamponamento e chiusura dell'edificio (pareti esterne, coperture, solai delimitanti spazi aperti, infissi, pareti contro terra) e dei giunti tra gli elementi tecnici.* (è un problema che l'uomo affronta da svariate migliaia di anni, e ancora capita di subire insuccessi. Si ripete che è giusto prescrivere la progettazione, tesa a garantire; ma chi costruisce sa che anche con tutte le precauzioni, previsioni e attenzioni costruttive del caso, la goccia a volte entra...)
 - 1.2 *Garantire l'abbattimento dei fenomeni di condensa negli spazi umidi (ad es. bagni, cantine ecc.).* Idem come sopra, con la ulteriore considerazione che la condensa dipende anche da fattori ambientali interni ed esterni del tutto indipendenti dalla costruzione, come umidità determinata dall'utente (la pasta che viene scolata...), la scarsa ventilazione attuata dall'utente, ecc.

E 8 - CONTROLLO DELL'ILLUMINAMENTO NATURALE

- 1) Al punto 1. relativo alle Prestazioni nelle funzioni residenziali e al punto 2. nelle funzioni non residenziali viene prescritto di garantire un adeguato livello di illuminazione naturale, attraverso il Controllo del Fattore luce diurna medio – FLDm, *“come calcolato nella relativa Scheda di approfondimento in Appendice”* ma nella scheda in appendice al Regolamento, al punto 6. non esiste nessun modello di calcolo ma unicamente una definizione del FLDm : “Il FLDm è definito come rapporto, espresso in percentuale, fra l'illuminamento medio dello spazio chiuso e l'illuminamento esterno ricevuto, nelle

identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole.”.

Ci si domanda se sarà possibile continuare a mantenere i noti metodi di calcolo presenti anche nelle passate versioni del RUE e/o utilizzare software specifici, attualmente di grande uso, di qualsiasi software house ?

- 2) Al punto 1.1 e 2.1 viene prescritto che i serramenti computabili ai fini del calcolo del FLDm, devono prospettare su “*spazi regolamentari (spazio libero quale via, piazza, cortile, patio)*”.

In assenza di definizioni univoche di che cosa si intenda per “spazio regolamentare” la norma è inapplicabile.

Si chiede di definire quali siano gli spazi regolamentari e in particolare le distanze di visuale libera necessarie a soddisfare il requisito (per esempio nei pozzi luce, nelle chiostrine o nei cortili secondari).

- 3) Al punto 4. È scritto : “*Nel caso di recupero di sottotetti vale quanto previsto dal punto 2.9 dell'obiettivo E 16.*”. Al citato punto 2.9 viene prescritto che “*Nel caso di recupero di sottotetti, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 11/1998, il rapporto aeroilluminante deve essere garantito per almeno il 50% della superficie richiesta da aperture poste su piani verticali nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 73 del presente Regolamento*”.

Questi tre rimandi generano inutile confusione : l'Art. 73 contiene prescrizioni per i Beni culturali e edifici di interesse (infatti per quanto riguarda il punto **3.2 COPERTURE > abbaini e lucernari**, prescrive una serie di indicazioni geometriche alla realizzazione di aperture valide esclusivamente per gli edifici di interesse documentale o storico-architettonico) e non per tutti gli edifici di cui manca il riferimento normativo contenuto nell'Art. 69.

Rispetto alla ratio del PUG finalizzata al recupero degli involucri edilizi esistenti, e dallo stesso tempo alla conservazione del tessuto edilizio storico, si ritiene che la norma di *garantire almeno il 50% della superficie illuminante proveniente da aperture su piani verticali*, precluda quasi tutti gli interventi di possibile recupero di sottotetti (senza distinzione tra sottotetti autonomi e sottotetti funzionalmente collegata ad altra unità).

E' evidente che una tipica finestrella di sottotetto del tessuto edilizio storico non garantisce il requisito mentre un lucernario posto su una falda con pendenza tradizionale (30/33 %) ad un'altezza corretta garantisce una migliore visuale verso l'esterno anche ad una persona seduta; non si capiscono i motivi di precludere a priori la possibilità di realizzare esclusivamente lucernari in un intervento di recupero di un sottotetto (in particolare se rispettano “*la vista sull'esterno e una buona distribuzione del livello di illuminamento degli spazi...*”).

E 9 CONTROLLO DELLA TEMPERATURA SUPERFICIALE E DELLA TEMPERATURA OPERANTE

Riteniamo superfluo inserire questo obiettivo, anche perché l'argomento viene trattato in maniera generica e superficiale: esiste ampia e completa legislazione sia statale che regionale con articolazioni prescrittive sull'argomento, sia in fase progettuale che in fase di verifica finale per qualsiasi tipo di intervento e di destinazione d'uso. Si propone un semplice rimando a quella

E10 VENTILAZIONE

- 1) Al punto 1. delle prestazioni, è stato prescritto di *“Assicurare inoltre le condizioni di benessere respiratorio e olfattivo, di un adeguato ricambio d’aria ed evitare la presenza di impurità dell’aria e di gas nocivi.”*
A quali impurità dell’aria si riferisce la prescrizione ? Odori sgradevoli, sostanze emesse da materiali di costruzione o dagli arredi ? E quali gas nocivi il progettista deve evitare la presenza ? Radon, Gas Serra?

L’obiettivo sembra molto generico, non chiaro e di difficile se non impossibile applicazione sia in fase di progetto che di verifica finale.

- 2) Al punto 2.3 viene ripetuto il concetto espresso al punto 1.3 dell’obiettivo **E 8** *“I locali principali (soggiorno, cucina e camere da letto) devono essere provvisti di finestra posta sul piano verticale apribile.”* . Se per il benessere visivo si riconosce il fine di avere vedute verso l’esterno, al fine di garantire la salubrità e il benessere ambientale non sono comprensibili i motivi per i quali debba essere cogente il ricambio d’aria obbligatoriamente da aperture poste su un piano verticale, quando l’obiettivo può essere raggiunto in tanti altri modi utilizzando tipologie di aperture diverse e impianti tecnologici moderni.
- 3) Il punto 2.4 *“Nel caso di recupero di sottotetti..”* ripete i rimandi già definiti al punto 4. dell’obiettivo **E 8** e l’osservazione è la stessa espressa in precedenza.
- 4) Al punto 3.1 ancora viene fatto riferimento agli *“spazi regolamentari (spazio libero quale via, piazza, cortile, patio)”* su cui è possibile prospettare le aperture ai fini del calcolo del fattore areante, la richiesta di precisare le caratteristiche degli spazi regolamentari è analoga a quella già descritta all’osservazione 2) dell’obiettivo **E 8**. Inoltre si chiede di specificare come computare ai fini areanti, l’apertura di un lucernaio a ribalta se è inferiore a 30°.

E 11 CONVIVENZA CON LA FAUNA URBANA

Non è chiaro l’obiettivo del requisito; l’enunciazione del primo periodo, sembra genericamente incentivare un atteggiamento “non contrario” all’insediamento di una specifica parte di fauna, anche se poi non è chiaro come tale obiettivo possa essere prescrittivo.

PUNTO 1.1

Sottolineiamo ancora come il termine “garantire” sia poco appropriato in una norma, se riferita a un evento che “dovrebbe (o non dovrebbe) accadere” in diretta conseguenza di come l’opera edilizia è progettata e realizzata. Nella fattispecie, *“Garantire che tutte le griglie e condotte di aerazione in genere, le aperture delle canne di aspirazione e di esalazione dei fumi, le reti di scarico siano rese impenetrabili a insetti ed altri animali indesiderati e infestanti”*, è una frase che sebbene sia abbastanza chiara come principio generale, rimane poco chiara se trasformata in norma: non è evidente quali siano gli animali infestanti, e ancora meno quali quelli “indesiderati”; tale principio generico, quindi, appare impossibile da garantire.

La norma sarebbe molto più chiara se enunciata come segue:

tutte le griglie e condotte di aerazione in genere, le aperture delle canne di aspirazione e di esalazione dei fumi, e in genere i fori di comunicazione con l’esterno devono essere protetti da reti metalliche a maglia non superiore a 4 mmq

PUNTO 1.2

E' ancora meno chiaro, e foriero di dubbi, quanto enunciato al punto 2.

La stanzialità di volatili (piccioli in primis), costituisce un serio fattore di degrado delle superfici lapidee. Il contatto tra il guano e le piogge favorisce il rapido **deterioramento** delle **superfici lapidee** in quanto la componente acida del **percolato** scioglie il carbonato di calcio causando un'aggressione acida della superficie, intonaci inclusi.

Il fenomeno è particolarmente grave sulle superfici fortemente calcaree come ad esempio le arenarie, molto diffuse nell'architettura storica bolognese e facilmente aggredibili dal percolato acido.

L'accesso degli animali nei sottotetto, poi, può portare a gravi fenomeni di stanzializzazione dei volatili, con accumuli significativi di guano, danneggiamento degli strati di coibentazione, considerando che aperto un varco per una tipologia di animali, il varco è aperto per tutti.

Senza parlare dei problemi sanitari che potrebbero sorgere dalla permanenza di guano, carcasse di animali morti, ecc.

Pertanto, introdurre nell'edificio fattori e caratteristiche intrinsecamente generatrici di degrado, non ci sembra una buona idea dal punto di vista tecnico.

Per quanto sopra, riteniamo che tale requisito potrebbe essere eliminato.

Se deve rimanere, suggeriamo che sia riferito agli assetti vegetazionali e al massimo alle recinzioni, ma NON agli edifici.

E12 SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA A URTI E SFONDAMENTO

Insieme di indicazioni estremamente generiche; nessuna distinzione tra spazi di uso pubblico e spazi di privato.

Come sempre si chiede di GARANTIRE, ma è necessario sempre rammentare che dopo la progettazione e la corretta realizzazione, non si può garantire la corretta manutenzione e il corretto uso.

L'articolo resta stranamente generico senza alcuna prescrizione precisa o rimando a vigente normativa.

Unico rimando normativo è al punto 1.4 dove di rinvia all'art.33 del RE: linee vita.

E13 SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

La questione del "Garantire" è abbastanza chiara, per cui non la ripetiamo, ma anche in questo caso il termine concede letture ambigue.

Si richiama ai fini della sicurezza degli edifici " *....siano concepiti e realizzati in modo da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori*".

Deve sempre essere ricordato che **NON ESISTE UN "MASSIMO" GRADO DI SICUREZZA**, ma **solo un livello di sicurezza conforme alle norme sovraordinate vigenti**, cui anche in questo caso sarebbe opportuno inserire un semplice rimando

PUNTO 1.1

"Garantire che l'utilizzo degli impianti non comporti rischi di incendi , folgorazioni, ustioni ecc..."

Il progettista può garantire la corretta progettazione e la realizzazione a regola d'arte, come da norma vigente, ma non può garantire nel tempo l'impianto non governando le modalità d'uso e di manutenzione.

Sarebbe bene in tutte queste garanzie, che si richiedono, che venga sottolineato e posto in evidenza con uso corretto e con giusta manutenzione dell'impianto.

E 14 CONTROLLO DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Anche in questo caso, esiste una normativa specifica per il tema dell'inquinamento acustico e delle caratteristiche acustiche passive degli edifici. Per quanto sia un corpus normativo assai ambiguo e confuso, è nettamente distinto fra nuove costruzioni e interventi sull'esistente, riconoscendo che nel primo caso è possibile una progettazione acustica accurata, nel secondo è quasi impossibile.

Riteniamo che in sede di regolamento edilizio, sia più che sufficiente prescrivere l'allineamento degli interventi edilizi ad essa, per garantire già tutti i risultati che si elencano ai vari punti del requisito.

PUNTO 1

Per quanto su esposto, riteniamo sbagliato dare le indicazioni "per tutti gli interventi"

PUNTO 1.2

Non è chiaro cosa si intenda con *"un'adeguata resistenza degli elementi di tamponamento e chiusura esterni (pareti perimetrali, basamenti e coperture, infissi esterni) e delle partizioni interne (solai, pareti tra unità immobiliari, pareti di vani tecnici e relativi serramenti) al passaggio dei rumori aerei e impattivi"*, giacché le caratteristiche acustiche passive degli edifici sono già definite dal DPCM 5-12-1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", con una serie di circolari esplicative sulla sua applicabilità a seconda degli interventi, giacché nel d.p.c.m. non è specificato.

PUNTO 1.3

Idem come sopra: non si può *"Valutare il rumore prodotto dagli impianti tecnologici"* ma, a seconda degli interventi, progettare le componenti tecnologiche in grado di rispettare i valori prescritti dalla normativa vigente.

PUNTO 3.

E' riferito agli interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente. Si segnala che

- *l'adeguamento dei requisiti acustici passivi è cogente solo per gli elementi costruttivi sui quali si interviene. A tal fine occorre la presenza di una tavola progettuale dalla quale si evinca quali parti dell'edificio saranno interessate dall'intervento;*

Non troviamo riscontro nella normativa nazionale, dato che la applicabilità del d.p.c.m. 5.12.1997 è riferita solo alla nuova costruzione ("edifici per i quali debba essere rilasciata una concessione edilizia" o "solai di edifici soggetti a completa ristrutturazione" – circ. 880/SIAR/99 del 9 Marzo 1999)

- *i valori di $R'w$ (indice di valutazione del potere fonoisolante apparente) vanno riferiti a partizioni fra distinte unità immobiliari;*

Crediamo sia opportuno specificare "di nuova realizzazione". Nel senso: se da un frazionamento vengono ricavati tre alloggi, ha senso che la parete di separazione fra gli stessi fornisca un adeguato $R'w$. Mentre è evidente che in caso di manutenzione straordinaria di UNA unità immobiliare, non sia prescritto l'adeguamento della parete in confine con altre u.i.

Idem per i solai: se in un capannone si realizzano dei solai per ricavare alloggi su più piani, è sensato che i solai debbano fornire l'R'w richiesto: nei casi in cui il solaio sia esistente, il suo adeguamento potrebbe essere gravosissimo o non realizzabile.

- *nel caso di strutture di confine tra unità immobiliari a destinazione diversa si applica il valore limite di R'w più rigoroso;*

E' necessario specificare "di nuova realizzazione".

Se si ristruttura un appartamento esistente, a fianco di una discoteca, l'attuatore sarà il primo a porre particolare attenzione alle caratteristiche acustiche delle separazioni, ma NON E' DETTO che sia possibile.

Verifica delle prestazioni richieste

Ci sembra inutile richiedere che *"Per gli interventi di NC, cambi d'uso (anche di singole unità immobiliari) e RE con demolizione e ricostruzione verso usi residenziali, deve essere prodotta dichiarazione di conformità alle soluzioni tecniche indicate nel progetto, redatta dal direttore dei lavori."*, in quanto la modulistica relativa alla agibilità comprende già l'intera casistica di tutte le prestazioni verificate e certificate.

Inoltre il tecnico che assevera la SCCEA potrebbe non essere il DL e pertanto le dichiarazioni di conformità del DL sono necessarie.

E 15 ASSENZA/SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Esiste una normativa specifica per il tema della accessibilità da parte dei portatori di handicap.

Riteniamo che in sede di regolamento edilizio, sia più che sufficiente prescrivere l'allineamento degli interventi edilizi ad essa, per garantire già tutti i risultati che si elencano ai vari punti del requisito.

- *"In riferimento all'Azione 1.1a della Disciplina del Piano (vedi), per interventi su edifici di RU, NC e RE con demolizione e ricostruzione si considerano interventi di adeguamento dell'accessibilità a condizioni di visitabilità per tutte le unità immobiliari quelli di cui alle "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" ai sensi del Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236;"*

Il DM 236 precisa in maniera inequivocabile per quali interventi e a che livelli è prescritta la sua coerenza. Crediamo che sia preferibile riferirsi a quello, eventualmente precisando che "ai fini della applicazione del DM 236/89 la RU viene assimilata alla NC, e la RE con demolizione e ricostruzione viene assimilata alla RE".

- *"3.1 Garantire l'assenza di ostacoli fisici fonte di disagio per la mobilità di chiunque e in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea."*

CHIEDERE DI GARANTIRE UN REQUISITO PRESTAZIONALE NON DEFINITO NELLA FORMA TECNICA RAPPRESENTA FONTE DI EQUIVOCI CHE SI TRADUCONO IN ILLECITI

- “3.2 Garantire l'assenza di ostacoli che impediscano la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti.
- 3.3 Garantire l'assenza di ostacoli all'orientamento e alla riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, gli ipovedenti e i non udenti.”

La prescrizione è molto generica e difficilmente traducibile in norma (il senso dell'orientamento e la capacità di riconoscimento dei luoghi, sono abilità del tutto soggettive.

- “3.4 In caso di costruzione di ascensore o apparati montascale funzionali al superamento di barriere architettoniche all'interno di vani scala esistenti in edifici esistenti con altezza antincendio inferiore a 24 metri, la larghezza delle rampe delle scale può essere diminuita fino alla misura libera (senza tolleranza) di 0,86 metri, fatta salva la possibilità di garantire l'esodo delle persone con ridotte e/o impedito capacità motorie da valutarsi, a cura del progettista, in funzione delle caratteristiche geometriche dei vani scala.”

Non è chiaro quale sia la fonte normativa o la ratio tecnica che ha determinato il dimensionamento minimo ed inoltre, considerato che trattasi di dimensioni senza tolleranza si ritiene necessario che venga specificato il criterio di misurazione (luce libera, corrimano escluso, incluso ecc..)

Crediamo valga la pena riportare due importanti riferimenti:

- all'art. 7.2 del DM 236/89: “...In sede di progetto **possono essere proposte soluzioni alternative** alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purchè rispondano alle esigenze sottintese ai criteri di progettazione”, con particolare riferimento agli interventi sull'edilizia esistente, che pongono spesso limiti alla razionale applicazione delle norme.
- All'art. 7.5: “Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'art. 1 comma 3 della legge, **sono ammesse deroghe** alle norme del presente decreto, in caso di impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici”.

E 16 ORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA DEGLI SPAZI E DELLE ATTREZZATURE

- “2.1 Altezze. È consentito conservare le esistenti altezze utili e/o altezze utili virtuali legittime, anche se inferiori a quelle stabilite da normative sovraordinate, qualora:
 - non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi da analizzare e riportare in relazione;
 - non vi sia contrasto con la vigente normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.”

Si propone di aggiungere :

“ – è ammesso, l'ispessimento delle strutture orizzontali ai fini di migliorare le prestazioni strutturali acustiche e termiche delle stesse, fermo restando l'altezza minima inderogabile di metri 2,40”

Punto 2.2

L'articolo non è chiaro perché non si capisce a quali tipi di locali si riferisca.

Proponiamo che i locali “sovrabbondanti” o comunque non indispensabili per la corretta fruizione degli spazi (ad esempio il terzo bagno in un alloggio con una stanza, o una lavanderia), possano avere anche

altezze inferiori, in quanto locali “non necessari” alla dotazione minima degli alloggi, ma comunque utili e comodi per l’utenza.

Se si dispone, ad esempio, di uno spazio sottotetto con h 220 cm, ha senso realizzarci un bagnetto, o uno spazio utilizzabile, QUALORA L’UNITA IMMOBILIARE DISPONGA GIA’ DELLE DOTAZIONI RICHIESTE.

Segnaliamo inoltre che la norma risulta ora di ambigua applicazione. La cubatura è riferita ai singoli locali e/o ai monolocali, secondo quanto stabilito dal DM del 1975. L’istituzione dell’“alloggio minimo”, non sembra interferire con il parametro della cubatura, ma prescrivendo una superficie minima, si potrebbe equivocare sul fatto che anche la cubatura minima potrebbe seguire di conseguenza (50 x 2,70). Se rimane la prescrizione dell’alloggio minimo, è necessario specificare qualcosa sulla cubatura minima relativa, nel caso sia un monolocale.

Inoltre, per dirimere tutti i dubbi circa le valutazioni degli spazi, crediamo sarebbe utile specificare che:

- Ai fini del calcolo delle superfici determinanti i minimi dei locali, NON si computano gli spazi di h < a 180 cm, che possono comunque essere senza alcuna separazione con la porzione di h superiore; la superficie illuminante e ventilante relativa verrà calcolata in base ad essi;
- Ai fini del calcolo del volume dei locali, vengono computati tutte le porzioni del locale, anche se di h < a 180 cm;

Punto 2.3.1

Si segnala che potrebbero esistere anche luoghi di lavoro esistenti, legittimi, con superfici esistenti inferiori ai minimi prescritti. Forse è conveniente precisare *“È consentito conservare le superfici esistenti inferiori ai minimi prescritti dalle normative sovraordinate qualora legittimamente realizzati, per tutti gli usi, qualora la porzione interessata dall’intervento non sia oggetto di modifica”*

Punto 2.8.1

— *“abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante vespaio con le medesime caratteristiche di cui al punto successivo;”* Non è il punto successivo ma l’art. 2.8.3 lettera b

— *“assolvano le altre prescrizioni previste per gli spazi d’uso abitativo.”*

(Forse è il caso di specificare “superficie ventilante e illuminante, altezza, ecc.).

Può valere la pena precisare che è **sempre possibile collegare le unità immobiliari residenziali con spazi al piano interrato e seminterrato sottostante, per usi secondari** (ripostigli, bagni secondari, ecc.)

Punto 2.8.1

E’ necessario precisare un limite temporale al “non sia o non sia stato”. Ragionevolmente, si può precisare “...unicamente se il piano di campagna circostante non sia o non sia stato oggetto di sbancamento/movimenti di terra nell’ambito del titolo edilizio, (e comunque da meno di 5 (10?) anni dal momento di presentazione del titolo edilizio o di CILA).

Punto 2.8.3

Lettera b: Bisogna capire cosa si intende per vespaio aerato. Solaio + intercapedine su terra? Strato drenante? Ventilato come? Si tratta comunque di un sistema di isolamento dal terreno non necessariamente risolutivo dei problemi di umidità e salubrità del locale, quindi appare una prescrizione ambigua, e che comunque non garantisce necessariamente caratteristiche igienico-sanitarie adeguate.

Non è chiaro a cosa si riferisce l’altezza può essere ridotta a cm 25 (presumibilmente allo spessore del vespaio).

Né è chiaro in quale modo l’aerazione possa contribuire a migliorare le condizioni di salubrità (in qualche caso potrebbe essere un fattore di peggioramento).

Riteniamo che l’articolo potrebbe essere notevolmente semplificato, precisando che:

“i muri e il pavimento siano adeguatamente coibentati e isolati, con valori di trasmittanza prescritti per i locali di analoga funzione in interventi assimilabili, e livello di umidità garantito entro i valori fissati per l’attività di riferimento dalle norme sovraordinate, o di buona tecnica”.

Lettera e: Normalmente gli scarichi sono collegati alle colonne di scarico esistenti (per l'evidente impossibilità, quasi sempre, di rifarle con sfiato a tetto). Esistono da anni in commercio valvole per la ventilazione primaria degli scarichi che sono posizionabili anche nei locali di riferimento (<https://redi.it/ario-valvola-aerazione-scarico/>, oppure <https://www.edilportale.com/csmartnews/391736>), che consentono di evitare fenomeni depressivi nello scarico, e al contempo impediscono l'ingresso dei cattivi odori. Quindi si propone di ELIMINARE la prescrizione che lo scarico debba sfociare oltre il tetto.

Punto 2.8.6

Proponiamo di aggiungere *“se non per usi secondari quali ripostigli, secondi bagni, spazi per lo stoccaggio ecc.”*

Punto 2.8.14

L'indicazione è il recepimento dell'art. 24.1.a delle NTA del PAIR 2020. Tale prescrizione, può entrare in collisione con quanto previsto al punto 2.8. Proponiamo la seguente precisazione.

“2.8.14 I locali seminterrati e interrati di edifici residenziali se destinati a cantina, ripostiglio e depositi e non facenti parte catastalmente dell'unità immobiliare non possono essere dotati...”

Aggiungendo che *“le autorimesse non possono mai e in nessun caso essere dotate...ecc. ecc.”*

La norma (il PAIR), appare abbastanza insensata, ma non è questa la sede per discuterne.

Punto 2.9

“2.9 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Nel caso di recupero dei sottotetti, nel rispetto di quanto previsto dalla Lr 11/1998 (v edi) , il rapporto aeroilluminante deve essere garantito per almeno il 50% della superficie richiesta da aperture poste su piani verticali nel rispetto di quanto previsto dall'art.73” si ritiene necessario aggiungere *“ punto 3.2 del presente Regolamento e dall'art. 69 punto 2”*

In questa ottica, e nell'ottica del riuso del patrimonio edilizio esistente, crediamo sia fondamentale AMMETTERE la realizzazione di terrazzi in falda, al fine di perseguire gli obiettivi del PUG e un contemporaneo miglioramento delle situazioni abitative ricavate dai sottotetti inutilizzati, abbandonando paradigmi e abitudini culturali ormai desuete che, anche col PUG, si dovrebbero superare.

Proponiamo di aggiungere punto 2.11:

Nella nuova costruzione e nella demolizione e ricostruzione, per la funzione abitativa, tutti gli spazi aperti (terrazze, logge, balconi, lastrici solari) devono avere:

a. Per unità immobiliari fino a 50 mq di Su, dimensione minima di 6 mq con lato minimo 200 cm;

b. Per unità immobiliari da 50 a 100 mq di Su, dimensione minima di 12 mq con lato minimo 200 cm;

c. Per unità immobiliari oltre i 100 mq di Su, due spazi aperti di servizio, di cui almeno uno di dimensione minima di 12 mq con lato minimo 200 cm;

Questo suggerimento, va di pari passo con una richiesta che abbiamo fatto alla RER, per modificare la DAL 279/2010, per trasformare le superfici degli spazi aperti connessi alle abitazioni, in modo che NON SIANO né SA, Né SU (vedi allegato 2).

Sarebbe utile il supporto del Comune per questa iniziativa, qualora gli intenti siano condivisi

E17 - ALLOGGIO MINIMO

Premessa

Riteniamo che fissare tout court una dimensione minima per gli alloggi sia una metodologia, sebbene pragmatica, piuttosto ottusa nel senso che rinuncia a ragionare su di un piano prestazionale in favore di un numero che di per sé dice poco o nulla, ma che potrebbe indurre delle distorsioni non indifferenti sia nella NC che nella ristrutturazione.

Siamo concordi con il principio di disincentivare la tendenza alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente al fine di realizzare alloggi per usi brevi - B&B - od il proliferare di monolocali ottenuti da frazionamenti multipli di unità immobiliari di dimensioni oggi forse inattuali, tuttavia ci sembrerebbe più opportuno cercare di elevare la qualità degli spazi attraverso interventi progettuali, con dispositivi che guardino maggiormente alle prestazioni fornite, entrando nel merito delle soluzioni proposte.

Oltretutto **il sistema prescrittivo genera naturalmente delle distorsioni e delle degenerazioni interpretative** - anche da parte dei progettisti - **che deprimono sensibilmente la qualità abitativa**, a danno di quelle persone che, in virtù del basso potere di acquisto o di locazione, saranno i maggiori utenti.

Non è questa la sede, il RE è un disposto normativo molto tecnico, per proporre un diverso modo di approcciare il tema generale dell'Abitare portando la nostra visione; lo faremo nelle osservazioni al PUG che riteniamo il terreno migliore in cui far crescere e sviluppare una maggiore consapevolezza sul tema che potrà essere variamente articolato, per venire incontro alle nuove esigenze e nuovi bisogni delle persone.

La disciplina di Piano, fra le Strategie urbane 2. Abitabilità e inclusione punto 2.1a "Favorire l'aumento e l'innovazione di offerta abitativa in locazione, cita:

"Dal Quadro conoscitivo emerge come la domanda di abitazioni a Bologna sia in crescita esponenziale, mentre l'offerta risulti pressoché azzerata, soprattutto nelle zone centrali. Questa compressione del mercato ha contribuito a spingere verso l'alto i canoni, e la domanda potenziale di locazioni a Bologna continua a risultare superiore all'offerta disponibile. Emerge la necessità di incrementare e assicurare una varia e adeguata offerta di nuove abitazioni, per andare incontro alla domanda e alle esigenze di ampie e differenti richieste da parte di anziani, giovani, famiglie, studenti e lavoratori. Le nuove abitazioni verranno realizzate con il recupero del patrimonio edilizio esistente (vedi 1.1a), con il completamento di piani vigenti (vedi 1.1b), ovvero attraverso interventi di riuso e rigenerazione urbana di aree urbane (vedi 1.1c). Il Piano incentiva l'orientamento di questi interventi al mercato abitativo per la locazione, con particolare interesse per lo sviluppo di segmenti di mercato innovativi".

Sembra evidente quindi che:

- è necessario incrementare la realizzazione di nuovi alloggi, che soprattutto nel centro storico possono essere realizzati solo ed esclusivamente attraverso i cambi di destinazione e/o i frazionamenti di unità più grandi;
- l'offerta deve *"andare incontro alla domanda e alle esigenze di ampie e differenti richieste"*, rispondendo con una altrettanto varia offerta di alloggi con caratteristiche e dimensioni, la più varia possibile
- Condividiamo il principio secondo il quale le caratteristiche non devono rispondere solo alla richiesta prioritaria del mercato (~~pre covid19, peraltro...~~) di minialloggi per affitti brevi, ma anche per:
 - o Alloggi monostanza per residenza a medio termine (studenti, lavoratori fuori sede, alloggi per pendolari settimanali ecc.);
 - o Alloggi di piccola dimensione per nuclei familiari piccoli;

- riteniamo che in mancanza di qualsiasi regolazione del valore immobiliare, lo strumento urbanistico possa e debba intervenire nell'unico parametro in grado di incidere sul fattore costo, che è il favorire l'aumento di offerta (quindi di numero di nuovi alloggi, di tagli differenti e vari),

Nello specifico della norma

Fermo restando quanto espresso in premessa, il tema della dimensione degli alloggi, enfatizzato dalla contingenza dell'emergenza sanitaria in corso, è ovviamente più che mai attuale, anche se la scelta di istituire una dimensione minima dell'alloggio a 50 mq è nata ben prima dell'emergenza sanitaria corona virus, quindi evidentemente indipendentemente da essa; motivata più probabilmente, dalla volontà di mitigare l'eccessiva frammentazione delle unità immobiliari esistenti, e contrastare l'eccessiva proliferazione dei monolocali.

La scelta di istituire una "dimensione minima" dell'alloggio, estesa sostanzialmente a tutto il territorio comunale⁹ andrebbe approfondita: infatti su questo aspetto le indicazioni della Disciplina di Piano sembrano incongruenti rispetto a quanto affermato negli incontri pubblici sul tema, ove si affermava che la misura era stata pensata solo per il tessuto storico. Crediamo sia necessario tuttavia anticipare che proprio nel tessuto storico c'è bisogno di maggiore elasticità in merito alle potenziali trasformazioni delle unità immobiliari, proprio a causa delle sue condizioni al contorno date (unità immobiliari difficilmente modificabili per conformazione strutturale, disponibilità di canne sistemi di esalazione/scarico, frammentazione della proprietà ecc.).

In ogni caso, riteniamo che tale scelta sia da valutare anche in base ad altri ~~numerosi~~ fattori.

- 1) la dimensione minima è decisamente superiore agli standards nazionali attualmente in vigore (DM del 5 Luglio 1975), portando ~~la~~ tale superficie ~~minima~~ a quasi il doppio di quella prevista;
- 2) la dimensione scelta è decisamente superiore anche ai minimi europei che hanno una norma riferita alle dimensioni minime di un alloggio per una persona (9 mq in Francia, 10 mq in Germania, 14 mq in Olanda)¹⁰;
- 3) La dimensione di 50 mq appare come una dimensione ibrida e non calibrata sulle possibilità aggregative degli spazi: 50 mq, infatti, consentono di realizzare o un bilocale comunque con locali ampi, o un trilocale con locali un po' stretti;
- 4) probabilmente la dimensione minima di un alloggio, se proprio la si deve definire, potrebbe essere ridotta a 40-45 mq di Su: mente per la NC questa misura può anche risultare tecnicamente ragionevole, perchè in questo caso la libertà progettuale consente la massima razionalizzazione degli spazi, riteniamo possa essere più flessibile se riferita al patrimonio edilizio esistente, dove i vincoli sono molti e ineludibili;
- 5) appare infatti particolarmente penalizzante (e in contrasto con il punto 2.1.a delle Strategie urbane citato in premessa) soprattutto nel nucleo di antica formazione, in quanto:
 - a. i nuovi alloggi auspicati nella strategia urbana dovrebbero risultare esclusivamente da cambi di destinazione e/o da frazionamenti;
 - b. molti alloggi, o negozi, di superficie magari di poco inferiore ai 50 mq, non potrebbero essere convertiti a residenza, nemmeno in presenza dei parametri edilizi richiesti o di condizioni ottimali;

⁹ La "Disciplina di Piano" cita la necessità di rispettare l'Alloggio Minimo fra le "Strategie urbane" (punto 1.1.1a), estendendo la prescrizione a "tutto il territorio comunale". Su questo aspetto, verificare bene: incongruenza rispetto a quanto affermato negli incontri.

¹⁰ L.Sheridan, H.J. Visscher, F.M. Meijer: "Building regulations in Europe - Part II - A comparison of technical requirements in eight European countries" IOS Press – 2003"

- c. gli alloggi esistenti, realizzati in epoca in cui si costruivano alloggi di superficie decisamente superiore, potrebbero risultare difficilmente o non frazionabili. La conseguenza potrebbe essere quella di escludere le categorie “deboli” che, invece, il Piano vorrebbe agevolare, arrivando a limitare un’offerta abitativa varia ed ampia, in contrasto con quanto enunciato nella Strategia 2;

Detto questo, è altresì chiara la necessità di mitigare l’eccessiva e maniacale rincorsa all’alloggio monostanza, riteniamo che un ragionevole compromesso, in linea con gli obiettivi delle Strategie del PUG e compatibile con la necessità su esposta, possa essere congegnare misure di “compensazione” della superficie inferiore, con altre superfici disponibili e comunque con mix dimensionale degli alloggi di nuova realizzazione. Ad esempio:

- 1) per la nuova costruzione e la demolizione con ricostruzione, consentire alloggi di dimensione anche inferiore all’alloggio minimo, fissando una proporzione massima (ad esempio 1 alloggio <a 40 mq ogni 5 di dimensioni maggiori);
- 2) per gli interventi sull’esistente, consentire frazionamenti o cambi di destinazione solo quando la dimensione MEDIA degli alloggi sia > a 40 mq (o 50, se la misura rimane quella);
- 3) per interventi su unità immobiliari esistenti di dimensioni comprese tra 80 e 100 mq, consentire il frazionamento in massimo 2 unità;
- 4) Consentire la realizzazione di alloggi (provenienti da frazionamento o cambio di destinazione) anche di dimensione inferiore, se in presenza di adeguate dotazioni spaziali esclusive (vedi osservazione relativa al punto E16 dell’art. 27), come terrazzi, lastrici solari, giardini, ecc. o spazi comuni innovativi (lavanderia comune, spazi condominiali ecc.); ad es:
- 5) È possibile realizzare alloggi provenienti da CD o frazionamento, anche se dimensioni inferiori a quella dell’alloggio minimo, purchè l’alloggio sia dotato di almeno UNA delle seguenti dotazioni in diretta comunicazione:
 - a. Terrazzo, lastrico solare, loggia o balcone di almeno 6 mq
 - b. Sottotetto anche non abitabile di almeno 9 mq
 - c. Spazi comuni dedicati (stenditoio, deposito cicli, lavanderia condominiale ecc.), verificabili sul titolo di proprietà/godimento, di almeno 14 mq;
 - d. Giardino di almeno 12 mq
- 6) Riteniamo in ogni caso che **debba essere possibile impostare delle proposte negoziate**, che consentano (in caso di CD o frazionamento), la realizzazione di alloggi di dimensioni anche inferiori all’alloggio minimo, in presenza di servizi accessori o condizioni particolari che ne consentano la realizzazione a fronte di un complessivo miglioramento della conformazione dei luoghi.
- 7) Nella nuova costruzione e nella demolizione e ricostruzione, per la funzione abitativa, tutti gli spazi aperti (terrazze, logge, balconi, lastrici solari) devono avere
 - a. Per unità immobiliari fino a 50 mq di Su, dimensione minima di 6 mq con lato minimo 200 cm;
 - b. Per unità immobiliari da 50 a 100 mq di Su, dimensione minima di 12 mq con lato minimo 200 cm;
 - c. Per unità immobiliari oltre i 100 mq di Su, due spazi aperti di servizio, di cui almeno uno di dimensione minima di 12 mq con lato minimo 200 cm;

(questa nota viene comunque inserita nel requisito E16)

E18 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME E PER LA MITIGAZIONE DEI DANNI DA ALLUVIONI

Punto 1.1 – nel caso in cui l’organismo edilizio sia progettato per essere autosufficiente energeticamente (pannelli solari, fotovoltaici, pompe di calore, piani ad induzione, ecc...) si ritiene inutile prescrivere obbligatoriamente il terminale per l’erogazione del gas

Punto 2.2 – si ritiene necessario aggiungere dopo : “.....*l’adozione di quote inferiori deve essere giustificata da una specifica ricerca idraulica*” la frase “ o dall’utilizzo di sistemi alternativi che garantiscano il requisito.”

E19 DOTAZIONI PER LA MOBILITA'

PUNTO 3.1

La prescrizione di reperire la dotazione di Parcheggi pertinenziali (PE), in tutti gli interventi di NC e RE (demolizione e ricostruzione) entro la proiezione della superficie coperta dell’edificio, risulta eccessivamente restrittiva. Si ritiene necessario consentire il reperimento della dotazione anche fuori dalla proiezione della superficie coperta dell’edificio.

PUNTO 3.2

Prescrivere per tutti gli interventi di NC, RE, MS che interessino pavimentazioni dell’area di pertinenza e dei parcheggi a raso, la realizzazione di superfici permeabili o drenanti, oltre che la messa a dimora di un albero ogni tre posti auto, **risulta molto penalizzante per alcuni interventi di RE e MS.**

Si propone di non includere nella norma gli interventi di MS e specificare l’applicabilità solo negli interventi di RE con demolizione e ricostruzione.

E20 SPAZI PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI

Punto 1.1

dopo la lettera “F” il testo risulta incomprensibile così come la declinazione pratica di questo articolo (esempio pratico: progetto una pianta di una unità immobiliare e in un punto qualunque disegno un rettangolo con scritto sopra spazio per 4 contenitori da 12 litri per i rifiuti?).

Non è chiaro cosa si intende per “*spazio esterno in area condominiale per la raccolta dei rifiuti adeguatamente accessibile da parte del gestore*” : chiarire se il gestore deve poterci accedere in autonomia o può accedere con l’intervento di un residente.

Sulle verifiche delle prestazioni si chiede se sia possibile riferirsi a stime derivanti da statistiche regionali della produzione pro-capite di rifiuti.

E 21 UTENZA INFORMATA E MANUTENZIONE ATTIVA

“*Un manuale d’uso correttamente redatto*”, è un documento estremamente laborioso (molto più complesso e corposo della relazione di progetto, per capirci, e con costi proporzionati di conseguenza).

Va considerato poi che un manuale d’uso credibile, deve essere riferito alla singola unità immobiliare, e che richiede la raccolta di una corposa documentazione (impianti, dotazioni impiantistiche, schede tecniche, ecc.).

Riteniamo che tale prescrizione possa essere ragionevole solo in relazione ad una dimensione di intervento rilevante (implicando comunque costi molto alti, se ottemperata con documentazione utile).

Riteniamo che una prescrizione del genere attenga al rapporto fra committente e professionista, e non possa essere una prescrizione correlata al titolo abilitativo.

L’educazione della committenza è un ulteriore compito che non dovrebbe essere assegnato ai professionisti, ed esula dall’ambito del titolo edilizio.

Laddove lo si voglia comunque conservare, questo obbligo dovrebbe comunque essere correlato a interventi economicamente rilevanti, in grado di giustificare un ulteriore costo del genere.

Capo V

Art. 73 beni culturali ed edifici di interesse

Considerazione generale sull'art. 57 del RUE

L'esigenza di operare una classificazione comunale degli edifici meritevoli di tutela, deriva sostanzialmente dalla L.R. 47 del 1978, dove non solo il quadro normativo allora di riferimento era estremamente diverso da quello attuale, ma anche la concezione di tutela, e di intervento compatibile con essa, era differente da oggi, sia pure in misura meno rilevante.

Quel sistema, ha peraltro quasi sempre, e da subito, mostrato il suo limite più grande nell'essere circoscritto ad una conoscenza assai parziale dell'oggetto di tutela, derivante nel migliore dei casi da una ricognizione documentale sull'oggetto, tesa a determinare l'età dell'edificio, e assegnando il livello di tutela più o meno proporzionalmente in base a quella; nel peggiore, semplicemente da una schedatura basata sulle immagini fotografiche o iconografiche dell'edificio, e sul livello di "suggerione antiquaria" che queste erano capaci di suscitare.

In quaranta anni, tuttavia, il sistema normativo legato all'edilizia si è enormemente ampliato e complicato, con una regolamentazione sempre più approfondita praticamente di tutti aspetti, anche i più minuti, degli edifici e del loro processo di costruzione e modifica.

Tutto ciò ha portato alla situazione attuale, che vede la necessità di applicare migliaia di norme cogenti su ogni componente degli edifici (costruttiva, tipologica, morfologica, formale, materica, prestazionale ecc.), su sistemi di tutela fondati invece su una concezione "visiva" degli oggetti edilizi, basata cioè essenzialmente solo sulla loro *immagine visibile* dagli spazi pubblici.

Con tutte le conseguenze derivanti da questa divergenza di approccio al tema.

L'art. 57 del RUE del 2008, costituì una improvvisa e dirimente novità.

Era costruito su una idea di rapporto fra città costruita e modalità di intervento, pragmatica e coraggiosa, e si poneva come una assoluta novità nel panorama normativo, essenzialmente impositivo: sintetizzando brutalmente, considerava tutto il patrimonio edilizio costruito precedentemente al 1949 come "potenzialmente di interesse documentale", demandando alla fase di intervento la valutazione di merito degli effettivi valori da conservare, e su come farlo.

Era un sistema di tutela snello ed elastico, ma soprattutto che, se usato correttamente, **avrebbe consentito di individuare le effettive possibilità di intervento, addirittura modulando il livello di tutela in misura "proporzionale" al valore individuato** (questa volta in maniera completa e approfondita) **che si intendeva conservare.**

Era una impostazione che superava il limite del "vecchio" sistema (impongo una terapia, sulla base della semplice fotografia del malato), che finalmente **subordinava la norma alla conoscenza approfondita dell'oggetto di intervento, e la poneva al servizio del progetto.**

Norma subordinata alla conoscenza approfondita dell'oggetto di recupero, e commisurabile ad essa. Norma al servizio del progetto; e non viceversa.

Ricordiamo le resistenze che ha subito questa impostazione, forse troppo fiduciosa nel fatto che tutti i soggetti partecipanti al processo edilizio condividessero gli stessi obiettivi, e sappiamo anche le difficoltà gestionali che può avere generato, e in alcuni casi gli insuccessi che ha prodotto.

Dobbiamo riconoscere anche il disorientamento iniziale da parte dei progettisti, investiti improvvisamente da una libertà che non erano abituati ad avere, (il sistema normativo italiano lascia ormai molto poco spazio alla libertà progettuale) o forse semplicemente poco incentivati a misurarsi con quel disposto troppo diverso da quelli cui eravamo abituati.

Era tuttavia una impostazione che **metteva il progetto al centro della parte normativa del sistema di tutele**, e questo non potevamo che considerarlo un fatto estremamente positivo, e abbiamo sempre coltivato la speranza che diventasse un prototipo di norma.

Si constata, con un certo dispiacere, che il nuovo sistema di tutele incluso nel RE, purtroppo rinuncia alla concezione coraggiosa, pragmatica, e per questo fortemente innovativa dell'art. 57 del RUE, per tornare al "vecchio" sistema di classificazione degli edifici, pur aggiornato all'oggi.

È un deciso salto indietro, nella culturale del progetto, che se potrà soddisfare il bisogno di una norma più facilmente gestibile di quella sottesa dall'art. 57 del RUE, **chiude purtroppo una esperienza che aveva aperto molte speranze e molte strade alla centralità del progetto.**

Ribadiamo che conosciamo i motivi che hanno portato a questo "salto indietro", e ne comprendiamo la probabile inevitabilità: spiace tuttavia che non sia stato possibile trovare (amministrazione, operatori, professionisti, committenti... insomma: tutti) un dispositivo che consentisse di mantenere *l'idea* dell'art. 57, correggendone le difficoltà applicative.

Forse era impossibile, ma rimane una grande occasione perduta.

Nello specifico della norma

1 – struttura delle prescrizioni

La "struttura" dell'articolato, forse per la sua veste grafica differente da quella cui si era abituati, non facilita la lettura della norma. Banalmente, l'uso della barra bassa ci sembra superfluo.

Data la costruzione dell'articolato, che identifica le prescrizioni associandole ai soggetti edilizi interessati, consente una decisa compressione della norma, ma non facilita la lettura (forse l'abitudine migliorerà l'impressione, che al primo momento appare un po' confusa).

In generale, probabilmente l'articolato sarebbe più leggibile in forma di tabella (in ascissa le 5 tipologie di edifici, in ordinata tutte le varie prescrizioni).

2 – Possibilità di declassamento

L'articolo non prevede alcuna possibilità di "revisionare" la classificazione degli edifici. Come noto, essa deriva da una riproposizione della classificazione degli edifici redatta contestualmente al PRG '84, attualizzata escludendone gli edifici interessati da demolizione e ricostruzione e/o modifica sostanziale. Tuttavia, è indispensabile portare l'attenzione su alcune questioni che riteniamo importanti:

- la classificazione degli edifici del PRG '84 fu realizzata con il sistema di cui si accennava in premessa: valutazione dell'immagine pubblica dell'edificio, in molti casi della conoscenza documentale, in altri della caratterizzazione tipologica. Ma sempre, comunque, senza alcuna conoscenza materica, dell'assetto proprietario, delle caratteristiche costruttive o del livello di degrado (non desumibile dalla documentazione di cui sopra e peraltro variabile nel tempo);
- dalla classificazione di cui sopra, derivava la correlazione con modalità di intervento, proporzionate al "valore" assegnato";
- il contesto normativo dell'epoca era estremamente semplificato rispetto a quello oggi in vigore, e consentivano interventi circoscritti alla conformazione degli spazi e agli aspetti formali degli edifici, mentre oggi sono cogenti norme che impongono l'azione su tutti gli aspetti (strutturale, tecnologico, metabolico, prestazionale ecc.);

Assumere un sistema di regolamentazione riferito a quel contesto, ma con tutte le condizioni al contorno di quello attuale, costituisca un vincolo piuttosto forte, ma soprattutto azzardato, ponendo in collisione una classificazione sostanzialmente teorica (la caratterizzazione estetica, tipologica, morfologica, di aggregati, ecc., ma mai - e non poteva essere diversamente - materica, strutturale, di assetto proprietario, diagnostica, patologica ecc.), con un sistema di imposizioni di intervento (le norme oggi in vigore) molto più incisivo.

In estrema sintesi, abbiamo un sistema di classificazione sostanzialmente generalizzato e generalista, in collisione con un sistema normativo, invece, estremamente puntuale ed approfondito.

Riteniamo che **il nuovo regolamento edilizio (o il nuovo PUG) dovrebbe comprendere un sistema di “revisione” della classificazione**, consentendo di “declassare” un edificio, una volta che ne sia nota, accertata e condivisa (con modalità da definire) lo scarso/nulla interesse culturale-testimoniale.

Gli studi previsti al punto 2 dell’art. 73, dovrebbero essere sufficienti a consentire alla Amministrazione (per mezzo della CQAP) di valutare se la classificazione abbia senso o meno e, nel caso, di **declassare l’edificio con procedure immediate** (senza cioè passare per lunghe o elaborate procedure di revisione dello strumento urbanistico, cosa che renderebbe nei fatti impraticabile la richiesta di declassificazione).

3 – prescrizioni assai restrittive anche sui SA e SA_M

Si riporta che “Gli edifici compresi negli elenchi di cui alla parte II del D. Lgs 42/2004 sono comunque sottoposti alle prescrizioni della normativa comunale (PUG e RE) salvo se diversamente indicato”

Appare pertanto molto limitante tutta una serie di prescrizioni (in particolare quelle del punto 3.8), che **vincoleranno molto la progettazione, oltre alle prescrizioni della competente Soprintendenza.**

Si ritiene che una autorizzazione della Soprintendenza, su edifici classificati in base a una logica di 40 anni fa, **sia garanzia sufficiente a garantire un adeguato livello di tutela.**

Pertanto si ritiene logico che le prescrizioni del RE abbiano valore SOLO per gli edifici SA e SA_M che NON siano vincolati ai sensi del d.lgs. 42/04

Commenti ai punti specifici

Punto 2.1

L’approfondimento conoscitivo dell’oggetto, era certamente indispensabile in un articolato di concezione “interlocutoria” come quella dell’art. 57 del RUE nella sua prima versione.

Con il sistema di classificazione del RE, deve darsi per scontato che la valutazione “di valore” su un edificio sia da considerarsi data: pertanto **non appare comprensibile la necessità di documentare ulteriormente le caratteristiche del fabbricato, se le modalità di intervento sono comunque prescrittive e non negoziabili.**

Punto 2.5

La prescrizione, riferita agli edifici non classificati ma inclusi nei tessuti storici, è generica. Precisare che “le prescrizioni contenute nell’azione 2.4a del PUG sono finalizzate al corretto inserimento degli edifici nel contesto, che comunque deve essere analizzato caso per caso pe proporre un progetto adeguato”, fa temere che l’analisi “caso per caso” (immaginiamo operata dalla CQAP) sia condotta secondo dei criteri non prevedibili, e **di fatto costituisce un vincolo non conoscibile dall’operatore, lasciando per contro una discrezionalità indefinita (quindi infinita) al decisore.**

E’ facile prevedere che tale impostazione porterà da una parte a un lavoro di continua interlocuzione con gli operatori che non condividono o non capiscono tale impostazione, ad un generale appiattimento dei valori progettuali, e ad un diffuso atteggiamento rinunciatario anche nelle situazioni dove il progetto potrebbe proporre soluzioni innovative.

Capitolo 3.1 – Coperture

Non è stata rintracciata alcuna norma particolare per terrazzi in falda, anche se il punto 3.1.1. (laddove cita che bisogna “conservare le coperture nella loro forma e consistenza materiale” sembra precludere la loro realizzazione.

Riteniamo che invece sia un errore, almeno vietarne la realizzazione tout-court, soprattutto per la **necessità di garantire, ove possibili espansioni dell’unità immobiliare all’aperto**, a maggior ragione motivata nei sottotetto, dove gli spazi di altezza modesta di fatto non sono utilizzabili per la vita degli utenti.

Nella auspicabile ipotesi che invece la realizzazione dei terrazzi in falda sia AMMESSA, riteniamo che dovrebbe essere esplicitata in qualche punto del cap. 3.1

Punto 3.1.3

La dicitura “falde interne” è generica, anche perché più avanti si specifica “minimizzando la visibilità dalla pubblica via”. Andrebbe precisato se i pannelli solari o fotovoltaici possono o meno essere visibili dalla pubblica via (e da che altezza, dato che da terra NESSUNA falda è visibile dalla pubblica via. La tecnologia solare, peraltro, ha senso se correttamente orientata: questa prescrizione inficia la possibilità di inserire pannelli (peraltro cogente secondo le norme sul contenimento dei consumi energetici) sulla metà delle coperture degli edifici interessati.

Punto 3.1.5

Idem come punto 3.1.3 il discorso sulle falde

Punto 3.1.7

Idem come punto 3.1.3 il discorso sulle falde

Punto 3.2.1

Non sembra motivata la prescrizione di limitare l’installazione di lucernari solo ai sottotetti abitabili (comunque bisogna specificare cosa si intende per “abitabili”). Riteniamo che anche un sottotetto che non ha le caratteristiche per essere abitabile, ammetta l’installazione di lucernari.

Va rammentato che la DGR 699/2015, rende obbligatoria l’installazione di sistemi di ancoraggio per lavori in quota (csd. “linee vita”), prescrivendo nel contempo la apertura di lucernari per l’accesso al tetto, peraltro anche di dimensioni significative.

La visibilità di un eventuale coordinamento fra abbaini e la facciata sottostante, ha senso solo se sia la facciata che la copertura sono visibili da lontano. E’ una prescrizione del tutto inutile quando non è possibile vedere tutto l’edificio.

Per gli abbaini, si ritiene preferibile che la tinta delle parti murarie sia coordinata con il colore del tetto, e non delle facciate (sempre per il fatto che difficilmente copertura E facciate sono visibili contemporaneamente).

Punto 3.2.3

La apertura di asole POTREBBE rendere abitabile un sottotetto. Quindi riteniamo sia limitativo e poco comprensibile circoscrivere la possibilità di realizzarle al fatto che il sottotetto sia già abitabile.

Crediamo che il riuso dei sottotetti sia una delle risorse da utilizzare il più possibile per limitare l’uso di suolo e il riuso delle volumetrie esistenti; ma scoraggiarne in tutti i modi la riutilizzazione, solo per salvaguardare un paradigma “visivo”, ci sembra limitativo, ma anche non in sintonia con gli obiettivi del PUG.

Punto 3.3.2

I comignoli sono tradizionalmente elementi di vulnerabilità sismica assai pericolosi. Non è chiaro cosa si intenda per “modelli storici” di camini, ma si ritiene che almeno sui CT debba essere consentita la modifica della tipologia dei comignoli (mantenere un comignolo in muratura, e mantenerlo come elemento sicuro, spesso obbliga alla realizzazione di complicate e costose incamiciature in acciaio o altri materiali sismoresistenti).

Punto 3.4.4

Si ritiene il punto inutilmente prescrittivo, su edifici che probabilmente non hanno caratteristiche tali da imporre questo approccio estremamente conservativo.

Punto 3.4.6

La dicitura *“solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica, col tipo edilizio e con edifici contigui e del contesto di inserimento”*, riferita alla possibilità di realizzare terrazzi, balconi e *“ogni altra variazione che interessi le facciate”*, (riferita peraltro anche ai NC_S), appare estremamente limitante e discrezionale nella valutazione se la norma sia rispettata o meno.

3.5 – Finiture delle facciate

Nota generale: Durante la redazione di queste note, le misure emergenziali per il salvataggio (parola che nel contesto attuale sembra più appropriata che non rilancio...) dell'economia, hanno incluso notevoli incentivi alla riqualificazione energetica degli edifici: il tema degli interventi di facciata, quindi, dovrebbe **porre molta attenzione ai rapporti fra norma e questo tipo di interventi, plausibilmente fra i pochi che si potranno realizzare nei prossimi due anni.**

Punto 3.5.1

Non è chiaro cosa si intenda per “intonaci di valore storico, tipologico o documentario” (supponiamo si tratti di un errore); la conservazione degli intonaci in fase di distacco, peraltro, è una tecnologia estremamente laboriosa e costosa, giustificabile solo su elementi di assoluto (e dimostrato) valore storico-artistico (gli intonaci di Villa Adriana, o i dipinti di Pompei, per capirci...), mentre non ha senso applicarla genericamente come prescrizione estesa a tutte le superfici intonacate (fino a pochi anni fa definite “superfici di sacrificio”, proprio per la loro intrinseca natura di elemento protettivo e in qualche modo “a termine”...

Punto 3.5.4

Immaginiamo che ovviamente sia riferito all'esterno (cioè non è possibile ispessire le murature con cappotti termoisolanti o altre forme di ingrossamento fuori dal fabbricato. Valutare se è opportuno specificarlo.

Punto 3.5.5

Non è chiaro cosa si intenda con *“purchè sia garantita la continuità della cortina urbana”*; non è chiaro se si intenda una generica continuità materica, cromatica, la complanarità delle superfici, o cosa altro.

In ogni caso **chiarire se l'ispessimento delle murature all'esterno è consentito sempre** E, nel caso in cui l'edificio sia adiacente ad altri, se serve la complanarità (prescrizione che, di fatto, impedisce l'ispessimento delle murature.

Tenere conto che *l'eventuale discontinuità della complanarità, può essere agevolmente celata da pluviali, o altri elementi decorativi.*

Punto 3.5.6

Le prese d'aria evidentemente devono rimanere aperte; è opportuno precisare che le prese d'aria devono essere in rame o di acciaio tinteggiato dello stesso colore della facciata.

Punto 3.6.2

La prescrizione di installare una schermatura (elemento di per sé penalizzante il funzionamento delle apparecchiature), è prescritto indipendentemente dalla loro visibilità.

Fermo restando il divieto di installare le apparecchiature in facciata sulla pubblica via (i “prospetti principali” sono definizione non comprensibile), riteniamo che sia utile precisare:

- le apparecchiature non devono essere visibili dalla pubblica via;
- qualora visibili, devono essere schermate ecc. ecc. (prevedere anche altri sistemi, tipo il verde)

Rimane il problema da quale pubblica via non devono essere visibili, e da che distanza, ma il problema è irrisolvibile...

Punto 3.6.4

Non è chiara la frase sulle targhe. E' ammessa ANCHE il materiale trasparente, o è ammesso SOLO il materiale trasparente? La seconda ipotesi, estesa a tutti i classificati, appare davvero penalizzante.

Punto 3.6.6

Tutti gli impianti in facciata sono uno dei temi più difficili nel recupero, sia per la difficoltà di conoscerne la proprietà, sia per la difficoltà di individuare le procedure per la loro rimozione, anche perché tutti i soggetti proprietari (incluso il Comune per l'illuminazione pubblica), installano i cavi senza alcuna autorizzazione da parte della proprietà.

La dicitura “riordino”, comunque, è abbastanza generica da rendere di fatto inutile la prescrizione.

Si fa presente comunque che **la rimozione dei cavi di facciata** (anche per l'impossibilità di dislocarli altrove, **è una delle opere maggiormente difficili e costose del restauro.**

Punto 3.7.1

La prescrizione è imprecisa, considerando che in molti casi non esistono più gli elementi “originari”.

I serramenti, spesso sono di materiali incongrui con il tipo di edilizia. Prescrivere di “Sostituire gli elementi non più riparabili con altri che abbiano le medesime partiture e che risultino analoghi per forma, materiali e colore”, potrebbe portare paradossalmente a dover conservare finestre o portoni in alluminio anodizzato. Crediamo sia meglio prescrivere, in caso di sostituzione, materiali e tipologie compatibili (legno, acciaio corten, ecc.), che comunque saranno subordinati al parere della CQAP.

Punto 3.7.2

Stessa osservazione del punto 3.7.1

Punto 3.7.3

Stessa osservazione del punto 3.7.1

Punto 3.7.4

Gli elementi originari (in realtà gli elementi “esistenti”: **nessuno sa se sono quelli originari, che nella quasi totalità dei casi non esistono più**), spesso non sono recuperabili (sicurezza di impiego e statica, dotazione tecnologica, funzionamento ecc.). Pertanto crediamo sarebbe opportuno precisare che la conservazione è “auspicata” (**prescriverla, porta ad una inevitabile violazione della norma**).

Punto 3.7.5

Non è chiara la conformazione di “nicchie che non sporgano dal piano verticale degli edifici” (le nicchie sporgono all’interno del piano verticale degli edifici...);

Punto 3.8.2

n.b.: per tutti i punti 3.8.n, si richiama punto 3 del capitolo “nello specifico della norma”

La prescrizione appare non chiaramente comprensibile o prescrive di “Realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano i caratteri strutturali e gli elementi di distribuzione principali (muri portanti, corpi scala principali e locali non accessori)”;

Punto 3.8.3

Vale la pena precisare **quali sono gli “elementi architettonici e decorativi” delle tramezzature da conservare**.

Circa gli arellati dipinti e decorati, e le voltine in arelle, crediamo debba essere valutato se e in che misura le pitture e i decori siano di valore, e se le voltine in arelle (come tutti gli arellati) siano conservabili o meno (si sottolinea che un arellato tradizionale (dalla fine del ‘600 alla fine dell’800) pesa circa 150 Kg/mq: **la sua realizzazione ex novo comporterebbe la redazione di una pratica sismica. Conservare quelli esistenti**, spesso fissati a strutture di fortuna con legature in fil di ferro, (quando va bene, o in stoppa/spago per i più vecchi), **costituisce un enorme rischio**.

Non è possibile, a nostra conoscenza, la ricostruzione del sistema di sostegno, se non agendo dall’estradosso, e con costi sproporzionatamente alti);

Punto 3.8.9

Vale quanto esplicitato al punto 3.8.3

Punto 3.9.9

La prescrizione appare generica, e non tiene conto di situazioni particolari, ad esempio zone defilate delle aree aperte, dove l’installazione di impianti al suolo non arrecherebbe alcun degrado visivo.

Punto 4

E’ comprensibile che la ricostruzione degli edifici storici crollati o demoliti prescriva la “ricreazione” delle facciate e dei caratteri esterni dell’edificio. Trattandosi di una ricostruzione, oltretutto anche desumibile dalla edilizia sincronica e analoga per area culturale, **riteniamo non sia altrettanto motivata la prescrizione di ricreare anche l’assetto tipologico, blocchi scale ecc.**, che costituirebbero un vero e proprio falso storico, senza alcuna legittimità documentale: le caratteristiche, infatti, sono desumibili anche *“...in altre unità dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.”*

Se anche la ricreazione ex-novo di un edificio crollato può avere un senso come elemento di una immagine urbana complessiva (una posizione culturale che comunque non condividiamo), rimane **del tutto inspiegabile la necessità di ricreare le caratteristiche morfologiche e tipologiche interne**.

ALLEGATO 1

PROPOSTA SI SEMPLIFICAZIONE PROCEDURALE DI INDIVIDUAZIONE DI OPERE IRRILEVANTI AI FINI DELLA TUTELA DEL PAESAGGIO (ART. 149 DEL TUBC)

1 – PREMESSA

Attualmente, è consuetudine che OGNI opera eseguita in zona di tutela paesaggistica, qualora “visibile”, sia sottoposta ad autorizzazione paesaggistica.

In questo modo, sono soggette ad autorizzazione paesaggistica sia opere di effettiva rilevanza paesaggistica, (ampliamenti, sopraelevazioni, sensibili modifiche delle aree esterne e del paesaggio), sia opere che invece, secondo il buonsenso, non hanno alcuna rilevanza *effettiva* sul paesaggio (un gradino in più in una scala di 10 alzate, la modifica di una vetrina di un negozio, un comignolo spostato di pochi cm...).

Se l'autorizzazione paesaggistica fosse una procedura semplice e breve, non sarebbe un dramma.

Sappiamo invece che si tratta di una procedura lunga, che impegna due amministrazioni: il Comune, cui è stata delegata la funzione di rilasciare la autorizzazione, e la Soprintendenza che deve vigilare sulla corretta applicazione delle procedure.

E' un processo che richiede fino a tre mesi e mezzo, oltre alle attese per potere depositare l'istanza, quando è necessario.

La cosa è particolarmente gravosa nel caso di varianti in corso d'opera, che possono essere effettivamente rilevanti, ma il più delle volte sono irrilevanti ai fini della tutela del paesaggio (posizione leggermente differente dei comignoli, aggiustamento della posizione delle finestre in relazione al passo dei mattoni, leggere differenze nella larghezza dei marciapiedi esterni, ecc.). Come sappiamo, in zona di tutela paesaggistica le opere possono essere realizzate solo DOPO avere ottenuto l'autorizzazione paesaggistica; quindi in caso di varianti, che nel processo costruttivo sono inevitabili, diventano necessarie una o più sostensioni del cantiere, indipendentemente dalla effettiva rilevanza paesaggistica delle varianti stesse.

Va aggiunto che il considerare *qualsiasi* opera visibile come da sottoporre a procedimento di autorizzazione paesaggistica, crea numerosissimi contenziosi e procedimenti penali e amministrativi, indipendentemente dall'effettiva incidenza delle opere rilevate, impegnando amministrazioni, procura della Repubblica, legali, ecc. in un defatigante logoramento su questioni che molte volte non hanno alcuna rilevanza effettiva sul paesaggio.

In qualità di soggetti direttamente coinvolti nel processo produttivo, riteniamo utile proporre una procedura che consentirebbe una **enorme semplificazione** del lavoro degli uffici comunali e della soprintendenza, semplicemente con l'**applicazione letterale dell'art. 146.7 de ld.lgsi 42/04** (da adesso in poi TUBC).

Sottolineiamo che si ritiene tale proposta **giuridicamente corretta, in quanto sostanzialmente già prevista dal TUBC, quindi assolutamente in linea con la legislazione vigente,**

E' una procedura che consentirebbe (ripetiamo: sempre rimanendo rigidamente coerenti con quanto prescritto dalla legge) di concentrare le azioni e i controlli sugli interventi sul paesaggio a quelli che effettivamente incidono su di essi (come richiede espressamente la normativa!), trascurando gli interventi che ragionevolmente, pur essendo “visibili”, non hanno alcuna rilevanza paesaggistica.

Riteniamo infine che **la accettazione di questa procedura**, (che come si vedrà, lo ripetiamo, è assolutamente rispettosa della legislazione vigente e non richiede alcuna forzatura legislativa), **darebbe un segnale alla comunità della effettiva volontà semplificatrice delle Amministrazioni**, riconoscendo il diverso livello di incidenza degli interventi in zona di tutela paesaggistica, e modulandone di conseguenza i processi autorizzativi in maniera effettivamente commisurata all'incidenza sul paesaggio stesso, con **evidente ragionevolezza dell'azione amministrativa**, a nostro modo di vedere oggi declinata in maniera spesso inutilmente dispendiosa per il cittadino (tempi persi), ma anche per l'amministrazione, in termini di tempo perso, e di gestione di un numero di contenziosi molto superiore a quelli ragionevolmente necessari.

2 – IL CONTESTO LEGISLATIVO: LA PROPOSTA E' COERENTE

Cominciamo dall'inizio

L'art. 146 del TUBC, recita che: "1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge (...omissis...) non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni **che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici** oggetto di protezione".

Non dice "non possono introdurvi modificazioni" e *basta*: i proprietari non possono introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici.

La logica porta a pensare che, QUINDI, *esistono* modificazioni che NON recano pregiudizio ai valori paesaggistici.

La prima cosa che viene in mente sono le opere interne, ma allora non parleremmo, logicamente, di paesaggio; nel caso, infatti, il legislatore avrebbe scritto "modificazioni che siano visibili nel paesaggio".

Il legislatore parla di modificazioni (quindi qualcosa si modifica), *che reca pregiudizio*.

Allora, **esiste la possibilità che vi siano opere, anche esterne, che introducono modificazioni, sì, ma talmente irrilevanti da NON recare pregiudizio ai valori paesaggistici**.

L'art. 149 (interventi Non soggetti ad autorizzazione) del d.lgs. 42/04 (da ora in poi TUBC), recita che: "1. (...omissis...) non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, (la paesaggistica n.d.r.) dall'articolo 147 e dall'articolo 159:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo **che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici**;
- b) (...omissis...)"

Quindi **ESISTONO opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro, che NON alterano lo stato dei luoghi**.

Anche in questo caso, la consuetudine ha consolidato un atteggiamento secondo il quale *solo* le opere interne non modificano il paesaggio.

Ma allora che bisogno avrebbe avuto, il legislatore, di scrivere un articolato così complesso? Era più semplice scrivere che "qualsiasi opera esterna modifica il paesaggio, quindi è soggetta ad autorizzazione paesaggistica".

Non è così.

Il legislatore ha scritto le opere di ecc. ecc, ma "che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici".

In generale.

Interne o esterne.

Che si tratti solo di opere interne, è una consuetudine che tuttavia evita qualsiasi valutazione di merito sulla *effettiva* incidenza delle opere sullo "stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici"..

Quindi, volendo cogliere l'indicazione del legislatore, si deve ammettere che non TUTTE le opere esterne alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, proprio perchè anche all'art. 149 il legislatore non si limita a scrivere "non sono soggette ad autorizzazioni le opere interne" bensì, più genericamente, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro, (anche esterne, quindi) che NON alterano lo stato dei luoghi.

Tornando all'art. 146, il punto 3 dice che verrà individuata la documentazione da presentare con apposito decreto (che poi è diventato il d.p.c.m. 21.12.2005 sulla relazione paesaggistica).

La cosa interessante, è che al punto 7, l'art. 146 recita "L'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, (attualmente il Comune, n.d.r.) ricevuta l'istanza dell'interessato, **verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1**, (...omissis...) **Qualora detti presupposti non ricorrano, l'amministrazione verifica se l'istanza stessa sia corredata della documentazione di cui al comma 3**, provvedendo, ove necessario, a richiedere le opportune integrazioni".

Molto interessante.

L'amministrazione competente (Comune con CQAP), prima di esaminare la relazione paesaggistica, verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 149.

PRIMA.

POI, se non ricorrono i presupposti dell'art. 149, allora, e solo allora verifica l'istanza, e se è corredata da apposita documentazione.

Sembra chiarissimo, quindi, che la **PRIMA OPERAZIONE DA FARE E' SE VI SIANO O NO I PRESUPPOSTI PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 149**, per uscire cioè dalla procedura della autorizzazione paesaggistica.

Questo è il cuore della nostra proposta.

Proseguiamo.

Come è noto, il DPR 9 Luglio 2010 n. 139, ha introdotto la relazione paesaggistica semplificata.

Anche in questo caso, all'art. 1 comma 1 si legge che "1. Sono assoggettati a procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, (...omissis...) gli interventi di lieve entità, da realizzarsi su aree o immobili sottoposti alle norme di tutela della parte III del Codice, sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, indicati nell'elenco di cui all'allegato I che forma parte integrante del presente regolamento."

Ancora una volta, il legislatore avrebbe potuto scrivere che "*sono assoggettati a procedimento semplificato tutti gli interventi di lieve entità indicati nell'allegato 1*", senza bisogno di specificare "*sempre che comportino un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici*".

Anche in questo caso, appare quindi logico pensare che **possono esistere interventi di cui all'allegato 1, che NON comportano "un'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici"**

Ad esempio, all'allegato 1 del DPR 139/210, possiamo leggere che la procedura semplificata è prevista per la "7. realizzazione di manufatti accessori o volumi tecnici di piccole dimensioni (volume non superiore a 10 mc);".

E un volume tecnico di 5 mc? Altera lo stato dei luoghi? Certamente sì.

E un manufatto accessorio di 0,50 mc? Dipende.

E una scatola di derivazione esterna, incassata nella muratura di 0,0001 mc? La ragione deve ammettere che NO, certamente non comporta una alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.

Facciamo un altro esempio

Il punto 13 dell'allegato 1 cita fra gli ammessi alla procedura semplificata gli "interventi sistematici nelle aree di pertinenza di edifici esistenti, quali: pavimentazioni, accessi pedonali e carrabili di larghezza non superiore a 4 m, modellazioni del suolo, rampe o arredi fissi".

Precisa "sistematici".

Perchè?

Se l'articolo era riferito a qualsiasi modifica avremmo trovato scritto semplicemente "pavimentazioni, accessi pedonali, ecc..."

Proseguiamo nell'ipotesi: in un caso di variante in corso d'opera, un marciapiede previsto largo 120 cm viene portato a 400 cm.

E' un intervento che comporta l'alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici? Certamente sì.

E da 120 a 200? Ragionevolmente sì.

E da 120 a 110? Dobbiamo ammettere che NO, ragionevolmente una così modesta differenza non è una modifica che altera lo stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici.

Quindi dobbiamo ammettere, secondo logica che devriva dalla lettera del disposto legislativo, che:

- 1) **deve essere ammessa l'ipotesi che esistano opere** di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo, **anche esterne, anche comprese nell'allegato 1 del DPR 139/210, che non comportano alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici;**
- 2) che **per dette opere**, quindi, l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, **PRIMA di una istruttoria di autorizzazione paesaggistica verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1**, (punto 7 dell'art. 146).
- 3) E' quindi possibile e legittimo per l'ente preposto al rilascio della autorizzazione paesaggistica, **verificare l'inconsistenza delle opere ai fini della tutela paesaggistica, A MONTE dell'iter della autorizzazione paesaggistica. Per l'art. 146.7 sembra addirittura obbligatorio!**

La **necessità di individuare le opere irrilevanti ai fini della tutela del paesaggio**, e di escluderle dal lungo iter della autorizzazione paesaggistica, fra l'altro, **sembra palesemente condivisa dal MiBAC** nella Nota 13 settembre 2010, prot. n. 0016721.

La nota è riferita addirittura alle opere abusive (è un chiarimento sull'applicazione dell'art. 167 comma 4 e 5 del TUBC), ma è interessante perchè **cita in diversi punti questa volontà di scindere il concetto di tutela del paesaggio da "tutto ciò che avviene nel paesaggio"**. A titolo di esempio, vale la pena riportare e commentare alcuni periodi che sono illuminanti al fine di comprendere la assoluta fattibilità della proposta.

Innanzitutto si auspica una lettura logica, razionale e "finalistica" della norma:

"...appare in ogni caso utile fornire talune indicazioni interpretative che (...omissis...) possano consentire nell'immediato **soluzioni operative temporanee meno gravose e restrittive di quelle altrimenti imposte da una lettura puramente letterale del dato normativo primario vigente**".

Il concetto viene ribadito poco dopo, laddove si afferma che:

"Si ritiene infatti necessario privilegiare un'interpretazione finalistica del dato normativo, che sia ad un tempo:

- aderente alla ragion d'essere e alla funzione essenziale della tutela paesaggistica e
- coerente con le sempre più avvertite e **pressanti esigenze di semplificazione e di attenta proporzionalità nel commisurare la risposta sanzionatoria dell'ordinamento all'effettiva portata lesiva del bene protetto** propria dell'abuso commesso."

Viene ulteriormente ribadito più avanti che

"Lo stesso articolo 146, comma 1, del Codice, d'altra parte, riprendendo, peraltro, quasi alla lettera, il testo del citato articolo 7 della legge del 1939, **fornisce una chiara indicazione nel senso di riferire l'obbligo autorizzativo esclusivamente a quegli interventi effettivamente capaci di recare pregiudizio ai valori paesaggistici protetti**".

Si insiste in più punti della nota sul concetto che è necessario concentrarsi sugli interventi che effettivamente sono capaci di pregiudicare i valori paesaggistici, quindi sulla necessità di dare un giudizio di merito, non asetticamente uniforme. Più avanti, in un periodo pur riferito, come si è detto, alle opere abusive, viene scritto chiaramente che:

"l'Ufficio procedente, prima ancora di verificare nella concreta fattispecie la sussistenza del suindicato presupposto negativo dell'assenza di superfici utili o volumi, ovvero di un aumento di quelli legittimamente realizzati, **deve porsi la domanda preliminare se il fatto portato alla sua attenzione presenti o meno rilevanza paesaggistica, sotto il profilo della percepibilità della modificazione apportata,**"

"Percepibilità", è la parola chiave.

Un'opera non percepibile non incide sul valore paesaggistico.

La Nota prosegue affermando che

“In conclusione, il quesito sollevato da codesta Associazione, ispirato dal condivisibile obiettivo di evitare irrazionali e controproducenti rigorismi applicativi che condurrebbero all'adozione di ordini di demolizione di interi manufatti a causa di minimali variazioni assolutamente non percepibili, riceve adeguata soluzione (...omissis...)”.

E' chiara l'indicazione che non ha senso fare scattare sanzioni pesantissime (sacrosante per interventi invasivi), per “minimali variazioni assolutamente non percepibili”.

Non percepibili, in senso finalistico, sono proprio quelle opere che, non avendo rilevanza sulla tutela del paesaggio, si propone di assoggettare comunque all'esame dell'ente preposto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, per valutare “se ricorrono i presupposti di cui all'art. 149”.

3 – LA NECESSITA' DI FISSARE UN “LIMITE INFERIORE”

Ora, è evidente che la decisione se le opere esterne non comportano alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici può essere benissimo bypassata ignorando il problema, e sottoponendo tutte, tutte, tutte le opere esterne al vaglio di una autorizzazione paesaggistica (come avviene ora, con gran dispendio di energie da parte di tutti, perdite di tempo, contenzioni e processi penali, ecc).

In questa accezione, qualsiasi opera esterna richiede una autorizzazione paesaggistica, una variazione volumetrica come il lieve spostamento di un comignolo rispetto al progetto, il cambio di materiale di una pavimentazione di un aeroporto, come il cambio di una maniglia in un portone, la realizzazione di un piano in più come il diverso numero dei coppi in una copertura, lo sbancamento di una collina per fare un garage interrato come 1 cm di differenza nel diametro di un corrimano.

Esempi esagerati?

Perchè?

Se il livello di modifica ammessa per rientrare nell'art. 149 è “zero”, (*qualsiasi* differenza costituisce alterazione del paesaggio), a rigore il retino che rappresenta la muratura nel prospetto di un progetto dovrebbe riportare *esattamente* al numero dei mattoni *effettivamente* esistenti nel fronte.

Quindi deve esistere un limite “inferiore”, al di sotto del quale un'opera, esterna, non è percepibile, quindi non ha rilevanza sulla tutela del paesaggio.

Se la autorizzazione paesaggistica richiedesse pochi giorni, questa differenziazione potrebbe anche essere evitata: si farebbe, per *ogni cosa che accade nel paesaggio*, una procedura di autorizzazione paesaggistica, e la cosa finirebbe lì.

Ma sappiamo che purtroppo non è così.

Richiede un massimo di 105 giorni, anche se poi, nei fatti, un eventuale sfioramento dei tempi non comporta alcuna conseguenza per nessuno, tranne che per il richiedente.

Senza considerare che, in alcuni Comuni, anche solo per depositare l'istanza sono in atto procedure che a loro volta implicano ulteriori mesi di attesa.

Che si tratti di una variazione volumetrica, o la pavimentazione di un aeroporto, o lo sbancamento di una collina, ma anche per il lieve spostamento di un comignolo, il cambio di maniglia in un portone, 1 cm di differenza nel diametro di un corrimano.

Senza alcuna distinzione.

Uffici e funzionari comunali costretti a trattare con la stessa perdita di tempo problemi enormi come quisquillie senza alcuna rilevanza, la soprintendenza occupata a un estenuante lavoro di segreteria, recepimento e verifica delle istanze per lampioncini, un gradino in più, sanatorie per comignoli o lampioncini, sottraendo tempo e risorse, già ridotte all'osso, ai veri problemi della tutela del paesaggio e del patrimonio. E agenti di polizia municipale che nel dubbio segnalano alla procura sia il caso dello sbancamento della collina, sia quello della maniglia di un portone. E magistrati obbligati ad occuparsi di diametri di corrimano, avvocati, consulenti tecnici di parte, ricorsi, lettere e relazioni di decine di pagine...

Noi sentiamo il dovere, etico, prima che pragmatico, di *selezionare* i problemi.

Di attivare una autorizzazione paesaggistica solo dopo avere fatto la “*verifica se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149*”, come peraltro richiede espressamente la legge, lart. 146.7 del TUBC.

4 – LA PROPOSTA: ATTUARE ALLA LETTERA L'ART. 146.7 DEL TUBC

Per superare questa applicazione della legge, e condividere l'atteggiamento del legislatore, ribadito dal MiBAC, è indispensabile congegnare una procedura che consenta (come peraltro impone il punto 7 dell'art. 146), di escludere dall'iter paesaggistico tutte quelle opere che “non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici” (art. 149 del TUBC e art. 1 del DPR 139/2010), quindi non “recano pregiudizio ai valori paesaggistici” (art. 146 TUBC).

Anche in questo caso, il legislatore fornisce la strada.

Attualmente l'amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica si avvale del parere della CQAP per rilasciare l'autorizzazione paesaggistica.

E' lo stesso organismo cui si potrebbe delegare una valutazione “*se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149...*” (art. 146.7 TUBC).

Quindi, i casi sono due:

- La CQAP valuta se sono opere che possono rientrare nell'art. 149, contestualmente alla autorizzazione paesaggistica;

oppure

- La CQAP decide se sono opere che possono rientrare nell'art. 149, PRIMA della autorizzazione paesaggistica;

Ora, noi proponiamo una procedura che:

- **Semplifica** enormemente il lavoro degli uffici comunali preposti all'esame delle pratiche paesaggistiche, liberando energie e risorse per cose più importanti;
- **Semplifica** enormemente il lavoro degli uffici della Soprintendenza, liberando energie e risorse per cose più importanti;
- **Semplifica** enormemente la vita ai cittadini, evitando perdite di tempo (quindi perdite economiche) drammatiche;
- **Risponde perfettamente e totalmente sia ai dettami degli artt. 146 e 149 del TUBC, sia all'art. 1 del DPR 139/2010** e, anzi, **sembra rispondere meglio delle consuetudini attuali** al dettato letterale dell'art. 146.7 del TUBC, condividendo peraltro la “filosofia applicativa” che il MiBAC sembra esplicitare nella nota 13 settembre 2010, prot. n. 0016721.

La procedura che proponiamo è la seguente:

- 1) Il Comune delega alla CQAP¹¹ il compito di valutare, mediante preparare, “*se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149...*”.
- 2) La domanda di preparare deve essere corredato comunque di relazione paesaggistica (normale, non semplificata);

¹¹ cui, rammentiamo l'art. 3 della LR 31 chiede “l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici) paesaggistici,

La CQAP ha quindi tutti gli elementi per valutare il progetto esattamente come farebbe per una autorizzazione paesaggistica, ma ha la facoltà (oggi negata), di verificare “se ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'articolo 149”, PRIMA della autorizzazione paesaggistica vera e propria, con tutto il suo iter di 105 giorni (+ attese, + sforamenti eventuali).

La valutazione della CQAP, quindi, può portare:

- **o** a un parere che le opere rientrano nell'art. 149, (allora si fa un titolo abilitativo come gli altri, ma **SENZA** la necessità di attivare una autorizzazione paesaggistica);
- **oppure** a un parere che no, le opere/variazioni sono tali da **NON** rientrare nelle possibilità di cui all'art. 149 del TUBC, e allora deve essere attivato l'iter completo.

Ricordiamo che possiamo parlare solo di manutenzioni ordinarie, straordinarie, di consolidamenti statici e di restauri conservativi, quindi le variazioni di sagoma, gli aumenti volumetrici ecc, sono comunque esclusi da questa possibilità.

In seconda battuta, se questa proposta appare troppo audace (speriamo di avere dimostrato che, anche giuridicamente, non lo è) **questo iter potrebbe essere seguito ALMENO SOLO PER LE VARIANTI IN CORSO D'OPERA**, cioè solo per interventi che abbiano già ottenuto una autorizzazione paesaggistica precedente.

In questo caso la portata semplificatoria della procedura perderebbe gran parte del suo significato, (oltre a disattendere l'applicazione dell'art. 146.7 del TUBC) ma servirebbe almeno a semplificare gli iter per variazioni che, nel 90% dei casi, sono davvero irrilevanti, e dipendono il più delle volte dagli inevitabili aggiustamenti del progetto in fase esecutiva.

5 – ESEMPI ESISTENTI DI ATTUAZIONE DELL'ART. 146.7 DEL TUBC

Va detto che alcuni Comuni della nostra provincia (Anzola dell'Emilia, San Lazzaro di Savena), già applicano procedure analoghe proprio per individuare gli interventi/opere talmente irrilevanti ai fini della tutela paesaggistica, da potere essere esclusi dalla necessità di attivare l'iter autorizzativo della autorizzazione paesaggistica, esattamente come prevede l'art. 146.7 del TUBC.

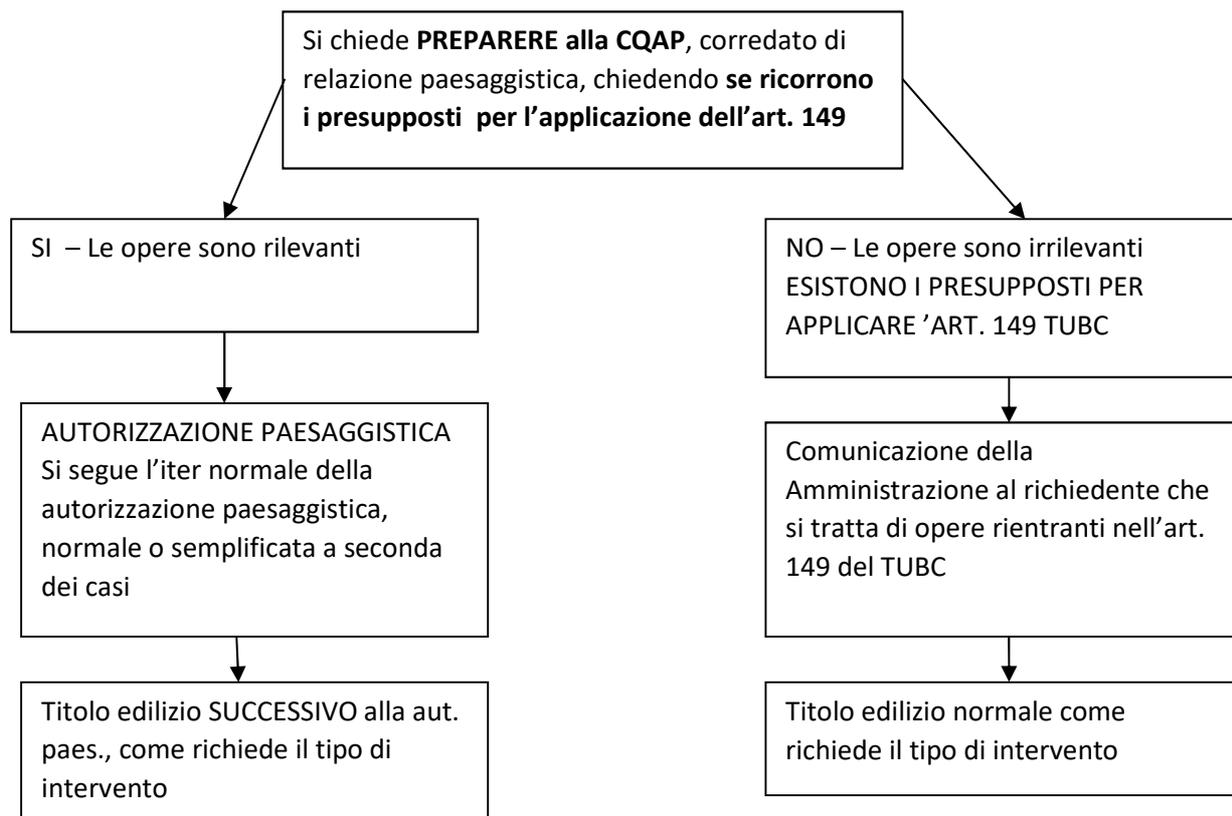
Ma anche Comuni che hanno una forte tradizione di tutela dell'architettura e del paesaggio, hanno riconosciuto da tempo la necessità di modulare la tutela paesaggistica alla effettiva rilevanza delle opere e degli interventi. L'esempio più eclatante può essere quello della città di Firenze, che ha esplicitamente escluso la necessità della autorizzazione paesaggistica per le opere irrilevanti ai fini della tutela del paesaggio (v. allegato 1 - art. 22 del regolamento edilizio, recentissimamente integrato e modificato – ma l'articolo interessato era presente nel regolamento fin dal 2008).

Firenze ha addirittura individuato alcune specifiche opere che sono escluse a priori dalla necessità di seguire l'iter della autorizzazione paesaggistica; ad esempio, l'art. 180 (v. allegato 2), individua esplicitamente le parabole satellitari (di determinate caratteristiche e dimensioni), come opere riferibili all'art. 149 del TUBC, quindi per principio escluse dell'iter paesaggistico.

Al di là degli esempi esistenti, riteniamo che la procedura sia comunque ragionevolmente applicabile.

Schematizzazione dell'iter proposto.

Di fatto, è quello che **IMPONE** il punto 7 dell'art. 146 del TUBC



Noi confidiamo che venga compreso lo spirito autenticamente collaborativo di questa proposta, che pur leggendo in maniera assolutamente rigida la legislazione in materia di autorizzazione paesaggistica, consente di semplificare un processo che oggi viene applicato indifferentemente alla effettiva necessità di applicarlo, senza rinunciare ad alcuna funzione di controllo sui valori (effettivamente) paesaggistici.

“si confida nella possibilità, pur nell'immutato quadro normativo, di pervenire a soluzioni ragionevoli e proporzionate dei numerosi casi — emersi nella pratica applicativa — di variazioni minimali (...omissis...) che risultino solo fisicamente misurabili, ma non siano in alcun modo percepibili e visibili e restino, perciò, paesaggisticamente irrilevanti.”

Non lo chiediamo noi architetti: è l'ultimo capoverso della Nota 13 settembre 2010, prot. n. 0016721.

Lo dice il Ministero.

ALLEGATO 2

Richiesta alla RER di revisione dei punti 19, 20 e 25 della DAL 279/2010, per favorire la realizzazione di spazi aperti negli alloggi

Regione Emilia Romagna

Segreteria della Presidenza
viale Aldo Moro 52 - 40127 Bologna
Stefano Bonaccini
segreteriapresidente@regione.emilia-romagna.it

Regione Emilia Romagna

Servizio giuridico del territorio. Disciplina edilizia. Sicurezza e legalità.
Viale Aldo Moro, 30 – Bologna

Dott. Giovanni Santangelo

giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it

OGGETTO: revisione della DAL 279/2010, per favorire spazi esterni al servizio degli alloggi

Buongiorno

La grave emergenza sanitaria che ha colpito tutto il mondo, spinge a numerose riflessioni su praticamente tutte le attività umane.

Occupandosi gli architetti di organizzazione degli spazi, è naturale che le riflessioni della nostra categoria siano particolarmente mirate in tal senso.

In particolare, il tema del cosiddetto “distanziamento fisico” (termine che ci sembra più corretto e che comunque preferiamo al più minaccioso “distanziamento sociale”), stimola ovviamente a qualche considerazione circa la possibilità/opportunità di organizzare gli spazi anche **in chiave previsionale di eventuali emergenze, non necessariamente sanitarie.**

Nella situazione che abbiamo tutti/e più o meno vissuto negli ultimi due mesi, è apparso più che mai evidente il tema degli spazi aperti direttamente connessi alle unità immobiliari: come spazi di “sfogo”, socializzazione, relax, ma soprattutto come possibilità di affrontare lunghi periodi di costrizione a casa (anche solo per una convalescenza...), con la possibilità di fruire di spazi non necessariamente dotati secondo gli standards abitativi, ma comunque **utilissimi a mitigare gli effetti della permanenza in spazi chiusi.**

Ci riferiamo ovviamente agli spazi aperti normalmente connessi alle abitazioni (soprattutto), ma anche agli uffici, o comunque a tutti quegli spazi dove le persone passano lunghi periodi.

Crediamo quindi che nell'edilizia da oggi in poi, sia **molto utile incentivare il più possibile la realizzazione di spazi aperti connessi alle abitazioni o agli uffici**, per migliorarne molto le caratteristiche complessive, **senza alterare significativamente le consuetudini costruttive o amministrative**.

Pertanto, proponiamo che:

- **I ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze** (punto 19 della DAL 279/2010), siano incluse invece nel punto 20 della DAL suddetta, e cioè che **non siano considerati né Su, né Sa**;
- Al punto 20, **siano considerati né Su né Sa anche i lastrici solari privati** e accessibili direttamente dalle unità immobiliari;
- In genere, **tutti gli spazi esterni all'unità immobiliare e accessibili da questa, siano considerati né Su né Sa**;
- Al punto 25, relativo alla Sagoma Planivolumetrica, precisare che da questa "sono esclusi tutti gli spazi che non costituiscono né Su né Sa".

Riteniamo che **questa misura incentiverebbe la realizzazione di questi spazi**, e comunque alla loro inclusione nelle unità immobiliari, **migliorandone implicitamente le caratteristiche prestazionali**, dato che:

- Gli interventi sarebbero estremamente semplificati dal punto di vista amministrativo (non implicando aumento di carico urbanistico, ogni intervento di questo tipo sarebbe attività edilizia libera con comunicazione di inizio lavori asseverata);
- Gli interventi sarebbero gratuiti;

Non abbiamo ravvisato in questa proposta alcuna controindicazione giuridica (rimarrebbero invariate tutte le prescrizioni relative alle distanze, al codice civile, ecc.), e non ne vediamo di significative dal punto di vista urbanistico.

Certi che la nostra proposta sia valutata, **confidiamo che la nuova percezione degli spazi in cui viviamo**, sollecitata dalla dura lezione che stiamo subendo, **possa trovarci in sintonia con la amministrazione regionale**.

In attesa di riscontro, che speriamo positivo, rimaniamo come sempre a disposizione per ogni tipo di confronto che riterrete opportuno.

Cordiali saluti e buon lavoro