

OSSERVATORIO PUG-RE - NOVEMBRE 2021

Bologna, 31.11.2021

Novembre 21 - 01 - PRESCRIZIONI FORMALI SUGLI EDIFICI CLASSIFICATI ES

Il PUG, alla azione 2.4a, prescrive che:

“gli interventi sul patrimonio...privo di interesse (ES) devono garantire le caratteristiche morfologiche e architettoniche coerenti con la tipologia e il tessuto della città storica, secondo le prescrizioni progettuali contenute nel Regolamento edilizio (art. 73), ed evitare soluzioni che si configurino come dissonanti rispetto al contesto”

La prescrizione è piuttosto vaga e comunque passibile di interpretazioni discordanti: è evidente che vi possono essere visioni assai diverse su cosa si intenda per *“caratteristiche morfologiche e architettoniche coerenti con la tipologia e il tessuto della città storica”*

A fine azione vi sono ulteriori prescrizioni, ma sempre di interpretazione incerta.

I progetti su edifici ES, peraltro, NON sono sottoposti a parere CQAP, quindi non esiste possibilità di alcun vaglio “estetico” preliminare.

Chi decide se l'intervento è coerente con la prescrizione?

Ritengo che il rispetto dell'art. 73, (punti 2.5, 3.4.3, 3.4.4, in particolare) e delle prescrizioni elencate nella azione sia sufficiente a garantire il rispetto della prescrizione, ma sono prescrizioni generiche, e passibili di diverse interpretazioni quindi, ancora, il progettista/cittadino potrebbe avere la convinzione di avere rispettato la norma, mentre l'ufficio tecnico comunale potrebbe pensare il contrario (soprattutto in presenza di un contenzioso fra richiedente e proprietari vicini).

Si pone quindi il problema di come *“garantire le caratteristiche morfologiche e architettoniche coerenti con la tipologia e il tessuto della città storica”* (azione 2.4.a), o come essere sicuri se l'apertura o la modifica delle aperture di facciata possa considerarsi *“nel rispetto complessivo della geometria, delle proporzioni e della simmetria della composizione degli edifici contigui e del contesto di inserimento”*.

Peraltro per gli edifici ES è ammessa anche la demolizione e ricostruzione con diversa area di sedime, volume, sagoma ecc., nell'ambito della ristrutturazione (quindi SCIA, secondo la legge regionale): è quindi quanto mai importante essere sicuri che l'intervento che il cittadino propone sia in linea con le prescrizioni suddette.

Alla luce di tutto ciò, riteniamo che per gli edifici classificati ES sia indispensabile una delle due alternative:

1 - eliminare qualsiasi riferimento alle caratteristiche formali, morfologiche, architettoniche o comunque non univocamente definibili, lasciando piena libertà di adottare le caratteristiche formali che il cittadino ritiene;

2 - specificare chiaramente che la valutazione se il progetto possa o meno essere rispondente alla prescrizione, è affidata esclusivamente al progettista, eventualmente specificando che il progetto deve essere redatto *“nel rispetto complessivo della geometria, delle proporzioni e della simmetria della composizione degli edifici contigui e del contesto di inserimento, a giudizio esclusivo del progettista”*.

3 - consentire al richiedente di reperire un pre-parere volontario della CQAP, modificando l'art. 2.4 del RE (a meno che non si possa istituire la stessa possibilità con una delibera...).

Si rimane a disposizione per qualunque interlocuzione sul tema.

Novembre 21 - 02 - EDIFICI CLASSIFICATI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E CULTURALE TESTIMONIALE IN AREA AGRICOLA. NECESSITÀ DI INDIVIDUARE QUELLI "DI GRANDI DIMENSIONI"

Il PTM, art 16 comma 4, recita: *..." 4. (l) L'individuazione degli edifici che presentano un particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, e la definizione della relativa disciplina spettano al PUG nel rispetto dell'art. 36 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017 e dei contenuti del PUMS relativamente agli interventi di recupero nel territorio rurale.*

In particolare, gli interventi di riuso relativi a detti edifici, comportanti un incremento del numero di alloggi superiore a due, sono ammissibili esclusivamente:

- a) *se riguardano edifici di grandi dimensioni, quali palazzi e ville storiche, e comunque con il limite di due alloggi per piano"*
- b) *...omissis"*

Il PUG ha individuato gli edifici di interesse storico architettonico e di interesse culturale e testimoniale (tavola dei Vincoli), ma per avere il quadro completo delle potenzialità e/o dei vincoli sugli edifici, **si ritiene indispensabile individuare "gli edifici di grandi dimensioni, quali palazzi e ville storiche..."**

Sarebbe auspicabile che tale individuazione avvenisse direttamente sugli elaborati cartografici, ma immaginando la difficoltà di cambiare gli elaborati del PUG approvato, riteniamo che tale classificazione potrebbe essere demandata alla CQAP, previa specifica domanda da parte del cittadino.

Sottolineiamo che **tale individuazione non può avvenire nell'ambito dei titoli edilizi**, essendo **indispensabile conoscere la qualificazione dell'edificio PRIMA** di potere, nel caso, attivare eventuali processi edilizi su quegli edifici, processi che dipendono in molti casi proprio dal numero degli alloggi ricavabili mediante la loro trasformazione.

Novembre 21 - 03 - PROCEDURA DI RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E PARERI CQAP

La procedura le **autorizzazioni paesaggistiche**, prevede che se queste sono associate ad interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo (o CILA), essa possa essere istruita **solo contestualmente alla pratica edilizia corrispondente** (art. 1.2.2 del RE).

Per le autorizzazioni paesaggistiche, come è noto, è indispensabile il parere della CQAP, per definizione non normabile, quindi non conoscibile prima della sua espressione.

Il disposto combinato delle due procedure, obbliga il cittadino a confezionare una pratica completa e finita (edilizia, strutture, impianti, ecc.), senza la possibilità di conoscere in anticipo l'orientamento della CQAP, col rischio reale, in caso di parere contrario, di dissipare inutilmente molte energie, risparmiabili conoscendo in anticipo l'orientamento della CQAP.

Tale prescrizione, peraltro, risulta in contrasto con l'**art. 4, comma 5 della LR 15/2013** che recita:

(...omissis...) Entro i termini di svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento. Lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, anche prima della presentazione della SCIA e della CILA e della domanda per il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.

L'Art. 4 bis **della LR 15/2013, a sua volta recita**

1. Prima della presentazione della CILA, della SCIA o della domanda per il rilascio del permesso di costruire i privati interessati possono richiedere allo Sportello unico di acquisire, attraverso l'indizione di una conferenza di servizi, le autorizzazioni e gli altri atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

Concetto ulteriormente ribadito dall'art. 14.6 della L.R. 15/2013, che prevede:

“6 ter. Gli interessati possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione degli atti di assenso comunque denominati prima della presentazione della SCIA, ai sensi dell'articolo 4 bis.”

La ratio della norma sembra chiara: è possibile richiedere una autorizzazione paesaggistica anche autonomamente rispetto alla pratica edilizia.

Quindi chiediamo che il RE venga modificato secondo il principio di imporre la spesa necessaria alle pratiche edilizie solo ove sia possibile sapere con certezza che il progetto non verrà cassato per un parere contrario della CQAP, mediante:

- Possibilità di richiedere autorizzazione paesaggistica anche in maniera disgiunta dai titoli abilitativi (come prevede la legge regionale);
- Possibilità di richiedere parere preventivo (RE, art. 1.2.4) anche per gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica;

Siamo Coscienti, come ci è stato riferito in sede di tavolo di monitoraggio del PUG, che questo implica un lavoro più gravoso per la CQAP, tuttavia riteniamo che la procedura oggi prevista, oltre a essere in contrasto con la normativa regionale, obbligano il cittadino a investire tempo, risorse e denaro, che potrebbero rivelarsi sprecati semplicemente per l'impossibilità di sapere l'orientamento della CQAP prima di confezionare la pratica completa.

Confidiamo che questa procedura sia rimossa e sia possibile acquisire i pareri preventivi della CQAP senza necessariamente completare tutta la pratica edilizia, e anche le autorizzazioni paesaggistiche indipendentemente dai titoli abilitativi.