

**Oggetto: Verbale della riunione in presenza e tramite piattaforma Go To Meeting  
del 4 dicembre 2025 (n. 20/2025)**

**Premessa:**

Le riunioni della Commissione Normative riprendono a svolgersi in presenza presso la sede dell'Ordine ma con possibilità di partecipazione a distanza collegandosi tramite la piattaforma Google Meet (l'arch. Reggiani coordina gli inviti).

La seduta inizia alle ore 18,15.

Sono presenti gli architetti:

Abbati Francesca, Bonfreschi Ugo, Borghi Cavazza Marcella, Celestra Leonardo, Galli Stefano, Guidotti Simone, Mantovani Lorenzo, Marchi Cristina, Masotti Alessio, Matteucci Alessio, Medici Cristina, Orsolan Ornella, Ortolani Davide, Pantaleoni Stefano, Poli Grazia, Raspanti Silvia, Reggiani Maurizio, Ricchi Stefano, Righetti Luca, Tondi Alessandra, Villani Daniela, Zanarini Arsenio.

**- Collaborazione da parte dell'avv. Federico Gualandi**

**04/12/2025** – L'avvocato, confermando la propria disponibilità, partecipa all'incontro fornendo interessanti contributi in merito ai vari argomenti trattati

**- Rinnovo degli incarichi**

23/10/2025 Vengono confermati: arch. Simone Guidotti (coordinatore), arch. Grazia Poli (segretario), arch. Ugo Bonfreschi (referente in Consiglio)

**- Decreto-legge n. 69/2024 convertito in Legge 105/2024**

20/11/2025 – Alla luce della delibera sotto descritta, emerge la necessità di inviare un comunicato a tutti gli iscritti con lo scopo di far luce sull'impatto che avrà sulla nostra professione.

06/11/2025 – Con la delibera della giunta regionale 1744 del 27/10/2025 si conclude il percorso di adeguamento della normativa regionale edilizia al cd. Salva Casa L.105/2024. E' stata aggiornata la modulistica unificata regionale in materia sismica (MUR) per la regolarizzazione strutturale ai sensi degli articoli 17 quater e 19 bis commi 1.sexies e 1.sexies della L.R. n. 23/2004. Si apre una intensa discussione sui risvolti pratici e sulle responsabilità che cadono sui tecnici. Il collega Righetti di Asso Ingegneri e Architetti ci informa che è in preparazione un evento di divulgazione sulle novità introdotte.

Si ritorna inoltre sulla sentenza del TAR della Liguria (n. 693/2025) che ha confermato validi i requisiti igienico sanitari sull'altezza minima 2.40 anche nei cambi d'uso e nel recupero del patrimonio edilizio esistente.

11/09/2025 - Si fa presente che le leggi regionali 15/2013 e 23/2004 sono aggiornate e quindi in vigore e applicabili.

26/06/2025 – La giunta ha approvato la bozza di progetto di legge per aggiornamento delle leggi 15/2013 e 23/2004, manca il passaggio in consiglio. L'arch. Reggiani fa presente che la relazione introduttiva è piuttosto chiara e ne raccomanda la lettura. Se ne esaminano i punti più salienti. La modulistica rinnovata uscirà una volta che saranno aggiornate le due leggi regionali.

**- Attivazione nuovo portale per invio pratiche Comune di Bologna**

23/10/2025 - In merito alla regolarizzazione sismica da effettuare nella dichiarazione di tolleranze all'interno di una RTI, la collega Marchi fa presente che nel C-Portal non risulta chiaro come depositare tale tipo di pratica e quale modulistica utilizzare.

11/09/2025 - Si fa presente che, alla luce degli aggiornamenti delle leggi regionali, anche la modulistica presente sul C Portal è stata aggiornata. E' inoltre emersa una criticità del C Portal, ovvero che bisognerebbe che risultasse visibile quando le pratiche, da parte del Comune, vengono inviate alla Soprintendenza. Di fatto al momento, una volta inviata la pratica in Comune, non si riesce a sapere come proceda l'iter tra i vari enti.

29/05/2025 – Viene lamentata la difficoltà di prenotare appuntamenti con i tecnici del Comune di Bologna. Gli orari a disposizione sono stati probabilmente ridotti. E' vero che ci sono diverse modalità per acquisire informazioni (scrivici, colloqui telefonici, ecc.) ma

è praticamente impossibile un confronto diretto. Viene proposto di fare un comunicato a mezzo stampa o sollecitare un incontro con i dirigenti per affrontare seriamente detta criticità. Da valutare se coinvolgere anche gli altri ordini tecnici.

Questo argomento diventa spunto per una riflessione generale in merito ai rapporti con le istituzioni "tecniche" (vedi punto successivo).

15/05/2025 – Anche a seguito di segnalazione da parte di un iscritto pervenuta via mail, si affronta la questione della protocollazione della Di.Co. poiché il Comune chiede che vengano trasmesse solo tramite CPortal e non anche tramite pec; è opinione condivisa che sia comunque preferibile lasciare agli impiantisti, previa verifica della correttezza e completezza, l'onere di inviare le Di.Co. poiché ne sono i diretti responsabili.

Diversamente da quanto segnalato si è concordi sulla possibilità di inserire delle note inerenti le pratiche. Infine, è stato lamentato l'impossibilità di vedere lo storico di alcune pratiche; si verificherà e valuterà se segnalare tale problematica ai tecnici comunali

#### **- Criticità nello svolgimento della professione**

09/10/2025 - RFI: si torna a dibattere sulle richieste da parte del comune nell'ambito degli interventi nei 30 metri dai binari ferroviari. Il nulla osta dovrebbe essere richiesto solo in caso di demolizione/ricostruzione.

25/09/2025 – RFI: si dibatte sugli interventi eseguiti entro i 30 metri dai binari ferroviari e sulle deroghe necessarie.

11/09/2025 – Maurizio riporta un esempio di mal funzionamento di ciò che dovrebbe essere una semplificazione del percorso delle richieste di valutazione preventiva. Può accadere che il Dipartimento di Sanità pubblica chieda delle integrazioni al Comune anziché al tecnico, di fatto rallentando di parecchio il processo.

29/05/2025 – I rapporti con le istituzioni sono sempre più diffidosi. Le disposizioni normative vigenti tendono sempre più a porre su un piano paritario i tecnici asseveratori rispetto a quelli istruttori. Dovremmo quindi avere un trattamento migliore riguardo alla possibilità di accesso atti e di maggiore rispetto, visto il valore e le responsabilità che il quadro normativo ci ha attribuito. Siamo enti pubblici e in quanto tali dobbiamo chiedere maggior attenzione da parte delle istituzioni. Anche gli ingegneri lamentano la sempre maggior attribuzione di responsabilità. Valutare modi e strategie per avanzare questo tipo di richieste. Sarebbe interessante anche l'apertura di tavoli finalizzati all'interpretazione delle norme. Stefano Panta ricorda che in passato ci sono state anche esperienze positive di confronto interpretativo con rappresentanti dell'area tecnica, ordini, collegi, ecc. che varrebbe la pena riprendere. Si concorda di rinnovare l'invito ad instaurare tavoli di approfondimento con i tecnici comunali per interpretare congiuntamente le norme e da condividere con i professionisti.

#### **- Variante al PUG e al RE di Bologna**

04/12/2025 – Il 25 novembre 2025 si è svolto un tavolo tecnico in cui Laudani ha illustrato le prossime tappe della variante. Segue ampio dibattito sulla time-line che porterà a compimento il processo, fino all'approvazione, e sulle tematiche che saranno all'interno della nuova variante.

Si rammenta ai presenti che, ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia, i titoli edilizi presentati prima dell'entrata in vigore della nuova variante dovranno essere efficaci.

25/09/2025 – La nostra presidente ci informa di avere avuto notizia di una seduta straordinaria della giunta, in cui si è deliberata una seconda variante del PUG. Si dibatte su quali punti sarebbero da chiarire in vista della variante.

11/09/2025 – In un incontro con Marcella, l'assessore Laudani ha affermato che ci sarà a breve una nuova revisione del PUG. A tal proposito, sarebbe d'auspicio chiedere ai colleghi, anche di altri Ordini, di inviare osservazioni con criticità da riportare all'attenzione del Comune.

29/05/2025 – Gualandi anticipa che la 2° Variante al PUG è in fase avanzata di redazione.

#### **- Varie proposte da Stefano Pantaleoni**

20/11/2025 – In relazione a quanto sotto descritto, si cominciano ad elencare i punti che, nel Regolamento Edilizio, diventano ostacoli in caso di cambi d'uso verso il residenziale. Il fine sarebbe quello di portare, nell'edificato già esistente, a nuove soluzioni abitative



ottenute con procedure più snelle per dare una risposta alla mancanza di alloggi sul mercato.

06/11/2025 – Parlando di emergenza abitativa e pensando al riuso dell'edificato già esistente, potrebbe essere utile ed interessante stilare un elenco di quali siano tutti gli ostacoli che nel cambio d'uso portano al blocco delle pratiche edilizie. Ovvero capire quali siano i nodi delle normative che, se sciolti, porterebbero risposte alla richiesta di alloggi. Si fanno esempi su ciò che avviene in altri stati europei. Si parla anche di una eventuale rivalutazione dell'uso del temporaneo per il recupero di spazi inutilizzati, su cui in Italia c'è una certa reticenza.

23/10/2025 – Si fa il punto sulle lettere inviate negli ultimi due anni ai referenti tecnici del Comune di Bologna. I temi portati all'attenzione del Comune sono: calcolo oneri e/o sanzioni, distanze rigenerazione urbana, miglioramento procedura accesso agli atti, altezza bancali > 150. E' in preparazione una lettera sulle modalità operative ove presente il vincolo ferroviario.

15/05/2025 – Un collega ha condiviso la risposta che ha fornito Scrivici in riferimento al requisito dei bancali  $h \geq 150$ ; tale parere diventa occasione per confrontarsi su quali siano i casi in cui tale requisito debba essere soddisfatto poiché il Comune ha precisato che è pertinente per i locali oggetto di intervento. Si interpreta che in caso di Cambio d'Uso, anche senza opere il requisito sia da soddisfare per tutta l'unità.

Poiché la specifica norma è ritenuta particolarmente limitante viene avanzata la proposta di inviare segnalazioni a titolo personale raccogliendo adesioni da parte di colleghi concordi riguardo alla criticità.

20/02/2025 – La lettera preparata dal collega Pantaleoni sul tema dei precedenti edilizi (cfr verbale riunione precedente), è stata inviata ai referenti dell'ufficio tecnico di Bologna (arch. Cesari, arch. Evangelisti, dott. Sartena), la lettera sui bancali è in valutazione.

#### **- Soprintendenza: Criticità e possibili forme di collaborazione**

20/11/2025 - In data odierna, da parte della CN, è stato inviato il comunicato a tutti gli iscritti relativamente alle criticità con la Soprintendenza

23/10/2025 – Si richiama la necessità, da parte dell'Ordine, di inviare una lettera ai propri iscritti relativa alle criticità.

25/09/2025 – E' stata spedita la lettera al Ministero. Inoltre, è stato inviato all'arch. Tomba della Soprintendenza il report sull'incontro avuto recentemente con la nostra Presidente. Quest'ultimo documento, una volta vistato, unitamente alla lettera inviata al Ministero, verranno inviati a tutti gli iscritti e iscritte.

11/09/2025 – Marcella riporta alcuni punti emersi durante l'incontro che ha avuto con la Soprintendente. Quest'ultima ha riferito che, tra i progetti che vengono depositati presso i loro uffici, alcuni hanno mancanze o lacune (addirittura senza verifica dei precedenti presso Comune e Soprintendenza), altri sono particolarmente virtuosi. Sarebbe utile che ci venissero illustrate le varie casistiche con esempi pratici. Verrà comunque scritto un report su quanto è emerso dall'incontro, da pubblicare sul sito dell'Ordine, e verrà inviata una lettera al Ministero.

24/07/2025 – Il prossimo 6 agosto è in programma un incontro tra un gruppo di rappresentanti dell'Ordine, tra cui la nostra nuova Presidente, e l'arch. Tomba della Soprintendenza. Si discute su quali saranno i temi più rilevanti da sottoporre all'attenzione della Soprintendente durante tale incontro. I temi saranno quelli più urgenti e più volte trattati durante le riunioni della CN. Verrà proposta una data entro la quale ricevere risposte precise e concrete al fine di trovare risoluzioni alle nostre rimostranze. Verrà evidenziata la necessità di mandare una comunicazione a tutti gli iscritti.

10/07/2025 – L'arch. Reggiani ha scritto alla Soprintendenza invitandoli ad evadere una pratica di Accertamento di Compatibilità che ha presentato parecchio tempo fa e chiedendo in maniera molto chiara quali sarebbero, secondo loro, i tempi da rispettare, visto che per tale tipologia di pratica non abbiamo un riferimento sulla tempistica all'interno del DL 42/2004, ricevendo una risposta evasiva e non puntuale. Si apre perciò ancora una volta un acceso dibattito sulle problematiche relative alle pratiche depositate in Soprintendenza, in particolare si rileva quanto gli allungamenti dei tempi siano dovuti alla sfinente e continua richiesta di integrazioni e prescrizioni, nonché alla richiesta di considerare le unità immobiliari, anche di recente costruzione, oggetto di pieno vincolo sebbene in molti edifici gravi solamente un vincolo di facciata. Si ritiene doveroso che



l'Ordine si faccia portavoce di questa scandalosa situazione e invii un comunicato a tutti gli iscritti. Stefano Pantaleoni invita il Consiglio a prendere una decisione definitiva ed immediata in tal senso, in quanto da un paio d'anni la situazione è diventata intollerabile, oltre al fatto che ci troviamo di fronte ad una chiara violazione di svariate normative.

26/06/2025 – Il collega Luca Righetti, presidente di Asso Ingegneri e Architetti, ha avuto un incontro con l'arch. Tomba in Soprintendenza in merito al danno di immagine che si ripercuote su tutta la categoria. Riporta quanto affermato dall'arch. Tomba durante l'incontro: - mancanza di personale; - funzionari oberati dal lavoro per PNRR e fondi ecclesiastici cui dare priorità; - ricevimento di pratiche incomplete, con abusi e prive di verificata conformità. Viene proposto un tavolo di formazione congiunta, una guida pratica o l'apertura di uno sportello con un funzionario, cui viene data risposta negativa sempre per la mancanza di personale. Si propone di continuare con il monitoraggio delle criticità da parte degli iscritti, rispondendo all'appello di Stefano così da completare la tabella in cui si raccolgono le informazioni su casi reali, per poi inviarla alla Soprintendenza.

12/06/2025 – La seduta odierna si concentra sulle criticità riscontrabili nei rapporti con La Soprintendenza. Dopo una breve analisi sui diversi procedimenti quali l'Accertamento di Conformità e la Richiesta Autorizzazione (tempistiche, procedure, modulistica, ecc. A tal proposito si constata che la legge non definisce i termini per il rilascio della compatibilità e pertanto solitamente viene istruita per prima senza alcuna certezza dei tempi di rilascio); si prendono in considerazione possibili azioni da mettere in atto visto il perdurare di una situazione che penalizza notevolmente gli interventi su edifici vincolati.

Si fa riferimento ad articoli di Legge che vengono disattese (Circolare sulle Funzioni pubbliche a firma Remo Gaspari) e si richiamano articoli che definiscono l'iter procedurale e ripercussioni sulla legittimità (art. 160, in base al quale una volta rilasciata Autorizzazione SABAP si ha già la legittimazione, art. 167 secondo il quale dopo il rilascio la pratica deve passare al SUE). Si ricorda altresì che un mancato pronunciamento oltre i termini di legge, non corrisponde ad un parere e pertanto si raccomanda prudenza.

Prima di interpellare tutti gli iscritti, si invitano i presenti a procurare in base alla propria esperienza, dati certi riguardo ai tempi di risposta, alle richieste integrazione, ecc. in modo da stilare una sorta di prospetto documentato delle criticità più comuni.

Le rimostranze potrebbero partire dai singoli iscritti o dall'Ordine che potrebbe proporsi come istituzione in dialogo con un'altra istituzione. Viene proposto anche di invitare la Soprintendente in quanto iscritta all'Ordine con invito al rispetto dei principi deontologici. Altra iniziativa potrebbe consistere nel coordinarsi con i funzionari per valutare prassi comuni o protocolli operativi.

Risulta evidente che una qualsiasi azione nei confronti della Soprintendenza deve essere ponderata attentamente per le possibili ripercussioni negative che potrebbe innescare. Una volta avviata deve essere portata avanti con determinazione e valide argomentazioni. Viene proposto di far chiedere danni ai committenti che sono gli aventi diritto, più che i professionisti.

Purtroppo, si riscontra quasi sempre un atteggiamento di chiusura da parte degli enti preposti al controllo (Soprintendenza ma anche Comune, Arpa, Vigili del fuoco, ferrovie, ecc) che si ergono a controllori, se non addirittura con modi di potere mentre sarebbe auspicabile uno spirito collaborativo fra soggetti che operano per il bene pubblico e privato.

Sicuramente è necessario insistere per avviare un dialogo proponendosi come soggetti autorevoli e competenti.

29/05/2025 – Persistono criticità. Si valuteranno iniziative, eventualmente anche coordinandosi con AssolnAr, approfittando anche di future occasioni di incontro con la Soprintendente (es. Cassero). Fare presente la norma che disciplina l'inoservanza dei termini nel rilascio dei pareri.

06/02/2025 – Si discute dei ritardi diventati ormai incompatibili con i tempi di una ristrutturazione. Il confronto con l'avvocato fornisce interessanti informazioni sui diritti e doveri dei professionisti e delle amministrazioni secondo la Legge 241/90 che è una norma ben fatta seppur spesso inapplicata.

#### - Convegno su RTI

23/10/2025 – In seguito alla necessaria verifica e regolarizzazione sismica richieste anche per le dichiarazioni di tolleranze nelle RTI (alla luce dell'ultimo aggiornamento della



legge regionale 23/2004), emerge la grande responsabilità che grava sui tecnici che redigono le RTI. A tal proposito emerge la necessità di portare questo tema all'attenzione di tutti gli iscritti e, unitamente ad altri Ordini, compreso il Notariato, organizzare un convegno informativo.

**- Mischia del Giovedì**

**04/12/2025**

- il collega Ortolani esprime i suoi dubbi relativi ad uno spazio in centro storico il cui uso catastale differisce da quello urbanistico
- il collega Galli riferisce le sue perplessità in merito ad un piano terra collegato ad un seminterrato, in particolare per quanto riguarda la definizione di funzione principale
- il collega Zanarini riporta il caso di un vano tecnico condominiale che necessita di essere allargato, con relative ripercussioni
- si parla del tema della legittimazione e della delibera assembleare quando si interviene su parti comuni di un condominio

La seduta termina alle ore 20:15 e si rinnova la convocazione per **giovedì 18 dicembre alle ore 18,00** con il seguente ordine del giorno:

1. Variante al PUG e RE del Comune di Bologna
2. Organizzazione convegno su RTI e nuova modulistica MUR
3. Nuovo portale CPortal Comune di Bologna
4. Decreto-legge 69/2024 (Salvacasa)
5. Soprintendenza: criticità e possibili forme di collaborazione
6. Criticità nello svolgimento della libera professione
7. Tavoli di approfondimento con la Federazione
8. Organizzazione incontri di confronto
9. Consulente Sicurezza Cantieri per conto dell'Ordine
10. Varie ed eventuali

Il segretario della CN



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
di Bologna  
Il coordinatore della CN  
SIMONE  
GUIDOTTI  
ARCHITETTO  
di PRESENCIALE E CONSERVATORIO



architettibologna