

**Verbale della riunione in presenza e tramite piattaforma del 03 ottobre 2024
(n. 16/2024)**

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:

Marcella Borghi Cavazza, Raffaello Cavalli, Lorenzo Mantovani, Alessio Matteucci, Stefano Pantaleoni, Grazia Poli, Maurizio Reggiani, Stefano Ricchi, Arsenio Zanarini.

- Collaborazione da parte dell'avv. Federico Gualandi

19/09/2024 – L'avvocato, confermando la propria disponibilità, partecipa all'incontro fornendo interessanti contributi in merito ai vari argomenti trattati

- Tavolo di monitoraggio dell'applicazione della L.R. 24/2017

11/07/2024 – Il 4 luglio si è svolto un incontro on-line al quale hanno partecipato Cristina e Ugo. Erano presenti perlopiù rappresentanti degli uffici tecnici comunali e si è trattato soprattutto di ERS

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

03/10/2024 – Marcella comunica che Santangelo ha espresso la volontà di incontrare i professionisti per discutere delle applicazioni del Salvacasa, partendo dalla sua nota del 6 agosto u.s. Si aspettano i dettagli di questo incontro. Inoltre, la collega ci informa che, come esponente dell'Ordine della provincia di Bologna, sta partecipando ad incontri con gli Ordini di altre province e regioni d'Italia per discutere delle ricadute del Decreto sui territori. Maurizio Reggiani approfitta per raccontare di un incontro con l'ufficio tecnico del Comune di Budrio nel quale sono emerse opinioni diverse sul Salvacasa e nello specifico sui 20 mq quale superficie minima delle unità immobiliari.

19/09/2024 – Marcella Borghi Cavazza ci informa che in altre regioni si stanno facendo degli incontri tra i tecnici delle amministrazioni e i liberi professionisti per confrontarsi sul decreto Salva-Casa (ormai legge 105/2024), sulle sue criticità, sulle possibili applicazioni. Sarebbe utile che si organizzassero anche in Emilia-Romagna e a Bologna, anche perché la modulistica unificata regionale risulta inadeguata alle novità introdotte tanto da rendere quasi impossibile il deposito di una pratica soprattutto in presenza di sanzioni. Inoltre, Marcella proverà a preparare un documento di sintesi delle tante criticità da portare alle amministrazioni per un confronto. Il collega Pantaleoni propone, sempre in merito alle tante incertezze applicative del Salvacasa, di preparare una lettera rivolta agli iscritti per metterli in guardia, in questo momento comunque di transizione tra le norme consolidate e le novità del decreto, sulla redazione di valutazioni riguardanti soprattutto lo stato legittimo e le tolleranze e ancora di più nella redazione delle Relazioni tecniche integrate. Si propone lui stesso per la preparazione di una bozza da discutere e integrare insieme.

05/09/2024 – Il 24 luglio il Decreto è stato convertito in Legge 105/2024. La R.E.R. ha pubblicato un documento e una tabella comparativa/interpretativa che hanno un valore puramente indicativo quale prime considerazioni ad emanazione della legge. La tabella in particolare è uno strumento che può far riflettere ma non da intendersi come interpretativa ed applicabile

- Si riscontrano non poche criticità:
- Fiscalizzazione: per la Sanzione viene richiamata l'Agenzia delle Entrate volutamente o si tratta di un riferimento all'ex Agenzia del territorio?

- Stato Legittimo: L'interpretazione della regione è ritenuta abbastanza estensiva ed azzardata. Si è passati ad un qualcosa in carico all'Amministrazione ad altro che ricade sul tecnico professionista;
- La R.E.R. ha "sposato" l'idea che la C.I.L.A. sia un titolo edilizio, così come sostanzialmente il Consiglio di Stato, ma ci sono altri filoni di pensiero che reputano diversamente;
- Allerta al punto 9.4 sulla rilevanza sismica delle tolleranze, anche per le possibili ricadute in sede di S.C.C.E.A.
- Cambio d'Uso: prestare attenzione soprattutto al riferimento alle normative comunali anche perché l'interpretazione si gioca sul significato dei termini consentito e/o disciplinato; questo lascia dubbi sul peso da attribuire alle specifiche condizioni imposte dagli strumenti della pianificazione comunale in merito agli usi consentiti nei diversi ambiti
- Art. 24 sull'Agibilità; vale la data di presentazione
- Art. 34 sulle tolleranze che potrebbe richiedere la verifica sismica. Da valutarsi anche nella redazione della R.T.I. Si concorda che per i vincolati non valgono tutte le tolleranze
- Cautela nella deroga sui requisiti igienico-sanitari

Infine, e in linea di massima si ritiene che la norma nazionale dovrebbe prevalere su quelle subordinate se tratta di aspetti innovativi

11/07/2024 – Marcella propone di individuare alcuni punti per organizzare un corso da tenersi dopo la conversione in legge. Maurizio ricorda le tempistiche: entro luglio conversione in legge e a seguire 90 giorni per il pronunciamento da parte delle Regioni. Vengono sollevati alcuni temi, fra i quali il Permesso di Costruire in deroga e concorsi

- Incontro con Laudani (e Sportello edilizia)

18/04/2024 – Marco e Marcella riferiscono di un loro incontro con l'assessore Laudani. E' stato fatto notare che gli Ordini che hanno partecipato ai tavoli di lavoro non sono stati informati sull'approvazione degli strumenti; sono state adottati motivi di urgenza. Laudani, che ha anche inviato una comunicazione di apprezzamento e gratitudine per i contributi, ha invitato a proseguire la partecipazione ai tavoli che verranno programmati a breve. Ha aperto la possibilità anche ad incontri ristretti su specifici temi. Si considera il fatto che, non essendo un tecnico, le questioni tecniche da noi sostenute non sempre gli vengano riferite correttamente. Le osservazioni nel loro complesso sono state apprezzate e prese in considerazione sia da lui che dallo staff tecnico.

Un tema su cui riflettere potrebbe essere quello della Paesaggistica che al momento a Bologna segue un iter non conforme alla procedura richiesta dalla normativa (Autorizzazione paesaggistica → Soprintendenza → Rilascio Parere → Comune). Gualandi precisa che la legge prevede che la struttura che si occupa di pratiche comunali deve essere distinta dalla paesaggistica; a Bologna invece vengono rilasciate entrambe dal capo del Dipartimento di Urbanistica (arch. Cesari) e secondo suo parere l'Ordine potrebbe segnalare questa anomalia (la semplificata va in Soprintendenza e gode del silenzio-assenso).

Un tema che potremmo proporre è quello della flessibilità su alcuni requisiti laddove sia dimostrata la diligenza del professionista.

Emerge anche la questione fra bene pubblico e privato, nonché l'interesse pubblico.

Se vogliamo un ruolo come Architetti in ambito politico e culturale, potremmo individuare dei temi da argomentare e sui quali intervenire con la dovuta autorevolezza per esprimere il nostro pensiero. Serve un salto culturale. Proporre confronti fra Ordini professionali, Assessore e Tecnici del Comune, così come meriterebbe un approfondimento il PTM con le ricadute sugli altri strumenti della pianificazione; opportuno un confronto con Alessandro Del Piano.

- Variante al PUG e al RE di Bologna

16/05/2024 – Maurizio suggerisce di presentare ulteriori osservazioni in merito ai cambi d'uso. Non ci sono novità riguardo all'organizzazione di corsi.

Si apre un confronto sull'uso B3 e sulle ripercussioni a seguito dell'introduzione di tale casistica, sia in termini procedurali che di ripercussione su catasto, compravendite, ecc.



architettibologna

- Varie proposte da Stefano Pantaleoni

03/10/2024 – Il collega scriverà una nota, da inviare ufficialmente al Catasto, in cui si chiederanno chiarimenti sul perché gli impiegati del catasto, in caso di planimetrie mancanti dal loro archivio, non dichiarano lo smarrimento delle stesse, lasciando l'adempimento al professionista che ne ha fatto richiesta. La nota sarà sottoposta all'Avv. Gualandi per una, quanto mai necessaria, opinione legale.

04/04/2024 – Viene ribadita l'opportunità di segnalare le problematiche, eventualmente prima alla Regione e in un secondo tempo al Comune di Bologna.

07/03/2024 – Stefano ha imbastito delle richieste di precisazioni. Due sarebbero da segnalare al Comune di Bologna mentre quella sul PAER da inviare alla R.E.R. (a questo proposito ci si interroga se le disposizioni inerenti alle cantine derivano dal PAER o da altre norme visto che erano già presenti nel RE dell'89.

Si potrebbero sottoporre anche all'avvocato Gualandi che dovremmo incontrare a breve.

22/02/2024 – Stefano sottopone 3 temi:

- Distanza dai confini. Fa riferimento in particolare all'espansione del '900 quando le distanze erano < a 10,00 m. Ribadisce il concetto della norma che impone la ricostruzione con il rispetto delle norme vigenti in materia di distanze; ciò comporta che laddove il lotto non consenta una ricostruzione a pari sagoma arretrata, si desiste dell'intervenire e quindi non si attua la rigenerazione.

Propone di scrivere a Regione e Comune, con rimandi al DPR 380 e legge 76/2020 art. 2bis.

27/06/2024 – Segnalato a Santangelo che ha assicurato una risposta. E' opportuno imbastire il quesito per poi sottoporlo a Gualandi. Anche in questo caso è pensiero di molti che l'Ordine debba farsi portavoce delle criticità.

- Nuovo PAER: chiedere conferma che non è più in vigore la norma che impedisce di scaldare le cantine e nel caso, chiedere che venga recepito dal R.E.
- Balconi/Terrazze: verificare quali elementi li distinguono (forse la presenza delle pilastrature?). Importante chiarire perché entrano in gioco definizione di volume, sagoma, distanze, ecc. Anche in questo caso Stefano imposta una osservazione.

- Soprintendenza: Criticità e possibili forme di collaborazione

27/06/2024 – Sono pervenuti diversi reclami all'Ordine in merito a inefficienza della Soprintendenza. Si concorda nel cercare di capire quali sono le criticità frequenti (tempi lunghi di rilascio pareri, difficoltà di ricevimento sia per appuntamento che telefonicamente, ecc.? – contattare i colleghi che si sono lamentati per acquisire informazioni più precise) e se solo a Bologna o diffuso. A Bologna c'è anche il problema dei cambi frequenti dei soprintendenti. C'è chi propone di rivolgersi al difensore civico, eventualmente avvisando primo la Soprintendenza; si intravede però il rischio di dinieghi diffusi.

Gualandi suggerisce di cercare una prassi comune che agevoli l'efficienza operativa. Suggerisce inoltre di contattare il Presidente del T.A.R. Carpentieri, persona sensibile al tema e probabilmente disponibile ad individuare una strategia. Pensare a delle modalità condivise consultando anche chi ha segnalato le criticità in modo da mettere in campo proposte mirate. Valutare un pronunciamento del Consiglio. Anche opportuno un colloquio con tecnici SABAP per capire se i tempi lunghi sono conseguenti la carenza di informazioni della documentazione presentata dai tecnici. Importante proporre soluzioni.

22/02/2024 – Si rimanda alla prossima CN la definizione di un gruppo di lavoro che si occupi di imbastire un programma di incontri in collaborazione con Soprintendenza.

25/01/2024 – Ugo riferisce che nell'incontro con la soprintendente è emerso che manca un ufficio dedicato ai beni storici, non c'è di fatto una struttura che abbia un occhio di riguardo nei confronti del centro storico come invece era presente nel passato. Altra cosa sono infatti le soprintendenze, la CQAeP, l'ufficio che si occupa di paesaggistica.



architettibologna

- Gruppo di Lavoro "Normativa" della Federazione

30/05/2024 – Marcella ha partecipato ad una call con Marcelli e CN R.E.R.; riferirà sui contenuti emersi e su eventuali iniziative future

15/06/2023 – Riguardo il nuovo Regolamento d'igiene Ugo ci comunica che Marcelli, referente Normative della Federazione, ha chiesto all'Ordine di formulare contributi e/o commenti nella speranza di essere in tempo prima della stesura definitiva.

- PUG Valli Reno, Lavino, Samoggia

11/07/2024 – La presentazione avverrà giovedì 18 luglio sia in presenza che in streaming

- Consulente Sicurezza Cantieri per conto dell'Ordine

03/10/2024 – In merito al prossimo disimpegno del collega Buttaro si decide di interpellare lo stesso Buttaro chiedendogli di segnalare il nome di qualche collega esperto in materia a cui chiedere la disponibilità.

- Mischia del Giovedì

03/10/2024

– Il collega Matteucci pone un quesito riguardante gli immobili aggiudicati mediante asta giudiziale che presentano irregolarità urbanistiche. Il dubbio è quali abusi sono sanabili e con quali tempistiche. E' opinione comune che la regolarizzazione di tali irregolarità seguano l'iter comune anche agli immobili ceduti sul mercato.

- L'architetto Pantaleoni ha dubbi su quale intervento edilizio sia la demolizione e ricostruzione di un volume accessorio, tra l'altro in zona di vincolo ferroviario.

- La collega Grazia Poli chiede l'opinione dei partecipanti in merito ad una platea di fondazione su cui era stato realizzato un box, in seguito demolito perché abusivo. Il dubbio è se è da ritenere abusiva, e quindi da demolire, anche la platea di fondazione. I presenti concordano che dipenderà dal tipo di platea e se la stessa ha modificato in maniera perenne o meno il territorio.

La seduta termina alle ore 20.00 e si rinnova la convocazione per **giovedì 17 ottobre alle ore 18,00** con il seguente ordine del giorno:

1. Decreto-legge 69/2024 (Salvacasa)
2. Variante al PUG e RE del Comune di Bologna
3. Laboratori per il PUG Valli Reno, Lavino, Samoggia
4. Soprintendenza: criticità e possibili forme di collaborazione
5. Tavoli di approfondimento con la Federazione
6. Organizzazione incontri di confronto
7. Consulente Sicurezza Cantieri per conto dell'Ordine
8. Varie ed eventuali



architettibologna

Il segretario della CN
Cristina Medici

Il coordinatore della CN
Raffaello Cavalli