

**Verbale della riunione in presenza e tramite piattaforma del 14 novembre 2024
(n. 19/2024)**

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:

Margherita Bernardi, A. Bodenizza, Ugo Bonfreschi, Marcella Borghi Cavazza, Raffaello Cavalli, Lia Cifuni, Marco Filippucci, Simone Guidotti, Caterina Isabella, Lorenzo Mantovani, Alessio Matteucci, Cristina Medici, Sara Montori, Roberto Nanetti, Stefano Pantaleoni, Grazia Poli, Maurizio Reggiani, Stefano Ricchi, Sara Sarti, Daniela Villani, Arsenio Zanarini.

- Collaborazione da parte dell'avv. Federico Gualandi

14/11/2024 – 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

14/11/2024 – Marcella e Ugo stanno verificando, in collaborazione con avv. Gualandi, di organizzare un incontro per iscritte e iscritti archibo. Si proverà a coinvolgere Santangelo, Cesari e 2 legali all'inizio di dicembre. Si attendono sviluppi

31/10/2024 – Marcella, a seguito di colloquio con tecnici del Comune di Bologna nel corso di un sopralluogo per Agibilità, comunica che hanno confermato che loro applicano la Legge 105/24. Ci si confronta sul tema delle altezze legittime: attenzione a non confondere quelle che vengono accettate per l'agibilità da quelle da rispettare in progetto. Si valuterà la fattibilità di un corso sulla nuova norma contattando l'avvocato Gualandi.

- 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

14/11/2024 – Nella seduta di lunedì 11 novembre, il Consiglio comunale di Bologna ha approvato la variante al Piano Urbanistico Generale (PUG+). I documenti non evidenziano le varianti rispetto ai documenti previgenti per cui sarà opportuno analizzarli con attenzione per individuarne le modifiche significative.

17/10/2024 – Francesca segnala che il SUAP sta rigettando gran parte delle pratiche che riguardano i b&b per il fatto che molti non eseguono il Cambio d'Uso appellandosi al fatto che, considerando destinato a b&b una camera e un bagno è < al 30% della S.U. dell'unità immobiliare. Il SUAP chiede di inserire anche la cucina così si verifica > 30%

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.

- Sgravi fiscali in materia edilizia

17/10/2024 – Vengono commentate le nuove disposizioni governative in materia di sgravi fiscali. La materia è in continuo divenire.

- Varie proposte da Stefano Pantaleoni

14/11/2024 – La comunicazione, revisionata dal Consiglio, e con l'aggiunta del riferimento alla sentenza che obbliga al rilascio, è stata inviata; si resta in attesa di riscontro.

31/10/2024 – Stefano ha condiviso via mail la bozza di comunicazione per il Catasto. Previa verifica, se Consiglio concorde, si invia all'Agenzia del Territorio e p.c. al Comune. E' occasione per un confronto sulla validità dei precedenti edilizi: se forniti dalla proprietà con timbro si ritengono validi. Ai fini delle ricerche possono essere utili anche i rogiti.

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.

- Soprintendenza: Criticità e possibili forme di collaborazione

31/11/2024 – Si anticipa che il 22/11 si terrà un incontro con la Soprintendenza organizzato in collaborazione con la Federazione sulle buone pratiche di Restauro.

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.

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



architettibologna

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.

- 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

L'incontro odierno ha visto la partecipazione di colleghi che hanno sottoposto vari quesiti; se ne riporta la sintesi.

– La collega Daniela Villani segnala la mancanza di specifica normativa inerente la contabilizzazione dei tunnel solari in termini di illuminazione; possono comunque essere utilizzati per il calcolo dei lux;

– La collega Caterina Isabella condivide incertezze rispetto alla modalità di controllo della sanzione da parte del Comune di Bologna. A fronte di risposte incerte, si chiede se un eventuale errato pagamento della sanzione possa invalidare la pratica di sanatoria. In via generica si ritiene che la pratica sia efficace e vale il silenzio-assenso. Si segnala però che in caso di compravendita potrebbero emergere l'errato pagamento e il saldo ricade sull'acquirente.

Visto che alcune amministrazioni non si pronunciano sull'efficacia, si può chiedere una risposta ufficiale. Gualandi precisa la posizione dei legali. La R.E.R. considera la SCIA a Sanatoria al pari di una SCIA ordinaria e intende i 30 gg. per il silenzio-assenso. Il Consiglio di Stato è invece di diverso orientamento (Sentenza Cons. di Stato 1708 del 2023). L'art. 36 bis del DPR 380 legifera che l'amministrazione debba pronunciarsi sulle Sanatorie per cui la R.E.R. dovrà adeguarsi. L'avvocato richiama l'attenzione sul fatto che in base al comma 5, lettera b, del "Salva Casa" se non viene pagata l'oblazione parziale, la sanatoria non si perfeziona; consiglia pertanto di pagare almeno l'importo minimo.

– La collega Margherita Bernardi ha inviato mail chiedendo supporto per presentazione pratiche in comune di Bologna; la contatterà telefonicamente Cristina

– E' presente la collega Sara Montori; si chiarisce che Superbonus con CILAS si poteva fare solo se prima del 15 ottobre.

– Viene riportato il quesito posto via mail di Emanuela Vittorini inerente alcuni adempimenti in capo al D.L. dimessosi in un intervento in presenza di RUP quale soggetto referente. Il caso stimola varie riflessioni in merito alle competenze e responsabilità delle figure professionali implicate. Si ritiene comunque che, a salvaguarda della collega D.L. e constatato che sono state eseguite alcune difformità in edificio vincolato SABAP, sia opportuno inviare una comunicazione a quest'ultima

– Il collega Maurizio Reggiani, richiedendo i precedenti edilizi è incappato in un Condono rilasciato ma privo di Autorizzazione della Soprintendenza. Adesso il Comune gli chiede la Compatibilità. Legalmente viene confermato che, in base al pronunciamento dell'Avvocatura di Stato, un Condono senza l'Autorizzazione della Soprintendenza deve essere perfezionato con un Accertamento di Compatibilità. Si potrebbe fare l'art. 70 "ex post" ma il Salva Casa lo ha eliminato. Attendiamo un pronunciamento della R.E.R.

– Infine, si affronta il tema dell'Agibilità poiché un collega, controllando una RTI ha notato che veniva dichiarata la presenza di Agibilità ma di fatto non è riuscito a trovare tale documento. Si fa notare che è prevista l'Agibilità parziale. Si ricorda che in caso di



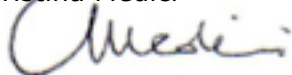
S.C.I.A. entro 15 gg. vige l'obbligo di presentare la S.C.C.E.A.; questo non vale per la S.C.I.A. in Sanatoria.

Comunque, il fatto che un titolo non sia stato chiuso non delegittima il titolo; eventualmente, per regolarizzare difformità, dovrà essere presentata una sanatoria per interventi mancanti.

La seduta termina alle ore 20.15 e si rinnova la convocazione per **giovedì 28 novembre 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

Il segretario della CN
Cristina Medici



Il coordinatore della CN
Raffaello Cavalli



architettibologna