



Riservato all'URP /SUE
n. di protocollo – data

Riservato al Settore Piani e Progetti Urbanistici
Protocollo Speciale Osservazioni

N°

/

Al Sindaco del Comune di BOLOGNA

Osservazioni al Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)

Variante al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio di adeguamento alla LR n. 15/2013 e s.m.e.i. e conseguente al monitoraggio previsto dall'art. 43, co. 3 del RUE vigente. ADOZIONE. DEPOSITO DEGLI ATTI PER OSSERVAZIONI.

Il sottoscritto

Cognome	GIANNELLI	Nome	Pier Giorgio			
residente per la carica a	BOLOGNA	prov	BO			
via/piazza	Saragozza	n°	175	int	CAP	40134
tel	051 4399016	fax	051 4392175	E-Mail	<i>ufficiostampa@archibo.it</i>	
pec	<i>archibo@legalmail.it</i>					
ordine/collegio prof.	Ordine degli Architetti PPC di Bologna			prov	BO	
n°iscrizione	2558	c.f	GNN PGR 59E15 H501E			

▣ Presidente e Legale Rappresentante di

architettibologna

ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di bologna



con sede a Bologna, Via Saragozza 175 – c.f. 80039010378

Preso visione del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato con deliberazione consiliare PG 141361/2014 (OdG n. 245) del 7 luglio 2014, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Bologna presenta le seguenti osservazioni:

Osservazione N° **ArchIBO 03** Riguardante l'articolo **ART 21 del RUE**

Oggetto : **proposta di emendamento alla definizione di "edificio esistente" contenuta nell'articolo 20 al fine di non creare disparità di trattamento tra fabbricati omogenei sotto il profilo di legittimità tecnico normativa**

note per la lettura

In nero semplice,

il testo del RUE ADOTTATO (sul quale sono state tolte le differenziazioni cromatiche del Comune). Le modifiche proposte dall'Ordine degli Architetti sono state evidenziate con la stessa grafica adottata dal Comune nel testo di variante, e cioè.

in blu grassetto,

le parti che si propone di aggiungere (o le parti che nel RUE adottato erano state eliminate, e che si propone di mantenere)

~~In rosso-grassetto-barrato,~~

il testo presente nel RUE adottato, che si propone di cancellare

Premesso che :

a) la definizione di edificio esistente all'ART. 20 del RUE previgente era:

2. Edificio esistente. Si intende esistente l'edificio (o la porzione di edificio, e così anche le superfici utili, le superfici utili lorde, i volumi relativi, computati secondo le definizioni di cui al presente Regolamento) legittimamente realizzato (comunicazione di fine lavori) entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale.

Perché un edificio possa definirsi "esistente" devono essere inoltre verificate le seguenti condizioni:

- a) deve sussistere almeno il 50% dello sviluppo delle sue strutture perimetrali esterne;
- b) deve sussistere almeno un elemento della copertura che permetta di individuarne l'altezza.

b) Nella versione del RUE adottato la definizione di Edificio esistente è stata così modificata e integrata:

Edificio esistente.

Si intende esistente l'edificio (o la porzione di edificio, e così anche superfici utili, superfici utili lorde e volumi relativi, computati secondo le definizioni di cui al presente Regolamento) legittimamente realizzato e presente al momento dell'intervento edilizio. La legittimità è attestata da titoli edilizi. Affinche' un edificio possa definirsi "esistente" devono inoltre verificarsi le seguenti condizioni:

- a) essere presente almeno il 50% dello sviluppo delle sue strutture perimetrali esterne;
- b) essere presente almeno un elemento della copertura che permetta di individuarne l'altezza

La legittimità degli edifici realizzati entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale è attestata dalla comunicazione di fine lavori.

Sono da considerarsi legittimi gli edifici esistenti realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale di primo impianto (1939/40).

Sono da considerarsi legittimi gli edifici esistenti realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 12 ottobre 1955 (data di adozione del primo PRG) privi di licenza edilizia ed esterni al perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca (Vedi tavola contenuta nel PRG previgente) la cui consistenza planivolumetrica è documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti tecnici probatori.

c) E' stato introdotto il termine "presente al momento dell'intervento edilizio" e la condizione di avveramento "la legittimità degli edifici realizzati entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale è attestata dalla comunicazione di fine lavori."

Considerato che :

a) la definizione di edificio esistente così formulata introduce due condizioni di sussistenza che, pur configurando un sistema univoco e non discrezionale di valutazione e giudizio, rischiano di generare disparità di valutazione tra edifici legittimamente realizzati in funzione delle medesime normative ma il cui procedimento amministrativo o di completamento delle finiture si è concluso in periodi differenti.

Infatti volumi edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del PSC in conformità a titoli edilizi rilasciati sulla base del regolamento edilizio previgente, ma non completamente terminati, o la cui comunicazione di fine lavori è stata procrastinata per valutazioni di carattere tecnico commerciale (unità immobiliari non vendute con finiture da realizzare) si trovano a galleggiare in un "limbo" che non appartiene al periodo ante PSC ma che allo stesso tempo non appartiene normativamente al

post entrata in vigore del PSC.

- b) pertanto i cittadini non sono stati messi nelle condizioni di evitare di cascare in questo limbo che appare assolutamente non legittimo sotto il profilo dell'uguaglianza di trattamento;*
- c) In particolare non si comprende come dovrebbero essere considerati i fabbricati costruiti a cavallo del periodo di adozione del PSC e la cui fine lavori sia stata dopo l'entrata in vigore dello stesso;*

c) Inoltre,

in data 07 luglio 2014 il responsabile del SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA della Regione Emilia Romagna Dott. Giovanni Santangelo in risposta ad un quesito posto dal Comune di Saludecio ha inviato allo stesso una comunicazione - REG. PG 2014 254717 - con oggetto "Requisiti per definire un edificio esistente ad una determinata data. In particolare, edifici esistenti al 15 aprile 2009 che possono essere destinati allo svolgimento di attività di agriturismo, ai sensi del paragrafo 14 della delibera di giunta regionale 11 luglio 2011, n. 987." - REG. PG 2014 254717

In tale comunicazione è richiamata "la pacifica giurisprudenza che si è consolidata in materia", e nello specifico – sentenza del TAR Veneto 16 gennaio 2013, n. 21: "ai fini dell'applicazione delle regole sul condono, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente". Specifica inoltre la sentenza: "secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa in tema di ultimazione delle opere condonabili, dal quale il Collegio non ravvisa ragioni per discostarsi, la norma citata introduce – in alternativa al criterio dell'esecuzione al rustico e completamento della copertura dell'edificio – il parametro del completamento funzionale dell'opera: per i mutamenti di destinazione d'uso di edifici residenziali è condonabile la struttura in cui le opere, pur se non perfette nelle finiture, possano dirsi individuabili nei loro elementi strutturali con le caratteristiche necessarie e sufficienti ad assolvere alla funzione cui sono destinate. Il criterio del "completamento funzionale " anticipa, quindi, la data di ultimazione delle opere ai fini dell'ammissione al condono, per cui un intervento non ancora completato può, tuttavia, essere giudicato sanabile dal punto di vista funzionale (cfr. T.A.R. Liguria, sez. I, 6.5.2010 n. 2295)"

Quindi a conclusione della stessa comunicazione Santangelo afferma:

"In conclusione, si ritiene che un edificio possa essere considerato esistente alla data del 15 aprile del 2009, nei seguenti casi:

OVE FOSSE ANCORA IN COSTRUZIONE, qualora fosse stato realizzato al rustico e comunque ne fosse stata completata (al rustico) la copertura e se le opere, pur se non perfette nelle finiture, potessero dirsi individuabili nei loro elementi strutturali con le caratteristiche necessarie e sufficienti ad assolvere alla funzione cui sono destinate" (...)

- d) Che quindi questa impostazione appare senza dubbio in contrasto con lo spirito dell'attuale quadro normativo regionale, che mira ad uniformare sull'intero territorio delle definizioni e della procedure generali di intervento, senza la aggiunta di distinguo o precisazioni locali. Ma appare altresì in contrasto con la giurisprudenza consolidata.*
- e) Non si comprende quindi la ragione che induce l'Amministrazione a individuare quale spartiacque per la definizione di un EDIFICIO esistente la data di entrata in vigore del PSC, dal momento che lo stesso PSC non conteneva norme che potessero modificare*
- f) esistono oggi strumenti di valutazione certi dell'esistenza o meno di un fabbricato, trattasi questi di documentazione fotografica datata (ortofoto datate da enti rilevatori) o di altra documentazione attestante il periodo di costruzione, quali titoli edilizi successivi o altri depositi, fatture di materiali di finitura, o similari, imporre vincoli strumentali non probanti appare atteggiamento inutile quanto vessatorio*

Osserva che :

Si ritiene che per quanto sopra esposto e documentato il testo di una norma deve evitare di introdurre disparità di trattamento tra soggetti (o edifici proprietà di cittadini) che hanno le medesime prerogative o caratteristiche; soprattutto alla luce delle norme d'ambito in cui il termine edificio esistente è particolarmente ricorrente creando differenze tangibili nell'applicazione delle norme.

Alla luce di tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone di modificare il testo dell'articolo 17:

Edificio esistente.

Si intende esistente l'edificio (o la porzione di edificio, e così anche superfici utili, superfici utili lorde e volumi relativi, computati secondo le definizioni di cui al presente Regolamento) legittimamente realizzato e presente al momento dell'intervento edilizio. La legittimità è attestata da titoli edilizi. Affinche' un edificio possa definirsi "esistente" devono inoltre verificarsi le seguenti condizioni:

- a) essere presente almeno il 50% dello sviluppo delle sue strutture perimetrali esterne;
- b) essere presente almeno un elemento della copertura che permetta di individuarne l'altezza;
- c) essere stato realizzato in conformità alle norme edilizie ed urbanistiche previgenti al PSC e/o a titoli edilizi rilasciati entro la data di entrata in vigore del Piano Strutturale Comunale, per i quali non siano state presentate varianti eccedenti la manutenzione straordinaria, e la cui presenza alla data di entrata in vigore del RUE sia documentabile dall'avente titolo o attestata dalla comunicazione di fine lavori.**

~~La legittimità degli edifici realizzati entro la data di entrata in vigore del Piano strutturale comunale è attestata dalla comunicazione di fine lavori.~~

Sono da considerarsi legittimi gli edifici esistenti realizzati prima del 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) la cui consistenza planivolumetrica è attestata da documentazione catastale di primo impianto (1939/40).

Sono da considerarsi legittimi gli edifici esistenti realizzati tra il 17 agosto 1942 (data di entrata in vigore della Legge n. 1150/42) ed il 12 ottobre 1955 (data di adozione del primo PRG) privi di licenza edilizia ed esterni al perimetro di applicazione del Regolamento Edilizio in vigore all'epoca (Vedi tavola contenuta nel PRG previgente) la cui consistenza planivolumetrica è documentata da planimetria catastale originaria o da altri documenti tecnici probatori.

Bologna, lì 22 settembre 2014

Firma

Pier Giorgio GIANNELLI

Presidente dell'Ordine degli Architetti PPC di Bologna

Allega fotocopia fronte-retro della carta d'identità