

Bologna, 29 Maggio 2019

NOTA ASSOPROPRIETARI BOLOGNA

ARTICOLO 100: LE NOVITA' APPLICATIVE NEL COMUNE DI BOLOGNA

In questi ultimi giorni alcuni nostri associati ci hanno chiesto spiegazioni riguardo un imprevisto aumento di costi per regolarizzare un loro immobile con piccole difformità.

Ci siamo quindi adoperati interpellando tecnici del settore per comprendere le motivazioni di questi aumenti ed è emerso che in effetti l'incremento dei costi è determinato dalla mutata applicazione da parte del Comune di Bologna dell'articolo 100 di cui al Regolamento Urbanistico Edilizio. Abbiamo anche appreso che il medesimo articolo non è previsto nei regolamenti dell'intera Città Metropolitana.

Pensiamo che sarebbe utile un'omogeneità di trattamento oltre che una attuazione univoca nei Comuni della Provincia per non dire dell'intera Regione Emilia Romagna. Pubblichiamo di seguito un articolo del Geom. Luca Dal Buono al fine di una spiegazione precisa e puntuale dell'argomento.

Assoproprietari è a disposizione per ogni chiarimento che fosse necessario.

Tonino Veronesi
Presidente Assoproprietari Bologna

GEOM. LUCA DAL BUONO *

Da alcune settimane l'applicazione del comma 4 dell'art. 100 contenuto nel Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Bologna è variata.

Nato alcuni decenni fa e sopravvissuto agli innumerevoli cambiamenti delle norme che regolano l'attività edilizia, l'art. 100 offre un valido aiuto per risolvere tutte quelle problematiche legate alle piccole differenze che si riscontrano oggi all'interno delle nostre proprietà.

È molto frequente infatti trovarsi a dover gestire delle differenze tra come sulla carta "dovrebbe essere" e come è nella realtà. Muri costruiti da sempre in posizioni diverse da come erano stati disegnati, finestre mai realizzate o realizzate ma mai dichiarate, porte spostate, misure che non combaciano, situazioni queste, che potrebbero configurarsi come abusi e quindi essere oggetto di sanatoria edilizia con l'applicazione delle relative sanzioni.

L'art. 100, comma 4, descrive le difformità che il Comune di Bologna non intende perseguire sotto il profilo sanzionatorio.

La "prescrizione" interviene trascorsi 5 anni da quando si siano materializzate le opere difformi purché queste non abbiano comportato aumento di Superficie Utile, anche attraverso la trasformazione di Superficie Accessoria, o Nuova Costruzione. I Cambi d'uso ugualmente possono godere della prescrizione purché sia dimostrabile che il nuovo Uso sia insediato da almeno 10 anni.

L'art 100 di fatto non necessita di alcuna pratica affinché assuma il suo valore cioè determini l'avvenuta prescrizione delle sanzioni.

I problemi nascono al momento della vendita dell'immobile quando le garanzie offerte dal venditore non vengono ritenute sufficienti e viene richiesto di "sancire" la prescrizione con un protocollo del Comune.

A questo punto al Professionista Tecnico viene richiesto di ottenere "il protocollo".

Fino a qualche settimana fa esistevano due procedure per depositare una pratica che contenesse l'art. 100.

La prima, ancora possibile, consiste nel presentare un qualsiasi progetto attraverso una CILA/SCIA/PdC denunciando altresì le difformità prescritte ai sensi dell'art.100.

La seconda, quella oggetto di cambio visione da parte del Comune, consisteva nel legare ad una richiesta di Agibilità dell'unità immobiliare, le tavole e le dichiarazioni per avvalersi dell'art. 100.

Un po' di storia recente in materia di Agibilità.

Nei primi anni 2000 nacque la "scheda tecnica" come complemento alla richiesta di Agibilità. Con quest'ultima era ammesso il costante aggiornamento delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare ed era altresì ammessa e consigliata la procedura di aggiornamento della scheda contenente anche gli elaborati e le dichiarazioni per l'applicazione dell'art. 100.

Dal 2014 la "scheda tecnica" non esiste più e si è tornati all'agibilità/abitabilità dell'unità immobiliare. In realtà negli ultimi 10 anni l'attività legislativa sia a livello nazionale sia regionale e a cascata comunale, ha avuto una evoluzione repentina ma non sempre coordinata. Nel mutamento continuo è divenuto sempre più difficile interpretare correttamente le disposizioni normative intervenute, le interazioni con ciò che già esisteva e gli aspetti procedurali connessi.

In questo quadro complesso, sotto il profilo procedurale, una richiesta di Agibilità (oggi SCCEA, segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità) mal si sposa con la procedura dell'art.100 ed è comprensibile quindi la maturata decisione del Comune di Bologna di non accettare più pratiche con questi connotati.

L'art. 100 è ancora operante su tutto il territorio di Bologna, essendo norma regolamentare comunale. In Emilia-Romagna è prevista nell'art.19bis della Legge Regionale 23/2004 la nozione di tolleranza che, seppur concettualmente molto distante dall'art. 100, nella sua applicazione si sovrappone talvolta allo stesso.

In attesa di una revisione organica del quadro normativo dal livello centrale (riforma del DPR 380/2001) con la speranza che determinati concetti espressi sia dall'art. 100 sia dal 19bis vengano non solo mantenuti ma anche ampliati, teniamoci ben stretto l'art 100 in quanto norma di assoluto buon senso che risolve molti più problemi di quanti i suoi detrattori sostengono ne crei, e cerchiamo di applicarla nel miglior modo possibile.

* *Consigliere Collegio Geometri Bologna
Componente Centro Studi Assoproprietari*