

**Verbale della riunione in presenza e tramite piattaforma del 17 ottobre 2024  
(n. 17/2024)**

**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:

Francesca Abbati, Ugo Bonfreschi, Marcella Borghi Cavazza, Raffaello Cavalli, Renzo Crociati, Lorenzo Mantovani, Alessio Matteucci, Cristina Medici, Roberto Nanetti, Stefano Pantaleoni, Grazia Poli, Maurizio Reggiani, Stefano Ricchi, Daniela Vivarelli, 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**

**17/10/2024** – Ugo informa in merito ad alcune novità trasmesse da Marcelli che ha partecipato ad incontri di confronto con R.E.R. Dovrebbe uscire un ulteriore documento preliminare ed eventualmente una circolare e stanno valutando l'organizzazione di incontri informativi rivolti ai tecnici. Ugo riferisce sulla possibilità di organizzare un seminario con Gualandi ma dal momento che non ci sono ancora documenti ufficiali della regione potrebbe avere poco significato. Date le elezioni, è presumibile che l'eventuale modifica di norme regionali avverrà non prima di gennaio 2025. Sussistono notevoli perplessità sulle tempistiche per avere delle indicazioni attendibili e pertanto massima cautela nel presentare pratiche.

Si tratta di Sanatorie ex art. 36 esprimendo dubbi in rif. all'assenza di S.C.I.A. e/o P.d.C.  
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,

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

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.

#### **- 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**

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**

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.

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



architettibologna

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.

#### **- 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.



architettibologna

#### **- 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**

– La collega Grazie Poli, tenuto conto del nuovo RE, chiede chiarimenti in merito ai minimi dimensionali dei locali, alla dotazione completa di sanitari (obbligo bidet?). Si tratta anche del punto E16 relativamente alle attrezzature dell'angolo cottura. Nel corso della conversazione emerge l'importanza di porre attenzione al requisito della ventilazione. Ci si sofferma anche a come considerare la superficie sotto e sopra soppalco, anche in considerazione delle rispettive altezze.

Quesito anche su C.U. che, se risulta “senza opere” si configura come conservativa: si ricorda che invece l'intervento di Demolizione + Ricostruzione è trasformativa.

Si tratta delle procedure da adottare in casi diversi di Sanatoria con interventi a seguire.

– Anche la collega Daniela Vivarelli, presenta un quesito sul C.U. ed in questo caso, data l'ubicazione e le caratteristiche, si consiglia la verifica della cartografia viabilità comm.le. Si fa presente, inoltre, che il caso in questione potrebbe presentare ulteriori criticità (superfici minime, rapporti illuminanti/ventilanti, ecc)

– Lorenzo sottopone il tema di intervento oneroso in un sottotetto, anche per le difficoltà di verificarne la legittimità in base al rogito. Il quesito si presta ad approfondire il tema delle altezze dei sottotetti e le caratteristiche delle superfici (SU e/o SA)

– Arsenio solleva la questione della necessità di adeguamento catastale conseguente ad interventi Superbonus 110%: tutti concordi nel ritenere che le disposizioni non risultano chiare e soprattutto discutibile pretendere un adempimento deciso a posteriori.

– Stefano rende noto che ad un collega è stato annullato un P.d.C. dal Comune di Bologna poiché, da verifiche con foto aeree, non risultavano ancora iniziati i lavori. Ci si chiede quali siano le condizioni che sanciscono l'inizio effettivo dei lavori e si individua un pronunciamento del Consiglio di Stato in tal senso. Si ritiene inopportuno annullare una pratica adducendo il mancato inizio reali dei lavori senza effettuare sopralluogo.

La seduta termina alle ore 20.00 e si rinnova la convocazione per **giovedì 31 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

Il segretario della CN  
Cristina Medici

Il segretario della CN  
Cristina Medici



architettibologna

Il coordinatore della CN  
Raffaello Cavalli