

**Verbale della riunione in presenza e tramite piattaforma del 31 ottobre 2024
(n. 18/2024)**

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:

Ugo Bonfreschi, Marcella Borghi Cavazza, Raffaello Cavalli, Simone Guidotti, Lorenzo Mantovani, Alessio Matteucci, Cristina Medici, Roberto Nanetti, Stefano Pantaleoni, Nicola Pinardi, Maurizio Reggiani, Stefano Ricchi, Sara Sarti (arch.sarasarti@gmail.com), Laura Venturi (lventuri@boa.archi), Daniela Villani, 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

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.

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). Gualandini 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

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.



architettibologna

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 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

– La collega Laura Venturi propone il tema del Cambio d'Uso di un negozio a garage al P. Terra su portico. Si ritiene non consentito per una serie di fattori, fra i quali l'attraversamento del portico; si consiglia di consultare la specifica cartografia comunale.

– La collega Sara Sarti sottopone il caso di una cantina collegata abusivamente ad un appartamento e scaldata. Da valutare se sanabile col Salvacasa dal momento che l'Accertamento di Conformità non applicabile (non soddisfa il rispetto dei requisiti perché scaldata. Da valutare se definire il locale ripostiglio con trasformazione di SA in SU.

– Si legge il quesito inviato dalla collega Sara Montori ma si ritiene che gli elementi forniti non siano sufficienti per fornire una risposta esauriente. Si riproporrà di partecipare.

– Il collega Simone Guidotti, dovendo subentrare come tecnico su un immobile per il quale erano previsti interventi sismabonus ed ecobonus ma questi ultimi non sono stati eseguiti. A tutela del suo subentro, si consiglia un sopralluogo con il tecnico precedente



per definire ed in seguito legittimare che alcuni interventi previsti in CILA-S non sono stati eseguiti (elaborato + dichiarazione).

– Su richiesta di chiarimento da parte di Arsenio si concorda che non esiste la CILA in Sanatoria ma si può fare riferimento alla CILA tardiva.

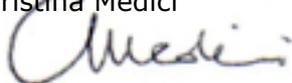
– Il collega Alessio Matteucci ripropone il tema dei fabbricati in stato di rudere. Si concorda che l'intervento di Demolizione con Ricostruzione è possibile purché con perizia.

– Dubbio condiviso: come comportarsi con CILA-S presentate ma non eseguite. Si ritiene opportuno dare comunicazione con delega della proprietà, anche se di per sé la CILA-S era uno strumento per beneficiare degli sgravi e pertanto con valenza amministrativa e non di tipo urbanistico-edilizia.

La seduta termina alle ore 20.15 e si rinnova la convocazione per **giovedì 14 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