

**Verbale della riunione in presenza e tramite piattaforma del 28 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:

Francesca Abbati, Ugo Bonfreschi, Raffaello Cavalli, Simone Guidotti, Lorenzo Mantovani, Alessio Matteucci, Cristina Medici, Roberto Nanetti, Stefano Pantaleoni, Grazia Poli, Maurizio Reggiani, Stefano Ricchi, Daniela Villani, Arsenio Zanmarini.

**- 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

**- Calendario prossime Commissioni**

**28/11/2024** – Si calendarizzano le prossime CN a partire dal 9 gennaio fino a Pasqua a settimane alternate.

**- 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**

**28/11/2024** – Sebbene Santangelo e Cesari si fossero resi disponibili ad intervenire, ma in seguito ritirati, si decide di procedere comunque ritenendo che l'avv. Gualandi ed il collega Ollari saranno ottimi relatori. Il collega Reggiani ricorda che il MIT ha comunicato che entro novembre farà uscire un manuale operativo per l'applicazione del decreto; essendo già il 28, si nutrono dubbi sul fatto che il manuale esca entro dette tempistiche.  
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.

**- Attivazione nuovo portale per invio pratiche Comune di Bologna**

**28/11/2024** – Il 31 dicembre si avvierà la procedura informatica di migrazione verso la nuova piattaforma telematica per l'invio di istanze digitali. Dal 7 gennaio 2025 sarà attivata la piattaforma CPortal. Nei giorni scorsi il Comune ha chiesto disponibilità di 2 rappresentanti per Ordini e Collegi tecnici per testare in anteprima il portale. Per archibo si sono resi disponibili Stefano P. ed Ugo. Il primo loro riscontro è sostanzialmente positivo; dietro richiesta da parte del Comune, verrà inviato un feedback con osservazioni su eventuali criticità riscontrate confidando nella loro risoluzione

**- Salva Milano**

**28/11/2024** – Si segnala che il Disegno di Legge introduce una nuova definizione di Ristrutturazione Edilizia; monitorare se tale modifica avrà ripercussioni a livello nazionale.

### **- 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). Gualandri 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**

**28/11/2024** – Ad una prima analisi si ritiene che non siano state apportate sostanziali variazioni al R.E. se non quelle conseguenti alle modifiche del PUG

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



architettibologna

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 alla 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**

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

– Il collega Arsenio presenta la situazione di 3 unità immobiliari continue che sono collegate fra loro da aperture ma non accorpate dal punto di vista catastale ed urbanistico. Le 3 diverse proprietà intendono chiudere tali collegamenti. Si ritiene che trattasi di intervento di M.S. per tamponamento di aperture. Il quesito diventa comunque motivo di confronto sulla possibilità di realizzare ciò che un tempo veniva definito come "collegamento funzionale", intervento ammesso purché le unità avessero autonomia funzionale (da non confondersi con l'accorpamento).

Esprimendo dubbi sui tempi di efficacia della CILA si ritiene che sia dopo 5 gg se ordinaria mentre in caso di conferenza di servizi sia valida la data del rilascio.

Infine, si valuta la possibile modalità di sanare un sottotetto ad uso residenziale. Si ritiene fattibile una CILA tardiva per recupero di sottotetto o una CILA a sanatoria per realizzazione di tramezzature e bagno con passaggio di SA a SU.



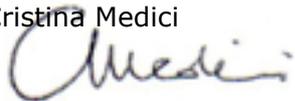
architettibologna

– La collega Grazia Poli deve valutare la possibilità di regolarizzare una unità residenziale con garage abusivo a Baricella, avendo riscontrato varie difformità, fra le quali la realizzazione di una platea in calcestruzzo più plinti che si configura come N. C.  
Da valutare la possibilità di procedere con un P.dC. in sanatoria previa verifica delle distanze.

La seduta termina alle ore 20.15 e si rinnova la convocazione per **giovedì 12 dicembre 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