

**Verbale della riunione in presenza e tramite piattaforma del 20 febbraio 2025
(n. 04/2025)**

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, Raffaello Cavalli, Luca Gulli, Lorenzo Mantovani, R. Nanetti, Stefano Pantaleoni, Grazia Poli, Nicola Pinardi, Maurizio Reggiani, Stefano Ricchi, Daniela Villani.

- Collaborazione da parte dell'avv. Federico Gualandi

06/02/2025 – L'avvocato, confermando la propria disponibilità, partecipa all'incontro fornendo interessanti contributi in merito ai vari argomenti trattati

- Sentenza T.A.R. E.R.

23/01/2025 – L'avv. Gualandi informa che è uscita una interessante sentenza del TAR n. 7/2025 Emilia-Romagna che consente di presentare un Permesso di Costruzione al posto di una S.C.I.A. a discrezione del tecnico. La sentenza potrà aprire nuove opportunità.

- Decreto-legge n. 69/2024 convertito in Legge 105/2024

06/02/2025 – La regione Emilia-Romagna sta lavorando a un documento di chiarimento sull'applicazione del Decreto Salva-casa. Si discute quindi delle difficoltà applicative del Decreto soprattutto riguardo ai cambi d'uso e alle sanzioni.

09/01/2025 – Non si segnalano novità ufficiali. Restano ancora molti dubbi in merito al regime delle sanzioni in base all'art. 36

12/12/2024 – L'incontro sul Salva Casa si è svolto martedì 10/12 con alta partecipazione sia in presenza che da remoto. E' emerso chiaramente che sarà importante aspettare le Linee Guida del MIT e a cascata Regione e Comuni per cui si consiglia prudenza nell'applicazione della norma che comunque, è stato ribadito, è vigente a tutti gli effetti. Si ritiene opportuno ripetere un evento una volta definiti queste ultime posizioni, auspicando la partecipazione della Regione e dei tecnici comunali.

Il sistema sanzionatorio risulta molto critico. Si nutrono perplessità sul fatto che l'Agenzia delle Entrate possa controllare gli importi dovuti; taluni ipotizzano di versare il minimo ed aspettare eventuali richieste di integrazione.

- Tabelle modulate per monetizzazione ERS

09/01/2025 – Marcella illustra il documento predisposto da ANCE in merito alla monetizzazione di ERS differenziata per zone redatto in base ad uno studio di Nomisma. Si analizza il documento, in particolare la tabella parametrica con gli importi proposti. Emergono alcune perplessità di principio ed interpretative. Si ritiene pertanto che non sia opportuno sottoscrivere tale documento non avendo dati sufficienti per valutarlo e ritenendo che non sia materia prettamente di spettanza dell'Ordine Architetti

12/12/2024 – Marcella riferisce che in mattinata ha partecipato ad un incontro organizzato da ANCE anche alla presenza di Laudani. Il comune di Bologna prevede un importo di monetizzazione senza distinzione di aree; ANCE propone invece l'utilizzo di una tabella con importi diversificati a seconda delle diverse zone ritenendo che il valore può differire sensibilmente. Si ritiene che gli importi dovuti siano da riferirsi all'area dove si va a costruire e non dove verrà realizzata l'ERS che potrebbe non essere nota al momento del pagamento e potrà verificarsi un guadagno per il comune nel caso l'area di trasferimento fosse meno appetibile.

via saragozza 175
40135 bologna

tel 051.4399016

www.archibo.it

c.f. 80039010378

- Attivazione nuovo portale per invio pratiche Comune di Bologna

23/01/2025 – Sono pervenute alcune segnalazioni dagli iscritti e altre emergono nel corso della riunione (soprattutto in merito alla gestione dei precedenti edilizi, alla modulistica non aggiornata e rigida, ecc.). Si farà in modo di raccogliere tali osservazioni, purché circostanziate e argomentate e farle presente a Sartena. Ci si sofferma sulla criticità di non avere facile e completo accesso ai precedenti edilizi; poiché, in base alle norme vigenti, le verifiche di conformità e le asseverazioni sono in capo ai tecnici, la trasparenza ed esaustività della documentazione d'archivio che legittima gli immobili deve essere accessibile. L'ordinamento giuridico ha demandato ai professionisti il controllo e la conoscenza e consultazione deve essere totale; è una questione di principio. La Commissione e più in generale l'Ordine valuterà se e in quali modi far valere questo diritto trattandosi di una questione fondamentale per la pratica professionale e conseguentemente per la difesa dei diritti degli iscritti.

09/01/2025 – Si condividono alcune osservazioni in merito all'attivazione di CPortal da parte del Comune di Bologna, segnalando alcune criticità in merito alla ricerca dei precedenti edilizi, alla impossibilità di usufruire dell'esonero dei diritti di segreteria riservato ai CTU, ecc. Si confida che certe criticità vengano presto risolte.

12/12/2024 – Mercoledì 11/12 si è tenuto il primo webinar per illustrare l'uso della nuova piattaforma CPortal da utilizzarsi a partire dal 7 gennaio 2025 per l'inoltro delle pratiche al Comune di Bologna. Le prime impressioni di chi ha partecipato sono nel complesso positive; restano alcuni dubbi che auspichiamo vengano chiariti con l'uso. Una criticità potrebbe essere riscontrata nel fatto che il portale sarà impostato con la compilazione di modulistica non ancora aggiornata alla Legge 105/2024 e per come impostate le procedure non modificabile; ci si potrà eventualmente avvalere dello spazio note. Qualcuno lamenta il disservizio poiché non sarà possibile chiedere e/o inviare pratiche dal 31/12 al 07/01, tempi non ritenuti giustificabili anche se l'avviso è pervenuto da tempo.

- Fondazione Architetti di Bologna

20/02/2025 – Il consiglio ha calendarizzato degli incontri tra gli iscritti (alcuni già avvenuti) per stilare il regolamento della Fondazione. Si conviene che le attuali tempistiche per la decisione, il regolamento e le votazioni siano ora più idonee consentendo una maggiore partecipazione. Tra i presenti ci si domanda se la Commissione Normativa "migrerà" nella Fondazione. Il collega Bonfreschi ci comunica che, così come per le altre Commissioni, è una decisione ancora da prendere

12/12/2024 – Nel tardo pomeriggio di martedì 10/12 il Presidente ha presentato l'idea di istituire una Fondazione Architetti di Bologna, della quale è già stato reso noto lo Statuto, ai colleghi che partecipano più attivamente alle attività dell'Ordine e fra questi anche alla CN. Nel caso venisse approvata, dovremo capire come si collocherà la commissione normative e quali margini di autonomia potrà avere rispetto all'Ordine. Comunque, la novità suscita dubbi e curiosità nei partecipanti alla Commissione che si potranno esplicitare al momento della votazione.

- 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.



architettibologna

- Variante al PUG e al RE di Bologna

20/02/2025 – Si discute della nuova destinazione B3 inserita dal Comune nel nuovo Regolamento per le unità immobiliari residenziali destinate agli affitti turistici. Il comune ha più volte evidenziato che il cambio d'uso da A1 a B3 non comporti particolari cambiamenti, ma nei fatti gli appartamenti con la nuova destinazione dovrebbero avere requisiti più stringenti o comunque diversi rispetto alle residenze con carattere continuativo. Basti pensare alle prestazioni di isolamento acustico. Il tema è l'occasione per discutere del problema dell' *Overtourism* a Bologna e dei modi che l'amministrazione sta mettendo in atto per affrontarlo.

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.

- Varie proposte da Stefano Pantaleoni

20/02/2025 – Le due lettere preparate dal collega Pantaleoni sul tema dei bancali e dei precedenti edilizi (cfr verbale riunione precedente), sono state inviate ai referenti dell'ufficio tecnico di Bologna (arch. Cesari, arch. Evangelisti, dott. Sartena). Si conviene che la lettera sui bancali debba essere assolutamente inviata anche alla Soprintendenza.

06/02/2025 – Il collega Pantaleoni ha predisposto due lettere da inviare al Comune di Bologna. Una riferita alla norma del R.E. che impedisce bancali al di sopra del 1,50 m in qualsiasi intervento anche sull'esistente. L'altra sui precedenti edilizi e la prassi del comune che, in qualche caso, non manda la pratica completa se non dopo ulteriore richiesta informale. Se ne discute insieme e si conviene di inviarle quanto prima.

12/12/2024 – Pervenuta risposta; pubblicata sul sito

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 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

06/02/2025 – Si discute dei ritardi diventati ormai incompatibili con i tempi di una ristrutturazione. Il confronto con l'avvocato fornisce interessanti informazioni sui diritti e doveri dei professionisti e delle amministrazioni secondo la Legge 241/90 che è una norma ben fatta seppur spesso inapplicata.

28/11/2024 – L'incontro del 22/11 si è rivelato particolarmente interessante nei contenuti e con apertura di possibilità di collaborazioni future per eventi analoghi.

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.

- 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.

- Consulente Sicurezza Cantieri per conto dell'Ordine



architettibologna

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.

La seduta termina alle ore 20:15 e si rinnova la convocazione per **giovedì 6 marzo alle ore 18,00** con il seguente ordine del giorno:

1. Legge 241/1990
2. Nuovo portale CPortal Comune di Bologna
3. Decreto-legge 69/2024 (Salvacasa)
4. Variante al PUG e RE del Comune di Bologna
5. Soprintendenza: criticità e possibili forme di collaborazione
6. Tavoli di approfondimento con la Federazione
7. Organizzazione incontri di confronto
8. Consulente Sicurezza Cantieri per conto dell'Ordine
9. Varie ed eventuali

Il segretario della CN
Cristina Medici



Il coordinatore della CN
Raffaello Cavalli



architettibologna