

Segreteria Commissione III

Da: marco.gasparini@ordingbo.it
Inviato: venerdì 11 dicembre 2020 18:38
A: Segreteria Commissione III
Oggetto: Osservazioni Ordine Ingegneri di Bologna in merito alla bozza di legge "Misure urgenti per promuovere la rigenerazione urbana nei centri storici"
Allegati: Osservazioni Ordine Ingegneri Bologna.pdf

Si allega quanto in oggetto.
Cordiali Saluti

Ing. Marco Gasparini

Consigliere segretario



Email: marco.gasparini@ordingbo.it

Mobile: 338-2633810

Strada Maggiore 13, Bologna

www.ordingbo.it



ORDINE INGEGNERI DI BOLOGNA

Strada Maggiore, 13

40100 Bologna

Osservazioni alla bozza di norma recante ***“MISURE URGENTI PER PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA DEI CENTRI STORICI, FAVORIRE GLI INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE EDILIZIA CHE BENEFICIANO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI ALL’ARTICOLO 119 DEL DECRETO-LEGGE 19 MAGGIO 2020, N. 34 E RECEPIRE LE NORME DI SEMPLIFICAZIONE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CUI AL DECRETOLEGGE 16 LUGLIO 2020, N. 76”***

Articolo della bozza proposta coinvolto: **Art 5bis_DA INSERIRE**

Normativa di riferimento: LR 15/13 Art 6 comma 2 lett b)

Testo vigente:

2. La Commissione si esprime:

b) sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

Testo emendato:

b) sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, **sulle opere esterne degli edifici di valore** culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);

RATIO: Non si rileva la rilevanza ai fini della conservazione del valore testimoniale degli edifici della distribuzione interna degli ambienti. Laddove essa invece risulti rilevante, l'edificio andrà classificato come di valore storico-architettonico.

La misura serve inoltre a non rallentare i procedimenti edilizi ed il rilascio dei pareri CQAP laddove tale parere non risulta rilevante

Articolo della bozza proposta coinvolto: **Art 5ter_DA INSERIRE**

Normativa di riferimento: LR 15/13 Art 6 comma 2 lett **d)_ LETTERA DA INSERIRE_**

Testo vigente:

d) lettera assente

Testo emendato:

d) La Commissione si esprime sulle deroghe alle prescrizioni dei regolamenti edilizi locali per interventi su fabbricati esistenti classificati come di interesse documentale o testimoniale, deroghe legate all'ammissibilità di interventi di riqualificazione energetica o di miglioramento sismico, incluso il mutamento della destinazione d'uso e la riqualificazione di locali seminterrati che presentino i requisiti di agibilità.

RATIO: La misura consente di derogare a misure locali che impediscano la riqualificazione dell'esistente, che si accompagnino ad usi sostenibili economicamente, in interventi che prevedano opere di efficientamento energetico o di miglioramento sismico, quando la classificazione degli edifici tutelati a livello documentale sia stata condotta in modo generalista e non individuati specificatamente per ogni edificio concreti elementi di pregio da tutelare. Laddove invece tali elementi di pregio siano presenti, l'Amministrazione faccia lo sforzo di ricognizione di quegli elementi che intende preservare ed elevi il grado di tutela dell'edificio a edificio di valore storico-architettonico, motivandone esplicitamente la scelta. In merito all'utilizzo di locali seminterrati e al mutamento d'uso, si fa rilevare come tali interventi laddove gli ambienti siano dotati di requisiti e caratteristiche di eccellenza possano essere origine di ristrutturazioni e riqualificazioni virtuose. Rimandando la fattibilità dell'intervento ad un parere competente, si consente anche a questi locali, a volte impropriamente utilizzati, di essere riqualificati ed utilizzati a beneficio della collettività e del panorama urbano.

Articolo della bozza proposta coinvolto: **Art 5quater_DA INSERIRE**

Normativa di riferimento: LR 15/13 Art 6 comma 3 lett b)

Testo vigente:

b) pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;

Testo emendato:

b) pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

Tali pareri devono essere rilasciati entro 30 giorni dalla richiesta, termine oltre il quale vale il silenzio-assenso, senza possibilità di successiva sospensione dei lavori.

I pareri e le prescrizioni della Commissione devono precisare la componente edilizia il cui valore si intende preservare, le motivazioni del parere anche quando contrario, gli obiettivi della conservazione che si intendono perseguire, e i criteri di accettazione, se ce ne sono, dell'eventuale progetto di intervento sulla componente individuata

RATIO: La misura consente di definire termini certi per il completamento dei processi edilizi e minore soggettività nelle valutazioni della Commissione CQAP, le cui valutazioni appaiono a volte poco chiare oppure non mettono in luce modalità alternative che sono considerate accettabili.

Articolo della bozza proposta coinvolto: ART 8 comma 1

Normativa di riferimento: Art 11 LR 15/13

Testo vigente:

“2-bis. Ai sensi dell’articolo 10, comma 2, del decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale), convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, nelle more dell’approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all’articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all’altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.”.

Testo emendato:

“2-bis. Ai sensi dell’articolo 10, comma 2, del decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale), convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120, nelle more dell’approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all’articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all’altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nel territorio urbanizzato come definito, in base alla normativa regionale, nei piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.”.

[Tale disposizione si estende ai cambi d'uso verso usi già installati nell'unità, qualora non ne siano state alterate le caratteristiche essenziali in modo peggiorativo nel corso dei titoli abilitativi depositati . Il rilascio dei titoli può avvenire anche in deroga ai requisiti igienico-sanitari aggiuntivi che i Comuni prescrivano e siano sempre consentiti per modifiche ai rapporti illuminoventilanti, quando questi siano alterati esclusivamente a seguito di posa di isolamento termico o consolidamento strutturale con variazioni di spessore delle facciate inferiore ai 20 cm.](#)

RATIO: La norma consente il ripristino di usi pregressi, e quindi la riqualificazione per nuovi usi, purchè già legittimati , favorendo la vivacità imprenditoriale e non precludendo la riqualificazione dei fabbricati con usi diversi, nel timore di perdere la possibilità dell’uso corrente legittimato.

Laddove poi i regolamenti comunali prescrivano requisiti aggiuntivi a quelli nazionali (ad esempio luminosità degli ambienti principali provenienti esclusivamente da finestrature verticali, requisiti aggiuntivi di natura impiantistica sulle unità monoaffaccio, superfici di alloggio minimo), tali requisiti non siano ostativi per la realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati esistenti.

Articolo della bozza proposta coinvolto: **Art 8bis_DA INSERIRE**

Normativa di riferimento: LR 15/13 Art 12 comma 4 lett **i)_ LETTERA DA INSERIRE**

Testo vigente:

i) lettera assente

Testo emendato:

i) il numero minimo di appuntamenti tecnici che gli Enti sono chiamati ad esperire, in funzione della popolazione del Comune e del numero di pratiche presentate sul territorio nelle periodicità precedenti. Tali dati vengono pubblicati periodicamente sul sito istituzionale dello Sportello per l'Edilizia, insieme con feedbacks sulla efficacia di tali momenti di confronto

RATIO: Misura della qualità del processo edilizio è non soltanto dare una percentuale delle pratiche che siano soggette a controllo a campione, ma soprattutto fornire adeguata informazione ai cittadini e agli operatori tecnici prima che le pratiche vengano presentate, garantendo una quantità minima di appuntamenti per la verifica tecnica con gli Enti preposti all'approvazione, o altre forme di confronto che possano essere misurate nel numero e la cui efficacia possa essere tracciata dal feedback degli utenti. La misura appare un requisito minimo di servizio al cittadino e all'investitore per rendere competitivo il territorio

Articolo della bozza proposta coinvolto: Art 9 comma 1 lett a)

Normativa di riferimento: LR 15/13 Art 13 comma 1 lett a)

Testo vigente:

1. Al comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) la lettera a) è sostituita dalla seguente:

"a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o modifiche ai prospetti;"

Testo emendato:

1. Al comma 1 dell'articolo 13 della legge regionale n. 15 del 2013 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) la lettera a) è sostituita dalla seguente:

"a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o modifiche ai prospetti e all'involucro, incluse le opere di riqualificazione energetica e di consolidamento strutturale di facciate e involucro del fabbricato;"

RATIO: La misura chiarisce che la riqualificazione urbana dell'esistente viene classificata come manutenzione straordinaria e, ricollegandosi alla modifica proposta all'Art 5ter, essa è un intervento sempre possibile, anche previo parere positivo della CQAP nel caso di fabbricati classificati come di interesse documentale e testimoniale.

Articolo della bozza proposta coinvolto: **Art 9bis_DA INSERIRE**

Normativa di riferimento: LR 15/13 Art 12 comma 4 lett h)

Testo vigente:

h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);

Testo emendato:

h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);

Dal punto di vista della desigillazione dei suoli, gli interventi per la realizzazione di parcheggi interrati devono essere migliorativi dello stato di fatto, senza che valori prescrittivi degli indici di Riduzione di Impatto Ambientale (R.I.E.) precludano la realizzazione di interventi di riqualificazione dei fabbricati esistenti. Tale indicazione viene estesa a tutti gli usi

RATIO: La misura consente di superare l'empasse creata dalle prescrizioni locali di alcuni Comuni che prescrivono valori minimi degli indici R.I.E. per tutti gli interventi. Così facendo, anche gli interventi migliorativi dello stato di fatto sarebbero preclusi. La misura invece consente di consentire sempre gli interventi, qualora essi siano migliorativi dello stato di fatto.

Articolo della bozza proposta coinvolto: Art 9 comma 1 lett a)

Normativa di riferimento: LR 15/13 Art 14 comma 6 e

Testo vigente:

6. Tale termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata

Testo emendato:

6. Tale termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

Le richieste di integrazione della documentazione presentata possono avvenire esclusivamente per via scritta, con provvedimento firmato dal responsabile del servizio, senza che alcuna documentazione al di fuori della richiesta scritta sia dovuta per conformare il progetto, pena l'irricevibilità della richiesta di integrazione.

Nella richiesta di integrazione va citato esplicitamente il riferimento normativo in base al quale l'Ente ritiene che gli vada fornita documentazione integrativa o il dispositivo legislativo con cui il progetto è risultato in contrasto dai controlli effettuati

La Modulistica Regionale Unificata non può essere modificata nè integrata in alcun modo dagli Enti Pubblici locali che se ne servono, né ulteriori asseverazioni rispetto ad essa possono essere richieste.

RATIO: La misura garantisce il rispetto del principio di asseverazione e responsabilità del professionista, unico soggetto deputato alla redazione del progetto . La richiesta di integrazione deve limitarsi alla conformità alle normative vigenti e non richiedere ulteriore documentazione, finalizzata a sgravare gli Enti preposti alle dovute operazioni di controllo, né devono obbligare il professionista a conformarsi a pareri, suggerimenti o altre richieste che non hanno valore cogente.

Tale modifica consente di alleggerire e semplificare il percorso edilizio, senza appesantirlo con attività superflue

Articolo della bozza proposta coinvolto: Art 14 comma 7

Normativa di riferimento: LR 15/13 Art 14 comma 6 e

Testo vigente:

7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa.”.

Testo emendato:

7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa.”.

I Comuni sono tenuti alla creazione di un registro informatico di imprese, soggetti ed Enti colpiti da procedimenti di interdizione dell' autorità giudiziaria (“black list”) e di quelli con procedimenti in corso (“grey list”).

RATIO: La misura consente di superare la mancanza di informazione del professionista, che non ha informazioni dagli organi di vigilanza e non è in grado di garantire alcunchè con dichiarazioni rilasciate senza cognizione di causa