

Comune di Forlì

AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO SERVIZIO EDILIZIA E SVILUPPO ECONOMICO

Martedì 28 maggio 2024 ore 10.30

Sala riunioni SUE

Verbale della riunione del Gruppo di lavoro tematico: “Semplificazione partecipata - tavolo di coordinamento”

Presenti:

Comune di Forlì - Arch. M. Visani, Geom. F. Camporesi, Arch. S. Pondi, dott.ssa A. Satanassi

Ordine professionale Architetti – R. Bacchi, C. Fabbri, M. Mercuriali

Ordine professionale Ingegneri – A. Bassi, E. Casamenti, R. Petrignani

Collegio dei Geometri – L. Ceredi, N. Colella, M. Labartino

Collegio dei Periti Industriali – F. Massi

Primo argomento: Piano Speciale Preliminare riguardante i territori colpiti dall'alluvione di maggio 2023

Il confronto si apre con l'illustrazione dei contenuti del Piano Speciale Preliminare (PSP), approvato con Determinazione del Commissario Straordinario n° 82 del 23/04/2004 e relative misure di salvaguardia approvate con decreto 06/05/2024 n° 32 del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po.

Si rileva che:

- sono esclusi dall'ambito di applicazione delle misure di salvaguardia quei territori che, pur allagati secondo le mappe a cui rimanda il provvedimento dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po, ricadono all'interno del Territorio Urbanizzato a norma dell'art. 32 della L.R. 24/2017;
- il Comune di Forlì non ha approvato, ad oggi, il suddetto perimetro (non avendo ancora proceduto all'adozione del PUG);
- occorre chiarire se le misure di salvaguardia siano applicabili ai titoli abilitativi già rilasciati/efficaci prima della data di entrata in vigore delle medesime (07/05/2024), anche se, per gli stessi, non risulta pervenuta a tale data comunicazione di inizio lavori; lo stesso per le varianti in corso d'opera non soggette a pareri o atti presupposti.

La discussione continua affrontando il tema del contrasto col PSP per interventi di:

- ristrutturazione ricostruttiva;
- trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.

Riguardo al primo punto, i rappresentanti di Ordini e Collegi evidenziano come l'intervento di demolizione e ricostruzione, definibile ristrutturazione edilizia, consenta di realizzare fabbricati secondo criteri di mitigazione del rischio idraulico e di vulnerabilità sismica.

Per il secondo, sottolineano che si tratta di limitate modifiche all'esistente, che non si configurano come aumento di superficie calpestabile.

Risulta pertanto opportuno rivedere la decisione del PSP di escludere tali interventi nelle aree soggette alle misure di salvaguardia.

L'arch. Visani riferisce che gli uffici del Servizio Ambiente e Urbanistica stanno predisponendo una richiesta di chiarimenti ove si affronteranno le questioni trattate, il documento verrà sottoposto alla Giunta, indi inviato alla Struttura di riferimento.

Secondo argomento: definizione del tipo di intervento per trasformazione di superficie accessoria in superficie utile

L'arch. Visani porta l'attenzione su come si sono espressi al riguardo sia il Servizio Giuridico della Regione nell'ambito dei propri pareri che la giurisprudenza: la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile è ristrutturazione edilizia.

Ne conseguono difficoltà operative per gli interventi da realizzarsi nelle zone ove non è ammessa la ristrutturazione edilizia, in particolare nelle zone storiche.

Per risolvere tale problematica, i Dirigenti del Servizio Ambiente e Urbanistica ed Edilizia e Sviluppo Economico attraverso indirizzi operativi, assunti con riferimento del 07/05/2024 P.G. 56702/2024, hanno stabilito che, nelle more di un intervento puntuale sulla disciplina particolareggiata, ad opera del PUG, sugli edifici ricadenti nelle zone A, laddove il RUE stabilisce come massima categoria di intervento il Restauro e Risanamento Conservativo, e nei PUA decaduti, è ammissibile anche la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, limitatamente al mutamento di locali classificati come superficie accessoria (Sa) in vani abitabili (Su).

Si apre una discussione sull'argomento, al termine del quale i rappresentanti di Ordini e Collegi convergono sulla correttezza degli indirizzi.

Chiedono che venga pubblicata news sul sito web dell'edilizia.

Terzo argomento: varianti in corso d'opera "minori" su edifici storici tutelati dal RUE

Ci si confronta sui compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP), in particolare sul comma 3 dell'art. 170 del RUE – in recepimento dell'art. 6 comma 2, lett. b) della LR 15/2013 – che prevede il parere della CQAP, per gli interventi su edifici tutelati dal RUE, indipendentemente dall'entità.

E' opinione condivisa che l'applicazione letterale del citato comma 3, lett. b), riguardante gli immobili tutelati dal RUE, ha fatto sì che fossero sottoposte all'esame della CQAP anche varianti in corso d'opera di minima entità, limitate allo spostamento di tramezzi interni non strutturali, che non presentavano alcuna interferenza con gli stessi elementi tutelati dal RUE. Si è trattato di un aggravio burocratico - con conseguente allungamento dei tempi di esecuzione dei lavori della Committenza - che, di fatto, non ha prodotto un beneficio in termini di qualità architettonica e di rispondenza alla tutela assegnata dal RUE agli immobili storici.

L'arch. Visani informa che per dare soluzione a quanto sopra, i Dirigenti del Servizio Ambiente e Urbanistica ed Edilizia e Sviluppo Economico attraverso indirizzi operativi, assunti con riferimento del 07/05/2024 P.G. 56707/2024, hanno stabilito di escludere dall'obbligo di acquisizione del parere della CQAP le varianti in corso d'opera che presentino – contemporaneamente - le seguenti caratteristiche:

- riguardino esclusivamente opere interne alle costruzioni;
- riguardino esclusivamente limitate modifiche di tramezzi non strutturali;
- non interferiscano con gli elementi tutelati dall'art. 29.3, comma 6 del RUE;
- per le quali risulti asseverata l'appartenenza al punto 21.2 del Modulo 2 della Modulistica regionale unificata (= lavori su immobili sottoposti a tutela dagli strumenti urbanistici comunali nel caso in cui il vincolo non interessi gli elementi architettonici o le parti dell'immobile oggetto dell'intervento).

le CILA e le SCIA contenenti le asseverazioni di cui sopra, ai fini di verificarne l'autenticità, saranno sottoposte a controllo di merito.

Dopo un confronto durante il quale si portano all'attenzione casi pratici, i rappresentanti di Ordini e Collegi si esprimono positivamente sulla scelta.

Chiedono che venga pubblicata news sul sito web dell'edilizia.

Quarto argomento: aggiornamento per comunicazione di accatastamento da rurale a civile

Si esamina la procedura in oggetto, con particolare riferimento ai casi di esclusione (intervento edilizio conclusosi nei 10 anni precedenti, che abbia apportato modifiche in termini di superficie).

L'arch. Visani ricorda che, all'inoltro della comunicazione, viene svolta una verifica sulla presenza di precedenti edilizi nell'arco temporale di 10 anni, un Responsabile di procedimento ne valuta la rilevanza ai fini della comunicazione, in caso affermativo la comunicazione non potrà avere seguito, ma sarà svolta l'attività istruttoria conseguente.

Non vi sono rilievi al riguardo.

Ore 12.30 si chiude la seduta