

Comune di Forlì

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

Venerdì 9 luglio 2021 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, dott.ssa A. Satanassi, Geom. Fabio Camporesi, Arch. Stefania Pondi

Ordine professionale Architetti – Arch. Riccardo Bacchi

Ordine professionale Ingegneri – Riccardo Neri

Collegio dei Geometri – Geom. Loris Ceredi, Geom. Gianluca Torino

Collegio dei Periti Industriali – Giampaolo Dall’Agata

Ordine dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali Province di Forlì-Cesena e Rimini – Stefania Anconetani

Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Forlì-Cesena – Gianluca Bagnara

Primo argomento: approfondimento su ristrutturazione edilizia e rigenerazione

Si prendono in esame i quesiti posti dall’arch. Bacchi con precedente mail riferiti sinteticamente a:

1. maggiorazione del volume complessivo per intervento di ristrutturazione con efficientamento energetico;
2. rigenerazione e bonus volumetrici.

Si apre un confronto durante il quale vengono esaminati più casi concreti riferiti sia ad edifici posti in centro storico, che a costruzioni in altre zone del territorio comunale.

Al termine si concorda che:

1. la DGR 1383/2020, come successivamente modificata, prevede un bonus volumetrico del 5% alle condizioni stabilite dall’art. 5 comma 3;
2. il Titolo 3 del RUE Unione, come integrato a seguito della variante approvata con Delibera C.C. del 07/06/2021, individua le misure di incentivazione per il raggiungimento degli obiettivi di riduzione del rischio sismico e di efficienza energetica, rientranti nella “Rigenerazione Urbana”.

Si sottolinea anche la nuova stesura dell’art. 29.3 comma 4 del RUE degli ambiti, con particolare riferimento alla realizzazione di locali nuovi locali interrati in zona A, sotto la proiezione della sagoma dell’edificio sul terreno, nei soli edifici ricadenti all’interno del territorio urbanizzato.

Secondo argomento: L.R. 5/2021 – modifiche apportate alla L.R. 15/2013 ed alla L.R. 23/2004

Si affrontano le modifiche apportate a:

- art. 4 comma 5, con riferimento a conferenza di servizi convocata per acquisire la sola autorizzazione di cui all’art. 21 del Dlgs 42/2004: i tempi sono ricondotti a quanto stabilito dal D.Lgs 42/04, ossia 120 giorni per il parere SBAA anziché 90 come da art. 14 L. 241/1990;

- art. 7, con riguardo alle variazioni inerenti l'istituto della CILA (non soggetta all'iter della SCIA) e all'introduzione del comma 11 bis.

Il confronto si sposta sull'applicazione dell'art. 10 ter della L.R. 15/2013.

Precisato che la nuova norma sulla ristrutturazione ricostruttiva di edifici cerca di contemperare la libertà di modificare le caratteristiche dell'edificio con, ove possibile, il miglioramento delle distanze, il confronto si incentra sulla possibilità di ampliare la sagoma della facciata che fronteggia un edificio a meno di 10 metri, aumentando in senso verticale ed orizzontale la superficie della facciata.

Si richiamano i principi:

1. le caratteristiche planivolumetriche dell'edificio che si vuole ricostruire non devono comunque ridurre le distanze legittimamente preesistenti, se inferiori ai minimi di legge (10 metri tra parti finestrate, distanze dai confini, ecc);
2. bisogna modificare il sedime nel lotto di pertinenza se l'edificio che si vuole ricostruire può essere arretrato per migliorare le distanze di legge o ricollocato per rispettare tutte le distanze di legge.

I rappresentanti di Ordini e Collegi evidenziano le incertezze che derivano dall'applicazione della norma, in particolare nel caso in cui l'ampliamento della sagoma della facciata che fronteggia un edificio a distanze inferiori a quelle di legge sia di impedimento ad un successivo intervento del confinante.

Preso atto delle valutazioni di Ordini e Collegi, nell'ottica di favorire il recupero dell'esistente, il Dirigente comunica la volontà di non discostarsi, per quanto possibile, dal parere espresso dalla Regione Emilia Romagna con nota PG/2021/198998 del 08/03/2021, a condizione che venga effettuata un'analisi preliminare molto attenta per i singoli casi.

Con riferimento alle modifiche apportate alla L.R. 23/2004, il geom. Fabio Camporesi evidenzia in particolare quanto riguarda:

- art. 16 e 16 bis in materia di sanzioni;

- art. 17 comma 2 bis per accertamento di conformità: *“Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche di cui all' [articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013](#). ”;*

- art. 17 bis per varianti a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L.10/1977

I partecipanti si confrontano su casi esemplificativi

Terzo argomento: efficientamento energetico e aggiornamento delle procedure

Si valuta la circolare dell'Assessora Barbara Lori recante “Indicazioni per la presentazione della CILA per eseguire gli interventi elencati all'art. 119 del DL n. 34/2020 che accedono al superbonus 110% (“CILA-SUPERBONUS”)” pervenuta a fine giugno, in particolare ci si sofferma sulla necessità di CILA S + altra pratica edilizia per interventi rientranti solo in parte nel disposto dell'art. 119 del DL 34/2020.

Si rileva che la modulistica nazionale in preparazione e le eventuali relative precisazioni potranno chiarire ulteriormente le modalità di presentazione degli interventi edilizi comprendenti opere di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 ed altre opere edilizie.

Si precisa comunque che un intervento che riguarda lavori soggetti a CILA S e ad altra pratica edilizia per il quale occorre Autorizzazione/Deposito Sismico e/o progetto dell'impianto per il contenimento energetico dovrà essere così impostato: entrambe le pratiche faranno riferimento all'unica pratica sismica e/o unico progetto dell'impianto per il contenimento energetico.

Quarto argomento: variante allo strumento urbanistico in vigore dal 7 luglio 2021

I tecnici comunali evidenziano i contenuti principali della variante, con particolare riferimento a NTA di RUE Unione e NTA RUE degli ambiti:

- aggiornamento degli articoli relativi alle distanze (NTA di RUE Unione), visto l'art. 10 ter L.R. 15/2013;
- modifiche al Titolo 3 – Misure a favore del patrimonio edilizio esistente (NTA di RUE Unione), per favorire la rigenerazione urbana;
- aggiornamento delle altezze massime per favorire l'efficientamento energetico (art. 28 bis NTA RUE ambiti).

Ore 13,00 si chiude la seduta