

Comune di Forlì

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

Mercoledì 23 marzo 2022 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 – Riccardo Bacchi	riccardo@studiobacchiarchitetti.it
Camilla Fabbri	camilla.fabbri@hotmail.it
Marco Mercuriali	architettoomercuriali@gmail.com
Ordine professionale Ingegneri – Riccardo Petrignani	riccardo.petrignani@virgilio.it
Collegio dei Geometri – Franco Maltoni	geometrafmaltoni@libero.it
Nicola Colella	geometra@colella.cc
Collegio dei Periti Industriali – Giampaolo Dall'Agata	gdallagata@libero.it

Primo argomento: approfondimenti sulla presentazione di pratiche legate al superbonus e problematiche connesse

Il confronto riguarda l'eventuale verifica delle CILAS ed il contenuto delle pratiche edilizie di cui la CILAS costituisce integrazione. Si conviene che è corretto che queste ultime individuino anche le opere soggette a CILAS a garanzia della legittimità dell'intervento complessivo eseguito sull'immobile, indipendentemente dall'eventuale verifica non positiva della CILAS da parte dell'Ente preposto al controllo del 110%.

L'architetto Mercuriali evidenzia le difficoltà nel rapporto con gli istituti bancari, essendogli pervenuta richiesta di CILAS per ristrutturazione ricostruttiva, diversamente da quanto disposto dalla normativa vigente. Non risultando soluzioni dal punto di vista della regolarità del procedimento edilizio, si dovrà proseguire nel contraddittorio con l'istituto bancario per la risoluzione della problematica.

Secondo argomento: intervento di ristrutturazione conservativa, definizione e limiti

Si ritorna su un argomento già oggetto di precedenti incontri informali.

Si condividono le esperienze dei tecnici; vengono rappresentate le soluzioni adottate dai comuni limitrofi.

Il Tavolo prende in esame anche gli aspetti strutturali, di particolare rilevanza per il caso in esame, si conclude ritenendo adeguate le seguenti indicazioni: le opere previste dall'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa dovranno assicurare la riconoscibilità dell'involucro originario, lasciando effettivamente in essere almeno il 30% delle superfici perimetrali delle murature esistenti, con esclusione delle bucatore.

Terzo argomento: normativa e difficoltà interpretative, modalità di superamento delle stesse

Si affrontano in particolare alcuni temi

1. Deroga alle distanze per interventi di adeguamento/miglioramento sismico

Durante il confronto si analizza la normativa edilizia e sismica in vigore.

Si riscontra che al momento non sono vigenti norme di settore che consentono di affiancare all'involucro edilizio esistente elementi strutturali, ancorché necessari a raggiungere l'obiettivo dell'adeguamento sismico, o del miglioramento, se tali elementi non rispettano le distanze legali richieste dalla normativa edilizia in corso.

2. Titolo edilizio per opere di manutenzione straordinaria con trasformazione di Sa in Su

I rappresentanti di Ordini e Collegi sono di massima concordi nel valutare l'intervento come manutenzione straordinaria.

Il Dirigente evidenzia come tale lettura non sia coerente con gli orientamenti della giurisprudenza e si discosti dalle valutazioni di alcuni comuni limitrofi. Precisa che ad oggi l'Unità Edilizia Privata tratta gli interventi in oggetto come manutenzione straordinaria, soggetta a verifica degli indici, esente da contributo di costruzione (vedi punto 1.3.7 tabella D e punto 5 comma 1 dell'Allegato 2 alla delibera regionale 186/2018 e delibera CC n° 83/2019).

Si conclude che dovranno essere svolti approfondimenti volti ad accertare se, per effetto dell'aumento di Sc, l'intervento complessivo sia ascrivibile a diversa categoria di intervento.

Quarto argomento: interventi soggetti a parere CQAP, confronto su contenuti e tempi

Il confronto riguarda i tempi stabiliti dall'art. 6 della LR 15/2013 e la necessità che le pratiche edilizie soggette a parere CQAP siano complete della documentazione utile alla valutazione da parte dei componenti la Commissione.

In particolare si ricorda: la necessità che il rilievo fotografico sia esaustivo, riferito sia all'edificio che al suo contesto, agli ambienti interni (se interessati) ed ad ogni elemento ritenuto di interesse, corredato di planimetria con punti di ripresa; il progetto dovrà contenere la descrizione dei materiali esistenti e di progetto, dovrà rappresentare chiaramente il rapporto tra l'intervento proposto e il suo contesto.

Gli interventi più complessi saranno illustrati alla CQAP dal Responsabile di Procedimento.

Ore 13,00 si chiude la seduta