

Comune di Forlì

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

Mercoledì 25 settembre 2024 ore 10.30

Sala riunioni SUE

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

Presenti:

Comune di Forlì - Ass. L. Bartolini

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, F. Servadei

Collegio dei Geometri – N. Colella, M. Labartino

Collegio dei Periti Industriali – F. Massi

L'incontro è aperto dall'Assessore che illustra i principali temi riguardanti l'attività urbanistico edilizia, attualmente all'attenzione dell'Amministrazione.

Fra questi:

DL 69/2024 / L. 105/2024 – Decreto Salva Casa; in proposito evidenzia come la normativa sopravvenuta modifichi sostanzialmente la possibilità di avvalersi della sanatoria giurisprudenziale, comportando nel nostro territorio una sensibile riduzione della possibilità di regolarizzare interventi edilizi realizzati in assenza del Permesso di Costruire o in totale difformità dallo stesso;

Piano Speciale Preliminare; si prevede di approvare la definizione del Territorio Urbanizzato come definito dall'art. 32 della LR 24/2017 in tempi brevi (circa 2 settimane);

Nuovo strumento urbanistico - PUG; vengono indicati i tempi previsti per assunzione (fine primavera 2025), adozione comportante l'applicazione delle misure di salvaguardia (entro il 2025) approvazione (entro il 2026);

Regolamento sanzioni; è necessario dotarsi del regolamento, pertanto verrà ripreso il documento già predisposto, aggiornandolo a seguito delle modifiche apportate al regime degli abusi dal DL 69/2024 come modificato dalla legge di conversione 105/2024.

I convenuti concordano sull'importanza dei temi trattati.

L'arch. Visani aggiunge che è importante procedere, in tempi brevi, all'approvazione del PUG, anche per l'aspetto relativo all'impossibilità di apportare, nel frattempo, modifiche all'attuale strumento urbanistico.

In passato sono state proposte ed approvate importanti varianti finalizzate ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente ed il miglioramento della sicurezza nonché l'efficientamento energetico, quali, ad esempio, l'introduzione della ristrutturazione demo-ricostruttiva in alcune sottozone urbanistiche del Centro storico. Ora, stante l'impossibilità di apportare, da alcuni anni, varianti al RUE, viene meno la dinamicità che un tale strumento urbanistico deve avere per far fronte a nuove esigenze di operatori/cittadini.

I rappresentanti dell'Ordine degli Architetti sottolineano l'importanza dell'opportunità di avvalersi di una norma che consenta la ristrutturazione demo-ricostruttiva in Centro Storico, vista la consistenza muraria degli edifici che ne fanno parte, spesso costituiti da murature portanti fragili,

composte da materiali incoerenti e legante molto povero, anche quando l'aspetto esteriore non suggerisce una tale situazione.

Primo argomento: Nuova normativa “Salvacasa” - punti di attenzione

L'arch. Visani riprende una delle problematiche già evidenziate dall'Assessore: la normativa sopravvenuta non prevede la sanatoria giurisprudenziale per le opere realizzate in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità dallo stesso, mentre, in forza della normativa regionale, prima dell'entrata in vigore del DL 69/2024 era possibile avvalersene. Ora cittadini e ufficio tecnico comunale si trovano in difficoltà: i primi per l'impossibilità oggettiva di sanare alcuni interventi abusivi, i secondi per l'appesantimento del procedimento di istanze già trattate e non concluse. A questo si aggiungono i ritardi dovuti alle carenze di organico della Polizia Municipale, incaricata dei sopralluoghi propedeutici al rilascio di sanatoria sismica, e dell'Unità Sismica.

Il geom. Colella introduce un tema collegato all'argomento trattato relativo alla documentazione necessaria ad attestare lo stato legittimo dell'immobile: la criticità dei tempi per le ricerche di precedenti edilizi.

L'arch. Visani, rilevato che i ritardi lamentati dipendono dalla carenza di organico, informa che è stata formulata richiesta all'amministrazione di nuovo personale dedicato.

L'Assessore lascia la riunione, per impegni che si sovrappongono.

L'arch. Fabbri anticipa che il giorno successivo si svolgerà in regione un incontro, al quale parteciperanno i rappresentanti delle federazioni di architetti e ingegneri, durante il quale si affronteranno anche i temi del “Salvacasa”.

Inizia il confronto sul documento preliminare, anticipatorio della circolare illustrativa regionale di prossima emanazione, predisposto dal Responsabile dell'Area Disciplina del Governo del Territorio, dott. Giovanni Santangelo.

Stato legittimo – art. 9 bis DPR n. 380/2001

I rappresentanti di Ordini e Collegi concordano sul fatto che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è determinato dalla somma di tutti i titoli rilasciati/presentati, che hanno interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che non si rilevino difformità dalla sommatoria degli interventi oggetto dei titoli.

Inoltre, considerato che non sempre per tali titoli è stato verificato lo stato legittimo dall'ufficio tecnico comunale, l'innovazione introdotta dalla L. 105/2024 ad oggi non trova applicazione

Visto la particolare situazione dell'archivio del Comune di Forlì, qualora i titoli non siano reperibili sono confermate le indicazioni pubblicate sul sito web dell'edilizia.

Mutamento d'uso – art. 23 ter DPR n. 380/2001

L'applicazione della norma si presta ad incertezze Nel documento preliminare in esame, il Responsabile della RER conclude che la novella statale non apporta innovazioni alla disciplina regionale, rimanendo ferme le disposizioni settoriali e le previsioni di piano vigenti.

I presenti concordano sul fatto che, nelle more della disponibilità della circolare illustrativa regionale, l'applicazione estensiva della norma non è facilmente asseverabile.

Agibilità – art. 24 DPR n. 380/2001

Si conviene che:

gli usi a cui riferire le “deroghe” sono quelli richiamati dal DM 1975 per requisiti igienico-sanitari, ossia residenza (si svolgerà un approfondimento per l'uso direzionale);

riguardo all'applicabilità ai nuovi progetti dei minimi introdotti per altezza e superficie minima degli alloggi, si nota una differenza tra l'applicazione letterale del disposto normativo e quanto riportato nel documento preliminare;

la nuova normativa si applica alle sole sanatorie di interventi realizzati dopo il 28/07/2024, in quanto non è possibile asseverare il rispetto delle “norme tecniche” vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori per opere eseguite prima dell'entrata in vigore della norma derogatoria.

Tolleranze – art. 34 bis DPR n. 380/2001

Si concorda sul fatto che, ai sensi del comma 1 ter, le misure minime individuate dalle disposizioni, anche di RUE, sulle distanze (tra edifici, confini, strade) e sui requisiti igienico sanitari possono accedere alla sola tolleranza del 2%.

Per interventi realizzati ante 24/05/2024, fermo restando quanto sopra, ci si può avvalere anche delle ulteriori tolleranze previste dal comma 1 bis.

Le tolleranze si applicano sulla superficie utile, come specificato sia al comma 1 che al comma 1 bis dell'art. 34 bis.

Rilevanza sismica delle tolleranze costruttive

Si conclude che per le “Tolleranze costruttive” in zone sismiche è importante segnalare ai tecnici che intendono presentare nuove pratiche edilizie, i seguenti adempimenti.

Ogni titolo edilizio, da cui risulti uno stato legittimo comprendente “Tolleranze costruttive” di opere realizzate dopo il 1983 (classificazione sismica del comune di Forlì), deve essere corredato da:

- a) in caso di tolleranze ricadenti in IpriPi o Deposito sismico, dichiarazione asseverata del tecnico circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo, a seguito di presentazione di documentazione IpriPi o Deposito sismico all'Unità sismica;
- b) in caso di tolleranze ricadenti in Autorizzazione sismica, titolo abilitativo sismico in sanatoria, ovvero l'attestazione che la stessa si è formata tacitamente per silenzio-assenso.

Alle ore 13.00 si chiude la seduta, con l'impegno di proseguire in un prossimo incontro con il confronto su altri temi quali:

rilevanza paesaggistica delle tolleranze - art. 3 comma 1 D.L. n. 69/2024 convertito in L. 105/2024;

sanatoria delle parziali difformità – art. 34 ter DPR 380/2001;

accertamento di conformità – art 36 DPR 380/2001.