

Comune di Forlì
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA
Venerdì 24 novembre 2017 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. M. Munda, Arch. S. Sbrighi, Dott.ssa A. Satanassi

Ordine professionale Architetti – Arch. R. Bacchi, Arch. M. Mercuriali

Ordine professionale Ingegneri – Ing. R. Petrignani, Ing. A. Sampieri

Collegio dei Geometri – Geom. A. Camugnani, Geom. G. Torino

Collegio dei Periti Industriali - //

Ordine dei dott. Agronomi e dott. Forestali Province di Forlì-Cesena e Rimini – Dott. Fiorello

Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati di Forlì-Cesena – //

Il tema del giorno è relativo alle faq del CUP, ma la seduta si apre con la richiesta di informazioni da parte dell'Arch. Bacchi sull'iter di approvazione del Rue.

L'Arch. Visani comunica che il Rue sarà discusso lunedì 27 novembre in commissione consiliare e martedì 5 dicembre in consiglio comunale; la variante al piano del commercio andrà in consiglio comunale presumibilmente il 19/12/2017.

Si passa alla osservazione al Rue riguardante i posti auto.

Bacchi: la prima riflessione riguarda il tema del posto auto davanti all'autorimessa.

Sbrighi: il tavolo del 25 ottobre ha accolto la richiesta di poter realizzare un posto auto davanti all'autorimessa di proprietà.

Petrignani: l'approfondimento si rende necessario per la funzionalità del posto auto.

Visani chiude l'argomento, informando che le superfici richieste dal Rue sono state individuate tenendo conto dei quantitativi previsti dalla legge Tognoli. I parcheggi pertinenziali riguardano sia i posti auto esterni che quelli all'interno delle autorimesse; la quantità di superficie da destinare a parcheggio è reperita in base alla SL/Sc dell'intervento; Sc/25 determina il numero dei posti auto comprensivi dell'area di manovra. Lo stallo deve essere di mq (2,50 x 5).

Il tema successivo riguarda le domande del CUP.

Bacchi chiede aggiornamenti riguardo:

- modifiche aperture esterne;
- tolleranze art. 19 bis LR 23/2004: modifiche aperture esterne, modifiche all'interno delle unità immobiliari, minore dimensionamento dell'edificio;
- agibilità a seguito di sanatoria.

Visani: la apertura e la chiusura di finestre o porte sono interventi di ristrutturazione, le piccole modifiche delle aperture esistenti (trasformazione di una finestra in porta finestra o viceversa, assetti di posizione ed ampiezza delle aperture stesse) rientrano nell'ambito del risanamento conservativo; la chiusura

di una finestra e l'apertura in altra posizione, anche non associate ad altri interventi qualificanti la ristrutturazione edilizia, rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia pesante.

Munda: la normativa (art. 23 LR 15/2013) non prevede la SCEA obbligatoria per i titoli in sanatoria, anche se in molti casi i locali sanati rimangono senza agibilità. Alcuni esempi riportati trovano il consenso del tavolo (piano in più, ampliamento fuori sagoma, trasformazioni di locali accessori in superfici utili).

Camugnani: gli immobili vanno riaccatastrati quando viene modificata la rendita, quindi anche in caso di suddivisione di un locale in due o nel caso di ristrutturazione dell'immobile che porta alla modifica della categoria catastale.

Visani conclude l'argomento palesando che, a norma di legge, il comune non può chiedere SCEA per CILA e sanatorie.

Bacchi: non concorda con la faq n. 8, relativa all'art. 19 bis comma 1 bis. Ribadisce che la tolleranza del 2% non si riferisce alle misure dei singoli vani delle unità immobiliari.

Satanassi riporta che la decisione di attenersi ad un'interpretazione letterale della norma è stata assunta dal Comune a seguito di numerosi incontri ed in attesa della pubblicazione della circolare regionale.

Visani: la lettura rigida dell'art. 19 bis non rende comprensibile perché sia stata data nuova stesura alla norma, d'altra parte non ci sono certezze sull'applicazione del comma 1 bis.

Bacchi: i parametri fondamentali su cui far valere la tolleranza del 2% sono solo quelli riportati al comma 1. La superficie del singolo vano non è un parametro, lo è la superficie dell'unità immobiliare.

Satanassi: il comma 1 fa riferimento a *“ogni altro parametro delle singole unità immobiliari”*, senza precisare quali siano gli *altri parametri*. La problematica non è stata risolta neanche nei vari confronti con la Regione.

Camugnani: la norma è stata scritta sulla base delle sentenze; è evidente che la norma della tolleranza del 2% è riferita al 2% in più, ma così non è stata scritta.

Visani: una lettura più flessibile indurrebbe i tecnici alla sottoscrizione di dichiarazioni che potrebbero non essere avvalorate dalla circolare regionale o in sede di eventuali ricorsi. Oggi non è possibile leggere diversamente la norma.

Bacchi, Mercuriali e Camugnani chiedono, in questa fase, di applicare il comma 1 bis come di seguito riportato:

“la diversa realizzazione di opere interne, rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo (spostamento di pareti interne) e la diversa ubicazione di aperture interne rientrano nell'ambito del principio di tolleranza (art. 19bis comma 1bis della LR 23/2004), indipendentemente dal rispetto del limite del 2 %, qualora sia riconoscibile la disposizione interna autorizzata e siano rispettati i requisiti igienico sanitari. Cosa non rientra? Per esempio, se il progetto ha previsto due vani e ne sono state realizzate tre o una, tale modifica non rientra nella tolleranza esecutiva, di conseguenza occorre presentare o variante di fine lavori o sanatoria”.

Sampieri ritiene invece che in questa fase, in assenza della circolare regionale, la norma vada letta nel senso più restrittivo, al fine di non esporre i colleghi al rischio di future denunce; non sono i comuni a dover decidere come applicare la legge, ma la regione; come rappresentante dell'Ordine propone di chiedere alla regione di pubblicare la circolare esplicativa il prima possibile.

Visani, a chiusura dell'incontro, chiede al CUP di parlare della problematica con gli iscritti a Ordini e Collegio e, infine, invita a riflettere su quali potrebbero essere i possibili elementi di difesa a nostro favore in caso di contestazioni, se oggi applicassimo l'art. 19 bis non alla lettera, ma in modo più esteso.