

Comune di Forlì
AREA SERVIZI ALL'IMPRESA E AL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA E SVILUPPO ECONOMICO
Mercoledì 24 marzo 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, Geom. Mirco Milandri, Arch. Stefania Pondi

Ordine professionale Architetti – Arch. Riccardo Bacchi, Arch. Paolo Marcelli

Ordine professionale Ingegneri – Riccardo Neri

Collegio dei Geometri – Geom. Loris Ceredi, Geom. Amerigo Camugnani

Collegio dei Periti Industriali – Giampaolo Dall’Agata, Franco Massi

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: condivisione delle modifiche all’art. 6 della LR 15/2013 apportate dalla LR 14/2020.

I funzionari del comune in particolare evidenziano la necessità di espressione del parere CQAP per CILA e SCIA entro 25 giorni dall’efficacia delle stesse. Premesso che ordinariamente le sedute CQAP si svolgono ogni due settimane, si precisa che i commissari CQAP si sono impegnati a prevedere sedute straordinarie in caso si renda necessario per rispettare i nuovi tempi di legge.

Si anticipa l’argomento riguardante la dichiarazione di indirizzi di cui la CQAP si è recentemente dotata, che ha assunto il numero di protocollo 25172/2021 del 11/03/2021.

I rappresentanti di Ordini e Collegi chiedono che la dichiarazione di indirizzi sia condivisa.

Si concorda di inviarla alle relative segreterie per divulgazione

Secondo argomento : ristrutturazione edilizia in zona A

I funzionari comunali riprendono i contenuti della circolare congiunta di MIT- Funzione Pubblica e nota RER PG 60377 del 25/01/2021 illustrando le conclusioni tratte per il Servizio Edilizia:

- ad esclusione degli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale in cui è attualmente ammessa la ristrutturazione edilizia, poichè il RUE (art. 29, comma 3) ha stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, è applicabile la definizione più ampia di ristrutturazione edilizia, di cui all’Allegato alla legge regionale n. 15 del 2013, lettera f, che ricomprende anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico.

L’arch. Riccardo Bacchi introduce i temi:

- possibilità di inserire il cordulo sommitale per adeguamento sismico in caso di intervento di ristrutturazione in zona A, anche se ciò comporta aumento di Volume complessivo ed innalzamento dell’altezza di gronda;

- estensione di tale possibilità agli interventi previsti dall'art. 29.9 punto 5 della Variante allo strumento urbanistico vigente riguardante le zone storiche A1.3, A6, A7, A8, adottata ed in corso di approvazione.

Si apre un confronto che coinvolge tutti i presenti e tratta i temi della necessità di intervenire sia in centro storico che nelle restanti zone A con opere edilizie tali da consentire di ottenere organismi abitativi al passo con i tempi, salvaguardando al contempo i caratteri distintivi del tessuto urbano e tutelando gli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

I rappresentanti di Ordini e Collegi evidenziano anche la necessità di intervenire sulla disciplina particolareggiata della sottozona A1 per aggiornarla, essendo di fatto un documento di progetto risalente a fine anni '80.

Il Dirigente evidenzia la difficoltà di effettuare a breve un intervento generale sulla disciplina particolareggiata della zona A1.

I funzionari comunali riguardo ad entrambi i punti evidenziati dall'arch. Bacchi, richiamano i contenuti della nota RER PG 783406 del 26/11/2020: la realizzazione di cordolo sommitale, mantenuto entro i limiti dimensionali stabiliti dalla normativa sismica dedicata, è compreso negli incrementi volumetrici che derivano dalle innovazioni necessarie per l'osservanza della normativa antisismica in caso di ristrutturazione conservativa, mentre in caso di ristrutturazione ricostruttiva non lo è.

In linea generale i presenti concordano, chiedendo comunque approfondimenti.

L'arch. Bacchi sottolinea l'importanza dell'applicazione degli incrementi volumetrici necessari per il rispetto della normativa sismica ed energetica, pur prendendo atto della modifica introdotta dalla DGR 1548/2020 che esclude il maggior spessore dei solai intermedi dagli elementi non computati per la determinazione di volumi, altezze, superfici, rapporti di copertura.

Terzo argomento: distanze tra fabbricati negli interventi di demolizione e ricostruzione

Gli architetti Bacchi e Marcelli introducono il tema degli incentivi volumetrici previsti rispettivamente da:

- legislazione vigente (vedi definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'Allegato alla LR 15/2013: incrementi volumetrici per adeguamento alla normativa antisismica, applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico);

- strumenti urbanistici comunali.

Si apre il confronto sulla possibilità di mantenere le distanze preesistenti in caso di demolizione e ricostruzione con aumento in senso orizzontale e verticale del fronte o dei fronti dell'edificio che non rispettano le distanze attualmente vigenti.

Tutti i presenti svolgono valutazioni sul contenuto innovativo della norma e le difficoltà applicative. Vengono richiamati i contenuti di:

- nota RER prot 198998 del 08/03/2021

- nota RER prot 250106 del 22/03/2021

Dalla lettura del disposto di legge e dei chiarimenti pervenuti si desume che gli aumenti in senso orizzontale e verticale del fronte o dei fronti dell'edificio conseguenti all'applicazione degli incentivi volumetrici previsti per la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati nel rispetto delle distanze preesistenti.

Resta da chiarire se possono essere superati parametri diversi da distanze e volumi, quali ad esempio l'altezza massima. Seguiranno approfondimenti.

Si conferma l'obbligo di rispetto delle distanze qualora, mantenendo le caratteristiche planivolumetriche prescelte dal privato, la dimensione del lotto lo consenta.

Gli architetti Marcelli e Bacchi, il geom. Ceredi evidenziano come quest'ultimo punto costituisca un elemento di incertezza per privati e tecnici, che può avere risvolti negativi per tutti. Si auspica un intervento legislativo atto a porvi rimedio. Tutti concordano.

Quarto argomento: varianti allo strumento urbanistico efficaci da febbraio 2021

I tecnici comunali pongono l'attenzione sul disposto dell'art. 90 NTA di RUE vigente da febbraio 2021, oggetto di variante allo strumento urbanistico approvata il 29/12/2020.

La modifica riguarda principalmente la realizzazione di vani interrati sotto sagoma: in caso di ristrutturazione ricostruttiva e contestuale realizzazione di locali interrati sotto sagoma, non

ricadenti negli incrementi volumetrici previsti dalla legislazione vigente, l'intervento si qualifica come nuova costruzione, ammessa alle condizioni stabilite dall'art. 90, soggetta a Permesso di costruire.

Tutti i presenti, pur concordando in generale sulla necessità di tale aggiornamento, evidenziano la portata della modifica, in particolare gli effetti della qualificazione come nuova costruzione sugli aspetti fiscali.

Quinto argomento: procedura per impianti antibrina

Tutti i presenti prendono atto della definizione di "impianto tecnico" di cui al punto 25 della Tabella 1.2.2.1 NTA di RUE Unione vigente nel nostro Comune e concordano su quanto segue:

- l'installazione di palo di sostegno e la posa di apparecchiatura per il funzionamento dell'impianto antibrina (senza realizzazione di vani o spazi necessari a contenere apparecchiature di impianti tecnici), per i quali non è richiesto deposito/autorizzazione sismica, è eseguibile previa CILA di cui all'art 7 comma 5 lett. m) LR 15/2013, nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 LR 15/2013.

Ore 13,00 si chiude la seduta