

1° Incontro del 27/01/2020 – Tavolo Tecnico della RPT e SUE_RN valutazione RUE Variante 2019 e Nuovi Diritti di segreteria

Presenti per il SUE RN; Vanessa Mercuri, Isabella Migliarini, Carlo Piacquadio, Roberta Frisoni, Lorenzo Turchi.

Presenti per RPT; Carlotti F-Amati E., Guidi C., Fabbrani G-Rattini A, Innocenti I.-Botteghi M.-Vescovi C.

Metodo di lavoro:

L'Ass. Roberta Frisoni puntualizza che cercherà di essere presente alle riunioni. Chiede vengano letti gli articoli uno per uno affinché si chiariscano eventuali dubbi di lettura e non ci sia margine di interpretabilità "soggettiva".

Contestualmente alla lettura verranno discusse anche le relative osservazioni presentate dalla Rete Professioni Tecniche o da presentare prima dei prossimi incontri, dato che a seguito della richiesta della VALSAT da parte della Provincia, l'approvazione della VAR-RUE slitterà di ulteriori 2 mesi.

(a oggi sono circa 120 le osservazioni totali ricevute dal Comune)

Verbalizzano ; geom. Ivano Innocenti-Claudia Vescovi

La seduta si apre alle ore 14.45

I presenti condividono che durante il prossimo incontro, fissato per il **10 febbraio 2020**, verranno trattati gli argomenti riguardanti gli interventi di efficientamento energetico dei fabbricati (anche collegati a bonus volumetrici), in particolare gli **articoli 6 bis 51. 57. 76. 77. 82.**

Dott.ssa Vanessa Mercuri avvia la discussione in merito ai "nuovi" diritti segreteria.

Sono state concordate con il Dirigente SUE, Ing. Piacquadio alcune significative riduzioni alla bozza proposta inizialmente, accogliendo in alcune controproposte degli ordini professionali (annotate da Claudia Vescovi sulla sua copia discussa in data 17/12/19).

Riguardo ai diritti di segreteria per l'accesso agli atti, è stato segnalato il problema di gestione degli appuntamenti da parte dei professionisti, che si riverbera sulla loro attività professionale ed è stata "riproposta" la possibilità di ottenere copia dei titoli edilizi depositati in archivio in file PDF piuttosto che in formato cartaceo, in modo da limitare gli accessi agli archivi; tra l'altro tale modalità sarebbe propedeutica alla realizzazione di un archivio informatizzato integrativo del SIT, in attesa della "completa trasformazione in formato digitale" delle pratiche edilizie archiviate (che Ing. Piacquadio auspica possa risolversi entro un anno e mezzo ca.).

Segnalato da parte degli Ordini e Collegi anche il problema dei diritti segreteria che verrebbero replicati tante volte quanti potrebbero essere i singoli accessi ripetuti per la stessa pratica qualora si fosse in presenza di una moltitudine di fascicoli (anche perché è possibile che durante il primo accesso, di soli 20 minuti, non si riesca a consultarli tutti).

Si prosegue con la trattazione della Variante RUE :

Come anticipato, la Provincia ha chiesto la Valsat circa la variante Rue, pertanto dopo valutazione in Consiglio Comunale per un'integrazione istruttoria, scatteranno ulteriori 60 giorni per le osservazioni.

Arch. Isabella Migliarini inizia la lettura di ogni singolo articolo per valutazione condivisa.

A fine lettura, i rappresentanti degli Ordini/Collegi professionali esplicano i contenuti delle OSSERVAZIONI RPT, già inoltrate;

Osservazione Art. 6 bis

Viene rimandata la trattazione al prossimo incontro alla presenza degli ingegneri / periti esperti in termotecnica

Osservazione Articolo 8

Tratta esclusivamente di costruzioni esistenti ultimate in quanto delle costruzioni non ultimate si parlerà al successivo articolo 8 bis; per evitare interpretazioni viene proposto un rimando specifico all'art. 8bis.

Viene precisato l'importanza di chiarire nel RUE che in un immobile, l'eventuale presenza all'interno della stessa unità immobiliare di una porzione-oggetto di sanzione, si potranno effettuare solo interventi di MO o

MS, mentre su tutte le altre porzioni dell'unità immobiliare potranno essere oggetto di RE e/o gli altri interventi ammessi dalle norme;

La discussione viene ampliata ai "vincoli ambientali presenti" che influiscono sugli interventi e posizione immobili, e sulla necessità che venga maggiormente divulgata la conoscenza delle varie tavole PSC contenenti tali vincoli, oltre che di tutta la cartografia in rete ER, reperibile dal catalogo "minERva".

Osservazione Art. 8 bis

Le professioni precisano il tenore di tale osservazione, evidenziando che se le opere di completamento di un immobile privo del certificato di fine lavori e relativa agibilità/abitabilità, rientrano nel novero degli interventi di MS realizzabili tramite CILA, il tecnico NON PUO' indicare che i medesimi interventi di MS non aventi incidenza strutturale siano soggetti a SCIA; pertanto laddove il completamento dell'immobile si deve attuare con interventi di M.S./CILA il procedimento non deve essere oneroso (come previsto al comma 4 dell'art.8 bis), al termine della CILA si presenterà richiesta di agibilità, come previsto dalla Legge regionale. ING.Piacquadio si riserva di valutare e decidere.

Osservazione Art. 10 comma 1

Ing.Piacquadio propone un inserimento atto a chiarire che, immobile soggetto a cambio d'uso senza opere effettuato prima della legge regionale 46/88, se comprovabile, si intende legittimo (fatto esempio da "circolo ricreativo" a "ristorante", come è il caso del Circolo dei marinai di Piazzale Boscovich).

Osservazione Art. 10 comma 2

Le professioni argomentano che, anche in presenza di interventi con rilevanza strutturale, all'interno di fabbricati condominiali, diventa impossibile verificare sul posto lo stato di legittimità/conformità delle altre proprietà così come la "verifica della conf.urbansitica" delle parti comuni quali corselli manovra garages, rampe accesso, ecc. dato che per norma regionale va verificata la sicurezza/conformità degli impianti comuni (conf. Imp. ascensore, imp.Luce scale condominio, fognature edificio). Anche la "verifica tramite rilievo della sagoma" dell'intero fabbricato, quando gli interventi NON riguardano la sagoma esistente, pare un adempimento improprio. Inoltre il rilievo di distanze e altezze ai vari piani, potrebbe risultare non realizzabile. Pertanto le professioni ricordano che per la verifica dei parametri edilizi quali la sagoma e sedime, ci si deve riferire ai titoli di legittimazione (l'unico eventualmente verificabile in qualità di condomino) senza che il singolo condomino, tramite il suo tecnico, sia tenuto a rilevare e certificare la presenza e legittimità di volumi aggiunti, come verande e tettoie, o la presenza di eventuali violazioni delle norme strutturali/sismiche interne alle altre unità immobiliari.

Le professioni sono consapevoli che il tema strutturale sia delicatissimo (prevedendo la responsabilità dei dichiaranti, richiedenti, progettisti e imprese coinvolti), posto che le verifiche debbano essere parametriche al tipo di intervento strutturale da attuare.

A tal fine Piacquadio proporrebbe di suddividere in due sottocategorie:

- la prima: per i casi in cui si eccede l'IPRIPI, che preveda solo verifiche strutturali;
- la seconda: per interventi di modifica della sagoma.

La verifica della "sagoma-reale" del fabbricato verrebbe richiesta solo nel secondo caso, cioè solo se l'intervento prevede la modifica della sagoma.

Osservazione Art. 11 comma 2-bis

Le professioni chiedono una scrittura del testo che chiarisca univocamente il concetto di "unico fabbricato" ovvero che si riferisce alla natura catastale (singola U.I. dislocata anche su più piani) ovvero definizione urbanistica e giuridica di "fabbricato strutturalmente autonomo" (es; unità edilizia che comprende molteplici U.I.interne). Visto le molteplici ricadute sui singoli articoli del RUE si rimanda ad un'ulteriore momento di confronto e approfondimento.

Osservazione Art. 11 comma 3

Le professioni chiedono di specificare "secondo legge" il concetto di pertinenza edilizia. Il garage è unità immobiliare autonoma (con propria cat. catastale C6) così come potrebbe esserlo un ripostiglio esterno (cat. C2), quindi occorre specificare che ci si deve riferire a manufatti con stessa funzione e categoria catastale di quella principale, e la cui sup. non ecceda il 20% del Vol.edificio principale (definizione interventi Allegato A), altrimenti si è in presenza di "singoli edifici" anche se con utilizzo "pertinenziale" all'edificio principale.

Osservazione Artt. da 19 a 26

Le professioni argomentano che NON Può essere previsto negli strumenti urbanistici locali una "riproduzione" delle definizioni statali delle categorie di intervento, ma è possibile scrivere solo un "rimando alle stesse" leggi sovraordinate; questa scelta del legislatore statale e regionale è regolata dal fatto che oltre ad esserci una gerarchia delle fonti normative, al variare delle definizioni statali degli Interventi (es; come accaduto con il DM "sblocca Italia" o "cantieri" o come si presume avvenga con la revisione del TUE 380/01), la presenza di "definizioni degli interventi edilizi in regolamenti locali", laddove questi ultimi non venissero prontamente modificati (e si conoscono i tempi delle varianti urbanistiche...) "condizionerebbero" con la loro staticità, l'esecuzione degli interventi edilizi, NON allineandoli alla novità normativa sopravvenuta. Quindi le professioni ritengono che è preferibile una circolare esplicativa dirigenziale rispetto alle varie tipologie degli interventi edilizi, che possa essere di "indicazione" sia per gli uffici che per i professionisti. Una circolare esplicativa dirigenziale non condizionerebbe lo strumento urbanistico a isolarsi da eventuali successive modifiche legislative sovraordinate.

Il dirigente ing.Piacquadio è piuttosto disponibile in tal senso, tranne che per l'articolo 23-bis. Che disciplina gli interventi di R.E. Ritiene che potrebbe accettare in toto tale rettifica (Inserendo un richiamando alle norme sovraordinate che disciplinano gli interventi) salvo trasformare l'articolo 23-bis in specifiche tecniche, sempre da inserire nelle RUE.

Le professioni non concordano con questo adeguamento "parziale", semplicemente perché le norme sovraordinate impongono un "espesso divieto" a qualsivoglia duplicazione negli strumenti urbanistici locali di norme gerarchicamente sovraordinate.

La seduta si chiude alle ore 18.15

Per presa visione/condivisione I rapp.ti delle Professioni tecniche di RN;

Ing. Filippo Carlotti

arch. Andrea Rattini

Ing. Elio Amati

Arch. Gianluca Fabbrani

Dott.For. Cristian Guidi

Geom. Michela Botteghi

Geom. Claudia Vescovi

Geom.Ivano Innocenti

Per ricevuta, in data 10/02/2020;

Ass.Dott.ssa Roberta Frisoni

Ing. Carlomario Piacquadio

Arch. Lorenzo Turchi

Arch. Isabella Migliarini