

Bologna, 16 marzo 2021

Spett.le
Ufficio SUE
COMUNE DI BOLOGNA

RICHIESTA DI SOSPENSIONE ART 73 NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO DI BOLOGNA O IN ALTERNATIVA SUA INTEGRALE RIVISITAZIONE

Egr. Assessora e Spett.li Dirigenti del SUE,

facendo seguito agli incontri del Tavolo Tecnico avvenuti in data 09/03/21 e riconvocato in data 23/03/21, aderendo allo spirito collaborativo mostrato dai Dirigenti dello Sportello Edilizia che apprezziamo e ringraziamo, con la presente in vista del prossimo incontro siamo a segnalare il problema emerso relativo all'applicabilità del Superbonus 110% e degli interventi di isolamento termico e di consolidamento strutturale di facciata sugli immobili vincolati ex art 73 del Nuovo Regolamento Edilizio della città.

Il sistema di classificazione estremamente diffuso di Bologna, che include i fabbricati vincolati come documentali dal precedente RUE in regime di salvaguardia, imporrebbe le prescrizioni del seguito ad un numero elevatissimo di fabbricati, impedendo efficientamento energetico e sicurezza strutturale, obiettivi che il patrimonio edilizio dovrebbe garantire e che questa Amministrazione ci sembra voglia perseguire con determinazione. Le disposizioni previste dall'art 73, illustrate nel seguito, impedirebbero la fruizione delle agevolazioni fiscali del Superbonus, arrecando danni ai cittadini che intendevano fruirne

Con la presente si richiede una rivisitazione dell'intero articolo, o in analogia a quanto visto per l'art 28 P3 la sua sospensione per l'intera durata delle agevolazioni fiscali, garantendo al contempo attenzione verso gli interventi sul patrimonio vincolato con la vigilanza della Commissione CQAP per ogni valutazione di merito, senza che aprioristicamente venga impedita la riqualificazione urbana.

Sebbene la norma nazionale riconosca l'impossibilità per taluni immobili vincolati di realizzazione di interventi di efficientamento generalizzati e impattanti sull'immagine dei fabbricati quali ad esempio la posa di cappotto termico, il sistema di classificazione estremamente ampio di questa città renderebbe inapplicabile l'agevolazione del Superbonus su un enorme parco immobiliare, inficiando il fine del dispositivo nazionale stesso.

Certi che sia possibile discutere senza preconcetti, con il solo fine di preservare entrambi gli obiettivi, di preservazione del patrimonio storico e insieme di efficientamento energetico e di consolidamento strutturale, elenchiamo nel seguito i punti che ci appaiono critici nell'articolo citato.

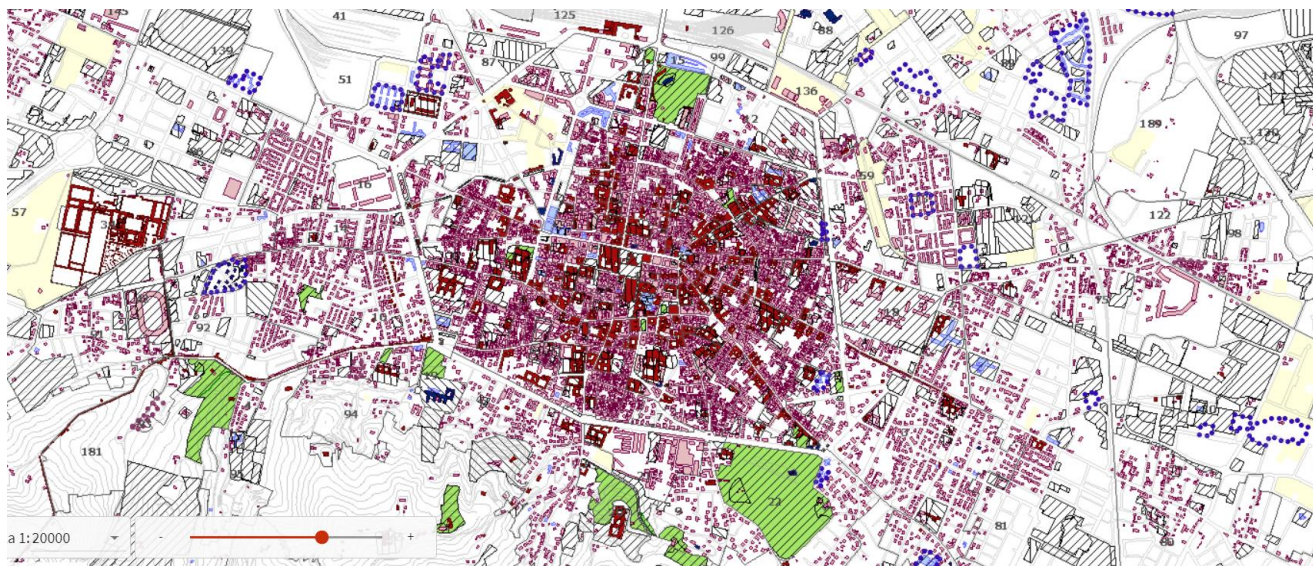


Immagine rappresentativa recante in rosa tutti gli immobili attualmente vincolati ex art 56 RUE

Come da accordi intercorsi durante il Tavolo Tecnico del 23/02 u.s., con il presente documento siamo a segnalare alcune criticità emerse nella prima applicazione dei nuovi strumenti urbanistici PUG e RE di recente adozione/approvazione.

A tal proposito siamo a specificare quanto segue:

- Riteniamo che i nuovi strumenti dovrebbero comprendere un sistema di "revisione" della classificazione degli edifici, consentendo di "declassare" un edificio, una volta che ne sia nota, accertata e condivisa (con modalità da definire: parere CQAP?) lo scarso/nullo interesse culturale-testimoniale. Il valore dovrebbe essere esplicitato per ciascun fabbricato in modo peculiare e l'elemento di pregio definito in dettaglio, consentendo al professionista, procedure di rimozione della classificazione degli edifici, senza passare da procedure e/o iter di variante al Piano. Gli studi previsti dall'art. 73 del RE, dovrebbero essere sufficienti a consentire alla Amministrazione (per mezzo della CQAP?) di valutare se la classificazione abbia senso o meno e, nel caso, di declassare l'edificio con procedure immediate (senza cioè passare per lunghe o elaborate procedure di revisione dello strumento urbanistico, cosa che renderebbe nei fatti impraticabile la richiesta di declassificazione).
- Il vecchio art.57 del RUE era un sistema di tutela snello ed elastico, ma soprattutto, se usato correttamente, avrebbe consentito di individuare le effettive possibilità di intervento, in modo "proporzionale" al valore individuato dell'edificio. Bisognerebbe che sia il professionista a dare la lettura dell'immobile e realizzare un progetto che persegua l'efficientamento energetico e strutturale, nel rispetto delle caratteristiche formali, compositive, morfologiche e materiche dell'immobile tutelato.

- Si propone che le prescrizioni dell'art.73 del RE, con riferimento agli edifici SA e SA_M, abbiano valore solo per quelli, che non siano vincolati ai sensi del d.lgs. 42/04, in quanto si ritiene che una Autorizzazione della Soprintendenza, sia garanzia sufficiente a garantire un adeguato livello di tutela.

Entrando un po' più nel dettaglio dell'art 73 del RE, si riporta quanto segue:

2.2 SA, SAM (Edifici Storico-architettonici). Le richieste di adattamento alle moderne esigenze funzionali, alla sicurezza degli utenti e alla qualità ecologica ambientale devono essere coordinate e valutate nell'ambito di un complessivo progetto di restauro scientifico che assicuri la permanenza dei caratteri storico-architettonici, tutelando l'integrità di tutti gli elementi architettonici, artistici e decorativi (colonne, lesene, zoccolature, cornici, paramenti in mattoni faccia a vista o sagramati, mensole, graffiti, targhe, lapidi, vecchi numeri civici, ecc.) e contrastando il deperimento dei materiali esterni, evitando la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana.

La prescrizione pare escludere che su ogni fabbricato storico-architettonico sia realizzabile l'intervento trainante di cappotto termico o di consolidamento strutturale di facciata tramite betoncino armato o qualsivoglia sistema con l'ausilio di rete.

2.3 CT (Edifici culturali e testimoniali). Gli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che agiscono sull'esterno degli edifici d'interesse culturale e testimoniale devono garantire la persistenza e la conservazione dei fronti prospicienti le strade pubbliche e caratterizzanti perciò il paesaggio urbano, con il mantenimento della conformazione e dei materiali, applicando alle facciate principali e alle coperture le valutazioni e le metodologie proprie del restauro.

La prescrizione appare escludere a priori la posa di un cappotto il rifacimento della copertura con una coibentata per il risparmio energetico. Tra l'altro la prescrizione appare in contrasto con quanto previsto dall'art 28 punto P3, al momento solo sospeso, che richiede il raggiungimento delle prestazioni A1 e A3. Il combinato di queste due disposizioni, tra loro contrastanti, renderebbe impossibile qualsiasi intervento sull'involucro agevolato, sia esso sismabonus per consolidamento strutturale delle facciate in muratura o superecobonus con la posa del cappotto termico.

2.4 CTN (Edifici culturali e testimoniali del secondo novecento). Il rinnovamento e la manutenzione avviene compatibilmente con il mantenimento delle caratteristiche formali, plastiche e volumetriche dell'edificio, nonché degli elementi architettonici, decorativi e di finitura che sono parte integrante del progetto originario. Gli interventi devono garantire la persistenza e la riconoscibilità degli elementi e dei caratteri distintivi dei linguaggi architettonici moderni e contemporanei.

Come sopra

2.4 CTN. Il rinnovamento e la manutenzione avviene compatibilmente con il mantenimento delle caratteristiche formali, plastiche e volumetriche dell'edificio, nonché degli elementi architettonici, decorativi e di finitura che sono parte integrante del progetto originario. Gli interventi devono garantire la persistenza e la riconoscibilità degli elementi e dei caratteri distintivi dei linguaggi architettonici moderni e contemporanei.

Come sopra

3.1 CO PERTURE > generale

3.1.1 SA, SAM Nell'ambito del progetto di restauro, conservare le coperture e gli elementi caratterizzanti nella loro forma e consistenza materiale. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. In riferimento ai soli edifici SA, in caso di rifacimento totale o parziale del manto utilizzare materiali di recupero omogenei al materiale storico.

3.1.2 CT, CTN Conservare le coperture nella loro forma e consistenza materiale.

Ciò significherebbe che occorre mantenere gli elementi in essere. Quali sono tali elementi, i travetti o qualsiasi elemento superiore portato? Se i travetti non fossero idonei a sostenere i carichi della coibentazione o quelli statici, come si potrebbe intervenire per non mettere a rischio l'incolumità delle persone? Come si concilia la disposizione con la realizzabilità degli interventi agevolati di risparmio energetico?

3.1.6 CT, CTN, ES Installare pompe di calore, caldaie, condizionatori, unità motocondensanti e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità su falde interne (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada).

Questa disposizione impone di installare i pannelli su prospetti che potrebbero essere ad esempio posti a Nord, riducendo significativamente l'efficienza dei pannelli, che andrebbero orientati a Sud, verso la direzione di massima irradianza solare.

Inoltre la suddetta disposizione renderebbe impossibile l'installazione di pompe di calore, auspicata dalla norma per il loro basso impatto energetico non rinnovabile come impianto di climatizzazione invernale

3.4.3 CT, CTN Il progetto di restauro e risanamento conservativo deve garantire la persistenza e la conservazione dei fronti prospicienti le strade pubbliche e conformanti perciò il paesaggio urbano: si applicano alle facciate principali le valutazioni e le metodologie proprie del restauro definite al precedente punto 3.4.1. Gli interventi che incidono sulla composizione architettonica delle facciate, compresa l'apertura e la risagomatura delle aperture esistenti, possono essere previsti nei fronti secondari, e nei fronti principali solo qualora sia dimostrata attraverso la documentazione di cui al punto 2.1 la mancanza di interesse storico, artistico o tipologico, da attestare con parere della CQAP: in ogni caso tali interventi non dovranno comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore tipologico o documentario ed i rapporti metrici degli elementi architettonici.

Se è impedita la risagomatura delle aperture, come sarebbe possibile realizzarvi un cappotto termico, intervento trainante tra quelli agevolati? Il consolidamento della facciata in muratura con betoncino armato non sarebbe parimente consentito in nessun intervento su fabbricato documentale/testimoniale, né sarebbero possibili interventi agevolati dal Sismabonus

3.5.4 SA, SAM Non è ammesso ispessire le murature esterne, è ammesso l'ispessimento nella parte interna compatibilmente con le caratteristiche di pregio e tutela dell'edificio.

Dunque sarebbe espressamente impedita la coibentazione e il cappotto di tutti gli edifici storico-architettonici, con Superbonus, indipendentemente dal tipo di intervento che è possibile realizzare, dal tipo di fabbricato e dal risparmio che se ne otterrebbe?

3.5.5 CT, CTN, ES È ammesso ispessire le murature delle facciate, quando l'edificio è accostato ad altri, purchè sia garantita la complanarità della cortina urbana e purché non siano presenti in facciata elementi decorativi ed architettonici o finiture con materiali di pregio quali tessere di mosaico/ceramica e pietre naturali.

Quindi se tutti i fabbricati adiacenti non procedessero congiuntamente con la realizzazione del cappotto, sarebbe impossibile realizzarlo se il condominio decidesse di procedere singolarmente? Appare inverosimile credere che tutti i fabbricati di un fronte strada decidano insieme di intervenire, e per di più allo stesso tempo.

Se un fabbricato presentasse rivestimento in piastrelle di klinker non sarebbe quindi possibile intervenire con la posa di un cappotto? Questa disposizione impatterebbe un numero elevatissimo di immobili, a volte privi di reali caratteristiche di pregio in facciata e vincolati in virtù della sola epoca di costruzione.

3.5.7 SA, SAM, CT, CTN Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari e pertanto sono da adottare le tecniche proprie del restauro conservativo.

Come sopra

3.5.4 SA, SAM Non è ammesso ispessire le murature esterne, è ammesso l'ispessimento nella parte interna compatibilmente con le caratteristiche di pregio e tutela dell'edificio.

Quindi parrebbe che non è possibile realizzare il cappotto termico a priori su fabbricati storico-architettonici, che paradossalmente sono quelli che maggiormente necessitano di interventi per limitare la dispersione energetica.

3.5.5 CT, CTN, ES È ammesso ispessire le murature delle facciate, quando l'edificio è accostato ad altri, purchè sia garantita la complanarità della cortina urbana e purché non siano presenti in facciata elementi decorativi ed architettonici o finiture con materiali di pregio quali tessere di mosaico/ceramica e pietre naturali.

Come sopra, su tutti i documentali sarebbe possibile intervenire solo se intervengono tutti i condomini sul medesimo fronte? Appare un requisito non realistico

3.5.7 SA, SAM, CT, CTN Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari e pertanto sono da adottare le tecniche proprie del restauro conservativo.

Come sopra

3.6 FINITURA DELLE FACCIATE > impianti tecnologici

3.6.1 SA, SAM, CT, CTN, ES Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura, sono ammesse posizionandole all'interno dell'edificio o della sua pertinenza.

Quindi non sono ammessi pannelli fotovoltaici o solari indistintamente su tutte le unità immobiliari che presentano in città un solo affaccio sul fronte strada?

3.7 FINITURA DELLE FACCIATE > serramenti, vetrine, insegne e simili

3.7.1 SA, SAM Conservare gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento originari (comprese porte e portoni). Sostituire gli elementi non più riparabili con altri che abbiano le medesime partiture e che risultino analoghi per forma, materiali e colore.

Quindi non sarebbe possibile la sostituzione di infissi con altri, prestanti a livello energetico, agevolati dal Superbonus? Proprio per gli infissi originari, più vecchi e meno prestanti energeticamente, a priori indistintamente, senza valutare caso per caso del reale valore dei serramenti?

3.7.2 CT Sostituire gli infissi esterni e i serramenti di oscuramento (porte e portoni compresi) mantenendo partiture e colori identici a quelli delle parti di pregio se esistenti, oppure facendo riferimento al contesto circostante. Utilizzare materiali diversi da quelli rimossi solo se la sostituzione riguarda tutti i serramenti dell'edificio.

Quindi non sarebbe possibile la sostituzione di infissi se tutte le altre unità immobiliari di un fabbricato documentale/testimoniale non aderissero al Superbonus? Non è possibile limitare la prescrizione al mantenimento di materiali e colore?

3.7.4 SA, SAM, CT, CTN In corrispondenza delle vetrine di facciata sono ammesse serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, o lamiera forata, o cieche. Nel caso di serramenti d'epoca di forma e materiali diversi (portelloni in legno o ferro e simili) è prescritta la conservazione dei medesimi.

Quindi su tutti i fabbricati vincolati a qualsiasi titolo sono da mantenersi i serramenti? Come valutare se le vetrine sono da considerarsi d'epoca oppure no? Ciò pregiudica paradossalmente la sostituzione e l'efficientamento proprio degli elementi che più hanno bisogno di essere rinnovati.

In generale si rileva una discrasia tra la tutela, a cui contribuisce l'applicazione di criteri generalizzati e non puntuali e specifici di ogni oggetto edilizio, su quali siano gli elementi da tutelare e l'azione 1.4a del PUG, le prescrizioni indicate all'art. 73, sono tali da impedire di fatto l'azione strategica prevista dal PUG, impedimento che in relazione all'ampia quota del patrimonio edilizio cittadino tutelato, ha ripercussioni tali da vanificare l'obiettivo strategico della decarbonizzazione della città enunciata all'azione 1.4a del PUG.

La preclusione all'analisi progettuale della effettiva qualità architettonica e testimoniale di ogni singolo edificio oggetto di intervento ed alla sua eventuale (controllata e condivisa) declassificazione impedisce, per una parte rilevante del patrimonio il perseguimento dell'azione strategica di cui all'azione efficientamento energetico e miglioramento sismico.

Riteniamo sia necessaria una riforma dell'art. 73 che permetta l'effettiva tutela del patrimonio edilizio meritevole e del paesaggio urbano da conservare, ma abbia anche la necessaria flessibilità per aggiornare e adeguare queste porzioni di città al mutare dei tempi, delle mutate necessità del vivere in una città che cambia e in un pianeta che si evolve.

Tali osservazioni, scaturiscono dal fatto che, purtroppo, su alcune tipologie di intervento di riqualificazione energetica, su edifici culturali-testimoniali, sopra menzionati, la CQAP si è espressa con pareri, che riportiamo nel seguito:

La Commissione per poter esprimere un parere chiede la seguente documentazione integrativa:

- Pianta generale estesa agli edifici contigui al fine di evincere eventuali discontinuità con i prospetti adiacenti su via Marconi e via San Lorenzo;
- Dettagli architettonici adeguatamente quotati dei giunti tra gli edifici sopraccitati.

L'ufficio segnala, nel caso venga creato un "gradino" fra le facciate contigue, contrasto normativo con l'art. 57 del RUE vigente e con l'art.73 punto 3.5.5 del RE adottato.

La Commissione esprime parere contrario in quanto l'intervento proposto crea discontinuità con le facciate degli edifici adiacenti ed in contrasto con i disposti dell'art. 73 del RE.

La Commissione esprime parere contrario in quanto l'intervento proposto, creando una discontinuità sul prospetto, non risulta compatibile rispetto alle caratteristiche documentali dell'edificio e del contesto.

L'ufficio segnala un contrasto normativo con l'art. 57 punto 1.6 del RUE vigente e l'art. 73 punto 3.5.5 del R.E. adottato.

La Commissione esprime parere favorevole con la prescrizione che non venga realizzato il cappotto esterno in corrispondenza dei vani denominati cucina e lavanderia al fine di non generare discontinuità con la facciata dell'immobile/unità contigua.

Siamo anche a riportare altre criticità, sempre legate ai nuovi strumenti urbanistici, come:

- Definizione Centro Storico: tale definizione si trova attualmente nel glossario della Disciplina del Piano, dove il centro storico è stato definito, assimilandolo alla città storica. Pertanto il cosiddetto Centro Storico è ricompreso all'interno della zona omogenea A ovvero, come prevede la Delibera sulle Tabella di assimilazione, il nucleo di antica formazione, i quartieri giardino, i tessuti compatti e la Bolognina

sono, per gli strumenti urbanistici, zona A. Questo è un problema, perchè con la nuova definizione di Ristrutturazione Edilizia (allegato alla L.R.15-2013) che dice:

Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria:

a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia 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.

Pertanto in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, non di interesse culturale-testimoniale, ma che insiste in zona A, tale intervento è limitato alla fedele ricostruzione. In alternativa, se si vuole comunque cambiare sagoma o sedime, l'intervento diventa nuova costruzione con tutte le problematiche del caso: tale intervento non è consentito in tutti gli ambiti, non gode della detrazione, etc.

- Le D.T.O. non consentono di richiedere un parere alla CQAP su un edificio culturale testimoniale o storico architettonico se lo stesso si trova all'interno della zona soggetta ad Autorizzazione Paesaggistica, come specificato al punto III. 17 delle D.T.O. Riteniamo che questa procedura non sia funzionale, in quanto costringe il cittadino a presentare una pratica edilizia completa (con i relativi oneri) con l'incognita dell'eventuale "sospensione", quando un "semplice" pre-parere potrebbe agevolare l'iter della stessa. Ma le D.T.O. sono ancora vigenti e/o sono in salvaguardia?

Rimaniamo in attesa di Vostro cortese riscontro.

Il Consigliere Segretario
 Ing. Marco Gasparini

Il Presidente
 Ing. Andrea Gnudi