

BOLOGNA



F.I.M.A.A.

FEDERAZIONE ITALIANA
MEDIATORI AGENTI D'AFFARI

IL NUOVO R.U.E. QUESTO SCONOSCIUTO

ASSOCIAZIONE COMMERCianti
della Provincia di BOLOGNA

Il 10 settembre 2008 è entrato in vigore il Piano Strutturale Comunale che guiderà lo sviluppo urbanistico della città dei prossimi venti anni. Il 21 gennaio 2009 il 2 febbraio 2009 sono stati adottati rispettivamente il Regolamento Urbanistico Edilizio ed il Piano Operativo Comunale, ma in pochi sono a conoscenza delle pesantissime limitazioni che comporterà per gran parte degli immobili esistenti

È assolutamente apprezzabile che, con uno strumento urbanistico di nuova concezione come il PSC, si sia inteso valutare in maniera più completa ed integrata il complesso di elementi che incidono e sui avrà incidenza lo sviluppo urbanistico della città. Si tratta di una questione di buon senso considerare se in una determinata zona, in funzione della previsione di realizzazione di infrastrutture e delle caratteristiche ambientali del territorio, sia più opportuno prevedere o meno ed in che misura lo sviluppo edilizio. Di più difficile comprensione sono i contenuti del documento oggetto del Focus di oggi: il R.U.E.

Premesso che si tratta di un documento di 900 pagine che necessiterebbe, sia per la sua innovatività, che per la difficoltà interpretativa evidenziata, che per le difficoltà riscontrate dai tecnici nel reperimento di informazioni e di documentazione, di tempi di studio più lunghi e non compatibili con gli intendimenti dell'amministrazione comunale che sembrerebbe voler concludere tale iter entro aprile 2009. Dai primi esami emergono una serie di criticità che finirebbero per ricadere sul patrimonio immobiliare della città. Vediamo di esaminare le problematiche che ci sembrano più rilevanti.

AZZERAMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA

Il POC contiene le previsioni edificatorie solo per i lotti "liberi" azzerando di fatto la capacità edificatoria residua nei lotti di completamento (es. R1, P1, ecc...). In pratica, chi possedesse una casa di 100 mq. su di un lotto in zona R1 (residenziale di completamento) che fino ad oggi, in funzione della sua estensione, consentiva l'edificazione di ulteriori 100 mq. Non potrà più effettuare alcun intervento edificatorio di ampliamento, ma solo intervenire sull'esistente. E' facilmente comprensibile quale danno deriverebbe alla famiglia che avesse avuto in programma di realizzare un appartamento per il figlio od all'azienda che avesse tenuto in serbo la possibilità di ampliamento per gli adeguamenti richiesti dalla propria attività.

LIMITAZIONI NELLE TRASFORMAZIONI E NEI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO E NEI FRAZIONAMENTI
Innanzitutto la procedura cosiddetta di "Valutazione di ammissibilità urbanistica in relazione agli usi" risulta ancora poco chiara in quanto prevede, per la trasformazione del bene, una serie di complesse verifiche sugli "impatti" alcuni dei quali indipendenti dall'utilizzo del bene e quindi difficilmente misurabili ed altri misurabili, ma a fronte di costi molto elevati. In pratica il timore è che siano



notevoli solo le trasformazioni di notevole entità (economica) tali da giustificare una spesa molto rilevante.

Altri problemi nei cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti sono contenuti nell'art. 30 del RUE dove vengono definite le dotazioni di parcheggi correlate agli usi. Il cambio di destinazione da un uso precedente ad uno successivo che comporti un aumento della richiesta di dotazione di

parcheggi ed il frazionamento di un'unità non potrà più avvenire se non si è in grado di dimostrare la soddisfazione di standard elevatissimi di parcheggi esclusivi. Sarà praticamente impossibile, quindi trasformare un'abitazione, un magazzino od un negozio in ufficio, come praticamente sarà impossibile frazionare un grande appartamento in due o più unità di dimensioni più consone alle richieste del mercato della locazione.

Un terzo problema consiste nelle limitazioni imposte sull'uso dei locali situati nelle cosiddette "strade centralità". In queste vie della città storica non sarà possibile utilizzare un negozio che attualmente ospiti una latteria come sede di un'agenzia di viaggi o di un parrucchiere. L'insieme di tutte queste limitazioni potrebbe portare ad un congelamento del patrimonio immobiliare esistente che, non più in linea con le richieste del mercato immobiliare e privato della possibilità di adeguarsi, finirebbe per divenire improduttivo e per rappresentare solo un peso dal punto di vista fiscale (al fisco non interessa se è locato o meno) con conseguente disinteresse dei proprietari per la manutenzione, l'inevitabile deterioramento ed il degrado.

SEMPLIFICAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI

Si rileva la necessità di una maggiore chiarezza a fronte di norme che, pur nell'apprezzabile intento di semplificare l'iter tecnico rischiano di generare confusione ed errori di esecuzione con possibili danni alle strutture portanti e agli edifici. Ad esempio, la coibentazione di un coperto o l'applicazione di un cappotto isolante rientrano nell'ambito di applicazione della delibera n. 156 della Regione Emilia Romagna in materia di requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici. Un in-

tervento che possa essere seguito in assenza di un titolo edilizio oltre a rischiare di entrare in contrasto con la normativa regionale, sarebbe difficilmente documentabile anche ai fini della Certificazione dell'efficienza dei fabbricati che, dal 1° luglio 2009, sarà obbligatoria in caso di vendita dell'immobile.

Altra discutibile possibilità offerta dal RUE è quella di aprire e/o chiudere porte all'interno dell'unità immobiliare. La mancanza di specificazione che debbano considerarsi esclusi gli interventi sulle pareti portanti, può indurre in inganno in quanto esiste una severa normativa in materia di interventi strutturali in zona sismica che prevede sanzioni penali per la sua violazione.

La FIMAA Bologna, al fianco delle consorelle associazioni immobiliari ALAC (Amministratori di Condominio) ed APPC (Piccoli Proprietari Case) di ASCOM Bologna ha presentato le proprie osservazioni presso gli uffici competenti nell'intento di fornire un contributo costruttivo finalizzato al miglioramento dello strumento urbanistico in oggetto.

*A cura di Roberto Maccaferri
Presidente FIMAA Bologna*