

RESOCONTO SINTETICO DELLA CONFERENZA COMUNALE PER L'EDILIZIA DI MERCOLEDI' 01 OTTOBRE 2025

La riunione è iniziata con i saluti e i ringraziamenti per la partecipazione al precedente incontro, è stato presentato l'Ordine del Giorno, a cui è stato aggiunto un aggiornamento al PUC riguardante l'area di Nervi.

1 - Questo aggiornamento è stato proposto in risposta a una petizione firmata da cittadini e associazioni locali, che richiedevano misure per tutelare il quartiere e il suo rapporto con il verde. Esaminata dalla segreteria generale, ritenuta corretta e posta nei termini del nostro statuto, è stata trasferita per competenza all'Assessorato all'Urbanistica e alla Direzione Pianificazione Urbanistica per individuare strumenti di risposta. L'aggiornamento prevede l'inserimento di Nervi tra le unità insediative di identità paesaggistica, con indicazioni di dettaglio che si sovrappongono alla disciplina urbanistica esistente. La Delibera di proposta di Giunta al Consiglio sarà esaminata nel corso della giunta di giovedì 2 ottobre 2025, seguirà Commissione Consiliare e passaggio in Consiglio Comunale. La scheda di aggiornamento sarà sottoposta a osservazione per 30 giorni.

2 – Aggiornamento al Decreto Salva Casa dei criteri sanzionatori in materia di sanatorie edilizie. È stata pubblicata la Determina Dirigenziale 5392 del 30/09/2025, che aggiorna due precedenti atti riguardanti l'applicazione proporzionale delle sanzioni edilizie. Questo aggiornamento formalizza il principio di proporzionalità, stabilendo i criteri per applicare le sanzioni minime e massime in conformità con il decreto salva casa.

3 – Riuso del patrimonio edilizio esistente: le trasformazioni dei locali a piano terra. La riunione ha affrontato il tema del cambio di destinazione d'uso dei piani terra, in particolare in seguito alla liberalizzazione introdotta dal decreto salva casa. È stata fatta una ricognizione delle richieste di cambio d'uso, evidenziando le trasformazioni da esercizi commerciali a magazzini o box auto, e le implicazioni urbanistiche di queste trasformazioni. È stata sottolineata l'importanza di definire normative che bilancino la domanda di parcheggi privati con la tutela del tessuto commerciale e urbano. Si sottolinea che il cambio ad uso residenziale, ovvero il passaggio da commerciale e residenziale, il cui mutamento è in verticale, chiama in causa altre questioni che riguardano la parte strettamente edilizia, ma anche criteri interni ed esterni di sostenibilità, di caratteristiche igienico sanitarie nonché il decoro urbano. Il tema è stato affrontato in termini di dati effettivi di domanda, rilevato e censito le istanze in entrata e saranno monitorate fino a fine anno. È stata proposta una riflessione su come definire le aree e circoscrivere le trasformazioni valutando anche il carico urbanistico. L'Assessora propone delle linee guida, magari con un passaggio in avvocatura.

4 – Art. 14 comma 8. È stata discussa la necessità di rendere obbligatorie alcune misure di riqualificazione ambientale, come ad esempio la permeabilità dei suoli, utilizzo dei materiali. È stato proposto di riprendere il testo originale del documento che nel corso della discussione del 2023 era stato ammorbidito, l'adozione di alcuni interventi è diventata necessaria, non può più essere accolta come una proposta e un incentivo con lo sconto del 10% del contributo di costruzione, alla luce anche del fatto che non arrivano progetti che chiedono di usufruirne. Lo scopo della proposta era quello di costringerci a riflettere sul tema in maniera costruttiva, dati alla mano, non chiedendola e non vedendo proposte in tal senso, ci sembra opportuno riproporlo. Quello che si vorrebbe modificare rispetto al testo della legge attuale è che, se si fa una nuova costruzione con demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente, la ricostruzione deve essere fatta con determinate regole. Si parla di tetti verdi, pareti verdi, creazioni di corridoi ecologici, prevedere del verde che vada a connettersi con il verde

intorno, raccolta delle acque meteoriche con determinati riutilizzi. Occorre capire quanto è l'incidenza di costo, quanto aumenterebbe avere queste misure dati alla mano. Si sottolinea che sono due anni che c'è questo comma e le pratiche sono rimaste a zero. L'Assessora propone di rendere al momento obbligatoria almeno l'analisi da allegare alla domanda e capire nel frattempo come rendere più stringente il resto. Gli ordini faranno della formazione e daremo modo di avere un periodo di transizione. Si sottolinea l'importanza di affrontare il cambiamento climatico con pratiche obbligatorie di riqualificazione ambientale.

5 – Linee guida per le opere a scomputo. È stato proposto di darci uno strumento di impostazione per le opere a scomputo, prendendo come riferimento le linee guida del Comune di Bologna. L'obiettivo è di avere omogeneità di approccio e di effetti, evitando opere slegate tra loro senza un disegno complessivo, l'opera a scomputo dovrebbe concorrere all'attuazione del piano dei servizi e delle infrastrutture della città. Il desiderio è anche quello in parallelo, sempre nello stesso corpo delle linee guida, di darci delle regole di carattere generale o dei livelli di prestazione minima su tutte le opere di urbanizzazione, anche quelle che non sono riconosciute a sconto. Darsi uno strumento aiuta non solo la nostra struttura, ma tutti gli uffici a cui chiediamo parere. Si preparerà un brogliaccio da sottoporre al prossimo incontro.

La riunione si è conclusa con la presentazione di Nicola Canessa, nuovo presidente di Smart City e con i ringraziamenti per la partecipazione.