



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata

Indirizzi Interpretativi

19 Dicembre 2013

La presente nota scaturisce dalla necessità di dare risposta ai quesiti più frequenti posti all'ufficio da parte di cittadini e professionisti, relativamente all'applicazione della L.R. 4/2009 e ss.mm.ii. e di alcune norme del regolamento edilizio vigente.

Considerata la quantità consistente di quesiti pervenuti al Servizio Edilizia Privata si proseguirà nell'attività di redazione ed aggiornamento del presente documento.

VARIE PIANO CASA

1. Sulla possibilità di frazionamento di unità immobiliari e l'applicazione dell'articolo 2 della LR4/2009

Si ritiene ammissibile l'istanza volta a richiedere il premio volumetrico, di cui all'articolo 2 della LR 4/2009, contestualmente alla richiesta di frazionamento di una unità immobiliare che risulterà corrispondente proporzionalmente al volume delle singole unità immobiliari derivate. Parimenti è ammissibile chiedere il frazionamento dell'unità immobiliare completa della pertinenza ricavata in applicazione dell'articolo 2 della L.R. 4/2009 a condizione che l'ampliamento volumetrico sia frazionato proporzionalmente al volume delle singole unità immobiliari derivate .

2. Sulla tipologia del volume originario al fine dell'applicazione dell'art. 2 L.4/2009 e s.m.i.

Si ritiene ammissibile che una unità immobiliare avente destinazione residenziale, in applicazione dell'articolo 2 della L.R. 4/2009 e s.m.i., si possa ampliare o realizzare ex novo pertinenze della stessa unità quali box auto, cantine ecc.

Non si ritiene invece ammissibile sommare il volume della pertinenza esistente al volume dell'appartamento al fine di costituire la base di

calcolo dell'incremento volumetrico di cui all'articolo 2 della L.R. 4/2009 e s.m.i. per ampliare il solo appartamento anziché proporzionalmente anche le pertinenze.

3. *Sulle modalità applicative dell'art. 8 comma 1 bis. Che recita: "Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 sono altresì ammesse anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità dell'unità immobiliare preesistente, oggetto dell'intervento."*

Si ritiene possa essere attivato con le seguenti modalità:

a) nel caso di illeciti edilizi che non abbiano sostanziato aumenti volumetrici, tramite unica richiesta di concessione edilizia contestualmente tesa ad ottenere sia l'accertamento di conformità per le predette opere che l'autorizzazione all'esecuzione di quelle da realizzarsi ex L.R. n. 4/2009 e s.m.i. o in alternativa richiesta del titolo abilitativo edilizio ex art. 16 L.R. n. 23/85 e presentazione di D.I.A. ex L.R. n. 4/2009 e s.m.i.;

b) nel caso di illeciti edilizi che abbiano sostanziato aumenti volumetrici, potranno essere presentate contestualmente sia la richiesta di concessione ex art. 16 L.R. n. 23/1985 che la D.I.A. ex L.R. n. 4/2009.

La D.I.A., in quest'ultimo caso, risulterà inefficace sino al rilascio del titolo abilitativo emesso ex art. 16 L.R. n. 23/85. I lavori pertanto potranno essere iniziati trascorsi trenta giorni dal rilascio del predetto titolo in accertamento di conformità.

Conformemente dovrà darsi apposita comunicazione dell'inizio dei lavori corredata dalla documentazione prevista dalla legge.

L'eventuale rigetto della richiesta di accertamento di conformità comporterà l'attivazione del procedimento di annullamento della D.I.A. venendo meno il presupposto della liceità dell'immobile.

4. *Sulle modalità applicative dell'art. 2 nelle zone D*

Nel caso delle attività produttive in zona D il volume in ampliamento, come per gli edifici a destinazione residenziale, deve essere calcolato

con riferimento al volume esistente. Il nuovo volume in ampliamento può determinare il superamento dell'indice di copertura e dell'indice di utilizzo. Deve comunque essere garantito l'inserimento del nuovo volume in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici del fabbricato esistente e costituire strumento per la riqualificazione dello stesso. A tal fine si ritiene che il nuovo volume debba avere lo stesso rapporto tra superficie coperta e la superficie di utilizzo del volume esistente.

5. Sul reperimento dei parcheggi in applicazione dell'art. 2

In tutti i casi la realizzazione degli incrementi volumetrici comporta il reperimento dei parcheggi nella misura prevista dalla normativa vigente. In relazione al nuovo volume, in aggiunta ai parcheggi minimi previsti per la situazione preesistente se dovuti, devono comunque essere garantiti i parcheggi previsti dalla L.122/89.

Nel caso di attività produttive non devono essere reperiti i parcheggi previsti dal D.A. 20/12/1983 n. 2266/U in quanto è prevista la deroga delle vigenti disposizioni normative regionali.

Riguardo all'individuazione dei parcheggi, prescritti ai sensi della L.122/89, si precisa che nell'impossibilità di reperire i nuovi parcheggi, relativi ai volumi in ampliamento, nel lotto di pertinenza, è possibile, secondo quanto previsto dall'art. 10 delle N.T.A. del PUC vigente, reperire gli stalli dei nuovi parcheggi in aree esterne comprese in un raggio di 300 mt dall'immobile interessato dall'intervento. Tali parcheggi non devono essere stati già utilizzati per coprire il fabbisogno derivante da altre volumetrie esistenti e da altre destinazioni d'uso e devono essere asserviti alla nuova volumetria in ampliamento con atto di asservimento trascritto nei registri immobiliari.

Relativamente alle modalità di verifica della superficie a parcheggio, utilizzabile ai fini del soddisfacimento della superficie minima prevista dalla L. 122/89, si evidenzia che nelle situazioni in cui è presente un esubero di superficie complessiva destinata a parcheggi rispetto a quella minima prevista dalla normativa vigente al momento dell'approvazione del progetto, tali superfici in eccesso possono essere considerate nel computo relativo ai nuovi volumi in ampliamento. Nel caso in cui tra le superfici utilizzate per la dimostrazione dei parcheggi relativi all'ampliamento siano compresi spazi di manovra condominiali contenuti entro la quota dei millesimi di proprietà del titolare della DIA, deve essere prodotta una certificazione dell'Amministratore del Condominio che attesti le relative quote millesimali. Nel caso in cui tali superfici eccedano la quota dei millesimi di proprietà del titolare della DIA è necessario produrre una delibera condominiale di assenso

all'utilizzo delle stesse superfici in favore del volume in ampliamento. Non è comunque necessario procedere all'individuazione di quote parti delle aree a parcheggio da asservire all'unità immobiliare interessata. L'asservimento è invece necessario ogni qualvolta le aree a parcheggio siano reperite all'esterno del lotto urbanistico.

6. *Sul conteggio nei volumi del vano scala e del torrino in caso di applicazione dell'art. 2 del Piano Casa.*

Nel caso di vano scala esistente nella terrazza di copertura di un edificio, realizzato in base a idoneo titolo abilitativo (concessione o autorizzazione edilizia, concessione in sanatoria, etc) , lo stesso non rientra nel calcolo della volumetria in ampliamento se mantiene invariata la sua conformazione e le sue caratteristiche di vano scala condominiale. A tal fine si ritiene che, nella situazione di volumi in aderenza al torrino e con accesso diretto da esso, la condizione sia rispettata quando viene garantito, agli aventi diritto, l'accesso alla copertura del torrino anche tramite la realizzazione di un accesso indipendente o una botola di ispezione .

Invece nel caso in cui debba essere realizzata una nuova scala di accesso aggiuntiva, sia di uso esclusivo che condominiale, al piano nel quale sono previsti gli ampliamenti il vano scala e l'eventuale ascensore devono essere considerati nel calcolo della volumetria ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio.

7. *Sulle modalità di calcolo degli oneri relativi al costo di costruzione per gli interventi ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 4/09 e s.m.i..*

Si ritiene che, al fine di valutare gli oneri relativi al costo di costruzione, per le D.I.A. ai sensi dell'art.2 L.R. 4/2009 e s.m.i., sia necessario presentare il computo metrico dei lavori quando l'intervento non comporti ampliamento della S.N.R., in caso di aumenti di S.N.R. dovrà, invece, essere proposto il calcolo attraverso l'utilizzo della tabella parametrica ante e post intervento la cui differenza porterà al costo di costruzione al quale applicare l'aliquota corrispondente.

8. Sulla definizione dei fili esterni previsti all'articolo 2 comma 2 lett.b punto 3 della LR4/09 e s.m.i.

Si ritiene che la norma faccia riferimento al filo esterno del fabbricato come determinato dalle superfici esterne delle chiusure degli spazi chiusi, al netto di sporgenze decorative o funzionali .

9. Sulla formazione titolo per D.I.A. Piano Casa.

Il titolo si forma al 31 giorno in presenza di tutti gli elementi essenziali. I lavori devono essere iniziati, con presentazione di documentazione probante, entro l'anno. Conseguentemente dovranno essere versati gli oneri al momento della presentazione della D.I.A.; in difetto dovranno essere corrisposte anche le sanzioni per ritardato pagamento. E' sempre data facoltà agli utenti attivare nuovo iter di D.I.A. previa rinuncia della precedente adeguatamente motivata. E' comunque esclusa la predetta rinuncia al fine esclusivo di eludere le sanzioni riferite al ritardato pagamento.

NORMATIVA VARIA

10. Sulle verifiche di liceità dello stato attuale degli immobili. Fabbricati realizzati ante e post 15/10/1962.

Si ritiene che:

nel caso di fabbricati la cui realizzazione risale ad un periodo antecedente il 15 Ottobre 1962, data di pubblicazione del Piano regolatore Generale della Città di Cagliari, qualora non sia reperibile un progetto approvato in atti, al fine di documentare l'origine e la liceità del fabbricato, è ammessa la presentazione delle planimetrie catastali di impianto antecedenti il suddetto periodo.

In assenza delle suddette planimetrie catastali o qualora sia presente uno stato attuale dei luoghi diverso da quello rappresentato nelle planimetrie catastali è ammessa la presentazione di una perizia tecnica giurata da parte del progettista, nella quale deve essere attestato il periodo al quale risalgono le opere di cui si deve accertare la liceità, sulla base dell'ulteriore documentazione reperibile, quali mappe, foto storiche, documenti catastali e atti di proprietà, dell'analisi tipologica, della tecnologia costruttiva e dei materiali utilizzati.

Nel caso in cui lo stato attuale dei luoghi coincida o risulti compatibile con la situazione dell'immobile descritto nel certificato di agibilità rilasciato dall'Amministrazione Comunale, pur in presenza di progetti approvati in atti o di planimetrie catastali d'impianto che rappresentano una situazione diversa, sarà considerata lecita la situazione accertata al momento del rilascio del certificato di agibilità.

11. Agibilità locali condonati con h interna inferiore a m.2,70 ma pari o superiore a m.2,40.

Si ritiene ammissibile la richiesta di certificato di agibilità per una unità immobiliare, nel rispetto della concessione in sanatoria, che pur con altezza inferiore a metri 2,70 ma pari o superiore a metri 2,40, risulti in possesso di tutti i restanti requisiti igienico-sanitari eventualmente raggiunti con gli opportuni accorgimenti compensativi.

12. Importi per la monetizzazione degli standards per parcheggi in relazione ai cambi di destinazione d'uso e frazionamenti.

Il valore di riferimento è quello definito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n°70/2011 e aggiornato annualmente con determinazioni del dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale, secondo le variazioni degli indici ISTAT per il settore delle costruzioni

13. Accertamenti di conformità con opere al fine di rendere conforme l'opera.

Il progetto presentato oltre la rappresentazione delle opere illecite, non può prevedere l'ulteriore esecuzione di specifici interventi edilizi finalizzati a fare acquisire all'immobile la conformità agli strumenti urbanistici, atteso che la normativa di riferimento ammette al beneficio l'opera "eseguita", ossia quella già realizzata.

il Dirigente del Servizio Edilizia Privata
Ing. Riccardo Castrignano