



VERBALE N. 03 DEL 23/11/2020

Il ventitré del mese di novembre dell'anno 2020 convocata per le ore 17,15 con apposita mail del segretario, d'ordine del Presidente Ing. Marianna Fiori si è riunito, in video conferenza, l'Osservatorio sull'Urbanistica e sull'Edilizia e sono intervenuti:

Componenti Osservatorio OO.PP.:

Nominativo	In qualità di	Presente	Assente
Ing. Marianna Fiori (Presidente)	Delegato Ordine degli Ingegneri	X	
Geom. Corrado Todde (Vicepresidente)	Delegato Collegio dei Geometri	X	
Arch. Teresa De Montis	Delegato Ordine degli architetti	X	
Per. Mario Vincenti	Delegato Ordine dei Periti	X	
Dott. Mauro Pompei	Delegato Ordine dei Geologi	X	

Componenti Osservatorio Comune di Cagliari:

Nominativo	In qualità di	Presente	Assente
Ing. Giorgio Angius	Assessore Urbanistica/Ed. Privata	X	
Ing. Salvatore Farci	Dirigente Urbanistica	X	
Ing. Evandro Pillosu	Dirigente Edilizia Privata	X	
Ing. Antonello Floris	Delegato CCP Pian. Urbanistica	X	
Ing. Guido Portoghese	Vicepresidente CCP Pian. Urbanistica		X

- sono inoltre intervenuti in audizione, in rappresentanza degli ordini professionali: Luca Sanna (Ordine degli Ingegneri), Francesca Picciau (Ordine degli Architetti), Franco Cotza (Collegio dei Geometri), Antonello Concas (Ordine dei Periti Agrari), Mashia Cicaletti (sost. Di Ettore Crobu Ordine degli Agronomi).

per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Sportello informativo super bonus 110%. Riepilogo dei quesiti raccolti dagli ordini per costituzione di faq sul super bonus;
2. Legge 8/2015 e ss.mm.ii. quesito sul piano casa per quanto riguarda l'utilizzo sulla cessione delle premialità volumetriche del proprietario del lastrico solare ad altri condomini; utilizzo allo stesso modo delle premialità volumetriche da parte di chi ha un piano intermedio ma è proprietario del lastrico solare;
3. Impiego del verde in ambito urbano, pareti verdi, spazi esterni: normativa di riferimento
4. Accessibilità degli ampliamenti sui lastrici solari (scale, ascensori ecc) normativa di riferimento e interpretazioni;
5. Calcolo della volumetria esistente negli edifici assoggettabili ad ampliamento volumetrico ai sensi della 8/2015 e ss.mm.ii. sul quale poi viene calcolato il premio volumetrico (esempio scorporo dell'ultimo solaio di copertura);



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

6. Varie ed eventuali.

Presiede la Presidente dell'Osservatorio Ing. Marianna Fiori.

Alle 17,25 la Presidente apre la riunione e, dopo un breve scambio di convenevoli con i partecipanti, apre i lavori richiamando il primo punto all'ODG, specificando che è stata fatta una richiesta di quesiti e che quelli pervenuti sono piuttosto eterogenei, (non tutti di stretta pertinenza dell'Osservatorio), pertanto è necessario stabilire una metodologia di esame; in merito cede la parola all'Ass. Angius.

L'Ass. Angius propone il suo contributo in ordine al sistema di trattazione e all'iter successivo.

La Presidente specifica che ognuno dei temi odierni è stato proposto da uno degli ordini professionali.

L'Arch. De Montis osserva che, vista la varietà dei quesiti proposti, sarebbe il caso di trattare in Osservatorio solo i temi di interpretazione normativa e di girare allo sportello nazionale online della rete delle professioni tecniche tutte le altre faq, poiché si corre il rischio di concentrare tutta l'attenzione dell'O.E.P. solo sul cd Super Bonus.

La Presidente approva e in proposito legge alcuni esempi di quesiti che andrebbero indirizzati direttamente ad altri organismi.

Il Geom. Cotza si dichiara d'accordo con la proposta dell'Arch. De Montis e suggerisce altri canali di comunicazione a livello nazionale, inoltre propone di dividere i quesiti per ambito (argomenti ben circoscritti e riferiti a situazioni locali); a questo proposito chiede di poter porre un quesito all'Ing. Pillosu (richiesta approvata) in ordine ad un caso particolare di applicazione del premio volumetrico. Quesito: "un proprietario di un appartamento al piano intermedio e del lastrico solare di uno stabile può cedere il proprio premio volumetrico afferente entrambe le proprietà ad un componente?"

La Presidente osserva che con questo quesito si è passati al secondo punto dell'ODG.

L'Ing. Pillosu risponde negativamente e spiega in dettaglio i motivi del diniego. Segue discussione su casi particolari di deroga che coinvolgono persone con disabilità.

Il Geom. Cotza osserva che quello appena proposto dovrebbe essere un esempio di come trattare gli argomenti in Osservatorio.

L'Ing. Pillosu aggiunge che la sua risposta si basa sulle norme vigenti e che potrebbe essere suscettibile di variazioni sulla base della nuova legge sul piano casa (scadenza dell'attuale al 31/12).

La Presidente concorda con il Geom. Cotza e sottolinea che è proprio da quesiti come questo che possono scaturire le interpretazioni dell'Osservatorio.

Il Geom. Cotza propone di stabilire come metodologia l'avanzamento di più quesiti ma appartenenti allo stesso argomento.

La Presidente concorda sottolineando che è importante ottimizzare il tempo a disposizione. Dichiarata poi di aver ricevuto dal dirigente dell'Edilizia Privata, a mo' d'esempio, alcuni documenti riguardanti interpretazioni puntuali di casi, infine comunica che la segreteria dell'Osservatorio si curerà di anticipare ed allegare al presente verbale tutti i documenti relativi affinché siano a disposizione dei partecipanti.

Il Cons. Floris, in ordine al primo punto dell'ODG, si dichiara d'accordo con quanto esposto negli interventi precedenti e, quanto al secondo punto, ribadisce il quesito proposto dal Geom. Cotza con esclusione però della la cessione al componente.

L'Ing. Pillosu risponde che in questo caso nulla osta ovvero si può realizzare la premialità volumetrica sul lastrico solare (sia come pertinenza, e/o sia come nuova unità immobiliare).



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

Segue discussione con precisazioni sull'accesso tramite scala condominiale o diretto dall'appartamento (Cons. Floris, Presidente Fiori e risposta Ing. Pillosu).

L'Ing. Pillosu dichiara che sulla casistica è stata creata dal Servizio una griglia interpretativa in merito, che potrà essere esaminata in Osservatorio.

Il Geom Cotza ripresenta, meglio circostanziata, l'istanza precedente.

L'Ing. Pillosu ribadisce il diniego già espresso precisando che "secondo la legge 8 del 2015 non è ammessa cessione di volumi provenienti da premialità del piano casa", seguono precisazioni ulteriori ("devono trascorrere almeno 5 anni per l'alienazione").

L'Ing. Sanna dichiara che nel disegno di legge Regionale tale cessione non è proibita, quindi questa interpretazione potrebbe, a breve, essere modificata. Evidenzia inoltre la differenza tra il caso di ultimo piano + lastrico solare e piano intermedio + lastrico solare (chiarito, specifica).

L'Ing. Pillosu concorda. Segue discussione su altre eventuali fattispecie non contemplate dalla norma.

Il Geom. Todde interviene ed osserva che, per caso "piano intermedio + lastrico solare", basta sia rispettata la legge 13 (barriere architettoniche); l'Ing. Sanna conferma.

Il Cons. Floris obietta che se per esempio si trattasse di un locale di sgombero potrebbe bastare la cd "visitabilità". Chiede di poter consultare gli ordini di servizio relativi all'interpretazione.

L'Ing. Pillosu precisa che si tratta di interpretazioni dell'ufficio, non ancora di ordini di servizio.

La Presidente Fiori propone di reinserire il secondo punto all'ODG della prossima seduta, da esaminare con più attenzione, poiché si tratta di un tema piuttosto controverso e articolato.

I componenti dell'Osservatorio approvano. Si passa poi al terzo punto dell'ODG, proposto dall'Ordine degli Architetti. La Presidente cede la parola all'Arch. De Montis.

L'Arch. De Montis spiega che sul tema del verde vi sono alcune direttive della Commissione Europea che contrastano con le indicazioni del Regolamento Edilizio e propone all'OEP di adottare il metodo di esame utilizzato dall'Ordine degli Architetti (preventiva ricerca giurisprudenziale dell'argomento e successiva analisi tecnica del processo), invia ai partecipanti un esempio di format riferito ad un caso riguardante dei brise-soleil scorrevoli che interessa l'art. 61 del R.E., e lo illustra.

L'Ing. Pillosu approva il metodo, ma obietta che la giurisprudenza deve essere riferita a casi precisamente sovrapponibili e compatibili al tema e non a sentenze generiche.

Il Per. Vincenti, in ordine all'andamento dei lavori, commenta che, vista la varietà dei temi (e di richieste su temi già risolti in altre sedi istituzionali) c'è il rischio di allungamento delle sedute, pertanto propone che ogni Ordine Professionale faccia da filtro in maniera da concentrare l'attenzione solo sulle Faq.

La Presidente, anche a conferma di quanto già anticipato ad inizio riunione, concorda pienamente.

L'Arch. De Montis pone un quesito quanto al recepimento in R.E. delle direttive Europee.

L'Ing. Pillosu risponde che il Regolamento Edilizio è una "Lex Specialis" pertanto fa fede a meno che non intervenga una sentenza che dichiari illegittima una sua parte. Si dichiara comunque disponibile al dibattito anche se l'argomento è già stato trattato, infruttuosamente, dall'Ufficio.

La Presidente, per quanto concerne l'argomento "brise-soleil scorrevoli" proposto, dichiara che si potrebbe ragionarci sopra per capire se sia possibile adottare un'interpretazione differente.

L'Arch. De Montis propone come esempio il tema dei lastrici solari e delle coperture verdi, sottolineando che in merito diventa determinante l'interpretazione (intensiva o estensiva che sia). Ribadisce che il



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

modus operandi del suo Ordine è di tener conto dalle norme europee ed attraverso un'analisi giurisprudenziale arrivare ad una proposta di interpretazione tecnica.

L'Ing. Pillosu commenta che la proposta di nuove interpretazioni è utile in prospettiva della redazione di un nuovo R.E. ma ripete che laddove esso presenta indicazioni precise rimane inderogabile. Segue discussione sulle norme di sicurezza come considerate in ambito europeo e come esse possano essere traducibili e applicabili al R.E. in ordine alle scale esterne per il raggiungimento dei lastrici solari. (Arch. De Montis – Ing. Pillosu).

L'Ing. Sanna concorda con quanto esposto dall'Arch. De Montis sottolineando l'aspetto comunque virtuoso del recepimento di una interpretazione sovraordinata. Segue discussione sull'interpretazione dell'Art. 63 del R.E. sulle scale esterne (Arch. De Montis – Ing. Pillosu – Ing. Sanna).

Quesito proposto dall'Arch. De Montis: "l'abbattimento dell'isola di calore è o no un tema che riguarda la sicurezza?"

Risposta dell'Ing. Pillosu: "al momento non ne ho evidenza".

L'Arch. Picciau chiede la parola e, prendendo spunto dall'argomento scale esterne, (pone ad esempio Cagliari in cui esse sono una peculiarità morfologica), chiede se sia possibile allargare le interpretazioni alla luce di determinate peculiarità locali, anche sostenute da argomentazioni di tipo giuridico, sottolineando che è necessario poiché gli strumenti urbanistici non sono al passo con l'evoluzione delle soluzioni costruttive e progettistiche. (Segue discussione con esempi e chiarimenti).

Quesito proposto dall'Arch. Picciau: "in caso di tematiche virtuose in linea con nuove sensibilità (sostenibilità, ottimizzazione energetica etc) è possibile aprire un tavolo di discussione?" (Nota: per concordare interpretazioni nuove e diverse).

L'Ing. Sanna legge e commenta il citato art. 63 del R.E. e chiede chiarimenti sull'interpretazione, a suo parere da riconsiderare perché l'interpunzione sembra avvalorare una tesi contraria a quanto applicato dagli Uffici.

L'Ing. Pillosu, quanto al quesito risponde premettendo che bisogna prima stabilire se si tratti di proposte di variazione al R.E. o di differente interpretazione e, detto ciò, specifica che è il Regolamento Edilizio che dovrebbe evolversi e che l'Ufficio non ha facoltà di stabilire interpretazioni estensive che si ritorcerebbero contro in caso di ricorsi. Quanto al chiarimento sull'Art. 63 concorda con l'interpretazione proposta dell'Ing. Sanna, fermo restando, sottolinea, che è d'obbligo una prescrizione dagli organi competenti in materia di sicurezza.

La Presidente dichiara più utile e positivo orientare il lavoro sulla proposta, anche sostenuta da elementi giurisprudenziali, di modifiche e aggiornamenti al Regolamento Edilizio.

Il Geom. Cotza interviene per dichiarare la sua approvazione per la disponibilità al confronto del Dirigente Pillosu.

Il Cons. Floris, in ordine all'argomento, concordando con quanto espresso dai colleghi tecnici dichiara che i temi potranno essere vagliati dalla competente Commissione Consiliare, anche in vista dell'adeguamento del PUC al PPR.

La Presidente Fiori propone la trattazione dell'ultimo punto all'ODG (quesito posto dall'Ordine degli Ingegneri) e cede la parola all'Ing. Sanna per l'illustrazione.

L'Ing. Sanna illustra il tema che riguarda il calcolo del volume premiale realizzabile che viene espresso sulla base del ricalcolo del volume disponibile "ai sensi del cd Decreto Floris", e circolare esplicativa, "senza conteggiare il volume urbanistico del solaio di copertura", il tema è complesso perché crea pro-



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

blematiche d'interpretazione delle deroghe in ordine a volumetria, altezza e distacco (domanda: "il solaio di copertura può essere utilizzato come volumetria?). Chiede delucidazioni in merito al Dirigente Pillosu.

L'Ing. Pillosu dichiara che è un argomento sotto esame al momento e risponde che "laddove il volume era stato assentito (quindi precedentemente al Decreto Floris), l'ampliamento gode di questa porzione di solaio", ma aggiunge che la discussione relativa in seno agli Uffici è ancora aperta. Dichiara che invierà all'Osservatorio una bozza d'interpretazione, pertanto non definitiva, vista l'ampia articolazione degli argomenti in merito.

La Presidente Fiori dichiara terminato l'esame dei punti all'ODG e chiede se qualcuno abbia temi da proporre come "varie ed eventuali". Cede quindi la parola all'Ing. Pillosu.

L'Ing. Pillosu commenta "il comma 1bis dell'art. 9Bis del decreto 380" (decreto semplificazione) riguardante la legittimazione degli edifici esistenti specificando che creerà grosse difficoltà per la dimostrazione della legittimità degli edifici molto datati, pertanto chiede che sia aperto un tavolo in merito e se gli OO.PP. possano proporre l'argomento in seno ai propri collegi ed a livello nazionale al fine di avere chiarimenti interpretativi e aderenti con lo stato di fatto.

L'Arch. De Montis chiede se la cd norma "ante 62" venga a decadere.

L'Ing. Pillosu conferma che non è più valida perché, spiega, "la nuova norma è valida per edifici realizzati in periodi in cui era prescritto il rilascio di un titolo abitativo", pertanto quantomeno dall'epoca del primo R.E., ovvero dal 1899.

Il Geom. Cotza si dichiara disponibile a veicolare il quesito in ambito nazionale, come richiesto (magari espresso ufficialmente dall'Osservatorio).

L'Arch. De Montis quanto agli edifici "ante '62" commenta il contenuto di procedure previste da circolari precedenti (atti di compravendita possibili attraverso perizia giurata - l'Ing. Pillosu aggiunge "con l'agibilità").

L'Ing. Pillosu conferma la validità delle agibilità e delle perizie giurate ma precisa che il problema è il reperimento di titoli ufficiali.

Quesito risultante dell'Arch. De Montis: "in assenza di titolo (Nota: malgrado presenza di perizia e agibilità) l'edificio, stando al Decreto 380, viene considerato illegittimo?"

L'Ing. Pillosu conferma ma aggiunge che può essere sufficiente anche "un principio di prova che ne accerti l'esistenza" (segue discussione, domanda Arch. De Montis "un catastale storico?" risposta negativa).

Il Cons. Floris interviene e dopo una premessa sulle linee interpretative preesistenti, commenta il cambiamento imposto dal Decreto in parola.

L'Ing. Pillosu precisa che per quanto pregresso fungeva un'interpretazione ma che ora esiste una norma che prescrive come dimostrare la legittimità. (Segue discussione collegiale e scambio di opinioni ed esperienze in merito e, anche, sull'aggiornamento di questioni edilizie nate con tolleranze, strumentazioni e mezzi rudimentali che vengono oggi trattate con metodologie ben più precise per cui sarebbe più opportuna una applicazione più mirata e ragionevole).

La Presidente Fiori chiede al Dirigente Pillosu quali iniziative abbia intenzione di intraprendere sulla criticità che ha appena esposto.

L'Ing. Pillosu risponde che quanto prima sarà argomento di un tavolo tecnico all'interno del servizio e reitera la necessità di affrontare il tema presso gli ordini a livello locale e nazionale.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

La Presidente concorda pienamente.

Il Geom. Cotza si associa.

Segue ulteriore discussione collegiale non tecnica sul tema.

La presidente, sulla base di osservazioni ricevute dal suo Ordine Professionale, propone un argomento da trattare prossimamente riguardante problemi sulle pratiche afferenti il Suape.

L'Ing. Pillosu precisa, a suo parere, che l'Art. 34Bis del Decreto 380 sia risolutivo in merito, tramite dichiarazione asseverata che ritiene di poter accettare anche per lavori precedenti, purché in vigenza del titolo edilizio.

La Presidente Fiori chiede se sia possibile invitare un rappresentante del Suape alla prossima riunione dell'Osservatorio.

L'Ing. Sanna concorda con quanto espresso dal Dirigente Pillosu ma sottolinea un aspetto contraddittorio di due articoli del Decreto tra le pratiche afferenti "SCIA" e "CILA" (segue discussione).

L'arch. De Montis chiede se sia possibile programmare le riunioni con indirizzo monotematico.

Il Geom. Cotza si dichiara d'accordo.

La Presidente Fiori propone la trattazione di due macrotemi (segue discussione programmatica) e in conclusione per la prossima riunione propone il tema di cui al punto 4 e il tema citato dall'ing. Pillosu afferente il comma 1bis dell'art. 9Bis del decreto 380.

Il Geom. Cotza propone, ma non nell'immediatezza, anche l'argomento appena discusso sul Suape, in presenza con un rappresentante del servizio.

La Presidente dopo aver raccolto le proposte dei partecipanti aggiorna la seduta a lunedì 30/11/2020.

Il Segretario
Maurizio Senis