



VERBALE N. 04 DEL 14/12/2020

Il quattordici del mese di dicembre dell'anno 2020 convocata per le ore 17,30 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 dell'Amm.ne: l'Assessore Guarracino (Innovazione e Igiene del Suolo), il dirigente Marotto (servizio Suape) e il cons. Giorgio Cugusi.
- in rappresentanza degli ordini professionali: Luca Sanna (Ordine degli Ingegneri), Francesca Picciau, Lorenzo Marilotti (Ordine degli Architetti), Franco Cotza (Collegio dei Geometri), Stefano Deidda (Ordine dei Periti).

per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Comma 1bis dell'art. 9bis del dpr 380/2001 come da modifiche della 120/2020: riflessione e discussione su una eventuale linea interpretativa;
2. Art. 34bis e tolleranze costruttive come introdotto dalla 120/2020: superamento della procedura di presentazione di una nuova pratica SUAPE in variante che riguardi le sole opere interne e eventuale proposta al dirigente del servizio SUAPE;
3. Il tema del verde e scheda studio proposta dagli architetti: parere interpretativo o eventuale proposta per variazione del regolamento edilizio;
4. Varie ed eventuali.

Presiede la Presidente dell'Osservatorio Ing. Marianna Fiori.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

Alle 17,35 la Presidente apre la riunione e ringrazia i convenuti. Constatata la presenza del dirigente suape dott. Marotto, richiama il secondo punto all'ODG e cede la parola al dirigente Pillosu affinché introduca il tema relativo.

L'ing. Pillosu afferma che è necessario stabilire una procedura di recepimento di quanto disposto dal "DPCM 380" come modificato dalla L. 120/2020 (tolleranze edilizie - opere interne di modifica) per snellire l'iter amministrativo. Al riguardo da lettura dell'art. 38Bis (vari comma).

La Presidente specifica che la discussione si è resa necessaria poiché diversi colleghi hanno segnalato che lo sportello Suape chiede la presentazione di nuove documentazioni laddove non sarebbe più necessario e potrebbe bastare solo una asseverazione finale.

Il cons. Floris propone un esempio concreto sul tema, segue breve discussione con la Presidente.

Il dott. Marotto concorda con la soluzione proposta (asseverazione, sottolinea, purché in aderenza con le linee guida regionali),

L'ing. Sanna osserva che il problema risiede nella modulistica la cui carenza andrebbe aggiornata e riadattata (il dirigente Suape concorda).

Il dott. Marotto si riserva di approfondire il tema con il coordinamento Suape e si dichiara ottimista in merito alla variazione della modulistica.

L'Arch. De Montis specifica che la casistica in questione potrebbe essere risolta con il cd "modello D100".

Il dott. Marotto conferma e dichiara che se nulla osta si può utilizzare temporaneamente tale procedura in attesa di stabilire un nuovo iter apposito. (Segue discussione sul possibile nuovo iter e su altre complicazioni procedurali - ing. Sanna, arch. De Montis, Presidente Fiori, cons. Floris, dirigente Marotto).

La Presidente riepiloga le risultanze del dibattito di cui al punto 2 dell'ODG e introduce la trattazione del punto 1 dell'ODG affermando che la ratio della norma citata vorrebbe essere semplificativa (evitare la ripresentazione di documentazioni già esistenti) ma gli effetti sono invece controproducenti per quanto riguarda il principio di prova.

L'ing. Pillosu osserva che è comunque necessaria la dimostrazione del titolo, traccia l'evolversi della norma a partire dal 1899, specifica che il problema è reperire il "principio di prova" e che al riguardo sarebbero necessarie direttive a livello nazionale.

L'Arch. De Montis osserva che da indicazioni in merito, il principio di prova potrebbe essere rappresentato da foto, estratti cartografici, documentazioni d'archivio e simili.

L'ing. Pillosu risponde che tali testimonianze provano l'esistenza di un edificio ma non la sua liceità.

L'arch. Picciau commenta che in mancanza di documenti è impossibile per un tecnico asseverare la liceità di un fabbricato, in particolare se molto datato.

La Presidente specifica che se si considera il regolamento fine ottocento come base di partenza, la maggior parte degli edifici della città risulta illegittima e che è necessaria una diversa interpretazione.

L'ing. Pillosu risponde che purtroppo la norma non è diversamente interpretabile, che il problema è riscontrabile in tutto il territorio italiano pertanto urgerebbe una provvedimento a livello più alto.

Il cons. Floris propone una riflessione sulla eventuale differenza del regime sanzionatorio del principio del secolo scorso rispetto a quello attuale in ordine agli abusi edilizi.

L'ing. Sanna evidenzia la contraddizione del caso proposto e specifica che sarebbe comunque impossibile far demolire un edificio senza titolo ma dotato di abitabilità (edifici costruiti tra il 1950 e il 1970).



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

L'ing. Pillosu afferma che l'esistenza di un certificato di abitabilità può essere ritenuto un principio di prova a tutti gli effetti. Propone poi che l'Osservatorio esponga la problematica in questione alla rete delle professioni o ai collegi a livello nazionale.

La Presidente concorda con quanto proposto dall'ing. Pillosu e dichiara che l'Osservatorio può farsi carico di tale proposta.

L'Arch. De Montis chiede se esista presso il Comune un elenco cronologico delle autorizzazioni edilizie concesse; al riguardo dichiara che, a suo parere, quasi tutte le costruzioni dei periodi pre e post bellici ne sono prive.

La Presidente concorda e ribadisce che verrà proposto un quesito a livello nazionale.

L'Arch. De Montis ribadisce la necessità di un elenco e sottolinea che in mancanza di soluzioni al problema si potrebbe generare una riverberazione devastante sul mercato immobiliare.

L'Ass. Angius commenta quanto espresso fin'ora, ne prende atto e in ordine alle possibili soluzioni afferma che si potrebbe iniziare censendo i fabbricati del centro storico costruiti tra il 1300 ed il 1900 (da escludere) e si dichiara disponibile ad intervenire sugli aspetti interpretativi.

La Presidente passa all'esame del punto 3 dell'ODG (previa breve discussione con S. Deidda concernente voci su una ipotetica sanatoria che farebbe decadere il problema di cui al punto 2 dell'ODG) e cede la parola all'arch. De Montis.

L'arch. De Montis propone alcuni studi effettuati per possibili modifiche al regolamento edilizio. Proposta di interpretazione della definizione di Brise-soleil come mobile o amovibile, (vedasi anche sentenza Consiglio di Stato): la parte amovibile (o rimovibile) viene computata nel 40% della superficie lineare, la parte mobile (scorrevole) considerata come elemento di arredo, pertanto non computabile.

Il dirigente Pillosu concorda con la distinzione e rimanda la risposta alle risultanze del tavolo tecnico degli uffici, precisa che va però scongiurata la possibilità di chiusura indiscriminata dei balconi.

L'arch. De Montis precisa che, anzi, servirebbe ad incentivare la rimozione delle verande chiuse con vetrata.

L'ing. Pillosu ribadisce che si potrebbe studiare una linea interpretativa.

L'arch. De Montis propone il secondo studio, le cd "facciate verdi": premessi i riferimenti normativi che promuovono la qualità architettonica e l'efficientamento energetico nell'istanza si chiede che vengano agevolate per quanto riguarda la cubatura e le distanze tra fabbricati.

L'ing. Pillosu dichiara che la norma citata è in via di recepimento presso il Comune e che potrebbe essere inserita nel regolamento della bio edilizia.

L'Ass. Angius conferma e dichiara che verrà inserita nel regolamento edilizio e nel nuovo PUC.

Segue ampia discussione concernente le peculiarità delle pareti verdi e l'incidentale partecipazione alla distanza tra fabbricati.

La Presidente propone di stilare una casistica in merito alla tipologia delle pareti verdi e dichiara conclusa la trattazione dell'ODG. Chiede agli intervenuti se abbiano qualche aggiunta da proporre.

L'Ass. Angius, fuori ODG, informa che è stato approntato il servizio online di accesso agli atti (tema dibattuto in sedute precedenti) e chiede la collaborazione da parte degli ordini professionali, per un primo periodo di prova, sia per la diffusione dell'informazione presso gli iscritti sia per i feedback risultanti.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

L'Ass. Guarracino conferma e aggiunge che prima di comunicarlo ufficialmente ai cittadini il sistema necessita di test sull'efficacia del supporto tecnologico e sull'organizzazione degli uffici.

L'Ass. Angius conclude dichiarando che verrà fatta una comunicazione agli ordini professionali e dal 21 p.v. il servizio verrà attivato.

In chiusura la Presidente propone la nuova data della riunione per il 28/12/2020 e alle 19,20 la seduta viene sciolta.

Il Segretario
Maurizio Senis