



VERBALE N. 05 DEL 11/01/2021

L'undici del mese di gennaio dell'anno 2021 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: cons. Giorgio Cugusi.

- in rappresentanza degli ordini professionali: Luca Sanna (Ordine degli Ingegneri), Francesca Picciau e Davide Pisu (Ordine degli Architetti), Franco Cotza (Collegio dei Geometri).

per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Monetizzazione degli spazi da destinare a parcheggi e possibilità di scelta in caso di leggi speciali come il piano casa
2. Verifica dei livelli di sicurezza statica e adempimenti sulla sicurezza delle strutture in caso di interventi di ampliamenti minori, quali chiusura di verande e balconi;
3. Art. 34 bis dp3 380/2001 e tolleranze edilizie, ipotesi interpretativa e riflessione sui parametri urbanistici da considerare;
4. Distanze tra pareti finestrate, ipotesi interpretative;
5. Varie ed eventuali.

Presiede la Presidente dell'Osservatorio Ing. Marianna Fiori.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

Alle 17,45 la Presidente apre la riunione e informa i convenuti, in esito a quanto discusso al punto 1 dell'ODG della seduta del 14/12/2020, ed in esito ad interlocuzioni con la rete delle professioni tecniche, che le stesse sono al lavoro per proporre una modifica al DPR 380, che in attesa del varo del testo unico delle costruzioni è indispensabile comunque proporre un quesito al Ministero competente, pertanto l'Osservatorio si farà carico di redigere una bozza di tale quesito. I componenti approvano. Introduce poi l'argomento di cui al punto 1 dell'ODG e informa che si ha notizia che in caso di pratiche di ampliamento volumetrico l'Amm.ne richieda la monetizzazione degli spazi parcheggio malgrado la L. 8/2015 preveda anche la possibilità di ovviare mediante reperimento di spazi dedicati.

L'ing. Pillosu premette che il Piano Casa è scaduto al 31/12 u.s. pertanto, al momento, non è possibile emettere pareri, detto ciò specifica che il Comune chiede la monetizzazione poiché la norma prevede che "al di sotto dei 20 mq l'intervento è subordinato al pagamento" e tale casistica è preponderante. Auspica però che nella nuova norma questa interpretazione venga superata.

Il cons. Floris commenta e precisa che la monetizzazione va letta come deroga in caso di mancato reperimento e ciò parrebbe suffragato anche nelle procedure online del Suape regionale.

La Presidente conferma e si associa a quanto detto dal consigliere. (segue breve scambio Fiori - Floris - Pillosu in cui il dirigente specifica che l'interpretazione nasce da un ricorso al Tar e risponde ad una richiesta di chiarimento sulle ragioni del ricorso).

La Presidente afferma che in molti comuni la norma della possibilità (L.4/2009) di reperimento viene applicata.

L'ing. Sanna commenta che poiché "il parcheggio deve essere reperito all'interno del lotto urbanistico a cui fa riferimento il fabbricato", se lo stallo reperito non rispetta gli standard deve essere per forza monetizzato, pertanto, a suo parere, il Comune sta dando un'interpretazione giusta. Seguono commenti e discussione su particolarità ed effetti negativi dell'applicazione della norma (Floris - Sanna).

L'ing. Pillosu dichiara di aver proposto un quesito alla Regione in merito all'argomento ricevendo risposta di diniego all'emissione di risposte scritte.

La Presidente ribadisce la sua convinzione in ordine all'interpretazione estensiva.

L'arch. De Montis chiede se non sia il caso che la rete delle professioni proponga tempestivamente un quesito direttamente alla Regione. (Segue discussione e precisazioni, Presidente e componenti d'accordo).

La Presidente introduce il punto 2 dell'ODG che nasce da rimostranze pervenute da iscritti a fronte di richieste di adempimenti non inerenti quali verifiche stabilità, relazioni geotecniche e simili, su ampliamenti minori piano casa (esempio proposto chiusura balcone); la Presidente chiede se sia possibile discernere i tipi di intervento per snellire l'iter.

L'ing. Sanna pone l'attenzione soprattutto sull'onerosità della documentazione rispetto al costo effettivo dell'intervento.

Il cons. Floris osserva che le norme tecniche di attuazione richiedono documenti a seconda dei casi (propone esempi relativi) e non pare il caso per una chiusura di un balcone di richiedere le certificazioni di cui sopra.

Il dott. Pompei concorda con quanto detto, (relazione geotecnica richiesta esagerata), ma precisa che nel caso di specie, se il cambiamento d'uso dovesse produrre contenziosi tra condomini l'Amm.ne potrebbe farne le spese pertanto la cautela è comprensibile. (Segue discussione sulle casistiche afferenti).



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

L'ing. Pillosu afferma che laddove si attua un aumento di sollecitazioni le verifiche vanno comunque effettuate.

Il cons. Floris propone lettura di norme tecniche concernenti l'argomento (art. 83 NTC). Segue discussione.

L'ing. Pillosu precisa che basterebbe una dichiarazione (purché veritiera) di elusione dai casi menzionati a cura del progettista e aggiunge che in merito informerà il tavolo tecnico del Servizio.

Il dott. Pompei abbandona la riunione.

La Presidente propone il punto 3 dell'ODG. Quesiti interpretativi lasciati irrisolti dall'Osservatorio precedente. Rende lettura dell'art. 34Bis del DPR 380/2001 e 7bis della 23/85 sulle tolleranze edilizie e propone l'interpretazione "le tolleranze edilizie si considerano nella totalità dell'edificio e non nelle misure più trascurabili" (obiezione Pillosu: "anche di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari" cita anche il comma successivo).

L'ing. Pillosu afferma che la tolleranza del 2% entra in gioco per ovviare ad imprecisioni costruttive.

Il per. Vincenti dichiara di ricordare dell'esistenza di qualche passaggio normativo che distingue tra tolleranze relative a superficie e cubatura con parametri differenti. Segue discussione (Pillosu: non ne ho notizia).

La Presidente propone l'esempio di altezze di una unità immobiliare singola.

Cons. Floris: "la norma sembra riferita proprio a singole unità immobiliari", proseguendo si dichiara concorde con l'interpretazione della Presidente. Segue discussione chiarificatrice sulle linee guida e la loro interpretazione (Presidente - Pillosu - Floris).

L'ing. Pillosu chiede un documento/proposta in merito a quanto appena discusso, da esaminare al tavolo tecnico del Servizio. (Presidente concorda).

La Presidente propone il punto 4 dell'ODG e cede la parola all'arch. De Montis che condivide a schermo il documento "Ipotesi interpretative propedeutiche alla discussione sulle distanze tra pareti finestrate".

L'arch. De Montis lascia la parola all'arch. Pisu che illustra la varia casistica esistente col supporto di schemi grafici e sentenze relative.

Al termine dell'illustrazione l'arch. De Montis commenta (concetto di "antistanza" appare chiaro, concetto "differenti pareti" necessita di approfondimento comune).

L'ing. Pillosu cita alcune sentenze con esiti discordanti ma dichiara di ritenere più logica la soluzione proposta (misure lineari), aggiunge che proporrà il tema al tavolo tecnico.

Segue discussione collegiale in cui si concorda, attesa la complicazione tecnica dell'argomento, di riproporlo prossimamente ad inizio riunione.

Il cons. Cugusi sul tema delle distanze propone un cenno e un commento sul mancato recepimento dell'art. 5 del cd "decreto Floris" (o anche decreto Soddu - n. 9743/271 del 01/08/1977) che auspica venga preso in considerazione e riproposto dall'Osservatorio all'attenzione del Servizio Urbanistica.

La Presidente propone di inserire l'argomento in un prossimo ODG.

L'ing. Sanna riepiloga storicamente e commenta approfonditamente lo stato di fatto attuale in ordine al punto 3 dell'ODG ed i ultima analisi, per quanto riguarda i 10 mt di distacco e quanto esposto dal cons. Cugusi, afferma che urgerebbe una normativa per superare la penalizzazione dei cd lotti residui.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

Segue scambio cons. Floris – cons. Cugusi – ing. Sanna sulla situazione dell'edificato di Pirri, sulla contraddizione tra norme urbanistiche e norme igienico sanitarie e su varia casistica.

Segue ulteriore scambio sulla abrogazione (o deroga) del DM 1444 prevista dal decreto semplificazione (Pisu – Pillosu); a margine si anticipa un ulteriore argomento "lotti d'angolo" che verrà trattato prossimamente con le stesse modalità tecnico – giuridiche (arch. Pisu).

La Presidente, preso atto che non ci sono ulteriori interventi annuncia che la prossima riunione verrà convocata fra circa 15 giorni e alle 19,20 chiude la seduta.

Il Segretario
Maurizio Senis