



### **VERBALE N. 06 DEL 15/02/2021**

Il quindici del mese di febbraio dell'anno 2021 convocata per le ore 17,30 d'ordine della 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), Stefano Deidda (Ordine dei Periti).

per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Accesso agli atti e ufficio condono aggiornamenti da parte dell'amministrazione sullo stato dell'arte del servizio;
2. Analisi e approfondimento con l'ausilio di schemi grafici sviluppati, relativo alle distanze dai confini con attenzione ai lotti d'angolo;
3. Feedback da parte dell'amministrazione su argomenti e schemi di analisi proposti nelle riunioni precedenti;
4. Legge Regionale 1/2021 (Piano casa), art.30 comma 4bis lettera a): cessione della volumetria tramite atto pubblico da proprietari aventi diritto al proprietario del lastrico solare dello stesso edificio. Quali sono i limiti di cessione e di realizzazione del volume?;
5. Facendo seguito alla introduzione della norma contenuta nell'art. 19 della L.R. 1/2021, "Modifiche



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

all'articolo 7 bis della legge regionale n. 23 del 1985 (Tolleranze edilizie), punto 1 quater", si chiede, anche la luce di quanto discusso nelle precedenti sedute dell'Osservatorio in merito all'art. 9 bis punto 1-bis del DPR 380/2001, si chiede se la liceità edilizia di un immobile debba trovare riscontro in una formale richiesta da presentarsi e/o si debba formare a seguito della presentazione di una nuova istanza autorizzata del richiedente avente titolo;

6. Varie ed eventuali.

Presiede la Presidente dell'Osservatorio Ing. Marianna Fiori.

Alle 17,30 la Presidente apre la riunione e informa i convenuti sugli sviluppi positivi della L. 1/2021 in ordine al quesito posto in Osservatorio (e successivamente proposto in Regione) al punto 1 dell'ODG della seduta dell'11 gennaio scorso (*Monetizzazione degli spazi da destinare a parcheggi e possibilità di scelta*). L'ing. Pillosu interviene per una breve precisazione in merito (monetizzazione rimane obbligatoria per casi di destinazione commerciale e direzionale – art. 12 resta invariato). La Presidente passa poi alla trattazione del punto 1 dell'odierno ODG informando che sono in aumento le segnalazioni su ritardi del servizio di accesso agli atti, stante l'aumento di istanze a causa del cd "superbonus". In merito la Presidente chiede ragguagli sullo stato dell'arte del suddetto servizio e dell'ufficio condono.

L'ing. Pillosu conferma il sensibile aumento delle richieste e comunica che l'ufficio è stato rinforzato con 3 unità (su 8 richieste dall'ufficio) pertanto annota un lieve miglioramento, aggiunge che sono in essere altre iniziative, (Ministero e cantiere LavoRas), per rinforzo del personale per gestione di pratiche ecobonus e riordini d'archivio; informa infine che l'accesso agli atti online (vedasi verbale seduta del 14/12/2020) non snellisce l'istruzione delle pratiche ma è solo un diverso sistema di prenotazione.

La Presidente si informa sullo stato dell'arte della dematerializzazione.

L'ing. Pillosu specifica che è allo studio un appalto ad hoc che avrà inizio intorno a settembre – ottobre 2021.

Il geom. Todde chiede se sia possibile sapere quante richieste di accesso agli atti pervengono e quante ne vengono evase settimanalmente.

L'ing. Pillosu risponde che vengono evase mensilmente circa 300 pratiche e, su ulteriore richiesta della Presidente, precisa che vi è un aumento del 20 – 30% di richieste; sottolinea poi che le pratiche ecobonus sono molto più complesse del solito.

La Presidente si informa sullo stato dell'arte dell'ufficio condono.

L'ing. Pillosu risponde che è imminente l'affidamento del contratto per l'anno in corso a ditta esterna che adibirà a tale attività 9 unità lavorative.

La Presidente passa al punto 2 dell'ODG e cede la parola ai rappresentanti del collegio degli architetti.

L'arch. Pisu in prosecuzione di quanto esposto nella seduta precedente illustra ai partecipanti, con l'ausilio di schede condivise a video, una parte prima riguardante "concorrenza di eventuali sporti" ed una seconda parte inerente i "lotti d'angolo". Prende atto di una precisazione dell'ing. Sanna e risponde ad un quesito posto dal cons. Floris sulle scale esterne.

L'arch. De Montis interviene per una precisazione sulle pareti finestrate ad angolo.

L'ing. Sanna osserva c'è una differenza sostanziale tra "distanza tra pareti finestrate" e "distanza con una parete finestrabile" poiché soggetti a normative diverse. Segue discussione sui distacchi (Sanna – De Montis – Pisu; arch. Pisu "caso sollevato poiché appare irragionevole il vincolo imposto dal R.E.").



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

Il cons. Floris propone un commento sulla diversificazione dei distacchi zona per zona, a volte generati da specifici piani attuativi. Segue richiesta di ulteriore precisazione sulle pareti finestrate.

L'ing. Pillosu interviene sull'argomento per chiarire l'interpretazione relativa del regolamento edilizio. Segue riesame congiunto sull'ipotetico caso di finestrate ad angolo.

L'arch. De Montis precisa che il caso è proposto sulla base di una situazione nata nell'abitato di Pirri e che sarebbe utile inserirlo in un abaco chiarificatore a disposizione di tutti.

Segue scambio di vedute (Pillosu - De Montis - Pisu), A margine l'ing. Pillosu, in ordine all'eventuale abaco, specifica che si rischia di contraddire qualche sentenza e che sarebbe più opportuno inserire un disposto nel R.E. o nelle N.T.A.

Il cons. Floris specifica che il dirigente potrebbe emettere degli indirizzi interpretativi ufficializzati sul sito istituzionale. Segue discussione collegiale.

L'arch. Picciau sottolinea che urge concretezza e che non si chiedono variazioni sul R.E. ma opinioni condivise che agevolino l'attività progettuale. (Segue breve scambio di vedute con la Presidente).

L'ing. Pillosu dichiara di approvare l'iniziativa ma ricorda ai presenti che conta solo quanto riportato nel R.E. e non è nelle sue facoltà emettere documenti (vedi abaco) o interpretazioni che possano andare in contraddittorio con tale strumento. Segue ulteriore discussione con precisazioni (Picciau - Pillosu).

La Presidente chiede se argomenti dibattuti in sedute precedenti abbiano generato nuove linee interpretative presso il tavolo tecnico del servizio (punto 3 dell'ODG). Successivamente, posto che i punti n. 4 e 5 dell'ODG non sono stati trattati, propone di fissare la prossima seduta per lunedì prossimo, (l'Osservatorio approva; inizio alle ore 18,00).

L'ing. Pillosu, rispondendo al quesito appena proposto dalla Presidente, dichiara che sono stati affrontati diversi argomenti trattati in Osservatorio (Brise-soleil mobile, sicurezza statica e pareti finestrate) e che invierà quanto prima i relativi verbali del tavolo tecnico.

La Presidente, preso atto che non ci sono ulteriori interventi alle 19,10 chiude la seduta.

Il Segretario  
Maurizio Senis