



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

VERBALE N. 07 DEL 22/02/2021

Il ventidue del mese di febbraio dell'anno 2021 convocato 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 degli ordini professionali: Luca Sanna (Ordine degli Ingegneri), Francesca Picciau (Ordine degli Architetti), Stefano Deidda (Ordine dei Periti).

per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Riscontro sulla prima bozza di linee interpretative del tavolo tecnico interno all'amministrazione e eventuale ulteriore feedback su argomenti e schemi di analisi proposti nelle riunioni precedenti;
2. 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?;
3. Facendo seguito alla introduzione della norma contenuta nell'art. 19 della L.R. 1/2021, "Modifiche 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 autorizzativa del richiedente avente titolo;
4. Varie ed eventuali.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

Presiede la Presidente dell'Osservatorio Ing. Marianna Fiori.

Alle 17,45 la Presidente apre la riunione e informa i convenuti su quanto all'odierno ODG focalizzando sul punto 1 e sulle risposte del tavolo tecnico indetto per dirimere le proposte dell'Osservatorio e commentando che le risposte appaiono pregiudicanti e tale atteggiamento rischia di condizionare negativamente il lavoro dell'organismo collegiale, pertanto chiede al dirigente se vi siano reali possibilità di apertura alla condivisione delle soluzioni che via via verranno prospettate.

L'Ass. Angius, su quanto espresso dalla Presidente, e confermando la disponibilità al dialogo dell'Amm.-ne, precisa che non era comunque negli auspici dell'Osservatorio quello di intervenire sui disposti di legge o di forzare il dirigente ad esprimere pareri non suffragati dalle norme.

L'ing. Pillosu chiede delucidazioni sul presunto "processo alle intenzioni" denunciato e specifica che quanto discusso in Osservatorio potrebbe essere comunque oggetto di esame da parte del servizio preposto (non E.P.) al fine di migliorare gli strumenti Urbanistici. Chiede di esaminare congiuntamente le criticità rilevate sui verbali del tavolo tecnico al fine di chiarificarne le posizioni.

La Presidente spiega che la sua osservazione nasce su quanto riportato nei verbali in risposta alla richiesta di differente interpretazione del tema "brise-soleil" e pareti mobili o amovibili.

L'ing. Pillosu, quanto all'argomento, risponde che il ragionamento parte da un errato assunto a suo parere troppo generalizzante ("tutte le chiusure potrebbero essere considerate mobili"), col rischio di autorizzare a priori qualsiasi chiusura di balcone.

La Presidente obietta che il ragionamento appare pregiudizievole nei confronti di chiunque voglia procedere alla chiusura di un balcone.

L'arch. De Montis osserva che da dati statistici sul mercato immobiliare le case senza spazi esterni sono difficilmente commercializzabili e per quanto riguarda gli ombreggi, aggiunge che appare improbabile una chiusura totale con tale sistema.

L'ing. Pillosu propone l'esempio di appartamenti con vetrate mobili che di fatto generano volume.

Seguono precisazioni (brise-soleil è diverso dalle vetrate poiché è struttura ad aria passante, Fiori – De Montis; brise-soleil non è disciplinata nel R.E. ed il servizio non può stabilire norme relative).

L'ing. Sanna specifica che i frangisole o pergolati sono sempre esistiti, attribuirgli funzioni volumetriche è senz'altro errato, non rappresentano il preludio ad un abuso edilizio ma sono un elemento di arredo e di efficientamento termico che potrebbe essere tollerato.

L'ing. Pillosu cita l'articolo del regolamento (art. 61) e ne fa lettura commentando che la ratio è quella di lasciare il 60% dei balconi aperti e che, per quanto obsoleta, la norma dice che anche le pareti mobili devono essere computate nel 40%.

Segue discussione sulla natura delle schermature (Sanna – Pillosu).

Segue intervento di un auditore (non individuato – probabilmente Stefano Deidda) che afferma che il caso di specie è più argomento da decoro urbano che da regolamento edilizio.

Segue ulteriore scambio di vedute sui possibili effetti negativi dell'emissione ufficiale di una linea interpretativa in merito a quanto in parola (Fiori – Pillosu – De Montis).

L'ing. Pillosu auspica un intervento in Osservatorio del dirigente all'Urbanistica in maniera da dibattere e proporre l'istanza, visto che al momento è in corso la revisione del R.E.

La Presidente concorda.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

L'ing. Sanna commenta che paradossalmente è proprio la mancanza di norme o interpretazioni puntuali e precise in merito alle pareti mobili a spingere i cittadini (consapevoli o no) ad abusi anche indecorosi.

L'Ass. Angius, quanto all'eventuale modifica del R.E. specifica che si tratta di un atto inerente il PUC pertanto sono ben accette tutte le proposte e i suggerimenti.

La Presidente, sempre in ordine al punto 1 dell'ODG, passa al secondo punto trattato nel tavolo tecnico (relazioni statiche e geotecniche anche in caso di interventi di minore importanza).

L'ing. Pillosu conferma che è opinione unanime che "laddove non c'è di fatto un aumento dei carichi" basta una dichiarazione del progettista come previsto dalle N.T.A.

La Presidente chiede se sia possibile pubblicare questa risultanza in un ufficiale indirizzo interpretativo.

L'ing. Pillosu risponde affermativamente.

La Presidente, sempre in ordine al punto 1 dell'ODG, passa al terzo punto trattato nel tavolo tecnico (distanze tra pareti finestrate).

L'ing. Pillosu per quanto concerne la cd "antistanza" ribadisce la differenza di interpretazione già citata in seduta precedente (Cassazione utilizza distanza lineare, Consiglio di Stato radiale) pertanto l'ufficio non può appoggiare l'interpretazione a sentenze di sorta.

L'arch. De Montis precisa che la sentenza del CdS era riferita a norme igienico sanitarie (coinvolte anche emissioni inquinanti) ma concorda che il tema è molto complesso e non risolvibile attraverso interpretazioni.

Segue scambio di opinioni sul tema e reperimento sentenze e notizie in merito (Pillosu – De Montis).

La Presidente dichiara conclusa la trattazione del punto 1 dell'ODG e introduce il punto 2, anticipando che la legge citata (1/2021 – piano casa) non sembra porre limiti alla cessione delle volumetrie sollecita il dirigente ad esprimere la propria interpretazione.

L'ing. Pillosu afferma che la limitazione è data dall'art. 30 c. 3 e 4.

L'ing. Sanna specifica che il limite inderogabile è il 50% della volumetria di competenza (un proprietario può acquisire volumetrie fino alla concorrenza del 50% della propria – da verificare, audio disturbato).

L'ing. Pillosu precisa "limite non riferito allo stesso edificio ma a diversi comparti della stessa lottizzazione".

Segue lettura del comma 4 bis dell'art. 30 e dibattito chiarificatore su casistica ed ipotesi varie sullo scopo della norma (Sanna – Pillosu). È opinione unanime che urga una direttiva dirimente in merito.

L'argomento viene rimandato ad altra seduta dopo approfondimenti e viene introdotto il punto 3 dell'ODG. La Presidente cede la parola all'ing. Sanna.

L'ing. Sanna legge il testo a titolo di premessa e precisa che si tratta della verifica di liceità dei fabbricati, espone un esempio pratico di compravendita e richiama il quesito rappresentato nel punto 3 di cui trattasi.

L'ing. Pillosu risponde che non esiste una dichiarazione di liceità da parte dell'Amm.ne, ma una presa d'atto di legittimità dello stato attuale dell'immobile. Segue discussione su una eventuale presa d'atto da parte dell'Amm.ne a prescindere da interventi edilizi e l'illustrazione di un caso afferente.

In chiusura la Presidente, riepiloga lo stato e i rimandi di trattazione dei punti all'ODG e, preso atto che non ci sono ulteriori interventi alle 19,15 chiude la seduta.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

Il Segretario
Maurizio Senis