



VERBALE N. 09 DEL 03/05/2021

Il tre del mese di maggio 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), Franco Cotza (Collegio Geometri) Francesca Picciau (Ordine degli Architetti), Stefano Deidda (Ordine dei Periti);
- in rappresentanza dello Spresal ATS il dott. Giorgio Marraccini;

per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Agibilità e definizione dei piani seminterrati. Proposte di modifica del regolamento edilizio. Parteciperà alla riunione il servizio Spresal dell'Ats;
2. Applicazione delle norme sugli incrementi volumetrici in attesa della pronuncia della Consulta sull'impugnazione del CdM della L.r. 1/2021;
3. Accesso agli atti, aggiornamenti;
4. 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 richiama il punto 1 dell'ODG (richiesto esplicitamente dal servizio Spresal), di cui anticipa brevemente lo scopo (definizione di seminterrato e regole del R.E.) e cede la parola al dott. Marraccini.

Il dott. Marraccini, dopo un breve preambolo fuori ODG, spiega che urge una definizione precisa di "interrati" e "seminterrati" (cita esempi esplicativi interrato-fuori terra etc) poiché in caso di richiesta di avvio attività in locali con situazioni ibride il suo servizio è costretto al diniego e sarebbe invece utile stilare un elenco per categorizzare precisamente caratteristiche e relative possibilità di utilizzo; questo tema si collega alle altezze interne e aperture di fabbricati che, costruiti in altra epoca, non rispettano gli standard attuali (vedasi centro storico) per cui sarebbe opportuno prevedere nel R.E. norme apposite atte a renderli fruibili in deroga.

La Presidente cede la parola al dirigente Farci per una replica.

L'ing. Farci si dichiara d'accordo con quanto esposto, aggiunge che effettivamente, a sua memoria, le norme del R.E. in merito sono alquanto contorte e si dichiara disponibile a seguire il processo affinché vi sia una modifica nel R.E.

Il cons. Floris precisa che sarà il Consiglio Comunale l'attore ultimo dell'approvazione delle modifiche, che concorda pienamente con quanto illustrato, che il tema era già noto e che l'adeguamento del PUC al PPR offre l'occasione per intervenire in merito.

Il dott. Marraccini aggiunge a quanto già esposto il caso dei cd "mezzanini" (piani intermedi, vedasi via Roma, con altezze non conformi agli standard attuali) e problematiche afferenti.

La Presidente chiede con quali strumenti amministrativi sia possibile avviare concretamente un cambiamento.

L'ing. Farci spiega che si potrebbe avviare una collaborazione istituzionale (con Edilizia Privata e Spresal ATS).

Il cons. Portoghese auspica la redazione di un atto d'indirizzo da parte della Giunta e/o del Consiglio Comunale che impegni gli uffici a dar corso a quanto prospettato.

Il cons. Floris illustra altre contraddizioni e criticità sull'argomento e pone l'accento sulle mutate situazioni costruttive odierne (nuove tecnologie).

L'ing. Pillosu, su richiesta della Presidente, premette che esistono già delle deroghe e spiega che l'articolo relativo ai seminterrati è poco chiaro sia per i termini dimensionali sia per quelli igienico sanitari.

Il geom. Cotza plaude all'iniziativa del dott. Marraccini e precisa che auspica la redazione congiunta di una norma semplice, concreta ed efficace.

La Presidente offre la disponibilità di tutti gli ordini professionali per dare un contributo all'iniziativa.

Il dott. Marraccini precisa che la sua proposta è riferita esclusivamente a locali per attività lavorative ed esclude l'aspetto abitativo.

Il geom. Cotza precisa che comunque l'intervento sulla materia può essere utile ad apportare modifiche anche su fattispecie diverse (anche abitative).

L'arch. De Montis, ribadendo la disponibilità degli ordini professionali, chiede lumi in ordine alla tempistica, alla strutturazione del team che dovrebbe intervenire sul tema e sull'eventuale sistema di lavoro.

Il cons. Floris suggerisce che gli ordini professionali facciano una proposta al Consiglio Comunale.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

L'Ass. Angius precisa, per quanto concerne i tempi, che il passaggio iniziale sul tema della sicurezza (fuori ODG) è esterno all'adeguamento del PUC al PPR e potrebbe essere proposto quanto prima in Consiglio Comunale (previo passaggio in Comm. Urbanistica), mentre il secondo tema (seminterrati e simili), salvo differenti interpretazioni ancora da appurare, dovrà essere conseguente al suddetto adeguamento, ergo tempi più dilatati.

La Presidente propone la creazione di un gruppo di lavoro apposito per stilare la proposta con la collaborazione dell'ATS. (Segue scambio di vedute sui tempi con l'arch. De Montis).

Il dott. Marraccini afferma di avere già disponibile una bozza su cui lavorare (parte interlocutoria e tecnica affidata ai tecnici del servizio).

Il cons. Portoghese, su quanto da lui esposto nell'intervento precedente, specifica che nel caso sia il gruppo di lavoro a formulare la proposta, non sarebbe più necessario l'atto di indirizzo del C.C.

L'ing. Sanna premette che sarebbe utile estendere l'intervento normativo anche sulle residenze e specifica che sui verbali del tavolo tecnico del servizio si legge che "i seminterrati sono considerati tali quando la percentuale dei prospetti fuori terra è inferiore al 50% e che se tale superficie è superiore devono essere equiparati a piani terreni" pertanto le deroghe riguardano solo il primo caso (-50%), cita inoltre la casistica dei citati "mezzanini", come casi non sostanziali.

Il cons. Floris concorda con le distinzioni espresse ma cita esempi critici riscontrati in cui sono rimesse in discussione abilitazioni già concesse. (Segue scambio di opinioni ed esempi concreti Floris - Sanna - Cotza).

L'ing. Pillosu, su quanto esposto dall'ing. Sanna spiega la contraddizione creata dalla L. 1/2021 proprio sulla definizione dei seminterrati.

La Presidente propone di affidare al tavolo tecnico, tramite l'Osservatorio, un'interpretazione precisa in merito.

Il dott. Pompei si informa se la rilettura dell'argomento seminterrati coinvolgerà anche le zone PAI a rischio (vedi Pirri).

L'ing. Pillosu dichiara che il caso di rischio idraulico dovrà essere imprescindibile anche nel caso di rispetto delle norme.

Il dott. Marraccini specifica che in caso di altezza insufficiente, anche in presenza di agibilità, il suo servizio non può derogare, pertanto è indispensabile che il R.E. preveda deroghe specifiche. Cita poi un caso in cui alterando il piano di campagna un fabbricato potrebbe passare da seminterrato a fuori terra (attualmente non consentito, possibilmente da ammettere).

La Presidente dichiara l'argomento concluso, passa al punto 2 dell'ODG, e chiede al dirigente dell'Edilizia Privata quale sia l'orientamento di applicazione della L. 1/2021 alla luce dell'avvenuta impugnazione del testo.

L'ing. Pillosu spiega che non è pervenuta alcuna sospensiva pertanto la legge è vigente e l'ufficio deve continuare ad istruire le pratiche, salvo decadenza del titolo in caso di incostituzionalità a meno che nel frattempo le opere relative non siano terminate, ergo chi attualmente presenta una richiesta lo fa a suo rischio e pericolo.

L'ing. Floris chiede conferma sulla liceità delle opere già terminate.

L'ing. Pillosu conferma quanto detto ("nessun problema se intervento realizzato, completamente o quasi").



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

La Presidente paventa una retroattività del provvedimento della Corte Costituzionale.

L'ing. Sanna precisa che tutte le obiezioni si basano sulle deroghe in materia paesaggistica ed igienico sanitaria, pertanto riguarda solo edifici in ambito tutelato e, a suo parere, il resto degli interventi non dovrebbero subire coinvolgimenti.

Il cons. Floris obietta che la prima contestazione riguarda la proroga, pertanto praticamente anche tutto il testo. Segue discussione.

L'ing. Sanna propone un quesito al dirigente sul caso di surroga alla nuova norma di una pratica già presentata con la precedente legge.

L'ing. Pillosu chiarisce che se la pratica è stata presentata ed istruita in vigore della vecchia norma dovrà essere portata a compimento sulla base di tale norma precedente a meno che non venga esternata la volontà di passare alla nuova norma, con la produzione di documenti integrativi (fuori ODG).

Il geom. Cotza, su quanto all'impugnazione della legge 1/2021, dichiara che l'avvocatura del collegio nazionale esclude la retroattività degli effetti del ricorso.

L'ing. Pillosu chiede documenti scritti di supporto.

Il geom. Cotza precisa che si tratta di informazioni non ufficializzate ma che chiederà qualcosa di scritto in merito.

L'ing. Floris, fuori ODG, chiede alcuni pareri al dirigente Pillosu su casi di cessione di volumetrie ricevendo esaustive risposte (limite massimo usufruibile vecchia norma + nuova norma: mc 180). Segue dibattito collegiale.

La Presidente propone di mettere l'argomento in discussione ad una prossima seduta.

L'arch. De Montis chiede come può essere formalizzato quanto dichiarato dal dirigente sulla linea adottata dall'ufficio sugli effetti dell'impugnazione della legge.

Il cons. Floris ritiene sia necessaria l'emissione, da parte del dirigente, di un documento contenente le linee interpretative.

La Presidente chiede al dirigente se possa stilare delle linee di indirizzo che possano essere inoltrate agli iscritti di ogni ordine professionale. Segue scambio di vedute ("serve un'interpretazione comune").

L'ing. Pillosu si dichiara d'accordo, aggiungendo che trattandosi di un argomento delicato è necessario vagliare con attenzione quanto verrà dichiarato. Segue discussione.

L'ing. Pillosu in prosecuzione dichiara che metterà a disposizione dell'Osservatorio la risoluzione del tavolo tecnico al fine di condividere e discutere il tema e trovare la soluzione migliore.

Il Per. Vincenti (fuori ODG) chiede un chiarimento in ordine all'art. 18 del piano casa (migrazione di una pratica da vecchio a nuovo piano casa). Legge l'articolo.

L'ing. Pillosu precisa che nel caso di specie vi è anche il coinvolgimento del Suape: da verificare. Seguono precisazioni. Il dirigente afferma che sarebbe utile un confronto con l'ufficio Suape comunale e col coordinamento Suape regionale.

La Presidente propone di aggiungere il tema all'ODG della prossima seduta e si passa al punto 3 dell'ODG.

Il cons. Floris chiede se ci siano novità sul personale adibito all'accesso agli atti.



COMUNE DI CAGLIARI

OSSERVATORIO SULL'URBANISTICA E SULL'EDILIZIA

Ing. Pillosu: "il ritardo è intorno a quattro mesi, spedita relazione informativa in merito al Sindaco, al Direttore Generale ed al servizio Personale evidenziando un sottodimensionamento quantomeno del 50%, servirebbero almeno altre 6 unità lavorative per reggere l'urto dell'aumento di istanze". Seguono notizie informali sul tema da parte del cons. Floris e discussione.

Il geom. Todde informa che pervengono notizie di mancato funzionamento della piattaforma telematica per l'accesso agli atti.

L'ing. Pillosu spiega le ragioni del ritardo e precisa che a breve il servizio verrà sbloccato e che comunque l'utilizzo della piattaforma non genera riduzioni dei tempi di istruzione delle pratiche. Segue dibattito collegiale.

La Presidente Fiori preso atto che i punti all'ODG sono stati trattati passa alla programmazione congiunta della prossima riunione di cui vengono stabiliti data, orario e temi all'ODG, e successivamente ad una breve precisazione in ordine al punto 2 della riunione del 29/03 u.s. (mancata SCIA o CILA), alle 19,50, chiude la seduta.

Il Segretario
Maurizio Senis