



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Commissione consiliare 6^a Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Mobilità e Traffico, Politiche per l'Arredo Urbano e Valorizzazione dei centri storici.

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30/11/2018 – ore 11:30

Per la Commissione consiliare 6^a

O.D.G.:

- 1) Presentazione bozza riepilogativa dei lavori svolti dalla Commissione (agosto 2017- agosto 2018);
- 2) Varie ed eventuali

Sono presenti i Consiglieri: Daniele Raggi, Franco Barattini, Giovanni Montesarchio, Elisa Serponi, Francesca Rossi, Luca Barattini, Andrea Vannucci in sostituzione di Dante Benedini e Massimiliano Bernardi.

E' assente il consigliere Dante Benedini

Sono altresì presenti l'assessore all'Urbanistica, Arch. Maurizio Bruschi, il Dirigente ad interim del Settore Urbanistica e SUAP, ing. Luca Amadei ed il titolare di PO SUE, Geom. Rodolfo Pezzica.

Presiede la Commissione il consigliere Daniele Raggi

Svolge le funzioni di Segretario Lucia Navalesi

Il Presidente della commissione consiliare, Daniele Raggi, apre la riunione introducendo l'argomento all'ordine del giorno.

Nello specifico il presidente illustra brevemente le due proposte di delibera, inviate ai membri della Commissione unitamente alla convocazione della stessa, aventi ad oggetto modifiche al vigente Regolamento edilizio comunale, c.d. REC. Trattasi di modifiche inerenti le modalità di calcolo degli oneri concessori l'una e la catalogazione di opere che non necessitano di essere sanate l'altra. La finalità delle predette modifiche è quella di garantire una regolamentazione dei



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

vuoti amministrativi, in cui, in assenza di precisazioni, potrebbero ricadere alcune pratiche. I temi, che verranno meglio esposti dal competente Assessore e dagli uffici, apportano contributi migliorativi a favore della collettività tutta, sia dei proprietari che dei professionisti incaricati dalla proprietà.

Alle ore 11:40 il Consigliere Barattini Luca esce.

Il presidente cede la parola all'Assessore Bruschi, affinché prosegua con un'esposizione analitica delle proposte di delibera.

L'Assessore Bruschi ricorda che nel corso degli anni sia la materia inerente la quantificazione degli oneri concessori, istituita con L. 10/1977, sia la materia inerente le opere che necessitano di titolo edilizio al fine del riconoscimento della legittimazione, hanno subito numerose modifiche ed evoluzioni. Viene ripercorsa l'istituzione della concessione edilizia, introdotta con la predetta legge nell'anno 1977, e la conseguente costituzione degli oneri concessori, la cui quantificazione veniva riconosciuta quale potere regolamentare dei Comuni. La finalità di detta istituzione, relativa agli oneri concessori, veniva individuata nel fatto che le modifiche permanenti del suolo, determinate dall'edificazione, producono effetti di natura sia urbanistica che ambientale. La costruzione di nuove unità immobiliari da un lato necessita dell'edificazione di nuove opere di urbanizzazione, quali strade, servizi etc, e dall'altro determina la cementificazione di aree verdi. Viene sottolineato che dal momento dell'istituzione normativa degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) il legislatore ha modificato nel tempo i parametri e/o i criteri, ma non ha mai cancellato l'esistenza dei medesimi. Pertanto, anche oggi gli uffici, a fronte di modifiche normative circa l'impianto delle modalità di calcolo di detti parametri, si trovano nella necessità di apportare modifiche ai criteri dettati nel REC.

Alle ore 11:44 entra il Consigliere Vannucci ed alle ore 11:45 entra la Consigliera Serponi.

Prende la parola il Geom. Pezzica, il quale prosegue nell'esposizione già avviata dall'Assessore Bruschi. Viene precisato che gli oneri concessori venivano originariamente determinati in funzione dei volumi degli interventi edilizi, in attuazione di appositi Regolamenti, dei quali anche il Comune di Carrara si dotava per determinare i criteri di dettaglio. Attualmente sono intervenute norme legislative che, modificando le definizioni edilizie, arrivano a garantire la facoltà per i Comuni di utilizzare, quale parametro di calcolo degli oneri concessori, il concetto di



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

superficie utile lorda, c.d. SUL. L'utilizzo di detto parametro garantisce una semplificazione del calcolo, nel rispetto dei principi di trasparenza, efficienza ed efficacia dei procedimenti amministrativi.

Alle ore 11:52 entra il Consigliere Bernardi.

Il geom. Pezzica prosegue, ricordando che in materia di oneri concessori sono state individuate alcune casistiche, attualmente vigenti nel REC, per le quali era stata prevista l'esenzione dal pagamento, a seguito di discussioni politiche in materia.

Alle ore 12,00 esce il Consigliere Montesarchio.

Interviene il Consigliere Vannucci per chiedere che venga fornita una copia delle norme del REC in cui compaia il raffronto tra la vigente formulazione e la formulazione di cui si propone la modifica.

Il Geom. Pezzica si impegna a produrre nella prossima riunione una versione della proposta di modifica in cui compaia il raffronto tra il testo vigente ed il testo da modificare. Prosegue poi con l'esposizione, evidenziando che con la proposta di modifiche al REC vengono introdotte alcune norme di natura amministrativa finalizzate a gestire il procedimento di rimborso degli oneri. Ribadisce inoltre che il criterio di novità introdotto per il calcolo degli oneri è il parametro di conversione tra la volumetria e la SUL, che è stato spiegato nella relazione tecnica allegata e trasmessa ai consiglieri.

Il Consigliere Vannucci domanda come verranno calcolati gli oneri sui vani accessori.

Il Geom. Pezzica risponde che gli accessori a piano terra costituiscono SUL, mentre nei sottotetti non fanno volume.

Il Consigliere Vannucci allora domanda se la gestione attuale può essere ritenuta corretta.

Il Geom. Pezzica risponde che attualmente tutto ciò che sta oltre la gronda non fa volume, per cui oggi avrei soltanto il calcolo del costo di costruzione. Se in un futuro farà SUL, nei casi di altezza media interna pari o superiore a 1,80 mt, dovrò quantificare anche gli oneri di urbanizzazione, oltre al costo di costruzione.

Il Consigliere Vannucci ritiene che sarebbe corretto evidenziare in quali casi un intervento non



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

determina il calcolo di incremento i SUL e quindi non determina il pagamento di oneri a favore del comune. Il Volume che non fa SUL può pagare? E' opportuno valutare le casistiche.

Il Geom. Pezzica riassume che la legge dispone che il pagamento degli oneri è previsto in tutti i casi in cui vi sia aumento di superfici. Vi sono però casi di assenza normativa, quali:

- Muro di cinta,
- Rifacimento del tetto,
- Servizi igienici (il vigente REC prevede limiti dimensionali),
- Abbaini sulla copertura,
- Opere funerarie,
- Pallone pressostatico,
- Piscina (paga solo costo costruzione perché assimilata a superfici accessorie),
- Piazzali e macchinari a cielo aperto,
- Impianti di distribuzione carburanti e autonoleggio,
- Strade private e passi carrabili.

Alle ore 12,13 il Consigliere Bernardi lascia la riunione.

Alle ore 12,22 il Dirigente Amadei prende parte alla riunione.

Il Geom. Pezzica prosegue richiamando la seconda delibera oggetto di presentazione alla Commissione. Si tratta, anche in questo caso, di una proposta di modifica al REC, finalizzata all'introduzione di precisazioni relative a fattispecie per le quali la norma nazionale ha escluso l'esistenza di abusi edilizi. Si tratta di chiarire ed elencare, per garantire una maggiore trasparenza, ipotesi che negli anni per disposizione normativa non sono state considerate abusi edilizi. In sostanza si tratta di una sintesi formulata quale elencazione di specifiche casistiche escluse dalla qualifica di abuso edilizio.

In merito alla prima ipotesi, di cui viene data lettura, viene spiegato alla Commissione che spesso nel c.d. fascicolo edilizio di ciascun edificio, relativamente alle opere realizzate nel passato, vengono rinvenuti documenti attestanti le conformità dell'opera progettata rispetto all'opera



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

realizzata. Dette certificazioni di conformità venivano attestate dai tecnici comunali, incaricati di fare i sopralluoghi al termine della realizzazione delle opere. Dette certificazioni hanno valore dichiarativo di coerenza tra quanto progettato e quanto realizzato. Devono necessariamente essere considerate come un punto fermo in merito alla regolarità delle opere autorizzate e poi realizzate all'epoca della dichiarazione.

Inoltre viene data lettura delle ulteriori ipotesi come elencate nella norma di cui è proposta l'approvazione della modifica.

Alle ore 12,34 il Consigliere Barattini Franco esce. Alle ore 12,37 esce anche la Consigliera Francesca Rossi.

Il Dirigente Amadei precisa che in merito alle casistiche in cui siano state realizzate Varianti rispetto all'opera originaria è prevista una sanzione di 1.000,00 euro, quale adeguamento estensivo alla intervenuta LRT 65/2014.

L'Assessore Bruschi propone di rinviare alla settimana successiva la prosecuzione dell'esposizione al fine di permettere un'attenta valutazione delle delibere proposte.

La seduta termina alle ore 13,00.

La segretaria di Commissione
Lucia Navalesi (f.to)

Il Presidente di Commissione
Daniele Raggi (f.to)