



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 14/12/2018 – ore 12:00

Per la Commissione consiliare 6^a

O.D.G.:

- 1)** Art. 56 bis del Regolamento Edilizio Comunale (opere non sanabili e non soggette a sanatoria);
- 2)** Approvazione dei verbali delle sedute precedenti;
- 3)** Varie ed eventuali

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

Sono assenti i consiglieri: Giovanni Montesarchio, Dante Benedini e Massimiliano Bernardi.

E' altresì presente 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 procedendo con la votazione dei verbali delle sedute del 31/07/2018, 5/10/2018, 12/10/2018.

Il Verbale della seduta del **31/07/2018**:

Voti favorevoli 6 (Raggi, Franco Barattini, Serponi, Rossi, Luca Barattini, Vannucci)

Voti contrari: 0

Astenuti: 1 (Bassani Cesare perché sostituito di Montesarchio non presente nelle precedenti riunioni).



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Il Verbale della seduta del **5/10/2018**:

Voti favorevoli 6 (Raggi, Franco Barattini, Serponi, Rossi, Luca Barattini, Vannucci)

Voti contrari: 0

Astenuti: 1 (Bassani Cesare perché sostituito di Montesarchio non presente nelle precedenti riunioni).

Il Verbale della seduta del **12/10/2018**:

Voti favorevoli 4 (Raggi, Serponi, Rossi, Vannucci)

Voti contrari: 0

Astenuti: 3 (Bassani Cesare, Franco Barattini, Luca Barattini perché non presenti alla riunione del 12/10/2018).

Il Presidente Daniele Raggi prosegue la seduta introducendo l'argomento all'ordine del giorno.

Nello specifico il presidente ragguaglia la Commissione con un breve riassunto in merito alle proposte di deliberazione, che nella precedente riunione della Commissione consiliare 6, precisamente in data 30/11/2018, erano già state esposte dall'Assessore Bruschi e dal Geom. Pezzica.

Prende la parola il Geom. Pezzica, proseguendo, quindi, nell'esposizione dell'art. 56 bis del Regolamento Edilizio Comunale. Viene ricordato alla Commissione l'oggetto del predetto art. 56 bis, relativo alle "opere non sanabili e non soggette a sanatoria". Il Geom. Pezzica ricorda che il predetto articolo riassume un elenco di casistiche, rappresentate al fine di chiarire la materiale applicazione delle disposizioni normative di riferimento. La materia attiene sempre alla presenza di difformità grafiche, differenti dalle difformità sostanziali, contenute nelle pratiche edilizie depositate agli atti d'ufficio rispetto alle opere effettivamente realizzate.

La prima casistica attiene a quelle fattispecie in cui all'interno della pratica d'archivio venga rinvenuto il certificato di conformità edilizia dell'opera. In questo caso è necessario poter verificare che il rilascio della certificazione di conformità sia motivato dal fatto che l'opera edilizia era ritenuta conforme alla rappresentazione grafica prodotta, ritenendo irrilevanti le lievi differenze rinvenute. Il geom. Pezzica evidenzia il concetto secondo cui la prova possa essere desunta dalle planimetrie catastali. Prima dell'anno 1977 la realizzazione di alcune tipologie di opere in difformità da quanto



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

oggetto di concessione edilizia non comportava alcuna conseguenza, non aveva rilievo alcuno. Pertanto sarà quella tipologia di opere che non necessiterà di alcun tipo di sanatoria, perché legittimata alla fonte.

Il Consigliere Barattini Luca domanda come debba essere valutata l'ipotesi in cui il disegno dell'immobile risulti registrato in Catasto e coincida con quello depositato in Comune.

Il Geom. Pezzica risponde che in quel caso si avrebbe difformità, perché si dovrebbe supporre che le difformità siano state realizzate in fase successiva alla verifica di regolarità del Comune.

Alle ore 12,35 il consigliere Barattini Franco esce.

Il secondo caso rappresentato nell'elencazione dell'art. 56 bis consiste nell'ipotesi in cui le difformità siano state sanzionate con una sanzione pecuniaria. Il Geom. Pezzica ricorda che prima dell'anno 1977 il Sindaco era titolare della facoltà di sanzionare in maniera pecuniaria alcune difformità edilizie realizzate rispetto alle opere concessionate. Anche in questo frangente si ritiene corretto qualificare legittime le opere sanzionate dall'allora Sindaco.

La terza casistica si identifica nelle difformità che NON costituiscono incremento di superficie, modifiche alla sagoma etc. Dette ipotesi vengono ritenute sanzionabili con la corresponsione di una sanzione amministrativa di €1.000,00, per equiparazione alla violazione dell'attuale dichiarazione di attività edilizia libera (c.d Varianti in corso d'opera).

Una quarta casistica consiste nelle ipotesi di manutenzione straordinaria, modifiche interne etc. Anche in questa ipotesi verrà applicata una sanzione di €1.000,00.

Il Consigliere Vannucci domanda se l'ipotesi appena descritta richiama la norma del passato o del presente.

Il Geom. Pezzica risponde che richiama la norma del presente.

La quinta ipotesi ha ad oggetto i cambi di destinazione d'uso. Negli anni passati il cambio di destinazione d'uso da negozio a magazzino o da abitazione ad ufficio veniva comunicato al Catasto, ma non vi era l'obbligo di comunicazione al Comune. Poi però negli anni le norme sono cambiate ed oggi è necessario che il cambio d'uso sia concesso dal Comune; pertanto il problema è quello dell'attuale conformità per quegli immobili che hanno comunicato il cambio d'uso al Catasto, ma non sono stati autorizzati dal Comune. La giurisprudenza ha discusso in maniera



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

copiosa riguardo a tale casistica e la Regione Toscana ha legiferato in materia nell'anno 1996. Non è ben evidente però da quale norma nazionale e/o regionale si debba evincere il principio della necessità di dotarsi titolo edilizio per porre in essere il cambio d'uso.

Stante la complessità dell'argomento alle ore 13,20 il Presidente prende la parola e dichiara la seduta conclusa, rinviando la discussione ad una successiva riunione della Commissione.

La segretaria di Commissione

Lucia Navalesi (f.to)

Il Presidente di Commissione

Daniele Raggi (f.to)