



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

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

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/01/2019 – ore 11:30

Per la Commissione consiliare 6^

O.D.G.:

- 1)** Regolamento Edilizio Comunale;
- 2)** Approvazione dei verbali delle sedute precedenti;
- 3)** Varie ed eventuali

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

Sono assenti i consiglieri: Giovanni Montesarchio, Luca Barattini e Dante Benedini.

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 23/10/2018, 9/11/2018, 16/11/2018, 30/11/2018, 7/12/2018.

Il Verbale della seduta del **23/07/2018**:

Voti favorevoli 4 (Raggi, Franco Barattini, Serponi, Rossi)

Voti contrari: 0

Astenuti: 1 (Tiziana Guerra perchè non presente nelle precedenti riunioni).

Non votanti 2: (Andrea Vannucci perchè entra alle ore 16,06 e Massimiliano Bernardi perchè entra alle ore 12,15)



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Il Verbale della seduta del **9/11/2018**:

Voti favorevoli 4 (Raggi, Franco Barattini, Serponi, Rossi)

Voti contrari: 0

Astenuti: 1 (Tiziana Guerra perchè non presente nelle precedenti riunioni).

Non votanti 2: (Andrea Vannucci perchè entra alle ore 16,06 e Massimiliano Bernardi perchè entra alle ore 12,15)

Il Verbale della seduta del **16/11/2018**:

Voti favorevoli 4 (Raggi, Franco Barattini, Serponi, Rossi)

Voti contrari: 0

Astenuti: 1 (Tiziana Guerra perchè non presente nelle precedenti riunioni).

Non votanti 2: (Andrea Vannucci perchè entra alle ore 16,06 e Massimiliano Bernardi perchè entra alle ore 12,15)

Il Verbale della seduta del **30/11/2018**:

Voti favorevoli 4 (Raggi, Franco Barattini, Serponi, Rossi)

Voti contrari: 0

Astenuti: 1 (Tiziana Guerra perchè non presente nelle precedenti riunioni).

Non votanti 2: (Andrea Vannucci perchè entra alle ore 16,06 e Massimiliano Bernardi perchè entra alle ore 12,15)

Il Verbale della seduta del **7/12/2018**:

Voti favorevoli 4 (Raggi, Franco Barattini, Serponi, Rossi)

Voti contrari: 0

Astenuti: 1 (Tiziana Guerra perchè non presente nelle precedenti riunioni).

Non votanti 2: (Andrea Vannucci perchè entra alle ore 16,06 e Massimiliano Bernardi perchè entra alle ore 12,15)

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 nelle precedenti riunioni della Commissione consiliare 6 erano già state esposte dall'Assessore Bruschi e dal Geom. Pezzica.



COMUNE DI CARRARA

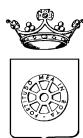
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

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 la quinta ipotesi, elencata nel predetto articolo, ha da oggetto i cambi di destinazione d'uso. Viene riassunto quanto già esposto, relativamente al fatto che negli anni passati il cambio di destinazione d'uso, ad esempio 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 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 di titolo edilizio per porre in essere il cambio d'uso. La norma relativa alla verifica igienico sanitaria fissa nell'anno 1975 la data di discriminazione per le necessarie verifiche. Nelle singole fattispecie infatti è necessario valutare la data entro la quale è avvenuto il cambio di destinazione d'uso, poiché per un determinato periodo storico vige una fase di vuoto normativo. La data prudenziale alla quale ricondurre l'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso in assenza di comunicazione alcuna al Comune parrebbe essere l'anno 1977.

Il Presidente Raggi domanda se negli archivi del Comune si può rinvenire un'ampia casistica della descritta fattispecie.

Il Geom. Pezzica risponde che non è stata rinvenuta un'ampia casistica e comunque per le fattispecie rinvenute fino ad oggi si è proceduto ad espletare i procedimenti di sanatoria. Le problematiche eccepite dalla cittadinanza sono state riscontrate maggiormente in fase di vendita delle unità immobiliari. Prima dell'anno 1977 la legislazione di riferimento non prevedeva la necessità di espletare procedimenti amministrativi finalizzati al cambio di destinazione d'uso.

Il Geom. Pezzica ribadisce che lo spirito promotore della proposta di modifica dell'art. 56 bis del REC è quello di dare uno strumento di miglior lettura della norma sia a favore degli uffici, che della collettività. Viene sottolineato altresì che in linea con la descritta ottica anche gli importi delle sanzioni amministrative precedentemente quantificati in €516,00 sono stati aggiornati ad €1.000,00, in linea con le modifiche della legge regionale edilizia.



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Prende la parola il Presidente Raggi per spostare l'oggetto della discussione verso la deliberazione relativa all'approvazione del Regolamento comunale in materia di oneri concessori e costo di costruzione. Il Presidente sottolinea che la principale innovazione proposta attiene alla valutazione del parametro di riferimento da prendere in considerazione per determinare gli oneri. Si propone di calcolare gli oneri considerando il parametro della SUL (superficie utile lorda), anziché quello del volume, attualmente utilizzato.

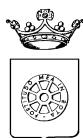
Interviene il geom. Pezzica il quale spiega alla Commissione che i parametri di ammissibilità degli interventi da qualche anno sono stati individuati dal legislatore in funzione delle superfici degli edifici, ma il calcolo degli oneri per il Comune di Carrara viene attualmente predisposto in funzione dei volumi. L'obiettivo prefissato dalla proposta di regolamento in discussione è quello di addivenire ad uno snellimento dei parametri richiesti in sede di presentazione delle pratiche edilizie e conseguentemente di valutazione e controllo delle stesse da parte dei preposti uffici comunali. Il Geom. prosegue spiegando alla Commissione che il parametro di conversione dal Volume alla SUL (superficie utile lorda) è stato determinato con la relazione allegata alla delibera stessa. La conclusione della determinazione di un parametro di conversione corrisponde ad un'equivalenza di importi da versare al Comune tra gli oneri calcolati con il parametro del volume e gli oneri calcolati con il parametro della SUL.

Inoltre il Geom. Pezzica ricorda che nel Regolamento viene riproposta una serie di opere esenti dal pagamento degli oneri, già previste nel vigente Regolamento.

I Consiglieri Vannucci e Bernardi intervengono alla riunione rispettivamente alle ore 12:06 ed alle ore 12:15.

Il Geom. Pezzica prosegue evidenziando che la proposta di deliberazione in discussione ha ad oggetto l'aggiornamento del Regolamento vigente. Viene rilevato che oggetto di discussione della Commissione in materia di oneri dovrebbe attenere alle antenne. Infatti la modalità di quantificazione degli oneri in riferimento alle antenne è attualmente oggetto di discussione presso i competenti Tribunali amministrativi. In passato gli oneri venivano quantificati in funzione dei costi di realizzazione delle antenne stesse.

Il Consigliere Vannucci ricorda che i valori fissati in passato erano determinati dal fatto che i gestori erano pochi e molto interessati a realizzare dette opere. Probabilmente oggi il contesto è



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

cambiato. In passato il Comune poteva decidere se pianificare o lasciare libertà. Carrara decise di pianificare, facendo posizionare le antenne nelle zone perimetrali ed utilizzando le medesime aree per il posizionamento delle antenne di più gestori di distribuzione. Attualmente l'evoluzione tecnologica ha modificato sostanzialmente la tipologia delle antenne stesse.

Il Presidente propone di porre a votazione la deliberazione avente ad oggetto: "opere non sanabili e non soggette a sanatoria"

La votazione viene così approvata:

Voti favorevoli 6: (Raggi, Barattini, Guerra in sostituzione di Montesarchio, Rossi, Serponi e Vannucci in sostituzione di Benedini)

Voti contrari 0

Astenuti 1: Bernardi

Il Presidente rinvia la discussione sulle antenne alla prossima riunione e dichiara chiusa la seduta alle ore 12,35

La segretaria di Commissione

Lucia Navalesi (f.to)

Il Presidente di Commissione

Daniele Raggi (f.to)