

**COMMISSIONE Urbanistica ed Edilizia DEL 23 MAGGIO 2014**

Sono presenti alla riunione:

Geom. Santini Stefano (Coordinatore)		Assenti giustificati: Geom. Entrade Cristian
Geom. Zipponi Giuseppe (Responsabile)		Geom. Orio Silvano Geom. Platto Giovanni
Geom. Piotti Antonella (Segretaria)		Assenti non giustificati: Geom. Casta Fabrizio
Geom. Andreolassi Andrea		Geom. Cella Simona
Geom. Andrico Francesco		Geom. Comincini Andrea
Geom. Doninelli Luigi		Geom. Dal Pra Giorgio
Geom. Fioretti Silvia		Geom. Ghizzardi Angelo
Geom. Gambassa Luciano		Geom. Gozzoli Stefano
Geom. Gobbi Anthony Umberto		Geom. Labemanno Aldo
Geom. Greci Renato		Geom. Luterani Maurizio Pierfulvio
Geom. Guerini Amedeo		Geom. Macaluso Salvatore
Geom. Luciani Roberto		Geom. Marini Armando
Geom. Merici Gianfranco		Geom. Martinelli Giovanni
Geom. Ongarini Dario Tiziano		Geom. Palini Pasquino
Geom. Palumbo Maurizio		Geom. Pea Dario
Geom. Romagnoli Corrado		Geom. Piotti Dario Piergiorgio
Geom. Salvadori Davide		Geom. Riboni Federico Maria
Geom. Tomasoni Maria		Geom. Sosta Romeo
Geom. Zammarchi Giovanni Battista		Geom. Ziliani Giovanni
Geom. Ziliani Irene		
Geom. Fappani Paolo (Invitato)		

**In discussione i seguenti punti all'ordine del giorno:**

- 1.Utilizzo del Piano di Recupero per interventi minori;
- 2.Isolamento a cappotto su edifici vincolati ai sensi art. 142 D. Lgs. 42/2004;
- 3.Certificati di destinazione urbanistica digitalizzati e rapporti con i notai;
- 4.Presentazione di nuove pratiche edilizie in caso di titoli pregressi irreperibili;
- 5.Vincolo pertinenziale per nuove autorimesse;
- 6.Efficienza energetica e bonus volumetrico / slp;
- 7.Distanze tra allevamenti ed aree edificabili;
- 8.Organizzazione di convegni gratuiti, in materia di edilizia e urbanistica, con attribuzione di crediti formativi;





9. Varie ed eventuali.

---

Il geom. Santini apre la Commissione alle ore 14,35, dando lettura dell'esito dell'osservazione al PGT di Lumezzane, come deliberato al punto 4 nella Commissione del 14/02/2014:

**"Osservazione n. 30 presentata in data 19/03/2014** – prot. n. 9524 - dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Brescia – **modifica art. 5 NTA: L'osservazione** richiede di non considerare gli sporti come balconi, terrazzi, poggioni, scale esterne, pensiline, ecc. nel calcolo delle distanze tra gli edifici, dalle strade e dai confini. Trattasi di una richiesta non accettabile in quanto anche la giurisprudenza amministrativa si è allineata a quella civile, assolutamente costante, pertanto, al fine di non creare problemi di vicinato è necessario mantenere inalterata la previsione della norma così come adottata, ad eccezione della modifica della sola distanza dalle strade, per la quale viene cassato il secondo comma. Può altresì, a parere del sottoscritto, essere aggiunta agli articoli interessati il seguente periodo: **'si fa riserva di applicare disciplina più favorevole nel caso di emanazione di nuove norme o interpretazioni giurisprudenziali consolidate nella materia specifica'**.

A conferma di quanto espresso e a titolo puramente indicativo segnalo la seguente giurisprudenza Cass. Sez. II, 22.07.10 n. 17242; Corte Appello Brescia 18.05.09; Cass. Sez. II 31.05.06 n. 12964 e 10.01.06 n. 145; TAR Lombardia – Milano sez. IV, 04.05.11 n. 1174; Cons. Stato Sez. IV, 22.11.13, n. 5557; Cons. Stato, Sez. IV, 02.11.10, n. 7331; TAR Sicilia – Palermo, Sez. III, 20.12.13 n. 2534; TAR Marche, Sez. I, 19.12.13 n. 941. **Parzialmente accolta"**

### **Punto 1) Utilizzo del Piano di Recupero per interventi minori**

Il geom. Santini introduce l'argomento dando lettura alla mail del geom. Francesco Andrico, il quale ha avanzato la richiesta di poter discutere e valutare in commissione detto argomento, dando poi la parola allo stesso geom. Andrico affinché spiegasse alla commissione le dinamiche del problema incontrato. Dopo che la commissione ha discusso il problema, a titolo esemplificativo, il geom. Santini sottopone ai presenti un esempio di delibera di Consiglio Comunale per **l'approvazione di un Piano Attuativo nella quale vengono riportati gli impegni** assunti dal committente, e gli accordi intercorsi con la pubblica amministrazione, **senza l'obbligo di rivolgersi ad un notaio.**

Il geom. Zipponi propone di inviare una circolare ai Sindaci bresciani, per cercare di sensibilizzare le pubbliche amministrazioni a redigere Norme Tecniche di Attuazione meno limitanti, in particolare nel caso di interventi modesti.

Il geometra Santini riassume la decisione dalla commissione con quanto segue: stilare una circolare da inviare alle Amministrazioni Comunali ove si suggerisce di stralciare detti obblighi di Piano Attuativo dai P.G.T. esistenti / in fase di stesura o **variante, al fine di semplificare le procedure nei confronti sia dell'Ente che del cittadino**, in modo che, nel caso di interventi minimi, anche su case sparse in zone





esterne al nucleo abitato, non venga richiesto un Piano Attuativo, ma bensì un Permesso di Costruire Convenzionato. Questo già semplifica la procedura interna dell'ente, considerato che, invece di fare un doppio passaggio in consiglio comunale (adozione ed approvazione), è sufficiente la sola approvazione della convenzione (in caso ci siano cessioni di aree). Per interventi di ampliamenti minimi su edifici già esistenti ed urbanizzati, il più delle volte, il Comune non ha vantaggio a farsi cedere pochi metri di aree standard in zone agricole/montane esterne e lontane dall'abitato, ma è più propenso a farsele monetizzare. In quest'ultimo caso verrebbe meno anche il passaggio in Consiglio Comunale considerato che non vi è acquisizione diretta di aree, ma semplicemente una monetizzazione: la procedura potrebbe ridursi, eventualmente, ad una sola presa d'atto di Giunta, dove vengono eventualmente riportati i minimi impegni per la quantificazione e tempistica di pagamento di detta monetizzazione (es. prima del rilascio del P.d.C.). Una procedura simile, oltre a snellire e semplificare le procedure interne al Comune, riduce le tempistiche per il rilascio dei permessi, evita spese inutili di trascrizioni di atti presso i notai, non obbliga il committente a dover rivolgersi ad un laureato per intervenire su un semplice ampliamento di una abitazione esistente. (La commissione sembrava comunque concorde sul fatto che anche se dovesse rimanere l'obbligo del P.A. per le esigue dimensioni dell'intervento, anche il geometra potrebbe firmare il P.A. - anche se non tutti i tecnici comunali poi la pensano allo stesso modo)

### **Punto 2) Isolamento a cappotto su edifici vincolati ai sensi art. 142 D. Lgs. 42/2004**

Durante la discussione dell'argomento vengono prese in esame le disposizioni normative vigenti, in particolare MBAC nota 16721-2010, nella quale si fa riferimento alla "percezione" delle modifiche all'aspetto esteriore.

Il geom. Merici riassume i riferimenti normativi in materia paesistica e ambientale:

- Convenzione europea del Paesaggio Firenze 20 Ottobre 2000
- Circolare del Ministero per i beni e attività culturali n. 33/2009
- Ministero per i beni e attività culturali - nota n. 16740/2008
- Ministero per i beni e attività culturali - nota 16721/2010
- Legge n. 431/1985
- Legge n.14/2006
- D.P.R. n. 139/2012
- D.Lgs. n. 42/2004
- D.G.R. 2727/2011
- D.P.C.M. del 12/12/2005

La commissione propone l'organizzazione di un seminario di approfondimento della normativa succitata.

### **Punto 3) Certificati di destinazione urbanistica digitalizzati e rapporti con i notai**





Tra i colleghi presenti, non emergono esperienze personali circa l'utilizzo dei certificati di destinazione urbanistica telematici con firma digitale in sede di rogito notarile.

Si consiglia, al momento del ricevimento del documento in formato .p7m, di verificare che la sottoscrizione da parte del tecnico comunale sia avvenuta a mezzo di firma certificata, definita anche "firma forte" e non con la Carta Regionale dei Servizi ("firma debole").

#### **Punto 4) Presentazione di nuove pratiche edilizie in caso di titoli pregressi irreperibili**

La Legge Bassanini impone alle Pubbliche Amministrazioni il divieto di richiedere al cittadino di fornire documentazione già in possesso degli uffici pubblici. **Ovviamente l'istanza che legittima l'esistenza dell'edificio deve comunque esistere presso il Comune.**

La commissione propone di stendere linee guida per i tecnici comunali.

#### **Punto 5) Vincolo pertinenziale per nuove autorimesse**

Il geom. Zipponi espone quanto stabilito dalla normativa vigente in merito **all'edificazione di autorimesse** interrate, in particolare;

Art. 69 L.R. 12/2005, che sancisce la gratuità delle autorimesse;

Art. 66 L.R. 12/2005, che tratta della autorimesse realizzate in deroga agli strumenti urbanistici (ex art. 9 L. Tognoli), per le quali la norma prevede la trascrizione di atto unilaterale di vincolo pertinenziale.

Riassume inoltre i vari passaggi legislativi in merito agli spazi da destinare a parcheggio per le nuove costruzioni, che era richiesto: nella misura di 1 m<sup>2</sup> ogni 20 m<sup>3</sup> dalla L. 17 agosto 1942 n. 1150 art. 41-sisties (introdotto dalla L. 6 agosto 1967 n. 765 art. 18), successivamente sostituito dalla L. 24 Marzo 1989 n.122 (Legge Tognoli) art. 2, nel quale il limite minimo veniva innalzato a 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup>.

In merito a questi ultimi parcheggi, la L. 26 novembre 2005 n. 246 all'art. 12 comma 9 ha chiarito quanto segue: "All'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma: 'Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta ne' da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse'".

#### **Punto 6) Efficienza energetica e bonus volumetrico / slp**

Il geom. Santini dà lettura di:

art. 2 L.R. 20 aprile 1995 n. 26;

art. 12 L.R. 28 dicembre 2007 n. 33;

punto 9 D.d.g. 7 agosto 2008 n. 8935;

che trattano in modo esaustivo della materia di cui al presente punto di discussione.





I colleghi presenti vengono sollecitati a segnalare casi specifici, che potrebbero essere messi a conoscenza della categoria, attraverso circolari o un eventuale articolo da pubblicare sul periodico "Il geometra bresciano".

Un collega sottopone all'attenzione dei partecipanti punto 9 D.d.g. 7 agosto 2008 n. 8935 che chiarisce la modalità di applicazione della L.R. 26/1995 in rapporto con l'art. 11 del D. Lgs. 115/2008.

### **Punto 7) Distanze tra allevamenti ed aree edificabili**

Il geom. Romagnoli espone il caso di un piccolo allevamento (per autoconsumo) posto nelle immediate vicinanze di aree edificabili.

Si rimanda alla lettura degli art. 3.10.6 e seguenti del regolamento locale di igiene, nei quali vengono trattate le procedure di approvazione, le caratteristiche dei ricoveri, ecc.

### **Punto 8) Organizzazione di convegni gratuiti, in materia di edilizia e urbanistica, con attribuzione di crediti formativi**

Il geom. Zipponi propone l'organizzazione di una serie di corsi / seminari gratuiti, con assegnazione di crediti formativi.

L'intera Commissione condivide tale suggerimento e ipotizza alcuni argomenti da approfondire, quali: il calcolo di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, evoluzione della normativa in materia ambientale / paesaggistica, redazione della relazione paesaggistica, titoli abilitativi in edilizia, compilazione SUED (per quest'ultimo il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Brescia si farà carico di sollecitare le Comunità Montane affinché organizzino nuovi incontri pratici).

I componenti vengono invitati a continuare a segnalare argomenti che ritenessero meritevoli di approfondimento sia in eventuali corsi che nelle future commissioni.

Al termine della commissione il geom. Santini legge gli interventi inviati via e-mail da alcuni componenti della Commissione Urbanistica ed edilizia.

Esauriti gli argomenti, la Commissione viene chiusa alle ore 17.10

#### **La segretaria**

Geom. Piotti Antonella

#### **Il Coordinatore**

Geom. Santini Stefano

#### **Il Responsabile**

Geom. Zipponi Giuseppe

