

Zimbra

isabella.guerra@comune.mass.ms.it

Applicazione NTG del RU - Comunicazione

Da : Ticciati Venicio <venicio.ticciati@comune.mass.ms.it> mer, 24 feb 2016, 16:49**Oggetto :** Applicazione NTG del RU - Comunicazione**A :** masteani@gmail.com**Cc :** guerra isabella <isabella.guerra@comune.mass.ms.it>, tesconi angelo <angelo.tesconi@comune.mass.ms.it>, zollini paolo <paolo.zollini@comune.mass.ms.it>, Raffo Alberto Mario <albertomario.raffo@comune.mass.ms.it>, moressa luca <luca.moressa@comune.mass.ms.it>, tonarelli lorenzo <lorenzo.tonarelli@comune.mass.ms.it>, silvano vita <silvano.vita@comune.mass.ms.it>, marginesi giuseppe <giuseppe.marginesi@comune.mass.ms.it>

Come da tua richiesta ti invio la disposizione fornita al Settore Edilizia, a seguito di varie riunioni interne in merito all'applicazione delle NTG confermando quanto espresso dal geologo redattore delle NTG dott. Piccinini e cioè:

Si conferma che l'obbligo di specifica documentazione di tipo geologico prevista dall'art. 1 e seguenti delle NTG debba applicarsi a tutti gli interventi edilizi previsti dal RU che abbiano una rilevanza sotto il profilo geologico, idraulico e sismico (per uno o più fattori) ovvero la cui realizzazione comporti interferenze col suolo e/o sottosuolo, incidenza sulla statica della costruzione, che vadano ad alterare l'entità e la distribuzione dei carichi gravanti sul suolo e che incidano sulla regimazione idraulica superficiale e/o profonda del sito.

L'obbligo di cui sopra si ritiene debba applicarsi anche agli interventi di edilizia libera, così come indicato nell'art. 136 della LRT n°65/2014, solo nel caso in cui la tipologia dei suddetti interventi richieda, sulla base delle normative di settore di ambito geologico, idraulico e sismico aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, la redazione di una specifica documentazione tecnica di tipo geologico s.l..

Tale dispositivo viene poi esplicitato nella modulistica da redigere in sede di presentazione delle istanze.

V. Ticciati



COMUNE DI MASSA

Settore 5 Pianificazione del territorio ed Edilizia Privata

Via Porta Fabbrica, 1 – 54100 Massa – Tel. 0585 – 4901 – Fax 0585 - 41245

Codice Fiscale e Partita Iva 00181760455

www.comune.massa.ms.it

COMUNE DI MASSA
Prot. 2016/00013980 del 03-03-2016
Sezione: PARTENZA - SETTORE 5 PIANIFICAZIONE DEL TERF



del _____

**Al Dirigente del Settore 9
Dott. Santo Tavella**

All'ing. Fernando Della Pina

Al geologo dr. Roberto Guidi

PC:

Arch. Isabella Guerra

Geom. Roberta Lazzini

Geom. Marco Pellegrini

Loro sede

Oggetto: procedura per rilascio nulla osta PAI pratiche edilizia L. 47/85, 724/94, L.R. 65/14

Con riferimento alla riunione che ho tenuto per quanto in oggetto in data 4 marzo u.s. alla presenza dell'ing. Della Pina e del geol. Guidi, del servizio salvaguardia, nonché dell'arch. Guerra, del geom. Pellegrini e del geom. Lazzini, per l'ufficio condono, ritengo opportuno riassumere e comunicare formalmente quanto congiuntamente stabilito:

- le determinazioni di nulla osta PAI ad oggi già trasmesse e già comunicate ai soggetti richiedenti da parte di codesti uffici, verranno per ovvi motivi di economia del procedimento, recepite dal Settore scrivente che rilascerà concessione riportante le prescrizioni relative all'esecuzione delle opere di messa in sicurezza necessarie come da Voi individuate, dando comunicazione a codesto Settore della notifica del provvedimento al fine della decorrenza dei 90 giorni per la loro esecuzione, trascorsi i quali dovrà esserci comunicata l'avvenuta ottemperanza;
- per le istanze ancora da evadere saranno comunicate al richiedente ed all'ufficio condono le eventuali opere da realizzare per il rilascio del nulla osta:
- a) nel caso in cui gli interventi prescritti, snaturino l'opera oggetto di sanatoria, verrà da noi comunicato all'interessato ed al vs. servizio il preavviso di rigetto di condono per impossibilità di ottenere il rilascio del nulla-osta PAI;
- b) nel caso in cui le prescrizioni riguardino interventi di non rilevanza edilizia (quali paratie o similari), di manutenzione straordinaria sul lotto di pertinenza (vasche di accumulo, paratie murarie....) o sull'edificio (aperture di varchi per la fuoriuscita delle acque...) necessarie a garantire il mantenimento in essere del manufatto oggetto di sanatoria, l'interessato presenterà

pratica edilizia per la loro realizzazione. Solo ad avvenuto collaudo delle opere verrà da voi rilasciato nulla-osta PAI e, successivamente, concessione in sanatoria;

- c) eventuali casistiche particolari saranno valutate congiuntamente dai tecnici di entrambi i settori al loro palesarsi.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si inviano distinti saluti


Il Dirigente del Settore
arch. Veneto Ticciati



COMUNE DI MASSA

Settore 5 Pianificazione del territorio ed Edilizia Privata

Via Porta Fabbrica, 1 – 54100 Massa – Tel. 0585 – 4901 – Fax 0585 - 41245

Codice Fiscale e Partita Iva 00181760455

www.comune.massa.ms.it

COMUNE DI MASSA
Prot. 2016/00013968 del 08-03-2016
Sezione: PARTENZA - SETTORE 5 PIANIFICAZIONE DEL TERR



del _____

All'arch. Isabella Guerra

All'arch. Luca Moressa

Al geom. Alessandro Bizzarri

Al geom. Alberto Raffo

Al geom. Angelo Tesconi

Al geom. Paolo Zollini

p.c. al Dirigente del Settore 9
Dott. Santo Tavella

Al Dirigente del Settore 6
Dott. Fabio Mercadante

All'Assessore all'Edilizia
Alessandro Balloni

Sede

Oggetto: Circolare sulle procedure di controllo CIAL

A seguito di quanto stabilito nella riunione di Settore tenutasi il giorno 8 febbraio u.s. viene emanata la presente nota quale circolare esplicativa sulla procedure di controllo delle CIAL di cui alla L.R. 65/14, art. 136, comma 2^:

Lo Sportello per l'Edilizia nella persona del geom. Bizzarri verificherà la completezza formale di tutte le comunicazioni ed accerterà:

- 1) la corrispondenza degli allegati a quanto barrato nel modello,
- 2) la corrispondenza delle opere dichiarate alle categorie di intervento previste dall'art. 136

Inoltre provvederà:

- 3) a richiedere gli eventuali diritti di segreteria non corrisposti;

- 4) ad inviare una comunicazione al settore 9 Vigilanza Edilizia per l'applicazione delle procedure previste dall'art. 201 della citata L.R. 65/14 nel caso in cui le opere dichiarate non rientrino tra quelle previste all'art. 136;
- 5) avvalendosi, se del caso, della collaborazione dei colleghi Della Bona o Pellegrini Paola procederà mensilmente all'estrazione del 10% delle CIAL asseverate ed al 2% delle restanti CIL, come previsto al comma 9 del citato articolo, che verranno trasmesse ai 4 tecnici istruttori (Moressa, Raffo, Tesconi, Zollini) con il sistema di rotazione attualmente in uso per le SCIA ed i Permessi di Costruire, corredate dell'ultimo titolo edilizio indicato nel modello.

I tecnici istruttori provvederanno a :

- 6) verificare la conformità delle opere dichiarate agli S.U. vigente ed adottato;
- 7) reperire esclusivamente i nulla-osta e/o autorizzazioni dichiarate nel modello se rese dai competenti Settori del Comune, prendendo semplicemente atto di quelli resi da Enti esterni.
- 8) richiedere i documenti necessari per effettuare il controllo di cui sopra con termine perentorio di 30 giorni trascorsi inutilmente i quali la comunicazione verrà trasmessa al settore 9 Vigilanza Edilizia per le verifiche e gli adempimenti di competenza;
- 9) inviare la comunicazione al settore 9 Vigilanza Edilizia per l'applicazione delle sanzioni previste dalla citata L.R. 65/14, nel caso in cui venga riscontrata la difformità degli interventi alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali;
- 10) inviare all'Ufficio SUAP, per le CIL/CIAL da loro trasmesse al ns. settore, la comunicazione dell'eventuale mancanza di documenti o di non conformità alle norme urbanistiche o alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali perché attivino le procedure di cui ai precedenti p.ti 4), 8), 9).

Si precisa altresì che:

- nel caso di CIAL con pagamento di sanzione per cui sia prevista la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, l'interessato dovrà calcolarli con riferimento al momento del deposito della comunicazione, mentre la conformità alle norme urbanistiche sarà verificata con riferimento al momento dell'esecuzione delle opere, opportunamente dimostrata dall'interessato con congrua documentazione o, in alternativa, autocertificata nelle forme di legge;
- le CIAL di cui alle lettere b), c), c bis), d) e) f), per cui la legge non prevede la trasmissione di elaborati tecnici, verranno verificate con riferimento alle dichiarazioni depositate.

Quanto sopra scaturisce anche a seguito del confronto con colleghi di altri Enti ed in particolare con i consulenti regionali ANCI.

Massa 08/03/2016

Il Dirigente del Settore
Arch. ~~Venicio~~ Ticciati





COMUNE DI MASSA

Settore 5 Pianificazione del territorio ed Edilizia Privata

Via Porta Fabbrica, 1 – 54100 Massa – Tel. 0585 – 4901 – Fax 0585 - 41245

Codice Fiscale e Partita Iva 00181760455

www.comune.massa.ms.it

prot. _____

del _____

Oggetto: “Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia” L.R.65/14, art.137, comma 1[^], lett. a), p.to 6) – piccoli manufatti con funzioni accessorie –

Con riferimento all’oggetto, dato atto che la normativa richiamata non indica le dimensioni che qualificano l’intervento come privo di rilevanza edilizia e che il regolamento edilizio non prevede la tipologia sopra descritta, si ritiene possa farsi riferimento alle indicazioni che provengono dal Regolamento Urbanistico adottato, più precisamente all’articolo 62 “Usi ammessi nelle aree verdi/agricole residuali ai tessuti”.

Tale articolo prevede, fra l’altro, l’uso per attività agricolo/produttive e/o amatoriali del fondo, compresi orticoltura, floricoltura, pascolo nei termini di cui al successivo art. 63 (attività amatoriali) consentendo a tale scopo la realizzazione di piccoli manufatti di servizio di cui individua le dimensioni.

Al fine di stabilire dei parametri certi che consentano di superare la discrezionalità derivante dalla dizione “piccolo manufatto”, si ritiene opportuno applicare, per analogia, detti limiti dimensionali ai manufatti da realizzarsi nei giardini e negli spazi pertinenziale previsti dal citato art.137 quali ripostigli per attrezzi e ricoveri per animali.

Quanto sopra premesso, è da intendersi che la dimensione dei suddetti manufatti, da installarsi nel numero massimo di uno per tipologia, non potrà superare i 6 mq, con altezza massima al colmo non superiore a 2,50 ml.

Il Dirigente del Settore
Arch. ~~Vincenzo~~ Ticcianti

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa - Tel. 0585.4901 - Fax 0585.41245 -
Codice fiscale 00181760455 - Partita iva 00181760455
www.comune.massa.ms.it

SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

COMUNE DI MASSA
Prot. 2016/00006832 del 02-02-2016
Sezione: PARTENZA - SETTORE 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

Massa 2 febbraio 2016



**SETTORE 9 - POLIZIA MUNICIPALE,
PROTEZIONE CIVILE, VIGILANZA EDILIZIA**
Ing. Fernando Della Pina

Geologo Roberto Guidi

SETTORE EDILIZIA
Arch. Isabella



Geom. Paolo Zollini

Geom. Alberto Raffo

Geom. Angelo Tesconi

Arch. Luca Moressa

Geom Alessandro Bizzarri

Geom. Roberta Lazzini

SEDE

Oggetto: Richiesta di precisazioni sull'applicazione delle disposizioni del RU e chiarimenti sui condoni edilizi.

Con riferimento alla Vs. richiesta di chiarimenti sull'applicabilità delle disposizioni del RU su domande inerenti titoli abilitativi all'attività edilizia, che necessitano di nullaosta PAI, presentati anteriormente all'adozione del Regolamento stesso avvenuta nel luglio scorso si ricorda quanto disposto dall'art. 103 - Misure di salvaguardia - della LR n. 65/2014 che, al comma 1, dispone la sospensione delle domande di permesso di costruire e, al comma 2, non ammette interventi soggetti a SCIA, in contrasto con lo strumento adottato. Infatti, a partire dalla data in cui è stato deliberato il provvedimento di adozione da parte del Consiglio comunale, si applicano le citate misure di salvaguardia.

Per quanto attiene gli interventi relativi al condono edilizio occorre rilevare che l'art. 1 delle NTG recita testualmente: *"Le presenti Norme tecnico geologiche di attuazione (NTG) costituiscono parte integrante delle "Norme tecniche per la gestione e attuazione delle previsioni" (NTA) del RU, con particolare riferimento al Titolo settimo "Sicurezza idrogeologica e Salvaguardia dell'ambiente" e si applicano a tutti gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal RU di interesse pubblico o privato così come disposto dall'art. 144 comma 4 delle stesse NTA"*.

Il rispetto di tali norme costituisce quindi condizione necessaria per l'attuazione degli interventi di nuova previsione previsti dal RU.

Il condono edilizio è un provvedimento normativo e finanziario riguardante la possibile sanatoria di opere

SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED
EDILIZIA PRIVATA

che nel contesto di riferimento sono state comunque realizzate antecedentemente al 31 marzo 2003 e dove non è prevista la doppia conformità; trattasi quindi di due procedimenti che non possono comprensibilmente essere assoggettati alla stessa normativa.

Si ritiene conseguentemente che, per i casi di specie, che il nulla osta di competenza del Settore 9 debba essere emesso sulla base delle norme PAI quale strumento regionale sovraordinato alla pianificazione comunale applicando comunque considerazioni e prescrizioni riguardo alla sicurezza di persone e cose riferite alle situazioni oggettive del contesto e della natura dell'opera realizzata. Pertanto alla luce di quanto sopra scritto è competenza del Settore in indirizzo valutare l'opportunità o necessità di applicare disposizioni anche più restrittive rispetto al PAI, secondo il necessario principio di precauzione e di salvaguardia dell'incolumità delle persone.

Si ritiene dover ulteriormente precisare che, per quanto attiene alle richieste di accertamento di conformità di cui all'art. 209 della LRT n. 65/2014, sono decisive le date di realizzazione dell'intervento e di presentazione dell'istanza: nel caso che ambedue risultino antecedenti alla data di adozione del R.U. (24/07/2015) è evidente che debba essere applicata la disciplina previgente all'adozione del RU. In caso contrario, o che anche la sola data di presentazione sia posteriore, è necessario l'assoggettamento alle NTG adottate.

Per ulteriori chiarimenti ritenuti necessari si rimane comunque a disposizione.

Distinti saluti.

LT28012016

Il dirigente
Arch. ~~Ven~~ Ticcianti

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa - Tel. 0585.4901 - Fax 0585.41245
Codice fiscale 00181760455 - Partita iva 00181760455
www.comune.massa.ms.it

SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

COMUNE DI MASSA
Prot. 2016/00005675 del 28-01-2016
Sezione: PARTENZA - SETTORE 5 PIANIFICAZIONE DEL TERF



Massa 28 gennaio 2016

**SETTORE 9 - POLIZIA MUNICIPALE,
PROTEZIONE CIVILE, VIGILANZA EDILIZIA**
c.a. Ing. Fernando Della Pina

SETTORE EDILIZIA
Arch. Isabella Guerra

Geom. Alberto Raffo

Geom. Paolo Zollini

Geo. Angelo Tesconi

Geom. Alessandro Bizzarri

P.C.:
Assessore Alessandro Balloni
SEDE

Oggetto: Richiesta di chiarimenti, interpretazione delle norme del Regolamento urbanistico riguardo al frazionamento in aree a pericolosità idraulica elevata.

Con riferimento alla Vs. richiesta di chiarimenti sulla possibilità di frazionamento di immobili ricadenti in aree soggette a pericolosità idraulica elevata, disciplinati dall'art. 146 delle norme tecniche del Regolamento urbanistico (NTA), si fa presente quanto segue.

Il caso su cui si chiedono chiarimenti è quello di un capannone industriale posto al di fuori della fascia di rispetto di 10 metri di fiumi, fossi e canali, sul quale s'intende effettuare un intervento di manutenzione straordinaria con frazionamento. Il caso rientra quindi tra quelli disciplinati nel secondo alinea della tabella del comma 1 dell'art. 146, "interventi sul patrimonio edilizio esistente", che recita testualmente:

"Sugli edifici diversi da quelli del primo alinea [cioè fuori dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua] sono ammessi gli interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co., Add. tipo a), Rist.cons.a, Rist.cons.b), Rist.ric.a), Rist.ric.b, Sost.) purché non comportino nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici comunque non interrati e tettoie senza tamponature laterali."

Nella norma non vengono citati interventi quali il frazionamento (*Fraz.*), il cambio di destinazione d'uso (*C.uso*), l'addizione volumetrica (*Add. tipo b*), la delocalizzazione (*Deloc.*), ecc., ragione per cui detti interventi sono da considerarsi non ammissibili.

In verità nelle aree PIE e PIME occorre tener conto anche di quanto previsto dagli artt. 13 e 14 delle norme tecnico geologiche di attuazione allegate alle NTA, ed in particolare l'art. 14, che ammette espressamente, a determinate condizioni, il frazionamento effettuato nell'ambito della manutenzione straordinaria. Allora, supposto che si debba escludere a priori l'ipotesi di contraddittorietà delle norme, si ritiene plausibile sostenere che, le disposizioni contenute nel citato art. 14, richiamino una possibilità d'intervento ammessa, anche se non esplicitata, dall'art. 146, cosa che, a nostro avviso, dovrà essere comunque corretta in sede di

Referente: Arch. Lorenzo Tonarelli - Tel. 0585490331 - Fax 0585490503
- e.mail: lorenzo.tonarelli@comune.massa.ms.it

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa - Tel. 0585.4901 - Fax 0585.41245
Codice fiscale 00181760455 - Partita iva 00181760455
www.comune.massa.ms.it

SETTORE N. 5 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

approvazione definitiva del RU al fine di eliminare ogni ambiguità e difficoltà interpretative.

La volontà di ammettere il frazionamento anche all'interno delle aree PIE al di fuori della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, è stata chiaramente confermata anche dagli stessi progettisti del RU.

Distinti saluti.

Il dirigente
Arch. Vencio Ticcianti

LT28012016