

RESOCONTO SINTETICO DELLA CONFERENZA COMUNALE PER L'EDILIZIA DI MERCOLEDI' 3 giugno 2026

La seduta della Conferenza Comunale per l'Edilizia è dedicata all'illustrazione di documenti e indirizzi di lavoro in corso da parte della Direzione Pianificazione Urbanistica e del Settore Edilizia Privata, con l'obiettivo di avviare un confronto strutturato con i componenti della Conferenza e raccogliere contributi utili alla definizione degli strumenti urbanistici e procedurali dell'Amministrazione.

Riorganizzazione degli Appuntamenti allo Sportello Unico. Si è discusso con i rappresentanti degli ordini professionali la necessità di riorganizzare le modalità di accesso allo sportello unico, introducendo il ricevimento libero settimanale e ridefinendo i livelli di accesso per migliorare l'efficienza e ridurre i disservizi causati dall'attuale sistema di prenotazione. Il Direttore ha illustrato la proposta di tornare al ricevimento libero il martedì mattina dalle ore 9.00 alle ore 12.00, limitando per ora a una sola mattinata settimanale a causa della carenza di personale, con la possibilità futura di estendere a due mattinate se le risorse lo permetteranno. Sono stati definiti tre livelli di accesso agli uffici: front office per quesiti semplici e risolvibili anche via telefono o e-mail, ricevimento libero per pratiche da inquadrare rapidamente, e appuntamenti dedicati per progetti complessi da concordare con il responsabile. Si è deciso di chiudere l'agenda delle prenotazioni a lungo termine e di avviare il nuovo sistema dal 30 giugno con comunicazioni formali e avvisi sui siti degli ordini e dell'ente, comunicata l'intenzione di lavorare a una redistribuzione delle aree e di assegnare almeno due amministrativi per area, per garantire maggiore continuità e ridurre i disservizi dovuti alla rotazione del personale amministrativo.

È stata concordata la necessità di organizzare incontri formativi con gli iscritti agli ordini per spiegare le nuove modalità di accesso e l'utilizzo corretto degli strumenti, con la collaborazione degli ordini per la diffusione delle informazioni. È stata proposta l'organizzazione di eventi formativi presso l'auditorium, con gestione della capienza tramite iscrizione e possibilità di registrare gli incontri per la consultazione successiva, oltre alla partecipazione da remoto. Si è suggerito di raccogliere preventivamente le domande degli iscritti per rispondere durante gli incontri e di utilizzare le registrazioni per elaborare FAQ utili a tutti i professionisti.

Copertura dei Campi Sportivi e Regolamentazione. Sono state affrontate le problematiche relative alla copertura dei campi sportivi, discutendo limiti di temporaneità, necessità di linee guida specifiche, limiti dimensionali e aspetti autorizzativi, con particolare attenzione alle criticità emerse e alle possibili soluzioni normative. Sulla base delle osservazioni presentate è stato discusso il limite di 180 giorni per la temporaneità delle coperture, con riferimento al caso del Comune di Roma che avrebbe esteso il termine a 240 giorni; sono state espresse perplessità sull'estensione, sottolineando i rischi di abusi e la difficoltà di rimozione delle strutture temporanee. Si è chiarito che le coperture pressostatiche necessitano di ancoraggio a terra e che, pur essendo temporanee, potrebbero comunque richiedere autorizzazione paesaggistica, con la necessità di trovare una formula normativa che consenta la rimozione totale a fine periodo. La Direzione sta lavorando a linee guida generali e specifiche per le coperture, con l'intenzione di fissare un

limite massimo di superficie copribile, prendendo come riferimento la dimensione di una piscina pubblica, per evitare che si configuri una nuova costruzione. È stato confermato che per le coperture viene richiesto il contributo di sistemazione d'area, non quello per superficie agibile, e che le pertinenze fisse sono accettate entro limiti dimensionali precisi, con la possibilità di rivedere i parametri in base alle esigenze normative. Si è valutata la possibilità di procedere con un aggiornamento normativo più ampio, includendo anche la revisione degli indici urbanistici, per risolvere in modo completo le problematiche legate alle coperture e all'omologazione degli impianti sportivi.

Linee Guida sulle Opere di Urbanizzazione. Sono state discusse le linee guida sulle opere di urbanizzazione, affrontando temi come il riconoscimento dei CAM, la gestione del prezzario, le fidejussioni, le spese tecniche e le tempistiche di collaudo e cessione, con l'obiettivo di chiarire e migliorare le procedure. È stato chiarito che i CAM (Criteri Ambientali Minimi) non hanno un riconoscimento economico espresso, poiché dovrebbero essere già previsti nei progetti e computati nel quadro economico, ma si valuta la possibilità di formalizzare una richiesta per inserirli nel prezzario regionale. Si è discusso della necessità di aggiornare il prezzario regionale e di trovare un punto di convergenza con i colleghi per automatizzare l'adeguamento dei prezzi, evitando discrezionalità e garantendo riferimenti certi per la valutazione delle opere. È stata confermata la prassi di applicare una maggiorazione del 20% sulle fidejussioni per coprire eventuali aumenti dei costi e spese impreviste, con la possibilità di ridurre la percentuale in casi specifici e di prevedere una riduzione progressiva a stato avanzamento lavori. Le spese tecniche sono generalmente escluse, salvo casi specifici deliberati dalla giunta, mentre il rilascio dell'agibilità parziale e le tempistiche di collaudo vengono valutati caso per caso, con la regola generale dei sei mesi e la possibilità di estensione in base alla complessità dell'opera. È stato ribadito che la cessione gratuita delle opere deve avvenire entro sei mesi dal collaudo, salvo casi particolari, e che le spese notarili non sono incluse nello scomputo, restando a carico del privato.

Aggiornamenti su Rigenerazione Urbana e Piano del Verde. La direzione ha informato i partecipanti sulle prossime iniziative riguardanti la rigenerazione urbana, con incontri pubblici e la possibilità di presentare osservazioni, e sulla presentazione del Piano del Verde in commissione, invitando gli interessati a partecipare. L'8 giugno si terrà un incontro pubblico organizzato dalla Genova Business Unit per illustrare le 32 aree inserite nel perimetro di rigenerazione urbana, con successiva calendarizzazione di incontri specifici e possibilità di presentare osservazioni sia come singoli che come ordini. È stata comunicata la presentazione del Piano del Verde in commissione venerdì 5 giugno p.v., con invito esteso a Consulta e ordini, specificando che si tratta di una fase illustrativa e non ancora di osservazioni.

Regolamento Impianti e Antenne. La Direzione ha annunciato che il regolamento sugli impianti, con particolare riferimento alle antenne, sarà portato in giunta, seguirà una successiva discussione in commissione, nell'ambito della quale potranno essere valutati ulteriori contributi.