

Pisa, 16 novembre 2015

Al Sindaco del Comune di Pisa

QUESTION TIME
SU DELEGA DEL CAPOGRUPPO GIOVANNI GARZELLA

Oggetto: **“VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DELL’AGIBILITA’ NEGLI EDIFICI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “PISA ‘81”.**

Premesso che la proprietà di Pisa ‘81 cerca di alienare gli immobili attraverso la vendita in blocco ad una cooperativa;

che in data 9 novembre è stata presentata la certificazione di agibilità degli immobili e nel contempo è stata confermata una offerta di vendita agli inquilini con scadenza 14 dicembre;

che per la lottizzazione convenzionata di “Pisa ‘81” non è mai stata redatta una certificazione di regolare urbanizzazione a causa di un passaggio ambiguo di silenzio assenso delle opere di urbanizzazione alla proprietà del Comune, opere di urbanizzazione prive anche di un tratto stradale previsto dalla convenzione di lottizzazione;

che agli atti dell’Amministrazione esiste in merito alle urbanizzazione una interrogazione inevasa;

che persiste una ordinanza sindacale relativa alla non regolare immissione di fumi da parte delle canne fumarie esterne agli appartamenti, aspetto non trattato nel certificato della ditta specializzata in caldaie allegato alla richiesta di agibilità;

che agli atti dell’Amministrazione esiste una interrogazione relativa a numerosi aspetti edilizi che contrasterebbero con le norme di sicurezza;

che alcuni appartamenti posti in vendita hanno altezze inferiori a 2,70 metri, in contrasto con le norme edilizie non derogabili;

che già nel 2008 la proprietà presentò un certificato di agibilità in seguito ritirato per le riscontrate irregolarità;

i sottoscritti Gino Logli e Riccardo Buscemi, Consiglieri comunali del gruppo Forza Italia – PdL, chiedono al Sindaco di conoscere, in considerazione del precedente del 2008, cosa intenda fare l’Amministrazione per verificare la correttezza dell’agibilità dell’edificio a tutela della sicurezza e degli interessi dei cittadini, in qualche modo costretti all’acquisto.

Gino Logli

Riccardo Buscemi

NOTA INFORMATIVA PER I CONSIGLIERI COMUNALI ALLEGATA AL QUESTION TIME

Da alcuni anni la Fondazione EMPAM ha avviato la vendita degli immobili del complesso di Pisa '81 sul viale delle Piagge, che negli anni 80 sono stati al centro di una complessa vicenda di abusi edilizi ed urbanistici che culminarono con una ordinanza di demolizione, poi ritirata a seguito di una convenzione in sanatoria tra la proprietà e il Comune di Pisa.

Nel 2008 sembrò che l'alienazione dal patrimonio EMPAM potesse avvenire, ma l'autocertificazione di agibilità, significativamente presentata dalla proprietà oltre venti anni dopo l'edificazione, fu legittimamente contestata da un comitato di inquilini che evidenziarono una serie di difformità tra le concessioni edilizie e il reale costruito. La proprietà fu costretta a riconoscere le difformità e ritirare le autocertificazioni.

Nel contempo il Comune di Pisa ha rilevato una serie di problemi di sicurezza e sanitari che hanno portato all'emissione di una ordinanza sindacale e un successivo invio di atti alla Procura della Repubblica. Dei contenuti di questa ordinanza risulterebbe residuare un grave problema di tiraggio esterno dei fumi di combustione delle caldaie e pertanto risulterebbe una persistente inottemperanza alla messa a norma ordinata dal Sindaco.

In data 9 novembre 2015 la proprietà ha presentato una nuova autocertificazione di agibilità, che presiede ai preliminari di vendita dove si indica la data di rogito del 14 dicembre 2015.

Quindi viene richiesta agli acquirenti una procedura di adesione di particolare urgenza.

L'autocertificazione presentata non tratta di molte delle anomalie rilevate in passato, sollevando il legittimo dubbio che persistano situazioni meritevoli di verifica.

In particolare nel complesso edilizio alcuni appartamenti presentano altezze inferiori ai metri 2.70, minimo consentito per l'abitabilità. E' naturale domandarsi se questa altezza è derogabile o deve essere richiesta per l'effettiva abitabilità.

Nell'autocertificazione di agibilità presentata viene allegata una dichiarazione di conformità degli impianti termoidraulici. Nel certificato si dichiara che le caldaie sono in regola con le norme esistenti al momento della costruzione, ma non sembra venire assunta alcuna responsabilità sullo smaltimento dei fumi esterni.

E' ovvio domandarsi come si pone questa autocertificazione nei confronti dell'ordinanza sindacale sui fumi di scarico degli edifici.

Premesso che l'agibilità è documento sullo stato di legittimità attuale, è stato rilevato che i corrimani dei balconi presentano un'altezza, misurata dal piano di calpestio, di 94- 95 cm, ad eccezione delle mansarde del 6° piano, misura inferiore al limite di legge che prevede un metro.

I balconi presenterebbero una dimensione massima dei vuoti maggiore dei limiti di legge, sempre ad eccezione del 6° piano. I corrimano delle scale risulterebbero di 92 cm, come inferiori al metro richiesto dalle norme risulterebbero i corrimano di accesso alle mansarde.

Anche i corrimano di protezione dei garage sotterranei non sarebbero adeguati.

E' lecito domandarsi se questi aspetti non abbiano una diretta influenza sulla agibilità degli immobili.

Si ricorda che le opere di urbanizzazione, passate al Comune in seguito alla sanatoria attraverso una impropria forma di silenzio assenso, non sono mai state collaudate e quindi non esiste una certificazione sulla regolare esecuzione concordata tra proprietà e Comune. Questo è tanto vero e significativo che negli atti di convenzione permane un tratto viario mai realizzato nella lottizzazione e forse anche questo capace di per se di rendere non corretta una procedura di agibilità.

Il silenzio assenso ha particolare rilievo negativo a fronte delle note vicende urbanistiche che hanno fatto del complesso edilizio un caso grave di abuso.