



ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 09/02/2011 n. 000000000002

OGGETTO:

ADEMPIMENTI RELATIVI ALL'ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8 OTTOBRE 2009, N.22 COSI' COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2010, PUBBLICATA SUL BURM IL 30.12.2010 N.114.

L'anno **Duemilaudici** il giorno **Nove** del mese di **Febbraio** alle ore **15.30**, nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale a seguito di invito diramato dal Presidente in data **03/02/2011** n. **3281**, si e' riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore **15.30**.

Presiede l' adunanza il Sig. **GALLINA MIRCO** nella sua qualita' di **PRESIDENTE**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. **ALBANO LUIGI**.

N.	Cognome	Nome	Carica	Presenza
1	<i>SIMONCINI</i>	<i>STEFANO</i>	<i>SINDACO</i>	<i>Si</i>
2	<i>LATINI</i>	<i>DINO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
3	<i>BORRA</i>	<i>LUCIANO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
4	<i>GALLINA</i>	<i>MIRCO</i>	<i>PRESIDENTE</i>	<i>Si</i>
5	<i>CAPPANERA</i>	<i>DANIELE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
6	<i>ONORI</i>	<i>PATRIZIA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
7	<i>LUCCHETTI</i>	<i>LUCA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>No</i>
8	<i>BECCACECE</i>	<i>GIUSEPPE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
9	<i>PESARESI</i>	<i>ANDREA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>No</i>
10	<i>FALCETELLI</i>	<i>ANDREA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
11	<i>SABBATINI</i>	<i>GRAZIANO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
12	<i>CARPERA</i>	<i>EMANUELE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
13	<i>RIDERELLI</i>	<i>MARCO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
14	<i>ANDREONI</i>	<i>PAOLA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
15	<i>PUGNALONI</i>	<i>SIMONE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
16	<i>BERNARDINI</i>	<i>DANIELE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
17	<i>CARDINALI</i>	<i>FLAVIO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
18	<i>SEVERINI</i>	<i>ARGENTINA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
19	<i>FRANCHINI</i>	<i>FEDERICA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
20	<i>SECCHIAROLI</i>	<i>LUCIANO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
21	<i>PIRANI</i>	<i>DAMIANO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>No</i>
	Presenti N. 18	Assenti N. 3		

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dello argomento indicato in oggetto.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

-Sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009 e' stata pubblicata la Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, di seguito denominata Legge, avente ad oggetto *"Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"*

-Sul BUR Marche n. 114 del 30/12/2010 e' stata pubblicata Legge Regionale 21 dicembre 2010, n.19 avente ad oggetto *"Modifiche alla Legge Regionale 8 ottobre 2009,n.22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" "*.

-Tale norma, conosciuta con l'appellativo di *"Piano Casa"*, costituisce l'attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed Enti Locali, raggiunto in sede di Conferenza unificata in data 1° aprile 2009, *con l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto non soltanto mediante il sostegno dell'attività edilizia diretta all'ampliamento delle volumetrie, ma anche attraverso il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica.*

-La citata normativa è finalizzata a regolare l'attività edilizia per l'ampliamento degli edifici esistenti, in deroga alle indicazioni degli strumenti urbanistici, con il fine chiaramente enucleato di migliorare il comportamento degli stessi dal punto di vista antisismico, la sostenibilità energetico-ambientale, nonché prevedere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

-Gli elementi caratterizzanti del nuovo articolato normativo della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 così come modificato dalla Legge regionale 21 dicembre 2010 n.19 possono essere così sintetizzati:

a. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- E' consentito l'ampliamento degli **edifici residenziali esistenti o per ogni singola unità immobiliare** nei limiti del 20 % della volumetria esistente (art.1 comma 1) con un incremento max di una unità immobiliare rispetto quelle esistenti, cio' si applica anche alla unità abitative residenziali in zona agricola fino ad un incremento massimo di 200 metri cubi (articolo 1 comma 1 bis);
- Per gli **edifici residenziali esistenti o per ogni singola unità immobiliare** con superficie complessiva inferiore a 80 mq l'ampliamento e' consentito sino al raggiungimento della superficie utile netta prevista dal comma 3 dell'art.16 della L. 457/1978;
- E' consentito l'ampliamento degli **edifici non residenziali** ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola nei limiti del 20 % della superficie utile lorda (SUL). L'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga alle normative vigenti, è consentito nei limiti del 20 % della SUL (articolo 1 comma 3);



- Per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quelle previste al comma 3, purché conformi alla destinazione della zona in cui sono situati, l'ampliamento è consentito ai sensi del comma 1(articolo 1 comma 4).
- Previa approvazione di apposito piano di recupero, per gli edifici ubicati in zona agricola che non presentino le caratteristiche di cui all'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), è consentito accorparsi all'edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 70, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso. L'accorpamento di cui al presente comma è cumulabile con l'ampliamento previsto al comma 1. Il piano di recupero non è necessario qualora l'accorpamento riguardi la volumetria di un solo accessorio di pertinenza con superficie massima di 70 mq (art.1 comma 6).
- Tali ampliamenti sono consentiti purché prevedano il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici salva la loro eventuale monetizzazione (articolo 1 comma 8);

b. INTERVENTI DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI

E' consentito realizzare l'ampliamento di cui all'articolo 1, comma 1, anche mediante recupero a fini abitativi del piano sottotetto purchè sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media non inferiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio (art. 1bis comma 1).

Gli interventi di cui al comma 1 sono effettuati, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo e fatto salvo quanto previsto nel comma 1, nell'osservanza delle vigenti prescrizioni igienico-sanitarie e di contenimento del consumo energetico e, nell'ipotesi di edifici ubicati nelle zone omogenee A (centri storici) di cui al d.m. 1444/1968, senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde (art. 1bis comma 2).

c. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

- È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895, che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire. E' ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma. Nelle zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 100 ml dall'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore, migliorare la sicurezza antisismica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le



costruzioni) in caso di demolizione e ricostruzione parziale, conseguire l'adeguamento sismico in caso di demolizione e ricostruzione totale e migliorare l'efficienza energetico-ambientale degli edifici.

L'ampliamento di cui al comma precedente è consentito:

- a) nel limite del 30 per cento della volumetria esistente da demolire, qualora si ottenga un aumento del 15 per cento dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal d.lgs. n. 192/2005 e dal d.p.r. 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005);
 - b) nel limite del 40 per cento della volumetria esistente da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.
- Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli edifici residenziali, realizzati successivamente al 1° gennaio 1950, ubicati nelle zone territoriali omogenee A che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono. In tal caso l'ampliamento è consentito nei limiti ed alle condizioni di cui al comma 2 e previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero approvato dal Comune. L'intervento previsto nel presente comma è altresì consentito nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona.
- È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali che necessitano di essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica. Gli interventi di cui al presente comma devono migliorare la sicurezza antisismica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 in caso di demolizione e ricostruzione parziale, conseguire l'adeguamento sismico in caso di demolizione e ricostruzione totale, migliorare la sostenibilità energetico-ambientale degli edifici stessi ai sensi del comma 1, fatta eccezione per quelli non soggetti al rispetto dei limiti imposti dal d.lgs. 192/2005. È consentito il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle zone omogenee B o C di cui al d.m. 1444/1968, non più utilizzati prima del 1° gennaio 2007, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968, ovvero l'intervento rientri in un programma di riqualificazione urbanistica ai sensi della l.r. 23 febbraio 2005, n. 16 (Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate). In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso non è ammesso per gli edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale di cui al d.m. 1444/1968.
- L'eventuale ampliamento degli edifici di cui al comma 4, ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al d.m. 1444/1968, è consentito, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nei seguenti limiti:
- a) 30 per cento della superficie utile lorda da demolire, qualora si ottenga un aumento del 15 per cento dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal d.lgs.n. 192/2005 e dal d.p.r. 59/2009;



b) 40 per cento della superficie utile lorda da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

- Per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quelle di cui al comma 5, purché conformi alla destinazione della zona in cui sono ubicati, gli ampliamenti sono consentiti nei limiti di cui al comma 2.
- Nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui al presente articolo la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio.

d. AMBITO DI APPLICAZIONE

- Gli interventi riguardano gli edifici in corso di ristrutturazione o ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con apposita delibera di Consiglio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali. Restano in ogni caso fermi i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal d.m. 1444/1968 (articolo 4 comma 1) salvo quanto disposto dal comma 2 dell'art.4.

e. DIVIETI

Gli interventi non sono ammessi:

- Nelle zone A (centri storici) di cui al d.m. 1444/1968, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 1 bis e dal comma 3 dell'articolo 2;
- nella fascia di territorio inondabile assimilabile a piene con tempi di ritorno fino a duecento anni dei principali corsi d'acqua dei bacini regionali, nelle aree di versante in dissesto AVD_P3 e AVD_P4 e nelle aree di versante interessate da valanghe a rischio molto elevato AVV_R4;
- Sulle aree dichiarate inedificabili per legge, per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale ad eccezione di quelli di cui all'atto unilaterale d'obbligo così come previsto al comma 1 dell'articolo 14 della l.r. 13/1990;
- Per gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono;
- Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 1, per gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR, nonché dell'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), sottoposti a restauro e a risanamento conservativo. Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR il divieto è riferito agli edifici presenti nella carta IGM 1892/1895;
- Negli ambiti di tutela integrale definiti dal PPAR o dalle disposizioni dei piani regolatori comunali ad esso adeguati sono ammessi gli interventi di ampliamento, nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con i limiti di cui all'articolo 1, comma 1; in quest'ultimo caso il nuovo edificio deve occupare almeno la metà dell'area di sedime di quello



preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche;

- In deroga ai divieti stabiliti dal comma 5, lettera c), nelle fasce di territorio inondabile da piene con tempi di ritorno sino a 200 anni individuate dai Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (PAI), sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 1 ricadenti nelle zone urbanistiche per le quali i procedimenti di mitigazione del rischio di cui all'articolo 23 delle NTA del PAI dei bacini regionali o analoghi siano stati regolarmente conclusi con l'atto comunale di recepimento delle prescrizioni regionali e con l'effettiva realizzazione delle opere previste nel piano di mitigazione, nonché gli interventi di cui all'articolo 1 in cui il piano base della nuova opera è collocato al di sopra del livello atteso stimato per la piena di 50 cm. e l'opera stessa non prevede comunque attacchi a terra;
- Gli edifici condonati od oggetto dell'avvenuto rilascio della sanatoria di conformità sono di fatto equiparati a quelli legittimamente autorizzati. In nessun caso comunque gli interventi previsti possono essere considerati interventi in sanatoria ;

f. PROCEDIMENTO

- I titoli abilitativi richiesti, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001, sono il Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata Inizio Attività nel rispetto delle relative attribuzioni. E' necessario, in tale sede, produrre asseverazioni in merito al rispetto di quanto richiesto dalla legge per gli aspetti energetici e sismici (articolo 5 comma 1);
- In molti casi è prevista la riduzione o addirittura l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione. E' comunque sempre prevista la possibilità di cessione di aree necessarie per gli standard o la loro monetizzazione (articolo 6);

g. ENTRATA IN VIGORE E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

- I Comuni, con delibera di Consiglio, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge, possono limitare l'applicabilità della legge in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale. Possono altresì introdurre ulteriori deroghe ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali (articolo 9 comma 1 ed articolo 4 comma 1);
- Le istanze di Permesso di Costruire e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività, relative agli interventi espressamente disciplinati dalla legge, devono essere presentate al Comune decorsi i sopra citati 45 giorni e comunque entro e non oltre il 30 giugno 2012, a pena di decadenza dal relativo diritto (articolo 9 comma 2).

Considerato che:

La concreta applicazione della Legge, secondo le indicazioni della stessa richiede in ogni caso ai Comuni di operare una serie di azioni preliminari:



- a. organizzare la propria struttura in modo da gestire, nella piena efficienza, i procedimenti relativi alle istanze dei soggetti interessati (Permessi di Costruire, accordi di programma con gli ERAP, Piani di Recupero, Piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112);
- b. indicare, attraverso deliberazioni consiliari, ulteriori limiti all'applicabilità della legge in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale,
- c. la possibilità di introdurre ulteriori deroghe ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali;
- d. la opportunità di fornire una chiara indicazione in merito alle modalità di reperimento delle superfici a standard di cui al d.m. 1444/1968, nonché in merito alle modalità di individuazione del loro valore;

Azioni tutte attuate con la delibera di Consiglio Comunale del 26/11/2009 n.96 sulla scorta delle originarie previsioni della L.R. 22/2009. Oggi, in forza della novella normativa sopraggiunta con la L.R. 19/2010, tale deliberato deve essere rimodulato in adeguamento a quest'ultima indicando l'espletamento delle citate azioni:

Lettera a) - In relazione alla necessità di ottimizzare la gestione dei procedimenti amministrativi, legati al rilascio dei previsti permessi di Costruire, si evidenzia il fatto che le Amministrazioni Comunali possono attivare specifici progetti di produttività da finanziare attraverso specifiche risorse. Tali risorse, ai sensi dell'articolo 5 comma quarto della Legge sono reperite attraverso l'incremento dei diritti di segreteria in una misura non superiore al 100 per cento.

Pertanto ritenuto opportuno individuare detto obiettivo specifico da svolgere nell'ambito dell'organico del Dipartimento del Territorio, si determina fin d'ora l'incremento degli attuali diritti di segreteria in una misura pari al 100 per cento. Tale quota sarà versata in un apposito capitolo di bilancio da individuarsi nel bilancio di previsione.

Lettera b) - In base a quanto indicato all'art.9 comma 1 della L.R. n.22/2009 viene stabilito che i Comuni possano limitare motivatamente l'applicabilità della legge stessa sulla base dei criteri fissati dalla norma stessa entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale ed in relazione a ciò si ritiene opportuno proporre di:

-integrare l'elenco previsto dall'articolo 4 comma 5 della L.R. 22/2009 con gli edifici presenti nelle cosiddette "zone bianche" di cui all'art. 9, comma 3 del D.Lgs. 327/2001 e art. 9 del D.Lgs. 380/2001, in quanto trattasi di norme statali non derogabili dalle Regioni.

- di dare atto che l'elenco previsto dall'articolo 4 comma 5 della L.R. 22/2009 con gli edifici colonici individuati nel censimento allegato al P.R.G. vigente, l'applicazione della L.R. 22/2009 opera limitatamente ai casi non contemplati dall'art. 36.02 delle NTA di PRG



vigenti in cui gli unici interventi consentiti riguardano lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

-non consentire l'applicazione della legge qualora gli incrementi determinino un passaggio da un esercizio di vicinato ad una media struttura di vendita, oppure da una media struttura di vendita a una grande struttura di vendita.

Lettera c) - In relazione a quanto indicato alla lettera c), ai sensi dell'articolo 4 comma primo della L.R. 22/2009 come modificato dalla L.R. 19/2010 *"gli interventi di cui alla presente legge riguardano gli edifici in corso di ristrutturazione o quelli ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali"* si ritiene opportuno proporre di integrare la deroga ai parametri urbanistico-edilizi specificatamente indicati dalla norma con i seguenti:

- a) Deroga alla distanza dai confini del lotto di proprietà limitatamente agli interventi di cui all'art.1, con un minimo assoluto in ogni caso di ml.1,5.

Detta deroga può essere esplicitata come dalla casistica che segue, con la premessa che nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, la distanza dai confini o dai fabbricati.

1) Edificio oggetto di intervento fronteggiante edificio esistente:

1.a) Ampliamento rispettoso del D.M. 1444/68 sempre possibile sino alla distanza min di ml. 1,5 dai confini(*);

1.b) Edifici esistenti non rispettosi del D.M. 1444/68, l'incremento è possibile con l'ampliamento congiunto dei due edifici uniti in aderenza sul confine, a condizione che nell'ambito di validità del titolo abilitativo edilizio entrambe gli ampliamenti vengano realizzati;

1.c) Edifici esistenti rispettosi del D.M. 1444/68 ma con l'ampliamento vengono meno i requisiti di detto D.M. L'incremento è possibile purchè i due edifici si amplino congiuntamente sino alla distanza minima di ml 1,50 dal confine e le rispettive pareti fronteggianti siano prive di superfici finestrate. In detta fattispecie è sempre applicabile la deroga di cui al precedente punto 1b)(*).

1.d) Edifici esistenti non rispettosi del D.M. 1444/68, l'ampliamento è possibile purchè non vi sia avanzamento dei fronti esistenti, con detto limite è possibile la sopraelevazione dell'esistente (*).

2) Edificio oggetto di intervento non fronteggiante altri edifici:

2.a) L'Ampliamento è sempre possibile sino alla distanza min di ml. 5,00 dai confini;

2.b) L'Ampliamento è sempre possibile purchè la parete ampliata, fronteggiante il confine, sia priva di superfici finestrate e non sia posta a distanza inferiore di ml 1,5 dal confine stesso(*).

(*) Quando la distanza dai confini è inferiore a ml 5 è necessario sempre l'atto di assenso del vicino confinante.



- b) Tenuto conto che alcuni parametri urbanistici propri del P.R.G. non consentirebbero la realizzazione di alcuni interventi previsti dalla legge si propone la deroga a tutti gli altri parametri edilizi indicati all'art.4 comma 1 della L.R. 22/2009 ivi compresi quelli definiti dalle NTA di P.R.G., fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze ed altezze di cui al D.M. 2/04/1968, quelle concernenti aspetti igienico sanitari (es. D.M.S. Sanità 5 luglio 1975) e quelle relative alla normativa sismica.
- c) Per gli interventi di cui all'art.2 ovvero nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio.

Lettera d) – L'applicazione della L.R. 22/2009 determinerà un certo incremento di carico urbanistico in deroga alle previsioni degli strumenti vigenti con ripercussioni sul bilancio quantitativo della dotazione degli standard minimi di cui al D.M. 1444/1968. Bisogna comunque prendere atto che anche nell'ipotesi di ampliamento massimo di del 20% (interventi di cui all'art.1 della L.R. 22/2009) la quantità di aree a standard da garantire risulterebbe al massimo di circa 45 mq (ridotta a 22,5 mq nelle zone territoriali omogenee B, ovvero a 15 nelle zone territoriali omogenee E) il che comporterebbe una frammentazione di piccole aree pubbliche su tutto il territorio difficilmente funzionali e molto onerose da gestire e mantenere.

Si ritiene pertanto che in detta fattispecie:

- Procedere sempre alla monetizzazione delle aree, per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere, secondo il valore determinato ai fini I.C.I.. Costituire un fondo specifico di bilancio nel quale incassare tali risorse finanziarie. Operare una ricognizione complessiva dell'incidenza della legge in termini di peso insediativo e corrispondente necessità di standard aggiuntivi. Fare un Piano per quantificare ed individuare le diverse tipologie di standard necessari e procedere, attraverso i fondi incassati, all'acquisizione delle aree ed alla urbanizzazione delle stesse.

Relativamente agli interventi di cui all'art.2 della L.R. 22/2009, ove e' prevista la possibilità di demolizione con incremento pari rispettivamente al 30% o 40 % della cubatura demolita e ricostruita o pari al 30% o 40% della Superficie Utile Lorda demolita e ricostruita, si ritiene procedere sempre alla valutazione caso per caso se monetizzare o meno le aree da cedere a standards, con esclusione degli interventi contenuti entro il 20% di incremento max della volumetria complessiva o S.U.L. dell'edificio esaminato per cui valgono le procedure della precedente fattispecie.

Nell'eventualità di monetizzazione degli standards, il relativo l'importo, determinato dal Responsabile del Procedimento e comunicato all'interessato, dovrà essere versato alla tesoreria comunale in unica soluzione prima del rilascio del corrispondente titolo abilitativo edilizio o deposito della S.C.I.A. .

La quota di contributo di costruzione relativa al mutamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2 deve essere destinata agli interventi di messa in sicurezza degli edifici scolastici e per tale



motivazione dovrà essere individuata un'apposita destinazione in entrata ed in uscita nel bilancio di previsione.

La quota relativa alla monetizzazione degli standards di cui all'art. 1, comma 8 ed all'art.2 comma 8 della L.R.22/2009 deve essere destinata per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti. Per tale motivazione dovrà essere individuata un'apposita destinazione in entrata ed in uscita nel bilancio di previsione.

E' possibile congiuntamente intervenire sullo stesso edificio con gli ampliamenti previsti dall'art.1 e dall'art.2 della L. 22/2009, purchè l'incremento max del 20% riguardi la sola porzione di edificio non demolita e l'incremento max del 30% o del 40 % riguardi la sola porzione dell'edificio demolita e ricostruita.

Accertato che il Consiglio Comunale è pertanto chiamato a pronunciarsi, come espressamente previsto dalla Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 in merito a tali aspetti.

Visto

-Il parere tecnico favorevole a firma del Dirigente del Dipartimento del Territorio Ing. Ermanno Frontaloni;

Ritenuto

- non necessaria l'acquisizione del parere di regolarità contabile poiché il presente atto non comporta aumento di spesa o diminuzione di entrata al bilancio comunale

- condividere gli obiettivi della L.R. n.22/2009 così come modificata dalla L.R. 19/2010;

Udita la discussione sviluppatasi sull'argomento, come da trascrizione integrale della registrazione della seduta, che alla presente non si allega ai sensi art.35 Regolamento del Consiglio Comunale;

Con la seguente votazione:

Presenti	18	
Votanti	13	
Favorevoli	12	
Contrari	1	(Franchini)
Astenuti	5	(Andreoni, Bernardini, Cardinali, Pugnalone, Severini)

DELIBERA

- 1)** di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2)** di determinare fin d'ora l'incremento degli attuali diritti di segreteria in una misura pari al 100 per cento da applicarsi limitatamente ai procedimenti edilizi di cui alla L.R. 22/2009. Tali diritti saranno versati in un apposito capitolo di bilancio da individuarsi nel bilancio di



previsione. Lo svolgimento di detti procedimenti viene individuato come obiettivo specifico da svolgere nell'ambito dell'organico del Dipartimento del Territorio, che verrà articolato e disciplinato nelle risorse umane e procedure con successivo provvedimento da emettere da parte del Dirigente del Dipartimento del Territorio e sottoporre all'approvazione della giunta comunale;

- 3) di integrare come segue, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9 comma primo della Legge Regionale n.22/2009, l'elenco degli ambiti previsto dall'articolo 4 comma 5 della legge all'interno dei quali non sono ammessi gli interventi:

- sugli edifici esistenti nelle cosiddette "zone bianche" di cui all'art. 9, comma 3 del D.Lgs. 327/2001 e art. 9 del D.Lgs. 380/2001;

- sugli edifici colonici individuati nel censimento allegato al P.R.G. vigente l'applicazione della L.R. 22/2009 opera limitatamente agli edifici non contemplati dall'art. 36.02 delle NTA di PRG vigenti in cui gli unici interventi consentiti riguardano lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

- sugli edifici in cui gli incrementi determinino un passaggio da un esercizio di vicinato ad una media struttura di vendita, oppure da una media struttura di vendita a una grande struttura di vendita.

- 4) di determinare, ai sensi dell'articolo 4 comma primo della Legge Regionale n.22/2009 che gli interventi sono altresì consentiti:

a) In deroga alla distanza dai confini del lotto di proprietà limitatamente agli interventi di cui all'art.1 della L.R. 22/2009, con un minimo assoluto in ogni caso di ml.1,5.

Detta deroga può essere esplicitata solo come dalla casistica che segue.

- 1) Edificio oggetto di intervento fronteggiante edificio esistente:

1.a) Ampliamento rispettoso del D.M. 1444/68 sempre possibile sino alla distanza min di ml. 1,5 dai confini(*);

1.b) Edifici esistenti non rispettosi del D.M. 1444/68, l'incremento e' possibile con l'ampliamento congiunto dei due edifici uniti in aderenza sul confine, a condizione che nell'ambito di validità del titolo abilitativo edilizio entrambe gli ampliamenti vengano realizzati;

1.c) Edifici esistenti rispettosi del D.M. 1444/68 ma con l'ampliamento vengono meno i requisiti di detto D.M. L'incremento e' possibile purchè i due edifici si amplino congiuntamente sino alla distanza minima di ml 1,50 dal confine e le rispettive pareti fronteggianti siano prive di superfici finestrate. In detta fattispecie e' sempre applicabile la deroga di cui al precedente punto 1.b)(*).

1.d) Edifici esistenti non rispettosi del D.M. 1444/68, l'ampliamento e' possibile purchè non vi sia avanzamento dei fronti esistenti, con detto limite e' possibile la sopraelevazione dell'esistente (*).



2) Edificio oggetto di intervento non fronteggiante altri edifici:

- 2.a) L'Ampliamento e' sempre possibile sino alla distanza min di ml. 5,00 dai confini;
- 2.b) L'Ampliamento e' sempre possibile purchè la parete ampliata, fronteggiante il confine, sia priva di superfici finestrate e non sia posta a distanza inferiore di ml 1,5 dal confine stesso(*).

(*) Quando la distanza dai confini e' inferiore a ml 5 e' necessario sempre l'atto di assenso del vicino confinante.

b) deroga a tutti gli altri parametri edilizi indicati all'art.4 comma 1 della L.R. 22/2009 ivi compresi quelli definiti dalle NTA di P.R.G., fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze ed altezze di cui al D.M. 2/04/1968, quelle concernenti aspetti igienico sanitari (es. D.M.S. Sanità 5 luglio 1975) e quelle relative alla normativa sismica.

c) Per gli interventi di cui all'art.2 della L.R. 22/2009 ovvero nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio.

5) di individuare, per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 della Legge Regionale n.22/2009 ed in relazione alla necessità di regolare il processo di riequilibrio della dotazione di aree ed attrezzature pubbliche in conseguenza della applicazione della norma regionale, il seguente schema procedimentale:

- a) Il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui all'art. 1 della Legge Regionale n.22/2009 deve essere sempre preceduto dalla monetizzazione delle aree a standard occorrenti, per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quella di intervento, determinata secondo i parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio o deposito della S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività), in riferimento al *valore delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Osimo ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I.*;
- b) Le risorse così determinate ed incassate dovranno essere allocate presso uno specifico capitolo di bilancio;
- c) Alla scadenza del termine di cui all'articolo 9 comma secondo della Legge Regionale n.22/2009, dovrà essere predisposta una ricognizione complessiva dell'incidenza della applicazione della stessa in termini di peso insediativo e determinata, anche in relazione alla dislocazione di tali volumetrie sul territorio, la corrispondente necessità quantitativa e qualitativa di standard aggiuntivi;
- d) Sulla scorta di tali dati dovrà essere predisposto un Piano Particolareggiato Esecutivo finalizzato ad individuare le diverse tipologie di aree ed attrezzature pubbliche necessarie e procedere, attraverso le risorse finanziarie incassate, all'acquisizione delle aree ed alla urbanizzazione delle stesse.
- e) Per gli interventi di cui all'art.2 della L.R. 22/2009 bisogna procedere sempre alla valutazione caso per caso se monetizzare o meno le aree da cedere a standards, con esclusione degli interventi contenuti entro il 20% di incremento max della volumetria



complessiva o S.U.L. dell'edificio esaminato per cui valgono le procedure previste in tema di monetizzazione dall'art.1 della L.R. 22/2009.

- f) Nell'eventualità di monetizzazione dello standards di cui al precedente punto e), il relativo l'importo, determinato dal Responsabile del Procedimento e comunicato all'interessato, dovrà essere versato alla tesoreria comunale in unica soluzione prima del rilascio del corrispondente titolo abilitativo edilizio o deposito della S.C.I.A. .
- 6) di disporre che la quota di contributo di costruzione relativa al mutamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2, comma 2 deve essere destinata agli interventi di messa in sicurezza degli edifici scolastici e per tale motivazione dovrà essere individuata un'apposita destinazione in entrata ed in uscita nel bilancio.
- 7) di disporre che la quota relativa alla monetizzazione degli standards di cui all'art. 1, comma 8 ed all'art.2 comma 5 della L.R.22/2009 deve essere destinata per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti. Per tale motivazione dovrà essere individuata un'apposita destinazione in entrata ed in uscita nel bilancio.
- 8) E' possibile congiuntamente intervenire sullo stesso edificio con gli ampliamenti previsti dall'art.1 e dall'art.2 della L. 22/2009, purchè l'incremento max del 20% riguardi la sola porzione di edificio non demolita e l'incremento max del 40% riguardi la sola porzione dell'edificio demolita e ricostruita.
- 9) Di revocare la delibera di Consiglio Comunale n.96 del 26/11/2009.
- 10) Di dare atto che gli edifici condonati o sui quali e' stata rilasciata la sanatoria di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 , ultimati od in corso di ristrutturazione alla data del 31 dicembre 2008, sono di fatto equiparati a quelli legittimamente autorizzati .In nessun caso comunque gli interventi previsti possono essere considerati interventi in sanatoria ;
- 11) di dare mandato al Settore Ragioneria di predisporre gli atti necessari all'inserimento nel Bilancio di un apposito capitolo per raccogliere i proventi della monetizzazione delle aree a standard vincolato per l'acquisizione di aree a standard o per migliorare la quantità degli standard esistenti ed un ulteriore capitolo di bilancio per raccogliere l'incremento dei diritti di segreteria vincolato all'attivazione dei progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti.

Il Presidente del Consiglio Comunale pone quindi a votazione la proposta di rendere il presente atto immediatamente eseguibile,

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta



Con la seguente votazione:

Presenti	18	
Votanti	12	
Favorevoli	12	
Astenuti	6	(Andreoni, Bernardini, Cardinali, Franchini, Pugnalone, Severini)

DELIBERA

- 12)** di dichiarare, la propria deliberazione, immediatamente eseguibile a mente dell'art.134 comma 4 – del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, considerate le esigenze di contrastare la crisi economica attraverso azioni efficaci in termini di garantire occupazione e sviluppo dell'economia locale.

--- * * * ---

SB



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. ALBANO LUIGI

IL PRESIDENTE

GALLINA MIRCO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica dal sottoscritto Segretario Generale che, giusta relazione del Messo Comunale, copia della presente deliberazione é stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale

il _____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art.124 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

Dal Municipio, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. ALBANO LUIGI
