

COMUNE DI JESI

Provincia di Ancona

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: 216 Data: 27/11/2009

OGGETTO: INDIRIZZI IN ORDINE ALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 08/10/2009 N.22 "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE" IN ATTUAZIONE DEGLI ARTT.4, 1° COMMA E 9, 1° COMMA - APPROVAZIONE RISOLUZIONE -

Il giorno **27 Novembre 2009**, alle ore **10:30**, nella Sala del Consiglio, in Jesi, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme e nei termini di legge.

Eseguito l'appello nominale risultano presenti:

NOMINATIVO	PRESENTE	NOMINATIVO	PRESENTE
AGNETTI SILVIO	N	MANNARINI GILBERTO	S
ALBERICI ANTONINO	S	MARASCA MATTEO	S
BELCECCHI FABIANO	S	MASSACCESI DANIELE	S
BEZZECCHERI EMILIO	S	MELAPPIONI AUGUSTO	S
BINCI ANDREA	S	MONTALI GIANNI MARIA	S
BRECCIAROLI LUCA	S	NEGOZI LEONELLO	S
BUCCI ACHILLE	N	PENNONI MARIA CELESTE	S
CARDELLI RITA	S	PENTERICCI MARCELLO	N
CHERUBINI GUGLIELMO	S	POLITA MARCO	N
CINGOLANI PAOLO	S	ROSSETTI SIRO	S
COLTORTI UGO	N	SANTARELLI PIERLUIGI	S
D'ONOFRIO MARCO	N	SANTINELLI CESARE	S
FANCELLO DANIELE	N	SANTONI MARTA	S
FRATESI CLAUDIO	N	SARDELLA MARIO	N
LILLINI ALFIO	S	TITTARELLI GIULIANO	S
LOMBARDI NAZZARENO	S		

Presenti n. 22 Assenti n. 9

Sono inoltre presenti i seguenti assessori: TONELLI STEFANO, AGUZZI BRUNA, OLIVI DANIELE, MAIOLATESI GILBERTO, ROMAGNOLI SIMONA, SORANA VINCENZO

Il consigliere straniero aggiunto KIBUUKA MOLLY NANSUBUGA risulta Presente S/N (S)

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa **MANCINI LAURA**.

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta, il PRESIDENTE. **CINGOLANI PAOLO** assume la presidenza.

Scrutatori: / .

Il Consiglio prende in esame l'oggetto sopraindicato.

IRIDE Doc.ID 1136244 C.C. n. 216 del 27/11/2009

OGGETTO: INDIRIZZI IN ORDINE ALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8 OTTOBRE 2009 N.22 "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE", IN ATTUAZIONE DEGLI ARTT. 4, PRIMO COMMA E 9, PRIMO COMMA – APPROVAZIONE RISOLUZIONE -

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la relazione istruttoria del 20.11.2009, allegata in calce alla presente deliberazione, predisposta dal Servizio Urbanistica dalla quale, tra l'altro, si rileva che:

- la Regione Marche ha approvato la Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, 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"*;
- tale legge, pubblicata sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009 troverà piena applicazione a far data dal 30 novembre 2009;
- la legge è stata emanata 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.

PRESO ATTO altresì che la Giunta Regionale sta predisponendo un atto di indirizzo concernente *"l'interpretazione ed applicazione della 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)"*;

VALUTATO che i Comuni, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, possono:

- limitarne l'applicabilità 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;
- introdurre ulteriori deroghe ai parametri urbanistico-edilizi dei regolamenti edilizi e dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali;

VALUTATO inoltre che per dare concreta ed efficace attuazione alla norma regionale è necessario altresì che i Comuni:

- provvedano ad 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);
- forniscano 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 dei criteri per la loro monetizzazione;

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, deliberare in merito;

RITENUTO che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 e 2 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente: "INDIRIZZI IN ORDINE ALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8 OTTOBRE 2009 N.22 "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE", IN ATTUAZIONE DEGLI ARTT. 4, PRIMO COMMA E 9, PRIMO COMMA" e che al competente SERVIZIO URBANISTICA-AMBIENTE ai sensi dell'art. 107 - comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

VISTO l'art.42 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000;

VISTO il PARERE FAVOREVOLE del RESPONSABILE del SERVIZIO URBANISTICA-AMBIENTE, per la regolarità tecnica espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 ed inserito all'originale del presente atto;

VERIFICATO che non è necessario che il Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta della presente deliberazione apponga il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000, in quanto non vi sono spese derivanti dall'adozione della presente delibera;

VISTO il parere della competente Commissione Consiliare espresso in data 25.11.2009;

VISTE:

- la Legge 17 agosto 1942, n.1150 – Legge urbanistica modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967, n.765, 19 novembre 1968, n.1187, 1 giugno 1971, n.291 e 22 ottobre 1971, n.865;
- la Legge Regionale 5 agosto 1992, n.34 – Legge urbanistica regionale modificata ed integrata;
- la Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22;

VISTA la Risoluzione presentata dai gruppi consiliari P.D. - S.D. e P.D.C.I. inerente l'argomento della presente deliberazione;

UDITA la discussione come da trascrizione integrale da nastro magnetico che si allega agli atti perché ne formi parte integrante, documentale e probatoria;

Il Presidente del Consiglio Comunale procede quindi alle votazioni nel seguente ordine: atto deliberativo, immediata eseguibilità dell'atto e Risoluzione;

CON VOTAZIONE resa nei modi e forme di legge che ha fornito il seguente risultato come accertato dal Segretario comunale e proclamato dal Presidente;

VOTAZIONE DELIBERA:

PRESENTI	N.22	
VOTANTI	N.21	
ASTENUTI	N.01	(Marasca per M.D. Jesi è Jesi)
FAVOREVOLI	N.21	
CONTRARI	N.00	

DELIBERA

1) di prendere atto che la premessa è parte integrante del presente atto e si intende qui richiamata;

2) di prendere atto che è in fase di approvazione, da parte della Giunta Regionale, una delibera avente ad oggetto un *Atto di Indirizzo* concernente l'interpretazione ed applicazione della 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"*;

3) di dare atto che la Giunta Comunale, ai sensi dell'articolo 48 comma 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 ed in conformità con quanto espressamente previsto dall'articolo 5 comma 4 della Legge Regionale n.22/2009, potrà provvedere alla determinazione di misure organizzative straordinarie della struttura degli Uffici e dei Servizi, secondo il criterio di garantire la necessaria efficienza ed efficacia nella gestione dei procedimenti per il rilascio dei previsti titoli abilitanti l'attività edilizia;

4) di integrare, 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, stabilendo che gli interventi di cui alla L.R. n.22/2009 non sono ammessi:

a. negli immobili ricadenti all'interno del *"Territorio urbano di trasformazione TT"*, di cui al Capo II delle NTA del PRG, che si articola in: *"Ambiti di nuova urbanizzazione TT1"* (art. 35 delle NTA), *"Ambiti da ristrutturare TT2"* (art. 36 delle NTA), *"Aree di ristrutturazione TT2.5"* (art. 37 delle NTA) e *"Ambiti in trasformazione TT3"* (art. 38 delle NTA);

- b.** negli immobili ricadenti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, adottati o ancora in vigore, fino alla loro scadenza. Sono fatti salvi, e quindi non esclusi dall'applicazione della L.R. n.22/2009, gli edifici ricadenti all'interno dei suddetti piani attuativi quando il piano stesso non prevede cessione di aree per standard ed esecuzione diretta di opere di urbanizzazione;
- c.** negli immobili ricadenti all'interno di aree occupate da attività produttive isolate nel territorio rurale, classificate dal vigente PRG con la zonizzazione “*TR5 Isole della produzione*”, di cui all'art. 59 delle NTA del PRG;
- d.** negli immobili con destinazione produttiva ubicati nelle zone TE2.2 di PRG, nel caso di demolizione e ricostruzione, quando l'intervento introduca nuove destinazioni commerciali, direzionali e terziarie;

5) di stabilire, ai sensi del combinato disposto dell'art. 4 comma 1 ed articolo 9 comma 1 della L.R. n. 22/2009, le limitazioni di seguito specificate per gli interventi da attuare negli edifici in zona agricola. Tali prescrizioni vengono dettate al fine di garantire che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche negli ampliamenti e per evitare che le demolizioni e ricostruzioni, con eventuali accorpamenti, diano luogo ad interventi incompatibili con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Si stabilisce pertanto che gli interventi di cui alla L.R. n.22/2009, nei fabbricati ubicati nella zona agricola, sono sottoposti alle seguenti condizioni e limitazioni:

- **fabbricati principali**: nei casi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento nei fabbricati principali aventi tipologia edilizia tradizionale, è obbligatoria la riproposizione del tipo edilizio preesistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati sulla base di un dettagliato progetto che preveda l'utilizzo di materiali, finiture, sistemazioni esterne e piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. In ogni caso l'altezza dell'edificio ampliato e/o ricostruito non potrà essere superiore a ml. 7,50;
- **fabbricati accessori**: nei casi di demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento nei fabbricati accessori, è consentito anche l'accorpamento fra più manufatti a condizione che il volume di ogni nuovo corpo di fabbrica non sia superiore al 50% di quello dell'edificio principale, l'altezza non sia superiore a ml 4,50, la distanza fra i fabbricati accessori e l'edificio principale non sia inferiore a ml 10,00 e che i fabbricati accessori siano disposti in modo da formare una corte;
- **competete al Consiglio Comunale**, in sede di valutazione del piano di recupero previsto dall'art.1 comma 6 della L.R. n.22/2009, stabilire la compatibilità dell'accorpamento dei volumi accessori all'edificio principale, in relazione al tipo edilizio ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici interessati, ovvero l'opportunità di mantenere distinte le due volumetrie, fermo restando quanto consentito dallo stesso art.1 comma 6.

Per disciplinare i materiali, le finiture, i dettagli costruttivi, le sistemazioni esterne e le piantumazioni, negli interventi eseguiti ai sensi della L.R. n.22/2009 sugli edifici in zona agricola, si rinvia alla Giunta Municipale l'approvazione di uno specifico regolamento;

6) di determinare, ai sensi dell'articolo 4 comma primo della Legge Regionale n.22/2009 ed in relazione alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, che gli interventi sono altresì consentiti:

- a) in deroga alle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, stabilite dagli strumenti urbanistici comunali, a condizione però che non vengano in alcun modo pregiudicati i diritti dei terzi. Pertanto, nel caso cui gli interventi eseguiti ai sensi della L.R. n. 22/2009 comportino la realizzazione di corpi di fabbrica posti a distanza dal confine inferiore a ml 5,00 o inferiore alla metà di quella stabilita da normative nazionali fra fabbricati, è necessario accordo scritto registrato fra i proprietari confinanti;
- b) in deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi degli strumenti urbanistici e regolamenti comunali che incidono sulla densità edilizia, ferme restando le specifiche prescrizioni del PRG sull'utilizzo e sulla sistemazione delle aree scoperte;

7) di stabilire, per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 e all'articolo 2 comma 5 della Legge Regionale n.22/2009, che il riequilibrio della dotazione di attrezzature pubbliche in conseguenza della applicazione della norma regionale debba essere attuato mediante monetizzazione delle relative aree, non ritenendo funzionale all'attuazione delle previsioni del PRG una cessione diffusa di piccoli appezzamenti di terreno da destinare ad usi pubblici. Pertanto, considerato che con delibera del Consiglio Comunale n. 143 del 30/07/2008 è stata approvata una "*Revisione dei criteri e parametri per la monetizzazione degli standard urbanistici negli interventi edilizi diretti*" e che la quantificazione del valore delle aree contenuto in detta disciplina soddisfa quanto prescritto dal suddetto art. 1 comma 8 della legge regionale n. 22/2009 in quanto superiore a quella per oneri di urbanizzazione, si stabilisce che:

- a) il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla Legge Regionale n.22/2009 deve essere sempre preceduto dalla monetizzazione delle aree a standard secondo quanto disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 143 del 30/07/2008;
- b) i proventi della monetizzazione saranno utilizzati dal Comune nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 comma 8 della L.R. n. 22/2009;
- 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;

8) di stabilire, per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 e all'art. 2 comma 5 della Legge Regionale n.22/2009, che nel caso di attuazione degli interventi mediante piano attuativo è facoltà del Consiglio Comunale nella fase di adozione del piano richiedere la cessione delle aree per standard o la loro monetizzazione con appositi criteri da determinare in relazione allo specifico intervento;

9) di stabilire, come previsto dall'art. 5 comma 4 della L.R. n. 22/2009 ed al fine di attivare i progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti ed allo svolgimento dei controlli, l'incremento dei diritti di segreteria di una quota pari al 80% rispetto alla tariffa ordinaria. Si stabilisce di dare mandato al Dirigente del Servizio Urbanistica di predisporre tali progetti di produttività;

10) di prendere atto che il geom. Landino Ciccarelli, responsabile della U.O.C. Sportello Unico per l'Edilizia, è stato individuato quale responsabile del presente procedimento ai sensi della Legge n.241/90 e s.m.i.;

11) che la presente deliberazione costituisce, ai sensi dell'art. 107 - comma 1 e 2 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente, "INDIRIZZI IN ORDINE ALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8 OTTOBRE 2009 N.22 "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE", IN ATTUAZIONE DEGLI ARTT. 4, PRIMO COMMA E 9, PRIMO COMMA" e che al competente SERVIZIO URBANISTICA-AMBIENTE ai sensi dell'art. 107 - comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

INFINE stante l'urgenza a provvedere in merito considerate le esigenze di contrastare la crisi economica attraverso azioni efficaci in termini di garantire occupazione e sviluppo dell'economia locale;

CON SUCCESSIVA VOTAZIONE resa nei modi e forme di legge che ha fornito il seguente risultato come accertato dal Segretario comunale e proclamato dal Presidente;

VOTAZIONE IMMEDIATA ESEGUIBILITA':

PRESENTI	N.22
VOTANTI	N.21
ASTENUTI	N.01 (Marasca per M.D. Jesi è Jesi)
FAVOREVOLI	N.21
CONTRARI	N.00

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 - 4° comma del D.Lgs. n.267/2000.

VOTAZIONE RISOLUZIONE:

PRESENTI	N.22
VOTANTI	N.16
ASTENUTI	N.06 (Melappioni e Rossetti per M.D. Jesi è Jesi – Montali e Pennoni per P.D.L. - Massaccesi e Santinelli per A.N. verso il P.D.L.)
FAVOREVOLI	N.14
CONTRARI	N.02 (Brecciaroli per Verdi e Marasca per M.D. Jesi è Jesi)

CIC/VIT/bg

La Risoluzione è approvata nel testo di seguito riportato e costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo; la stessa, inoltre, ai sensi dell'art.40, comma 2 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale impegna l'Amministrazione Comunale a comportarsi conseguentemente:

RISOLUZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO che il Piano Casa di cui alla L.R. n. 22 del 08.10 2009 consente di intervenire attraverso operazioni di demolizione e di ricostruzione, oltre che di ampliamento degli edifici residenziali e non;

CONSIDERATO che la stessa legge esclude l'applicazione in tutte le zone di tipo A (centro storico) di cui al D.M. n. 1444/1968;

CONSIDERATO che all'interno della zona A sono ricompresi anche i borghi storici della nostra città che più di altre zone hanno bisogno di una riqualificazione e ristrutturazione per migliorare la qualità del tessuto urbano;

IMPEGNA

il Sindaco e la Giunta Comunale a dotarsi di un proprio strumento urbanistico autonomo rispetto alla L.R. n. 22/2009 al fine di incentivare la ristrutturazione e la riqualificazione dei borghi storici della nostra città oggi esclusi dall'applicazione del Piano Casa.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE

OGGETTO: INDIRIZZI IN ORDINE ALL'APPLICAZIONE DELLA 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", IN ATTUAZIONE DEGLI ARTT. 4, PRIMO COMMA E 9, PRIMO COMMA.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

PREMESSO CHE:

- Il tema posto all'attenzione del Consiglio Comunale è connesso alla avvenuta pubblicazione, sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009, della 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"* ed alla conseguente applicabilità delle norme in essa contenute, a far data dal 30 novembre 2009;

- 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 Legge si compone di 10 articoli ed è appunto finalizzata a regolare l'attività edilizia per la demolizione con ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, in deroga alle indicazioni degli strumenti urbanistici, con il fine di migliorare il comportamento degli edifici stessi dal punto di vista antisismico nonché aumentarne il rendimento energetico;

- Gli elementi caratterizzanti l'articolato normativo della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 possono essere così sintetizzati:

a. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

- E' consentito l'ampliamento degli **edifici residenziali esistenti**, anche in zona agricola, nei limiti del 20 % della volumetria esistente fino ad un massimo di 200 metri cubi (articolo 1 comma 1);
- E' consentito l'ampliamento degli **edifici non residenziali esistenti** ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola nei limiti del 20 % della superficie utile lorda (SUL) fino ad un massimo di 400 metri quadrati. L'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga alle normative vigenti, è consentito nei limiti del 20 % della SUL fino ad un massimo di 100 metri quadrati (articolo 1 comma 3);
- 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 (articolo 1 comma 8);

b. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

- E' consentita la demolizione, anche integrale, e la ricostruzione degli **edifici residenziali esistenti**, con ampliamento fino ad un massimo del 35 % della volumetria esistente da demolire. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto (articolo 2 comma 1);
- E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli **edifici non residenziali esistenti**, con ampliamento fino ad un massimo del 35 % della SUL da demolire se gli edifici medesimi sono ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola. E' 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 per finalità produttive 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 (articolo 2 comma 2);

c. AMBITO DI APPLICAZIONE

- Gli interventi riguardano gli **edifici 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);

d. DIVIETI

- Gli interventi non sono ammessi:
 - a) nelle zone A (centri storici) di cui al d.m. 1444/1968;
 - b) nelle aree di tutela integrale dei piani regolatori comunali adeguati al Piano paesistico ambientale regionale (PPAR). Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato, si osservano le norme relative agli ambiti di tutela integrale definite dallo stesso PPAR;
 - c) per quanto riguarda le individuazioni contenute nel:
 - 1) piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale: 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_P2, AVD_P3 e AVD_P4 e nelle aree di versante interessate da valanghe a rischio molto elevato AVV_R4;
 - 2) piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino interregionale Marecchia-Conca: nelle fasce di territorio con probabilità di esondazione corrispondenti a piene con tempo di ritorno di duecento anni e nelle aree di versante in condizione di dissesto;
 - 3) piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del fiume Tronto: nelle aree di versante a pericolosità molto elevata H3 e nelle aree a rischio elevato o molto elevato di inondazione, E3 ed E4;
 - 4) piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del fiume Tevere: le zone individuate a rischio molto elevato per fenomeni franosi, R4;
 - d) per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) dei parchi e delle riserve naturali;

e) sulle aree dichiarate inedificabili per legge, per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale;

f) 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;

g) 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.

Gli edifici condonati sono di fatto equiparati a quelli legittimamente autorizzati. In nessun caso comunque gli interventi previsti possono essere considerati interventi in sanatoria (articolo 4 comma 9);

e. PROCEDIMENTO

I titoli abilitativi richiesti sono quelli stabiliti dal D.P.R. 380/2001. 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 (articolo 6).

E' comunque sempre prevista la cessione o la monetizzazione di aree necessarie per gli standard (art. 1, comma 8);

f. 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 parametri urbanistico-edilizi dei regolamenti edilizi e dei piani urbanistici e territoriali comunali.(articolo 9 comma 1 ed articolo 4 comma 1).

Le istanze di Permesso di Costruire, relative agli interventi espressamente disciplinati dalla legge, devono essere presentate al Comune decorsi i sopra citati 45 giorni e comunque entro e non oltre i successivi diciotto mesi, a pena di decadenza dal relativo diritto (articolo 9 comma 2);

PREMESSO INOLTRE CHE:

- E' in fase di approvazione, da parte della Giunta Regionale, una delibera avente ad oggetto un *Atto di Indirizzo* concernente l'interpretazione ed applicazione della 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"*;

- La concreta applicazione della Legge, secondo le indicazioni della stessa ed in virtù di quanto esplicito attraverso le linee guida, 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) 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 dei criteri per la loro monetizzazione.

Si specifica:

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.

b) In relazione a quanto indicato spetta al Consiglio Comunale la possibilità di integrare, ai sensi dell'articolo 9 comma primo della Legge, l'elenco delle aree o immobili sui quali non è ammissibile operare gli interventi previsti dalla legge.

Le problematiche connesse all'applicazione della L.R. n. 22/2009 sono state portate all'attenzione dei professionisti esterni e dei cittadini in un apposito incontro pubblico, svoltosi venerdì 30 ottobre 2009 presso la sala Consiliare del Comune con numerosissima partecipazione degli invitati, segno di una evidente aspettativa da parte della cittadinanza per i contenuti della legge.

Nella stessa data la problematica è stata illustrata anche ai componenti della competente Commissione Consiliare ed alle Circoscrizioni.

Inoltre questo Servizio ha promosso un incontro con i tecnici dei Comuni della Vallesina, tenutosi venerdì 13 novembre 2009 presso la sala Consiliare del Comune. In tale occasione è stato possibile confrontarsi sulle principali problematiche connesse all'applicazione della legge nell'ottica di sostenere una condivisa modalità applicativa della legge.

L'Ufficio ha inoltre partecipato a diversi dibattiti e convegni organizzati sul tema dall'ANCI, dalla Regione, dagli Ordini Professionali e da altre Associazioni interessate.

Uno degli aspetti principali da tenere in considerazione per le decisioni da adottare sull'applicazione della legge è sicuramente costituito dalla recente definitiva approvazione, da parte del Consiglio Comunale, della variante generale al Piano Regolatore, costituita dal Progetto Comunale di Suolo (PCS). Questo strumento fornisce una aggiornata lettura del territorio, sulla quale è stata progettata tutta la pianificazione urbanistica del territorio comunale. Ogni decisione che abbia un qualche riflesso su aspetti urbanistici ed edilizi non può essere adottata a prescindere dal Progetto Comunale di Suolo.

Sulla base di questa principale considerazione, l'Ufficio propone al Consiglio Comunale anzitutto di utilizzare la facoltà concessa dalla legge di deliberare, per conciliare la fattibilità degli interventi consentiti dalla legge regionale con le principali indicazioni del PCS, soprattutto per non compromettere l'attuazione di alcuni ambiti in trasformazione della città.

Si propone pertanto di escludere dall'applicazione della legge regionale:

- le aree ricadenti nel territorio urbano di trasformazione. In pratica si propone di non consentire interventi generalizzati di ampliamento e di demolizione con ricostruzioni degli edifici esistenti dove il PCS prevede la trasformazione di questi comparti in nuovi quartieri, con un assetto urbanistico da definire con apposito piano attuativo da sottoporre al Consiglio Comunale. Contrariamente si andrebbe a condizionare pesantemente, se non addirittura a vanificare, l'attuazione del PCS e a non applicare la perequazione urbanistica prevista in alcuni ambiti;
- gli edifici interessati da piani attuativi fino alla scadenza di questi ultimi, in quanto fino a tale data i rapporti sono regolati da convenzioni urbanistiche, che sono veri e propri contratti. Si ritiene di introdurre una eccezione a questa esclusione, costituita dai piani attuativi relativi ad un singolo edificio, nel caso in cui la convenzione non preveda cessione di aree o esecuzione diretta di opere di urbanizzazione;
- i complessi produttivi isolati posti in zona agricola (*aree TR5: isole della produzione*), in quanto, come espressamente stabilito dall'art. 59 delle NTA del PRG, queste presenze isolate pongono problemi di sostenibilità e compatibilità col territorio rurale in cui sono immerse. Pertanto non si ritiene opportuno consentire, per questi complessi produttivi, incrementi volumetrici oltre a quelli già ammessi dal PRG stesso;
- le trasformazioni in senso commerciale e terziario dei complessi produttivi esistenti nelle zone TE2.2 (*città consolidata con prevalenza di attività economiche*) in quanto tali interventi, che comportano un notevole incremento del carico urbanistico, verrebbero attuati in maniera generalizzata in assenza della verifica delle condizioni di contesto e del reperimento delle aree a standard aggiuntive, come prescritto dall'art. 31 delle NTA del PRG vigente.

Per ciò che riguarda invece gli interventi in zona agricola, si propone di inserire alcune limitazioni e condizioni al fine di garantire che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche negli ampliamenti e per evitare che le demolizioni e ricostruzioni, con eventuali accorpamenti, diano luogo ad interventi incompatibili con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Al fine di poter raggiungere per questi interventi una migliore qualità architettonica, si propone di adottare uno specifico regolamento che definisca nel dettaglio i materiali, le finiture, i dettagli costruttivi, le sistemazioni esterne e le piantumazioni.

c) Spetta inoltre al Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 4 comma primo della Legge ed in relazione a quanto chiarito nelle citate *Linee guida*, integrare l'elenco dei parametri urbanistico-edilizi specificatamente indicati dalla norma (altezze, densità edilizia, volumetrie, numero dei piani) in relazione agli specifici parametri previsti nei propri strumenti urbanistici.

A tal riguardo si propone di integrare le deroghe ai parametri urbanistico-edilizi con una specifica deroga alle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, a condizione che ciò non comporti alcun pregiudizio ai diritti dei terzi. Ulteriore deroga che si introduce si riferisce a tutti i parametri che in qualche modo incidono sulla densità edilizia degli strumenti comunali. Restano ferme comunque tutte le specifiche prescrizioni relative all'utilizzo ed alla sistemazione delle aree scoperte.

d) Per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 e all'articolo 2 comma 5 della Legge Regionale n.22/2009, si propone che il riequilibrio della dotazione di attrezzature pubbliche in conseguenza della applicazione della norma regionale debba essere attuato mediante monetizzazione delle relative aree, non ritenendo funzionale all'attuazione delle previsioni del PRG una cessione diffusa di piccoli appezzamenti di terreno da destinare ad usi pubblici. Pertanto, considerato che con delibera del Consiglio Comunale n. 143 del 30/07/2008 è stata approvata una "*Revisione dei criteri e parametri per la monetizzazione degli standard urbanistici negli interventi edilizi diretti*" e che la quantificazione del valore delle aree contenuto in detta disciplina soddisfa quanto prescritto dal suddetto art. 1 comma 8 della legge regionale n. 22/2009 in quanto superiore a quella per oneri di urbanizzazione, si propone l'applicazione del contenuto della delibera stessa.

Jesi, 20/11/2009

I Tecnici Istruttori:

F.to Arch. Daniela Vitali

F.to Geom. Landino Ciccarelli

Il Responsabile del Procedimento
F.to Geom. Landino Ciccarelli

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 216 DEL 27.11.2009

Deliberazione avente per oggetto:

INDIRIZZI IN ORDINE ALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 8 OTTOBRE 2009 N.22 "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE", IN ATTUAZIONE DEGLI ARTT. 4, PRIMO COMMA E 9, PRIMO COMMA .

UFFICIO PROPONENTE: UFFICIO S.U.E.

RESP. PROCEDIMENTO: F.to Geom. Landino Ciccarelli

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto ING. CROCIONI ANDREA, nella sua qualità di Dirigente SERVIZIO URBANISTICA E AMBIENTE, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

F.to Ing. Andrea Crocioni

Jesi, li 20.11.2009

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto _____ / _____ Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U.E.L. 267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile

Jesi, li _____ / _____

IL DIRIGENTE SERVIZIO FINANZIARIO

_____ / _____

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

IL PRESIDENTE
F.to CINGOLANI PAOLO

PUBBLICAZIONE

N Registro Pubblicazione

La presente deliberazione viene Pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà affissa per 15 gg. Consecutivi.

Jesi, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

La stessa è pubblicata sul sito del Comune: www.comune.jesi.an.it

La presente copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Jesi, li

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

ESEGUIBILITA' – ESECUTIVITA'

-La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile dall'Organo deliberante

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa MANCINI LAURA

-La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal _____ in quanto:

-() Decorsi 10gg. Dalla pubblicazione all'Albo Pretorio

-() Decorsi, senza esito, 15 gg. dalla richiesta di esame al difensore civico

-() Confermata da Consiglio Comunale con atto n. del

Jesi, li

IL SEGRETARIO GENERALE