



COMUNE DI SALTARA

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 70 del 30-11-2009

Oggetto: 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 SOSTEN

L'anno duemilanove il giorno trenta del mese di novembre alle ore 21:00, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nei modi di legge, in sessione Straordinaria.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

CICOLI FABIO	P	MAZZANTI SELENIA	P
MEI ENRICO	P	RUBINO TERESA	P
CRISTOFANELLI GIACOMO ANGELO	P	GUIDI DANIELE	P
FATTORI LUCIO	P	UGUCCIONI CLAUDIO	P
PERLINI VLADIMIRO	P	DE MARCHI STEFANIA	P
BRUNORI STEFANO	P	UBALDI MICHELA	P
GROTTOLI ALESSANDRO	P	SEVERINI PAOLO	A
DELL'ONTE MASSIMILIANO	P	CURZI GIULIA	P
MANOCCHI EROS	P		

ne risultano presenti n. 16 e assenti n. 1.

Gli assenti sono giustificati.

Assume la presidenza il Signor CICOLI FABIO in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Signor ROCCHETTI RICCARDO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

RUBINO TERESA

GUIDI DANIELE

CURZI GIULIA

La seduta è pubblica.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Arriva il Consigliere A. Grottoli, pertanto il numero dei presenti sale a 16.

Il Sindaco-Presidente pone in discussione l'argomento iscritto al n. 3 dell'O.d.G., come da seguente proposta di deliberazione depositata agli atti, nella cartella a disposizione dei Consiglieri:

“ “

VISTA la *relazione istruttoria* datata 25/11/2009, allegata quale parte integrante alla presente deliberazione ed indicata con la lettera "A", predisposta dal Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente, dalla quale, tra l'altro, si rileva che:

- sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009 è stata pubblicata 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", *ed alla conseguente applicabilità delle norme in essa contenute, a far data dal 30 novembre 2009*;
- tale norma, conosciuta con l'improprio 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*.

PRESO ATTO che è stata approvata, da parte della Giunta Regionale, la delibera n. 1991 del 24/11/2009, avente ad oggetto: *Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 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)"*, che avrà lo scopo di costituire un riferimento per la corretta applicazione della legge;

VALUTATO che i Comuni, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale 22/2009, 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 regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali;

VALUTATO inoltre che per dare concreta ed efficace attuazione alla norma regionale è necessario 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 del loro valore;

RITENUTO NECESSARIO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio, e che
DELIBERA DI CONSIGLIO n. 70 del 30-11-2009 - pag. 2 - COMUNE DI SALTARA

sono condivisi, deliberare in merito;

VISTA 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;

VISTA la Legge Regionale 5 agosto 1992, n. 34 – Legge urbanistica regionale modificata ed integrata;

VISTA la Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22;

VISTA la delibera G.R. n. 1991 del 24/11/2009 avente ad oggetto: *Atto di indirizzo concernente: “Interpretazione e applicazione della L.R. 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)”*,

PROPONE

- 1) di prendere atto che è stata approvata, da parte della Giunta Regionale, la delibera n. 1991 del 24/11/2009 avente ad oggetto: *Atto di indirizzo concernente: “Interpretazione e applicazione della L.R. 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)”*, che avrà lo scopo di costituire un riferimento per la corretta applicazione della legge;;
- 2) 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, co. 4, della Legge Regionale n. 22/2009, provveda 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. Potranno essere attivati specifici progetti di produttività da finanziare attraverso l’incremento dei diritti di segreteria in misura non superiore al cento per cento di quelli attuali, attraverso l’adozione di apposita deliberazione di G.C.;
- 3) di integrare, in relazione alle indicazioni di cui all’articolo 9, co. primo, della L.R. n. 22/2009, l’elenco degli ambiti previsti dall’articolo 4, co. 5, della legge, all’interno dei quali gli interventi non sono ammessi come di seguito specificato:
 - per gli immobili sottoposti a Restauro (Re) o Risanamento Conservativo (Rc), come specificato dall’art. 14 delle “Norme per il riuso e la nuova costruzione dei fabbricati in zona Agricola”;
 - per gli immobili ricadenti nelle “Aree in frana” e in quelle “Potenzialmente esondabili”, come individuate nella *carta geomorfologica*, e in quella delle *pericolosità geologiche*, facenti parte della variante generale al PRG;
 - per gli immobili residenziali e non residenziali che hanno in passato già usufruito di condono edilizio.
- 4) di determinare, ai sensi dell’articolo 4, co. primo, della Legge Regionale n. 22/2009, ed in relazione alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, che gli interventi sono altresì consentiti:

- in deroga a tutti i parametri urbanistici dei regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici generali ed attuativi comunali (*compresi l'indice di permeabilità "Ip", l'indice di copertura "R", il distacco dai confini "Dc"*), nonché dei piani provinciali e regionali. Non potranno in ogni caso essere pregiudicati eventuali diritti di terzi;
- 5) di individuare, per le finalità di cui all'articolo 1, co. 8, della Legge Regionale n. 2/2009, 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:
- il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla Legge Regionale n. 22/2009, deve essere di norma 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, in riferimento al valore delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Saltara ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I., ferma restando la possibilità del Funzionario del Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente, di optare per l'effettiva cessione delle aree qualora, a discrezione dell'ufficio stesso, le predette aree risultino funzionali ad un miglior inserimento dell'intervento nel contesto in cui si inserisce. In caso di monetizzazione delle aree, la somma da corrispondere non potrà essere inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione (art. 1, co. 8);
 - le risorse così determinate ed incassate dovranno essere allocate presso specifici capitoli di bilancio per le finalità stabilite dalla L.R. 22/2009.
- 6) di determinare che l'accessibilità totale dell'unità immobiliare ai fini del superamento delle barriere architettoniche -prevista come requisito dall'art. 6, co. 4, della L.R. 22/2009, ai fini dell'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione- dovrà essere oggetto di particolare attenzione e di specifica valutazione da parte dei tecnici comunali in sede di esame delle istanze presentate e di specifiche verifiche -ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 co. 1, della citata legge regionale- in sede di rilascio del certificato di agibilità;
- 7) di prendere atto che è stato individuato quale responsabile del presente procedimento il Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente;
- 8) di dichiarare, il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 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.

” ”

SINDACO: introduce affermando che la legge regionale nasce da un decreto governativo, nell'ambito dei programmi anticrisi per una ripresa del sistema delle costruzioni .Oltre a servire da stimolo consentendo aumenti di cubature permette anche alcuni cambi di destinazione d'uso.

Manocchi: L'unica osservazione da fare è che siano arrivati un po' tardi anche perché altre regioni si sono mosse prima. Si tratta in realtà di una cosa complessa e ai comuni è demandata qualche capacità derogatoria. Il provvedimento è stato valutato anche in commissione urbanistica. Tratta sia edifici residenziale che edifici non residenziali. In caso di ristrutturazione c'è una possibilità di aumento della superficie del 20% per un incremento complessivo massimo non superiore a 200mc. Per quanto riguarda interventi di demolizione questa è prevista per quegli edifici residenziale che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica e della sicurezza antisismica nel limite del 35% della volumetria da demolire. Gli interventi sono previsti sugli edifici costruiti alla data del 31/12/2008 e sono consentiti per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani una volta individuati dai comuni, in deroga ai regolamenti edilizi ed ai piani urbanistici e territoriali per un periodo di mesi 18. Il procedimento inizia con una domanda e una relazione:

Sindaco: speriamo che serva da volano e migliori gli edifici dal punto di vista sismico e di vivibilità.

De Marchi: chiede di conoscere se il divieto di presentare domande si riferisca a tutti coloro che hanno condonato.

Sindaco: A suo parere e anche dei responsabili degli uffici dovrebbe essere applicata solo alle volumetrie condonate. E in effetti la dizione della deliberazione non è perfetta tanto che intende proporre una specifica. C'è da dire che si è avuto anche pochissimo tempo per predisporre gli atti.

Uguccione: Nel leggere la delibera è rimasto molto stupito. Nella legge regionale non si parla di condoni. Nel comune di Saltara nel tempo ci saranno stati 7/800 condoni. Non ci sono stati grossi abusi. Ci sono stati dei condoni tecnici. Un caso particolare è quello ad esempio delle abitazioni traslate, abitazioni cioè accatastate materialmente tre quattro metri fuori dalla sede reale. Ce ne sono decine. In questo caso l'abitazione si considera interamente condonata? Dobbiamo partire dal fatto che la Regione Marche non voleva questa legge, l'ha combattuta e l'ha subita. Mettere dei limiti come quello detto dal Sindaco significa aprire dei contenziosi. Chi ha fatto un condono l'ha fatto perché la legge lo permetteva e si è messo in regola. Mettere in piedi questo meccanismo andrà ad incidere sul 50% delle possibilità. Questa a suo parere invece dovrebbe essere l'occasione per una famiglia di costruire qualcosa per una famiglia che cresce, per un figlio e non parliamo di palazzi rivenduti al mercato nero. Oltretutto non riesce a comprendere come faccia il Sindaco ad inserire quella che chiama specifica in un atto come questo sarebbe migliore alla fine un emendamento.

Ubaldi: A parte il merito del condono, la legge permette e quindi chi condona è formalmente in regola. Un atto fatto nel senso specificato dal sindaco nasce viziato perché andiamo a toccare materie delicate. Non è da poco ad esempio il distinguo tra abusivo e condono.

Sindaco: Sanare un abuso vuoi dire sanare in tutti i casi un comportamento non corretto. Seconda cosa non si tratta di dire a qualcuno sì a qualcuno no. Non si distinguono buoni e cattivi. C'è solo un meccanismo. La superficie condonata non può rientrare nella superficie aumentabile. E' una norma congrua. Non va a ledere assolutamente nessuno.

Perlini: E' vero che chi ha condonato è a posto con la legge. Però che tutti quelli che hanno condonato hanno avuto un vantaggio nei confronti degli altri è indubbio. Dichiaro la propria fiducia nell'ufficio tecnico comunale che ritiene non debbano esserci problemi per una simile interpretazione.

Uguccione: Preannuncia l'astensione sulla deliberazione. Le delibere sono atti dattiloscritti e quando si fa una norma urbanistica l'aspetto morale non può esistere. Una simile deliberazione porterà a creare contenziosi.

Il Sindaco a questo punto propone l'emendamento da aggiungere alla deliberazione:

IL PIANO CASA NON SI APPLICA SUGLI AUMENTI DI SUPERFICI E VOLUMI CONDONATI.

Votazione sull'emendamento: Favorevoli 12, astenuti 4 la minoranza.

Votazione sulla deliberazione comprensiva dell'emendamento: Favorevoli 12, astenuti 4 (la minoranza)

Tutto ciò premesso;

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- 1) di prendere atto che è stata approvata, da parte della Giunta Regionale, la delibera n. 1991 del 24/11/2009 avente ad oggetto: *Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e*

applicazione della L.R. 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)”, che avrà lo scopo di costituire un riferimento per la corretta applicazione della legge;

- 2) 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, co. 4, della Legge Regionale n. 22/2009, provveda 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. Potranno essere attivati specifici progetti di produttività da finanziare attraverso l'incremento dei diritti di segreteria in misura non superiore al cento per cento di quelli attuali, attraverso l'adozione di apposita deliberazione di G.C.;
- 3) di integrare, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9, co. primo, della L.R. n. 22/2009, l'elenco degli ambiti previsti dall'articolo 4, co. 5, della legge, all'interno dei quali gli interventi non sono ammessi come di seguito specificato:
 - per gli immobili sottoposti a Restauro (Re) o Risanamento Conservativo (Rc), come specificato dall'art. 14 delle “Norme per il riuso e la nuova costruzione dei fabbricati in zona Agricola”;
 - per gli immobili ricadenti nelle “Aree in frana” e in quelle “Potenzialmente esondabili”, come individuate nella *carta geomorfologica*, e in quella delle *pericolosità geologiche*, facenti parte della variante generale al PRG;
 - per gli immobili residenziali e non residenziali che hanno in passato già usufruito di condono edilizio.
- 4) di determinare, ai sensi dell'articolo 4, co. primo, della Legge Regionale n. 22/2009, ed in relazione alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, che gli interventi sono altresì consentiti:
 - in deroga a tutti i parametri urbanistici dei regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici generali ed attuativi comunali (*compresi l'indice di permeabilità “Ip”, l'indice di copertura “R”, il distacco dai confini “Dc”*), nonché dei piani provinciali e regionali. Non potranno in ogni caso essere pregiudicati eventuali diritti di terzi;
- 5) di individuare, per le finalità di cui all'articolo 1, co. 8, della Legge Regionale n. 2/2009, 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:
 - il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla Legge Regionale n. 22/2009, deve essere di norma 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, in riferimento al valore delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Saltara ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I., ferma restando la possibilità del Funzionario del Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente, di optare per l'effettiva cessione delle aree qualora, a discrezione dell'ufficio stesso, le predette aree risultino

funzionali ad un miglior inserimento dell'intervento nel contesto in cui si inserisce. In caso di monetizzazione delle aree, la somma da corrispondere non potrà essere inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione (art. 1, co. 8);

- le risorse così determinate ed incassate dovranno essere allocate presso specifici capitoli di bilancio per le finalità stabilite dalla L.R. 22/2009.
- 6) di determinare che l'accessibilità totale dell'unità immobiliare ai fini del superamento delle barriere architettoniche -prevista come requisito dall'art. 6, co. 4, della L.R. 22/2009, ai fini dell'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione- dovrà essere oggetto di particolare attenzione e di specifica valutazione da parte dei tecnici comunali in sede di esame delle istanze presentate e di specifiche verifiche -ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 co. 1, della citata legge regionale- in sede di rilascio del certificato di agibilità;
 - 7) di precisare che il "Piano Casa" non si applica sugli aumenti di superfici e volumi condonati;
 - 8) di prendere atto che è stato individuato quale responsabile del presente procedimento il Responsabile del Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente;

INOLTRE stante l'urgenza del provvedimento;

CON la seguente votazione: Favorevoli 12, astenuti 4 (la minoranza);

D E L I B E R A

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

PARERE DELL'UFFICIO

(Art. 49, comma 1, D. Lgs. 18.08.2000, n. 267)

FAVOREVOLE

Il Responsabile del Settore
Edilizia-Urbanistica-Ambiente

Ragaini Geom. Alberto

Del che si è redatto il presente verbale così sottoscritto.

II PRESIDENTE
F.to CICOLI FABIO

II SEGRETARIO COMUNALE
F.to ROCCHETTI RICCARDO

Prot. n.....

Li

Si attesta che la presente deliberazione, viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza odierna.

Dalla Residenza comunale, li

Il Segretario Comunale
F.to ROCCHETTI RICCARDO

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Il Segretario Comunale
ROCCHETTI RICCARDO

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in data perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- in data decorsi 10 giorni dalla suindicata data di inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Dalla Residenza comunale, li 30-11-2009

Il Segretario Comunale
F.to ROCCHETTI RICCARDO

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Il Segretario Comunale
ROCCHETTI RICCARDO

