



**Comune di
Senigallia**



DOCUMENTO ISTRUTTORIO

AREA TECNICA TERRITORIO AMBIENTE
Dirigente: Ing. Gianni Roccato

**PALAZZO La Nuova Gioventù Viale G. Leopardi, 6
Area Tecnica Territorio Ambiente**



PREMESSA

Con D.C.C. n. 312 del 23.04.1996 è stato adottato il Regolamento Edilizio Comunale in adeguamento al testo del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.P.G.R. n. 23 del 14.09.1989; Successivamente, con D.C.C. n. 116 del 28.07.1998 (adozione) e D.C.P. n. 52 del 20.04.1999 (approvazione), sono state apportate alcune integrazioni marginali, e con D.C.C. n. 93 del 29 Luglio 2010 sono state approvate modifiche al regolamento edilizio con particolare riferimento alla costituzione e ruolo della Commissione edilizia.

Si rende ora necessario modificare tale strumento normativo in riferimento a:

- 1_ introduzione di un regolamento sulle monetizzazioni
- 2_ revisione delle norme per gli interventi di trasformazione in zona agricola
- 3_ soppressione della commissione per la qualità urbana

1_INTRODUZIONE DEL REGOLAMENTO SULLE MONETIZZAZIONI

Al fine di orientare gli operatori e gli uffici comunali per la concreta applicabilità dell'istituto delle monetizzazioni si rende necessaria la definizione del quadro complessivo delle stesse, che riguarda sia la monetizzazione delle Aree per urbanizzazione secondaria (A.U.S) e delle piantumazioni (P), sia l'introduzione di specifiche norme per la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e privati, in modo da garantire uniformità dell'azione amministrativa, equità e modalità di partecipazione dei soggetti attuatori delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche alla dotazione delle infrastrutture.

Il regolamento per le monetizzazioni costituisce lo strumento di ridefinizione organica ed aggiornata relativamente al tema in oggetto, e contiene le modalità di monetizzazione dello standard a parcheggio pubblico e privato, delle piantumazioni (P) e delle Aree di urbanizzazione secondaria (A.U.S.) e le modalità per l'aggiornamento dei prezzi di corrispettivi da monetizzare.

Il regolamento prevede che il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio debba essere corrisposto con le stesse modalità e garanzie stabilite per il contributo di costruzione e che i proventi introitati dall'Amministrazione Comunale dalla monetizzazione dei parcheggi debbano essere destinati esclusivamente all'acquisizione o esproprio delle aree destinate a parcheggi pubblici e/o alla realizzazione dei parcheggi, siano essi scoperti o in struttura.

1.1 La monetizzazione della dotazione a parcheggio

All'interno del più generale quadro delle problematiche legate alla mobilità un ruolo sempre più rilevante è assunto dalla dotazione delle aree di sosta sia private che pubbliche.

Il problema della dotazione dei parcheggi è stato affrontato sin dalla emanazione della legge urbanistica del 1942 per trovare approfondimenti successivi fino al 1989 con l'emanazione della legge 122 - cd. Legge Tognoli. Purtroppo l'emanazione dei provvedimenti legislativi, e i tentativi di



definire gli aspetti economico – gestionali del processo di costruzione degli spazi di sosta siano essi privati che pubblici non hanno consentito di affrontare e risolvere adeguatamente un problema estremamente complesso che contribuisce in maniera determinante a definire la qualità della vita nei centri urbani.

L'emanazione della legge 28.11.2005 n.246, all'art. 12, comma 9 ha per altro introdotto una modifica sostanziale alla precedente legislazione cancellando di fatto il cosiddetto vincolo di pertinenzialità dei parcheggi privati slegandoli dalla unità immobiliare asservite. Tale concetto di pertinenzialità al luogo e non all'edificio per altro era già stato introdotto con la legge Tognoli attraverso lo strumento del Piano Urbano dei Parcheggi – P.U.P. - che costituiva e costituisce lo strumento cardine su cui impostare la strategia complessiva in tema di parcheggi all'interno del più generale quadro del Piano Generale della Mobilità.

Qualora non sia possibile per ragioni oggettive o per limitazioni imposte dagli strumenti urbanistici provvedere al reperimento da parte dei soggetti privati delle aree da destinare a parcheggio e conseguentemente alla loro realizzazione, l'intervento edilizio ed urbanistico, stante la vigente normativa, non può essere realizzato, comportando con ciò una grave limitazione al processo di recupero del patrimonio esistente.

La realtà senigalliese presenta tutte le criticità legate alla mobilità e alla dotazione dei parcheggi dovute alla presenza turistica durante il periodo estivo e al ruolo di attrattori di particolari ambiti urbani quali la zona mare e il centro antico.

La Legge L. 24.03.1989 n. 122 e s.m.i. – in particolare all'art. 9 prevede espressamente che i Comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

Il Comune di Senigallia, con D.G.M. n° 292 del 29/12/2009 ha approvato il Piano Generale del Traffico Urbano e conseguentemente provvederà alla redazione del Piano Urbano dei Parcheggi, le cui principali linee di indirizzo sono tra l'altro già contenute nel PGTU (cfr. par.10 della relazione tecnica);

Il nuovo PPCS approvato definitivamente con delibera CC n.89/2009 relativamente alla dotazione dei parcheggi prevede espressamente quanto segue:

1.4 quinquies - dotazione delle aree a standards

Tutti gli interventi edilizi che determinando un aumento del carico urbanistico dovranno prevedere la dotazione minima delle corrispondenti aree a standard da individuare ai sensi del D.M. 1444/68, e dalle successive disposizioni legislative e regolamentari in materia.

articolo 25 zone per la viabilità e i parcheggi



Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, ampliamento e realizzazione di spazi pubblici per la circolazione e la sosta dei veicoli.

Dette zone si dividono in:

-Zone per la viabilità veicolare

-Zone P per i parcheggi

Nell'uno come nell'altro caso i criteri operativi sono quelli connessi alla manutenzione e costruzione di sedi stradali e di parcheggi.

Le planimetrie di progetto (categorie d'intervento e Piano Parcheggi) prevedono la sistemazione a parcheggio di alcuni tratti stradali che perimetrano le mura (viale Leopardi, via Bonopera, via Mariani, via Carducci). Sono parcheggi interrati e/o a livello di cui il progetto esecutivo deve garantire una sistemazione conforme agli obiettivi fissati da questo PP.

Il piano dei parcheggi si attua o per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata – previa convenzione con l'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione comunale può stabilire che quota parte posti macchina, nuovi o aggiuntivi rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del PPCS, può essere ceduta in proprietà o in concessione, con priorità per i residenti e per i titolari di tutte le attività insediate nel centro.

Per qualunque intervento di nuova costruzione o di recupero del patrimonio edilizio esistente con o senza opere, che comporta frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso (fatta eccezione di quelle che comportano un decremento di standard a parcheggi), è prescritto il reperimento di quantità minime di parcheggio nella misura stabilita dal Regolamento edilizio vigente o dal presente piano, se più restrittive.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione e/o il reperimento di parcheggi sia privati di pertinenza che pubblici prescritti nell'area d'intervento, è ammesso:

- il reperimento dei parcheggi in altra area nella disponibilità del richiedente o concessa in diritto di superficie da parte del Comune, purché situata in un raggio di 500 metri dall'area d'intervento;

- la monetizzazione dei parcheggi da definire con apposito regolamento comunale.

Tali proventi introitati dall'Amministrazione Comunale saranno destinati alla realizzazione dei parcheggi identificati da specifico Piano Urbano dei Parcheggi, approvato dal Comune; in attesa di tale strumento gli introiti saranno utilizzati esclusivamente per i parcheggi individuati nella tav.12P.

articolo 36 parcheggi privati e pubblici

In generale non é consentita la realizzazione di parcheggi se non nel caso di accesso diretto già esistente dalle strade perimetrali alla città murata.

Solo nei casi previsti dal piano é ammessa la costruzione di parcheggi; resta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di valutare la realizzazione di ulteriori parcheggi, laddove non



contrasti con l'equilibrio urbanistico della città murata e con l'assetto tipologico delle unità edilizie o degli spazi aperti.

Nelle more di approvazione del presente “Regolamento delle Monetizzazioni” al fine di non sospendere i relativi procedimenti edilizi e dunque bloccare l'attività edilizia nell'attuale periodo di congiuntura economica sono stati assunti atti unilaterali d'obbligo che prevedono l'impegno alla monetizzazione della dotazione di parcheggi entro 30 giorni dall'approvazione del suddetto regolamento. La monetizzazione della dotazione dei parcheggi pubblici è stata peraltro prevista nella recente approvazione del PRU relativo all'area ex IPSIA;

Alla luce di quanto esposto il “Regolamento sulle monetizzazioni” definisce un quadro normativo comunale puntuale e aderente alle dinamiche di trasformazione edilizia ed urbanistica in atto per quanto riguarda il tema dei parcheggi, attraverso la redazione e l'approvazione di uno specifico regolamento che definisca la loro monetizzazione.

Il Regolamento ha per oggetto la disciplina relativa alla monetizzazione dei parcheggi secondo le prescrizioni del P.R.G e dell'art. 63 del vigente Regolamento Edilizio Comunale, relativamente a:

- a. **parcheeggi ad uso privato (P3)** – a servizio di attività residenziali, terziarie, produttive;
- b. **parcheeggi ad uso pubblico (P1)** – quali opere di urbanizzazione primaria.

La monetizzazione dei parcheggi pubblici (P1) è ammessa qualora non sia possibile reperire la dotazione necessaria di parcheggi secondo i parametri previsti dal PRG e dal Regolamento Edilizio nei seguenti casi¹:

- a. per gli interventi ricadenti all'interno della zona territoriale omogenea “A” e per quelli ricompresi all'interno di programmi di riqualificazione urbana (PRU) di cui alla L.R. 23.02.2005 n.16, art. 2 - e s.m.i.;

- b. nelle zone territoriali omogenee B e CR1 nei seguenti casi:

- frazionamento di unità immobiliari esistenti;
- cambi di destinazione d'uso, con o senza opere;
- nuove costruzioni e/o ampliamento di edifici esistenti.

- c. nelle zone territoriali omogenee D e nelle restanti zone C nei seguenti casi:

- frazionamento di unità immobiliari esistenti;
- cambi di destinazione d'uso, con o senza opere.

La monetizzazione dei parcheggi privati (P3) è ammessa qualora non sia possibile reperire la dotazione necessaria di parcheggi secondo i parametri previsti dal PRG e dal Regolamento Edilizio nei seguenti casi:



a. per gli interventi ricadenti all'interno della zona territoriale omogenea "A" e per quelli ricompresi all'interno di programmi di riqualificazione urbana (PRU) di cui alla L.R. 23.02.2005 n.16, art. 2 - e s.m.i.;

b. nelle zone territoriali omogenee B e CR1 nei seguenti casi:

-frazionamento di unità immobiliari esistenti;

-cambi di destinazione d'uso, con o senza opere;

In caso di cambio di destinazione d'uso di locali adibiti a garage nonché di ampliamenti su aree già destinate a parcheggio non è consentita la monetizzazione delle superfici a parcheggio esistenti.

A tal fine e per la concreta applicabilità dell'istituto della "monetizzazione" si è assunto:

a) che i valori di monetizzazione dei posti auto siano direttamente dipendenti dalla loro collocazione nel territorio comunale e pertanto relativamente al costo di acquisizione dell'area si assumono i valori già determinati per la monetizzazione delle A.U.S.;

b) che il costo di realizzazione del parcheggio a raso sia quantificato in € 151,09 al m². Detto importo è comprensivo dei materiali, noli, lavorazioni, impianti, segnaletica, spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA e allacci, ecc. per dare finito e utilizzabile un parcheggio a raso scoperto. E' stato determinato sulla base di una relazione redatta in data gennaio 2008 dall'allora Servizio Lavori Pubblici per la individuazione del valore medio delle opere da realizzare per la costruzione di un parcheggio a raso (allegata in appendice al regolamento).

Nel definire il valore di riferimento per la monetizzazione del posto auto lo stesso è stato considerato scoperto, anche in luogo della effettiva previsione e/o realizzazione di un parcheggio coperto in struttura in quanto:

- il valore dell'area è stato assunto uguale a quello definito per la monetizzazione dell'A.U.S.;

- l'A.C. può cedere la dotazione dei parcheggi pertinenziali a soggetti individuati nell'ambito di influenza del parcheggio dietro corrispettivo;

- l'A.C. può cedere in gestione il parcheggio pubblico monetizzato a soggetti terzi dietro corrispettivo;

- i parcheggi da realizzare nella realtà senigalliese non comportano la costruzione di strutture complesse; in genere con 1 piano interrato, eccezionalmente due;

- relativamente alla possibilità di realizzazione di parcheggi in regime di costruzione e gestione da parte di operatori privati gli stessi beneficerebbero di un reddito derivante dalla gestione che nel caso appunto della monetizzazione non si attiva.

¹ Cfr Art.1.2 del Regolamento per le monetizzazioni, come emendato dal Consiglio Comunale in sede di approvazione.



1.2 L'aggiornamento dei corrispettivi

I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti nel *Regolamento sulle monetizzazioni* saranno aggiornati dalla Giunta Municipale come segue:

- i valori di monetizzazione delle aree AUS saranno aggiornati utilizzando il criterio di revisione impiegato dall'ufficio ICI consistente nell'applicazione degli indici ISTAT sul costo di costruzione dei fabbricati residenziali (cfr art.2.5 del *Regolamento sulle monetizzazioni*);
- i valori di monetizzazione dei parcheggi saranno aggiornati relativamente al valore dell'area al variare del valore delle aree AUS e relativamente al valore delle opere secondo l'indice ISTAT di variazione del costo delle costruzioni (cfr art.1.5 del *Regolamento sulle monetizzazioni*);
- i valori di monetizzazione delle piantumazioni secondo l'indice ISTAT di variazione del costo delle costruzioni (cfr art.3.5 del *Regolamento sulle monetizzazioni*).

2 MODIFICHE AL REC RELATIVE ALLE TRASFORMAZIONI IN ZONA AGRICOLA

L'Amministrazione Comunale è impegnata a promuovere lo sviluppo sostenibile e migliorare la gestione della qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche che interessano il "paesaggio", in particolare il paesaggio agrario.

La crescente attività edilizia nella zona agricola, gli interventi di recupero degli immobili che comportano il loro frazionamento in più unità immobiliari e/o il cambio di destinazione d'uso, determinano notevoli difficoltà nell'accoglimento delle istanze sia in ordine all'ammissibilità che in ordine all'individuazione della dotazione dei parcheggi e più in generale alla dotazione degli standard, nonché, in caso di impossibilità a reperirli direttamente da parte della proprietà, all'eventuale loro monetizzazione.

Soprattutto negli ultimi anni si è assistito al notevole incremento del fenomeno del frazionamento delle unità edilizie localizzate in zona agricola e alla loro trasformazione in attività turistiche ovvero in residenze, interventi che compromettono in maniera sostanziale non solo l'assetto del paesaggio agrario senigalliese ma ingenerano un fenomeno di conurbazione diffusa senza il rispetto della dotazione delle necessarie infrastrutture di servizio.

Le suddette trasformazioni d'uso e frazionamenti di fabbricati in zona agricola sono assimilabili a tutti gli effetti ad una vera e propria trasformazione urbanistica che, attraverso il pretesto del recupero dei fabbricati esistenti non più funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, di fatto generano veri e propri nuovi insediamenti del tutto simili a quelli realizzati in altre zone normate dal PRG, con l'unica differenza di non essere assoggettati ad alcun contributo circa la dotazione e la infrastrutturazione del territorio riguardo la dotazione degli standard urbanistici e più in generale dei servizi.



La L.R. 08.03.1990 n. 13, artt. 8, 11 – e s.m.i. non ha contemplato questo aspetto, perché al momento della sua promulgazione, ben 21 anni or sono, il fenomeno non era neppure immaginabile; al pari la strumentazione urbanistica comunale nulla dispone in merito.

È necessaria dunque una modifica del REC in relazione alla dotazione aree di urbanizzazione secondaria, al reperimento dello standard a parcheggi pubblici, l'inserimento di norme per la valorizzazione la tutela dei fabbricati rurali.

2.1 A.U.S. - Aree per Urbanizzazione Secondaria

L'unico strumento normativo tuttora vigente che regola la materia, seppur con indicazioni generali ma pregnanti, è costituito dal D.M. 02.04.1968, n. 1444 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi della L. 06.08.1967 n. 765, art. 17 - e s.m.i. che all'art. 2, *Zone territoriali omogenee*. – la lettera e) recita testualmente: omissis...” *E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);*”

E' evidente che il legislatore, oltre 40 anni fa, avesse inteso normare il caso del “*frazionamento delle proprietà*” – non facendo alcuna distinzione tra terreni e fabbricati, quindi il frazionamento di un fabbricato deve essere ricondotto, - fermo restando il carattere agricolo delle parti del territorio destinate ad usi agricoli,– alle disposizioni relative alle zone C) ovvero - “*C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)*”. Ciò significa che la dotazione degli standard deve essere analoga a quella della zona C) con l'obbligo del convenzionamento per realizzarli.

Infatti nelle zone C) così come definite dal D.M. 02.04.1968, n.1444 all'art. 4, - “*Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee.*” il comma 3 prescrive: – “*Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'articolo 3.*”, che non può essere né confusa né assimilata con il successivo comma 4 dell'art. 4 – “*Zone E): la quantità minima è stabilita in m² 6, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3*”.

L'art. 3 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 completa inequivocabilmente la disamina condotta in quanto ha per oggetto – “*3. Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*”

Al fine di garantire uniformità dell'azione amministrativa, equità e modalità di partecipazione dei soggetti attuatori delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, alla dotazione delle infrastrutture, è



necessario inoltre stabilire un criterio di quantificazione della dotazione degli standard derivanti dagli interventi di cambio di destinazione in attività turistica o di frazionamento di unità immobiliari interessanti immobili facenti parte o meno di aziende agricole in attività, accompagnato o meno da cambio di destinazione o cambio d'uso in funzione residenziale, che determinino la realizzazione di un numero complessivo di alloggi superiore a due, comprensivo di quelli preesistenti;

Nello specifico, si modifica l'**art.13** (Definizione degli indici e parametri) in quanto risulta necessario affrontare il tema delle destinazioni d'uso abitative e turistiche, che negli ultimi tempi sono proliferate nelle zone agricole: le modifiche ad indici e parametri sono infatti finalizzate a garantire un corretta dotazione urbanistica a quelli che sempre di più possono essere assimilati a complessi insediativi, ma al contempo a garantire la tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario;

2.2 - Standard parcheggi pubblici

Il crescente fenomeno del frazionamento delle unità immobiliari e della deruralizzazione del territorio agricolo, in una realtà quale quella senigalliese, non può non partecipare agli "oneri" dell'urbanizzazione e infrastrutturazione del territorio ed è in quest'ottica che si ritiene improcrastinabile estendere quanto meno il reperimento della dotazione dello standard a parcheggio pubblico anche alla fattispecie di frazionamento di unità immobiliari in zona agricola.

Al fine di garantire i più basilari principi di vivibilità delle nuove unità immobiliari ottenute mediante frazionamento anche nelle altre zone territoriali omogenee, nonché degli spazi pubblici circostanti, si ritiene necessario anche in tal caso prevedere il reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e privati.

Qualora non sia possibile - (per ragioni oggettive o per limitazioni imposte dagli strumenti urbanistici) - provvedere al reperimento, da parte dei soggetti privati, delle aree da destinare a parcheggio e conseguentemente alla loro realizzazione, stante la vigente normativa, l'intervento non potrebbe essere realizzato, comportando con ciò una grave limitazione al processo di recupero del patrimonio esistente. La monetizzazione dei parcheggi consente di superare questo impedimento.

Data la caratteristica dispersione edilizia dell'insediamento agricolo e pertanto l'uso privatistico che tali servizi genererebbero, risulterebbe di scarsa utilità la realizzazione e cessione di tali standard direttamente nel sito mentre si ritiene opportuno provvedere alla monetizzazione degli stessi e all'eventuale realizzazione pubblica di servizi nelle frazioni più vicine alle aree oggetto d'intervento ovvero nel capoluogo, che restano ancora oggi i punti di riferimento dell'intera struttura insediativa in zona agricola.

Nello specifico, si modifica l'**art.63** (parcheggi), in quanto va ad intervenire sulla mutata necessità di dotazione urbanistica di aree che vedono sempre di più modificarsi le destinazioni d'uso, e quindi la necessità di standard.



2.3 - Valorizzazione e tutela dei fabbricati rurali

Occorre provvedere con estrema urgenza a definire, nelle more di approvazione di un quadro normativo comunale più puntuale e aderente alle dinamiche di trasformazione edilizia ed urbanistica in atto per quanto riguarda il tema degli interventi edilizi comportanti il frazionamento dei fabbricati in zona agricola, una disciplina che definisca anche il numero di alloggi ricavabili e al contempo le modalità di recupero degli immobili.

Le modifiche all'**art.87** ("Norme edilizie per le nuove case rurali", che assume la nuova denominazione "Norme edilizie per gli interventi in zona agricola") sono connesse alla ricomposizione volumetrica degli annessi e alla deroga alla distanza minima dalla strada, al fine di tutelare l'organizzazione distributiva e funzionale dell'insediamento rurale.

L'introduzione dell'**art. 87 bis** è invece finalizzata a definire i cambi di destinazione d'uso e i frazionamenti dei fabbricati in zona agricola.

Risulta essenziale infatti individuare i casi in cui tali interventi risultino ammissibili, e regolamentare le modalità costruttive, distributive, dimensionali di tali interventi, attuati sempre più spesso sul territorio agricolo comunale, in modo da renderle il più possibile rispettose del paesaggio agricolo.

3 MODIFICHE AL REC RELATIVE ALLA SOPPRESSIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Dalla data di approvazione del Regolamento edilizio comunale sono seguite significative innovazioni in materia introdotte nell'ordinamento degli Enti locali dalla L. 15.05.1997 n. 127 – e s.m.i., innovazioni recepite nell'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 – e s.m.i. che ha attribuito ai dirigenti, tra l'altro, "*... Omissis... i provvedimenti di autorizzazione, concessione o analoghi, il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni, anche di natura discrezionale, nel rispetto di criteri predeterminati dalla legge, dai regolamenti, da atti generali di indirizzo, ivi comprese le autorizzazioni e le concessioni edilizie*".

L'art. 4 comma 2 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i. concernente il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, ha disposto "*Nel caso in cui il Comune intenda istituire la Commissione Edilizia, il regolamento indica gli interventi sottoposti al preventivo parere di tale organo consultivo*" stabilendo definitivamente il carattere facoltativo del suddetto organo e, nei casi di mantenimento, limitandone le competenze.

La Circolare n. 1/2005 del Ministero dell'Interno Dipartimento degli Affari Interni e Territoriali – Direzione Centrale per le Autonomie, in seguito al parere n. 2447/03 del Consiglio di Stato successivo all'entrata in vigore del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 – e s.m.i. che aveva operato la scelta di sopprimere gli organi consultivi quale iniziativa utile a liberare le amministrazioni di funzioni inadeguate o inappropriate, ha precisato che la presenza di organi politici nella Commissione



Edilizia, deputata a pronunciarsi su richieste di autorizzazioni e concessioni edilizie, non è più consentita dall'assetto normativo attuale.

Successivamente alle sopraggiunte disposizioni normative l'Amministrazione, con D.C.C. n. 93 del 29.07.2010, ha ritenuto di mantenere la Commissione Edilizia rinominando la stessa "Commissione per la Qualità Urbana e Architettonica" e assegnandone compiti, composizione e funzionamento.

L'estensione della procedura della Denuncia di Inizio Attività, con il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 – e s.m.i., e più recentemente, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, con D.L. 13.05.2011 n. 70 (cosiddetto "Decreto Sviluppo") convertito in L. 12.07.2011 n. 106 – e s.m.i., ricomprende di fatto una ampia casistica di interventi di ristrutturazione e anche di nuova costruzione esentati dal parere della commissione, rendendo sempre più residuale la funzione della Commissione per la Qualità Urbana e Architettonica.

Anche la diffusione delle nuove fattispecie di programmazione urbanistica incentrate sul partenariato pubblico-privato (nuovi strumenti attuativi, accordi di programma, ecc.) prevedendo valutazioni da parte di organismi tecnici collegiali ad elevata qualificazione tecnica, riduce nei fatti il ruolo della Commissione consultiva fino al punto di rappresentare un inutile appesantimento del procedimento.

Contestualmente le più recenti innovazioni al procedimento edilizio introdotti con D.L. 13.05.2011 n. 70 (cosiddetto "Decreto Sviluppo") convertito in L. 12.07.2011 n. 106 – e s.m.i., nell'ambito dello snellimento dell'attività amministrativa, hanno reso sempre più pressanti i passaggi del procedimento autorizzativo edilizio fino alla formazione del silenzio assenso, rendendo sempre più stringente l'attività istruttoria tecnica del Comune e assegnando nei fatti un ruolo sostitutivo ai liberi professionisti che assumono sempre più la mansione di esercenti funzioni di pubblico servizio. Persino in ordine ai procedimenti relativi all'ordinamento paesaggistico, con L.R. 27.11.2008 n. 34 – e s.m.i. è stata abrogata la Commissione Edilizia Integrata e, sussistendo in capo a questo Ente tutte le condizioni per esercitare la funzione autorizzatoria in materia paesaggistica (come comunicato alla Giunta Regionale Marche con dichiarazione inoltrata in data 12.12.2008) si è ritenuto di non provvedere all'istituzione dell'ulteriore Commissione locale per il Paesaggio procedendo, con Determinazione Dirigenziale n. 1280 del 11.12.2008, alla sola ridefinizione degli incarichi di professionalità già in organico e razionalizzazione della gestione delle attività di competenza.

In questi ultimi anni dunque la Commissione per la Qualità Urbana e Architettonica, avendo perso il carattere di organo necessario ex lege nonché la sua originaria rilevanza ed utilità, è divenuta un organo non indispensabile per la realizzazione dei fini istituzionali e per contribuire ad un'effettiva gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie volte alla qualità architettonica e sostenibilità energetico-ambientale degli interventi.



L'obiettivo di un'amministrazione pubblica più efficiente impone anche di differenziare e disarticolare i modelli organizzativi ormai consolidati per adattarli alle nuove situazioni, anche in virtù della grave congiuntura economica che impone di riconsiderare ruoli, compiti e costi della pubblica amministrazione.

Risulta pertanto opportuno, per le motivazioni sopra elencate, procedere alla soppressione della Commissione per la Qualità Urbana e Architettonica, abrogando **gli articoli 14, 15 e 16 del REC** – ovvero l'intero Titolo IV.

Resta ferma la facoltà del Dirigente dell'Area Tecnica Territorio, Ambiente acquisire, in occasione di progetti di particolare complessità o rilevanza sul piano ambientale, urbanistico, architettonico e tecnologico, ecc. il parere di esperti in materia con le modalità di cui all'art. 22 e 25 del vigente R.E.C.