

# COMUNE DI SENIGALLIA

PROVINCIA DI ANCONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 94

Seduta del 26/11/2014

**OGGETTO:** PROVVEDIMENTI URGENTI PER LO SNELLIMENTO DELLE ATTIVITA' GESTIONALI-AMMINISTRATIVE CONNESSE CON L'ATTIVITA' EDILIZIA: REVISIONE DELLE LIMITAZIONI, EX ART. 9 L.R. 22/2009, ALLA APPLICAZIONE DEL PIANO CASA REGIONALE

*L'anno duemilaquattordici addì ventisei del mese di novembre alle ore 16:30 nel Palazzo Municipale di Senigallia e nella solita sala delle adunanze consiliari.*

*Previa convocazione nei modi di rito, si è oggi riunito, in seduta straordinaria il Consiglio Comunale.*

*Fatto l'appello nominale risultano:*

Consigliere	Pres.	Ass.	Consigliere	Pres.	Ass.
1 Allegrezza Elisabetta	*	-	17 Marcantoni Fabrizio	-	*
2 Angeletti Margherita	*	-	18 Marcellini Massimo	-	*
3 Battisti Paolo	-	*	19 Monachesi Enzo	*	-
4 Brucchini Adriano	*	-	20 Papa Caterina	-	*
5 Bucari Simonetta	*	-	21 Paradisi Roberto	-	*
6 Bucci Vania	*	-	22 Pergolesi Enrico	*	-
7 Cameruccio Gabriele	-	*	23 Perini Maurizio	*	-
8 Canestrari Alan	*	-	24 Quagliarini Luciano	-	*
9 Cicconi Massi Alessandro	-	*	25 Ramazzotti Ilaria	*	-
10 Donatiello Giulio	-	*	26 Rebecchini Luigi C.D.	*	-
11 Fiore Mario	*	-	27 Rimini Enrico	-	*
12 Giacchella Massimiliano	*	-	28 Romano Dario	*	-
13 Girolametti Carlo	*	-	29 Salustri Maurizio	*	-
14 Gregorini Mauro	*	-	30 Sardella Simeone	-	*
15 Mancini Roberto	-	*	31 Sartini Oliviano	*	-
16 Mangialardi Maurizio	*	-			

## TOTALE PRESENTI N° 19

Shikova Nataliya	Consigliere Straniero Aggiunto	*	-
Rana Mohammad Ismail	Consigliere Straniero Aggiunto	-	*

*Sono altresì presenti gli assessori: Ceresoni Simone, Curzi Paola, Meme' Maurizio.*

*Essendo legale l'adunanza per il numero degli intervenuti, il Sig. Enzo Monachesi nella qualità di Presidente dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Comunale Dott. Morganti Stefano*

*Chiama a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: 1° Rebecchini Luigi; 2° Giacchella Massimiliano; 3° Bucci Vania .*

Il Presidente del Consiglio **MONACHESI** enuncia l'argomento iscritto al punto 7 dell'ordine del giorno dei lavori consiliari relativo a: "PROVVEDIMENTI URGENTI PER LO SNELLIMENTO DELLE ATTIVITA' GESTIONALI-AMMINISTRATIVE CONNESSE CON L'ATTIVITA' EDILIZIA: REVISIONE DELLE LIMITAZIONI, EX ART. 9 L.R. 22/2009, ALLA APPLICAZIONE DEL PIANO CASA REGIONALE" e concede la parola all'Assessore all'Urbanistica, Simone Ceresoni, per la relazione introduttiva.

L'Assessore **CERESONI**: dopo cinque anni dall'avvio del piano casa in ambito regionale e quindi in ambito comunale abbiamo avviato una rivisitazione dei limiti che il Comune di Senigallia ha introdotto all'interno del piano casa. Alcune brevi battute e poi una rapida indicazione dei temi che sono stati toccati con questa proposta. Diciamo che avevamo molti dubbi sulle previsioni del Piano casa così come presentate dal Governo Berlusconi, con lo slogan padroni in casa propria, soprattutto perché il tema dei padroni in casa propria se da una parte tendeva a sancire il diritto di proprietà già definito dal Codice Civile, dall'altra parte introduceva un pericoloso concetto della privatizzazione dei procedimenti amministrativi in ambito edilizio. Poi ovviamente sono state le Regioni a introdurre i piani casa per competenza da legge costituzionale e grazie ai limiti del Comune diciamo che non sono stati prodotti particolari sfaceli in temi di paesaggio agrario e urbano e d'altra parte possiamo dire che alcune risposte puntuali alle famiglie che hanno bisogno di piccoli ampliamenti nell'edificato dove già vivono, sono state date. Un ulteriore elemento relativo al tema del Piano Casa è che il piano casa non determina nuovo consumo di suolo effettivamente in quanto si ampliano edifici già esistenti. Detto questo e su questo potendo anche poi confrontarci, lo abbiamo già fatto in modo ampio all'interno della Commissione Consiliare, vado a presentare gli aspetti in modo sintetico che sono oggetto di nuovi limiti o limiti rivisitati.

Intanto il primo punto: l'incidenza sul fatto che nelle zone B le altezze non possono essere derogate sine die ma occorre attenersi al decreto ministeriale 1444 del 1968, quindi questo aspetto introduce una nuova limitazione che tenta di mantenere la qualità del paesaggio urbano. Un altro aspetto importante è quello che andiamo a definire il primato del Codice Civile negli articoli 873, 875, 877 nei rapporti tra vicini, in quanto quando andavamo ad inserire il necessario assenso dei vicini per chi costruisce in contiguità con i confini, si è determinato nel nostro territorio comunale, piuttosto che una garanzia ha determinato una sorta di affetto dominus da parte di chi non mette in campo pratiche di riqualificazione urbana e si sono determinate anche situazioni che il consenso è stato oggetto di un mercimonio spesso anche dichiarato da alcuni cittadini a questa Amministrazione comunale. Terzo punto è quello che nelle zone BR7 che di fatto per il combinato disposto delle diverse norme di legge si vietava l'applicazione del Piano Casa si determina il fatto che si può agire in zona BR7 appunto col Piano Casa andando in

deroga alla previsione del piano attuativo. Andiamo a introdurre come quarto aspetto la possibilità di piccoli ampliamenti entro il 20% nelle zone B4 del lungomare con esclusione degli hotel che hanno una propria disciplina di variante al piano regolatore già adottata da questo Consiglio comunale e sono esclusi ovviamente da questo tipo di previsione gli edifici di valore storico architettonico che sono già classificati con preciso asterisco. Ultimi due aspetti sono l'allineamento della disciplina già definita dal piano regolatore da questo consiglio comunale in caso di frazionamento dell'unità immobiliare in ambito agricolo di cui si deve tenere necessariamente conto anche in fase di Piano casa, e l'allineamento di discipline tra il provvedimento del Piano di riqualificazione urbana nell'ex zona del piano regolatore e il piano casa stesso. Ultimi due aspetti in zona rurale andiamo a introdurre previsioni specifiche tra le distanze degli edifici in ambito rurale e da ultimo la possibilità di accedere al piano casa anche agli edifici non abitativi pur se richiesto dal soggetto che non è imprenditore agricolo.

Concludo dicendo che questa necessaria rivisitazione del piano casa è stata frutto di un importante coordinamento all'interno del servizio del Governo del territorio in quanto c'è stata una rivisitazione da parte dell'ufficio dello sportello unico per l'edilizia, dell'ufficio dello sviluppo urbano sostenibile e quindi dell'Ufficio di programmazione.

Il Consigliere **REBECCHINI** (Gruppo Misto): il piano casa. Ho sempre contestato il piano casa a livello generale, lo faceva ad onore del vero inizialmente anche il PD, ricordo anche delle critiche in quest'aula, questo Piano casa voluto dal Governo Berlusconi, però poi le Regioni via via si sono adeguate, abbiamo avuto delle regioni, come la Toscana, che hanno legiferato in maniera più restrittiva e abbiamo avuto invece altre regioni che hanno dato un via libera a una sorta di quasi deregulation, di norme meno stringenti per poter intervenire sul già costruito. Io guardate sono estremamente d'accordo sul fatto che non si debba consumare più suolo e che l'urbanistica debba andare a intervenire oggi e nei prossimi anni sul già costruito, abbiamo edifici costruiti negli anni Sessanta, negli anni Settanta, anche negli anni Ottanta e forse anche negli anni novanta senza le accortezze necessarie per esempio per il risparmio energetico, dove il confort interno a queste abitazioni è scarso e abbiamo edifici anche dal punto di vista estetico orribili, abbiamo edifici anche firmati da grandi architetti che sono orribili, abbiamo visto proprio in questi giorni, durante alcune manifestazioni di cittadini, delle case popolari progettate da valenti architetti, a volte anche da quelli che si definivano di sinistra, e poi basta andare in giro anche a Pesaro io ricordo sempre la ex Benelli che è un obbrobrio, si vive male, e allora oggi che vogliamo consumare zero territorio per l'edilizia, io penso aumenterà negli anni prossimi questo, l'intervento dovrà essere sul già costruito. Però già costruito secondo me anche qui bisogna rispettare delle regole, delle regole chiare, non possiamo dire zero consumo del territorio e poi permettere di

aumentare le cubature degli edifici esistenti fino al 40%, non va bene a mio parere. Molte regioni tra cui la Toscana ricordavo prima hanno ristretto al massimo questo, la Regione Marche no, sta in una via di mezzo e mi dispiace che molti sindaci, no mi dispiace, mi fa piacere che molti sindaci d'Italia siano intervenuti contro il Piano casa dicendo che queste normative regionali andavano di fatto a mettere in secondo piano i piani, a derogare dai piani regolatori, perché questo è, abbiamo visto dei sindaci che sono in prima linea, si erano messi su questa linea, il sindaco di Venezia, il Sindaco di Padova, il Sindaco di Cortina, il FAI, la stessa Legambiente, molte voci all'interno dell'ANCI, da qui invece non si è sollevata una voce, molti sindaci invece questi piani casa gli è stato bene, e gli sono stati bene perché in pratica andavano incontro a delle richieste, io dico clientelari, quindi con un atteggiamento clientelare nei confronti dei cittadini, è questo. Dice si io ti do il 20% poi come dice la legge se segui certi accorgimenti dal punto di vista energetico arrivi fino al 40%, eccetera eccetera. Io mi sarei aspettato dall'assessore Ceresoni che una voce si alzasse contro questo piano casa, invece come avvenuto da parte di molti sindaci, di molti assessori, potrei riferire anche le frasi che hanno detto, quello di Padova dice con questo Piano casa viene cancellata ogni traccia della cultura di pianificazione, si deroga dai piani regolatori, si rischia di modificare lo sky line delle nostre città, saltano gli standard, una brutta legge, io capisco che voi dovevate per forza attenervi alla legge regionale ma almeno una voce contro me la sarei aspettata. Oggi alcune cose le considero, l'ho già detto in Commissione, positive come quello di definire le altezze, anzi questo lo ritenevo fino a pochi minuti fa, adesso leggo un emendamento, leggo l'emendamento che avete presentato a firma Ilaria Ramazzotti, dove in pratica quello che in Commissione si è detto qui viene contraddetto perché lei stesso assessore in Commissione ci ha riferito che le altezze era bene definirle altrimenti si restava nel vago, gli alloggi vicini, i lotti vicini, e adesso mi vedo proprio arrivare un emendamento che torna proprio a quello che lei voleva evitare, l'altezza massima può essere preso il riferimento o all'altezza del decreto ministeriale o intendendo per edifici circostanti quegli edifici dei lotti confinanti con la proprietà o l'altezza stabilita dal PRG. Gli edifici confinanti scusate posso avere uno di quegli edifici brutti che dicevo prima con una altezza enorme e quindi io sono in regola, perché dice o il piano regolatore e invece prima ci ha detto secondo il piano regolatore, questo era quanto ci aveva presentato nella Commissione. Come mai questo cambiamento? Quindi anche questo adesso non mi piace più, quello che mi piaceva non mi piace più. E poi l'altra cosa, parlava di BR7 deroga e poi il lungomare non ho capito perché si inserisce il lungomare, perché di fatto ripeto si va ad aumentare le cubature, io sono per le ristrutturazioni, bisogna aiutare in tutti i modi, però non con aumento che io direi indiscriminato a questo punto, uno può aumentare alla fine fino al 35-40%, non indiscriminato delle cubature e quindi non sono assolutamente d'accordo con questo provvedimento.

Il Consigliere **BRUCCHINI** (Vivi Senigallia): per affermare che questo provvedimento sul Piano Casa è un provvedimento importante, l'amministrazione comunale è la terza volta se non erro che torna sul piano casa per diciamo aggiustare il tiro, rivedere alcune situazioni per andare incontro alle esigenze dei cittadini, quindi questo è un dato molto importante, è importante anche perché alcune modifiche comprese in questo provvedimento arrivano da una valutazione degli uffici stessi che hanno riscontrato delle incongruità o comunque la necessità di chiarire alcune situazioni sempre per favorire alcuni interventi a volte risolutivi dal punto di vista abitativo per le esigenze delle famiglie, quindi questo è un aspetto che va sottolineato. Va sottolineata l'attenzione e dell'Amministrazione comunale e degli uffici appunto per favorire l'applicazione del Piano Casa che in quanto diciamo finalità principale ha quella di andare incontro a esigenze di entità limitate, faccio riferimento per esempio agli ampliamenti del 20%, al recupero dei sottotetti e a volte anche con la demolizione con ricostruzione ad incrementi ancora superiori a queste cifre, queste percentuali. Siamo favorevoli a questo provvedimento perché appunto aprirà a nuove situazioni la cui necessità appunto è scaturita da un esame attento degli uffici che l'Amministrazione comunale nella persona dell'Assessore all'urbanistica ha recepito in toto e ha messo in campo per appunto migliorare l'applicazione del Piano Casa regionale così come applicato è interpretato nei primi due provvedimenti approvati poi dal consiglio in due situazioni che ormai sono maturate da due anni a questa parte, quindi parere favorevole a questo provvedimento.

Il Consigliere **GIROLAMETTI** (Città Futura): anche noi per esprimere un parere favorevole in questa rivisitazione dei limiti di previsione del piano casa che veniva poi come necessità da disparità riscontrate proprio dagli uffici nell'applicazione dei limiti che c'eravamo dati. Condivido pienamente il fatto di evitare che le altezze non possono essere sempre e comunque quelle del Piano Regolatore perché era capitato, se non vado errato, che proprio in rispetto di questo fosse stato costruito un edificio decisamente più alto di quelli circostanti ma che era giustificato proprio in virtù delle altezze riconosciute dal Piano Regolatore, allora io credo, e su questo chiedo conferma, ma credo di aver capito bene, che il limite può essere quello del piano regolatore, ma un limite ancora più riduttivo è quello degli edifici circostanti, cioè qualora gli edifici circostanti siano comunque inferiori alle altezze previste dal piano regolatore non possano essere superate anche se il Piano regolatore lo consente. Almeno questo è il mio modo di intendere questo, chiedo conferma di questa interpretazione. Così come trovo positivo il fatto di non cercare più il nulla osta del vicino nelle zone BR7, quindi quegli edifici posti a cortina, valga come esempio gli edifici lungo la statale all'altezza del semaforo del Senbhotel, che potevano generare una sorta di richiesta ricattatoria da parte del vicino per consenti-

re di usufruire di quanto previsto dal piano casa. È assolutamente da condividere la scelta della tutela delle ville di interesse storico, abbiamo manifestato qualche perplessità ma non sarà questo il motivo per non considerare favorevolmente quanto previsto in zone rurali quindi con la riduzione delle distanze tra edifici che nel tempo da servizi sono state trasformate in edifici di tipo residenziale che però in virtù di questo necessitano di spazi di distacco sicuramente inferiori ai quaranta metri previsti nella prima versione, quindi è per questo che esprimiamo un parere favorevole su questa rivisitazione dei limiti di previsione del piano casa.

L'Assessore **CERESONI**: due - tre battute rispetto all'intervento del Consigliere Rebecchini. Consigliere il suo intervento andava bene nel 1999, nel frattempo ci sono stati cinque anni di gestione del Piano casa in questo Comune, mi scusi nel 2009, nel frattempo ci sono stati cinque anni di gestione del Piano casa con i limiti introdotti dal questo Comune che hanno ammortizzato quelle giuste preoccupazioni che tutti avevamo, o meglio chi amministra questa città aveva nel 2009, quindi limiti molto rigorosi, in alcuni casi feroci, che hanno contingentato gli affetti che potevano essere devastanti sul paesaggio urbano e agrario e potevano essere devastanti nel potere di pianificazione territoriale. Così non è stato, e questo è il primo punto. Sul tema delle altezze consigliere Rebecchini noi oggi votiamo d'introdurre limiti che prima di questa sera non ci sono, perché prima di questa sera le altezze possono essere derogate sine die, quindi senza limiti, senza situazioni appunto di limitazione, noi oggi imponiamo nelle zone B come il decreto 1444/68, due limitazioni: una che attiene al paesaggio urbano, quindi l'equilibrio delle altezze richiamando gli edifici come riporta l'emendamento confinanti, quindi la qualità del paesaggio urbano non vedrà scalettature ma una conformità di altezze massime; due l'altezza prevista dal Piano Regolatore, quindi è una introduzione secondo me ben ponderata che se non portassimo a termine questa sera produrrebbe grattacieli con il piano casa in quanto questo era quello che era previsto prima di questa sera. Per quanto riguarda l'ultimo tema dei lungomare io dico che facciamo un intervento molto graduale di un 20% nelle zone B che non sono né di pregio architettonico né alberghi, evitando la fattispecie della demolizione con ricostruzione quindi potendo arrivare a più 40%, quindi anche qui sono piccoli interventi che possono dare risposte di miglior comfort e vivibilità di nuclei familiari che potrebbero, rispetto a un appartamento di cento metri quadri allargare a venti metri quadri in più, quindi una stanza, le proprie abitazioni. Siccome di questi casi ne abbiamo incontrati in questo mandato amministrativo io credo che siano risposte positive a servizio della collettività dentro, e chiudo, il quadro della tutela del paesaggio urbano e agrario e dentro il quadro del potere di pianificazione che è pubblico, quindi il Governo del territorio rimane sempre in capo al pubblico in quanto, chiudo, padroni in casa propria come diceva Berlusconi,

come diceva la Lega, sì, in quanto a mezzanotte giro la chiave nella toppa e io dispongo in modo pieno ed esclusivo di quel bene, ma non sono padrone dei procedimenti amministrativi che non privatizzo, che rimangono in capo agli uffici pubblici che controllano e autorizzano se del caso oppure danno diniego.

Il Presidente del Consiglio **MONACHESI**: non ci sono altri interventi quindi chiudiamo la discussione generale. C'è un emendamento, è stato consegnato, lo presenta il Consigliere Ramazzotti.

Il Consigliere **RAMAZZOTTI** (PD): l'emendamento prevede di sostituire al punto 3 degli obiettivi programmatici al posto della frase "l'altezza massima di riferimento è assunta quella stabilita dal medesimo PRG" la seguente dicitura: "l'altezza massima può essere presa in riferimento o all'altezza consentita dal decreto ministeriale 144/1968 intendendo per edifici preesistenti circostanti quegli edifici dei lotti confinanti con la proprietà è l'altezza stabilita dal PRG". Questo per indicare appunto come è stato precisato più volte, come questo Piano Casa possa tener conto delle necessità, delle esigenze abitative delle singole famiglie ma anche tener conto dell'ambiente, del quartiere nel quale questo edificio è inserito, per cui uniformità all'ambiente circostante credo che sia la migliore difesa anche di uno skyline urbano che quel quartiere ha o deve avere e che quindi deve mantenere anche in virtù del Piano casa, quindi questo emendamento per modellare diciamo così la città in maniera più conforme e uniforme piuttosto che avere il rischio che poi possano nascere, chiamiamoli così, funghi in un ambiente, in un quartiere dove questo ovviamente sarebbe negativo per tutto quanto il quartiere e la città.

Il Consigliere **REBECCHINI** (Gruppo Misto): dichiarazione contro. Io resto dell'avviso che questo emendamento non sia chiaro. Io avevo colto Assessore proprio il fatto positivo, l'unico fatto positivo che avevo colto, era questo dell'altezza che veniva espressa in maniera chiara, adesso si va verso la confusione perché ripeto se ho un edificio confinante alto e brutto io mi adeguo a quell'altezza e a quella bruttezza, l'altezza che a volte può anche stonare rispetto ad altri edifici che posso avere nel quartiere, però nel mio lotto confinante c'è questo edificio alto e quindi io cambio lo skyline e mi adeguo a questo, io penso che questo non sia un fatto buono, positivo.

Il Presidente del Consiglio **MONACHESI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'emendamento n. 1 che viene approvato con 15 voti favorevoli, 1 contrario (Rebecchini), 1 astenuto (Perini), 2 presenti non votanti (Canestrari, Gregorini) come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **MONACHESI**: dichiarazioni di voto della pratica emendata.

Il Consigliere **REBECCHINI** (Gruppo Misto): l'assessore prima diceva che questo piano casa non va ad occupare libero terreno, quindi rientra nella buona urbanistica, nei cinque piani casa eccetera eccetera. Io ripeto noi abbiamo con i piani casa un aumento di cubatura, questo è, e ripeto di questo non mi ha dato risposta Assessore, mentre da molti Comuni d'Italia si è alzata voce contro i piani casa, qui siete stati silenti, non solo silenti ma in qualche occasione avete sfruttato delle normative, sfruttato poi in maniera secondo me dubbia, delle normative che dove si è intervenuto impongono quello che io ho chiamato un condono perpetuo, perenne, mi riferisco ad un episodio che è avvenuto a Senigallia dove i vigili denunciano un abuso, trenta metri quadri, verificato, sottoscritto, eccetera eccetera e poi abuso che viene sanato con una penale. Poi la legge prevede però che ci sia una motivazione ampia, motivata, questo condono, tra virgolette condono, si è motivato e così è stato fatto, una motivazione che io personalmente ritengo non giusta, per nulla giusta anzi, perché ripeto se io posso aumentare di cubatura il mio edificio e mi porto ad un'altezza superiore del consentito e dopo mi si dice lascia, paga, ma lascia l'abuso perché se tu per ripristinare lo stato di prima metti in dubbio l'equilibrio della casa, beh io penso che in quel caso sia stata veramente una forzatura perché non è stato motivato con un abbassamento del tetto ma solo un possibile arretramento della parte costruita in alto, e la motivazione che ho sentito anche in commissione dal funzionario presente mi ha di nuovo fatto rizzare questi pochi capelli che ho quando ha detto ma poi non diventava più abitabile l'ultimo piano. Na questo non deve essere un problema nostro, se l'altezza consentita diventa abitabile bene per il proprietario che fa un appartamento, se non diventa abitabile resta soffitta, insomma non è che possiamo regalare cubature assolutamente, questo tanto per denunciare un fatto che a mio avviso è grave e che è avvenuto qui a Senigallia.

Il Presidente del Consiglio **MONACHESI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, la proposta iscritta al punto 7 dell'ordine del giorno dei lavori consiliari, così come emendata in corso di seduta, che viene approvata con 16 voti favorevoli, 1 contrario (Rebecchini), 1 astenuto (Perini), 1 presente non votante (Gregorini) come proclama il Presidente ai sensi di legge.

Il Presidente del Consiglio **MONACHESI** pone in votazione, palese con modalità elettronica, l'immediata eseguibilità dell'atto deliberativo che viene approvata con 16 voti favorevoli, nessuno contrario, 1 astenuto (Perini), 2 presenti non votanti (Gregorini, Rebecchini) come proclama il Presidente ai sensi di legge.



Tutto ciò premesso

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto l'argomento iscritto al punto 7 dei suoi lavori;
- Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Simone Ceresoni;

Premesse

- Nell'ambito delle iniziative, da parte di diversi soggetti istituzionali, finalizzate a promuovere l'attività edilizia nel senso della riqualificazione architettonica e ambientale, si collocano i provvedimenti recenti dello Stato (Decreto "salva Italia", Decreto del "fare", ecc...) nonché il provvedimento, che risale al 2008, noto come "Piano casa";

- 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 normativa, conosciuta come "Piano casa", costituisce l'attuazione dell'Intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali, raggiunta in sede di Conferenza unificata in data 1° aprile 2009, contenente misure per il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia;

- ai sensi dell'art. 9 della citata L.R. 22/2009 il Consiglio comunale, in data 26 novembre 2009, ha approvato la delibera n. 105, con la quale ha fissato le limitazioni all'applicabilità della legge (ulteriori rispetto a quelle proprie fornite dall'art. 4), e l'ammissione alla deroga ovvero l'esclusione da tale regime, degli altri parametri urbanistico-edilizi contenuti nel PRG, nel R.E. o altri strumenti cogenti di livello comunale.

- In data 30 dicembre 2010 sul B.U.R. Marche n. 114 è stata pubblicata la legge regionale n. 19 del 21 dicembre 2010 avente ad oggetto: "Modifiche alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22"; l'art. 10 della L.R. n. 19/2010 al comma 1 stabilisce che i Comuni adeguino gli atti adottati ai sensi dell'art. 9 della precedente legge n. 22/2009, limitatamente alle disposizioni previste nella stessa legge n. 19/2010, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale ossia entro il 14 febbraio 2011;

- ai sensi del suddetto art. 10 il Consiglio comunale, con Deliberazione n° 12 del 09 febbraio 2011 ha disposto l'adeguamento delle limitazioni e accesso alle deroghe regolamentari secondo i rinnovati standard regionali.

- Questa amministrazione, nel solco già tracciato dai provvedimenti sopra richiamati, intende apportare una ulteriore revisione ai contributi comunali organici al "Piano casa" con lo scopo di apportare dei miglioramenti alle attività di gestione e delle prestazioni ambientali alle nuove costruzioni e riqualificazioni;

Considerazioni

- Nel periodo intercorso dalla prima applicazione (26 novembre 2009) del c.d. piano casa sono stati posti in evidenza, da parte dei responsabili dei procedimenti, una serie di criticità applicative dei suddetti dispositivi comunali, di tali evenienze si da conto come segue:

	<b>Tema di riferimento</b>
1	Esclusione <i>-quale limitazione comunale-</i> dall'accesso al <i>Piano casa</i> degli edifici in Zona B4 "Prevalentemente turistica". Tale zona è caratterizzata dalla compresenza della residenzialità che risulta in questo contesto "penalizzata" rispetto ad altre zone urbanistiche.
2	Caratterizzazione degli interventi di recupero con ampliamento volumetrico per addizione planimetrica e/o per sopraelevazione ricompresi in zone soggette a piano di recupero e in assenza del piano stesso ( <b>omesso per effetto della deliberazione n. 12/2011</b> ). L'introduzione del sistema regolativo "generale" (per tutti valga il distacco di 5m dai confini), risulta in qualche misura forzato e contraddittorio e comunque tale da pregiudicare l'esito stesso delle addizioni programmate, sia in termini di fattibilità che di accettazione degli esiti conclusivi.
3	Raccordo con norme dello Stato. L'art. 4 (ambito di applicazione) della L.R. n.22/2009, così come modificata dalla L.R. n. 19/2010, stabilisce che gli interventi con il Piano Casa sono consentiti in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni del PRG per quanto riguarda le "altezze", "la densità edilizia", "le volumetrie", "il numero dei piani"..... <b>"Restano comunque fermi, salvo quanto previsto al comma 2, i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968, ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8, primo comma numero 4), del decreto ministeriale medesimo."</b> In sede di formazione degli strumenti urbanistici l'art. 8 comma 2 del D.M. 1444/1968 stabilisce che nelle zone B) "l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti". Mentre nella Zone C), D), E), F) non sussiste alcuna limitazione in termini di altezza massima. Alla luce di quanto sopra è necessario introdurre parametri integrativi alle deliberazioni vigenti (C.C. n.105 del 26 novembre 2009 e n. 12 del 09 febbraio 2011) tali da contenere gli effetti delle deroghe ex L.R. 22 entro i criteri imposti dal medesimo decreto 1968.
4	Carico urbanistico. Il sistema derogatorio introdotto con la deliberazione n. 12/2011 prevede limitazioni al numero delle unità immobiliari derivate dagli interventi di ampliamento e di ricostruzione. Il medesimo obiettivo di "controllo" appartiene all'art. 87/bis con le conseguenti contraddizioni ovvero limitazioni dell'accesso ai procedimenti della L.R. 22/2009. Si rende opportuno un intervento di "allineamento" dei due provvedimenti.
5	Armonizzazione con provvedimenti urbanistici sopravvenuti: Richiamato il dispositivo ex Deliberazione n. 12/2011, punto 4.1 del documento, emerge che i riferimenti utilizzati " <b>studio della zona ex punto 5-Prescrizioni particolari, comma 1 e comma 3, art. 16/a PRG</b> " risultano ad oggi sostituiti dal Piano particolareggiato " <b>PIANO DI RECUPERO AMBITO PIANOREGOLATORE 1931 CON VARIAZIONI AL PRG EX ART. 15, C. 5, L.R. 34</b> ". Pertanto il richiamato dispositivo necessita di essere adeguato al rinnovato quadro normativo.
6	Interventi ex Piano casa in zona agricola: Il sistema delle deroghe/limitazioni introdotto con le precedenti deliberazioni prevede, a fronte di un accordo tra confinanti, una distanza dai confini di 10 m (anzichè 20 come da PRG), tale configurazione trova un livello di contraddizione con il distacco minimo tra edifici pari a 40 m (criterio di reciprocità rispetto ai 20 m dai confini). Si rende opportuno un intervento di "allineamento" dei due provvedimenti salvaguardando il distacco minimo di 10 m.
7	Interventi ex Piano casa in zona agricola: L'applicazione della "prima fase" del piano

<p>casa, con particolare riferimento agli edifici non residenziali/abitativi ha previsto che “Gli interventi di cui all’art. 1 e 2 L.R. 22/2009 sono ammessi per edifici non abitativi solo ed unicamente se attivati da imprenditore agricolo”. Tale disposizione non considera a sufficienza altre categorie di “edifici non abitativi che possono invece costituire delle risorse da incentivare con il Piano casa, ad esempio manufatti già appartenenti al complesso della colonia recuperati ad attività di tipo ricettivo e simili.</p>
--

In relazione a quanto sopra esposto, sono stati formulati i seguenti obiettivi programmatici:

<b>A. Interventi attesi relativi alle norme “Piano casa”</b>	
1	Ricomprensione degli edifici residenziali ubicati in Zona “B4 Prevalentemente turistica-ricettiva”, tra quelli che hanno accesso alle deroghe ex art. 1 (Ampliamento volumetrico $\leq 20\%$ ) e 1/bis.
2	L’accesso alle deroghe ex L.R. 22 per le zone soggette a piano di recupero riguarda la zona urbanistica BR7 e non altre. Gli interventi pertanto, coinvolgono tessuti edilizi estremamente delicati dove l’originario assetto tipologico risulta alterato da tutta una serie di manufatti di tipo utilitario e occasionale non coerenti con il criterio della conservazione e tutela dell’organismo edilizio di riferimento. È del tutto evidente che in assenza di un piano conservativo (omesso per effetto della deliberazione n. 12/2011) risulta maggiormente congruente il sistema di reciprocità instaurato più anticamente dal Codice Civile. Pertanto in tali zone è auspicabile la revisione dell’attuale regime in ordine al distacco dai confini (5 m ovvero patto tra privati confinanti) introducendo invece il regime del Codice Civile.
3	<p>Il rinvio al rispetto dei limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968, sancito dalla L.R. 22 e successive modifiche da parte della LR 19/2010, costituisce il necessario raccordo tra la sfera regionale e quella dello Stato in materia concorrente di governo del territorio. Resta più complessa l’azione degli enti locali che si trovano ad applicare, in una fase prettamente operativa (rilascio del permesso di costruire), un criterio di carattere generale orientato alla formazione del PRG. L’unico strumento intermedio è costituito dalla deliberazione che l’ex art. 9 della LR 22 e poi art. 10 della LR 19/2010 chiedono al Consiglio comunale, un atto che si pone a cerniera tra la pianificazione Stato/Regione e l’attività autorizzatoria del Comune. Non è superfluo evidenziare che gli indirizzi vincolanti posti alla predisposizione del PRG da parte del D.M. 1444/1968 sono restituiti in forma normativa, a valle delle strategie progettuali e delle necessarie verifiche tecniche, proprio dal PRG approvato e sottoposto ai vari livelli di consultazione e verifica (La Provincia svolge specificatamente questo compito di coordinamento con la normativa Statale/regionale e tra le diverse istanze territoriali). Ne segue che, relativamente al tema delle altezze in zona “B”, [art. 8. <i>Limiti di altezza degli edifici. Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:</i></p> <p><i>1) Zone A): - per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;</i></p> <p><i>- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l’altezza massima di ogni edificio non può superare l’altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;</i></p> <p><i>2) Zone B): - l’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all’art. 7.</i></p> <p><i>3) Zone C): - contigue o in diretto rapporto visuale con zone del tipo A): le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici</i></p>

	<p>delle zone A) predette.</p> <p>4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo art. 9.]</p> <p>l'altezza massima può essere presa in riferimento o all'altezza consentita dal D.M. 1444/1968, intendendo per edifici preesistenti e circostanti quegli edifici dei lotti confinanti con la proprietà, o l'altezza stabilita dal PRG.</p>
4	<p>Già con la citata deliberazione C.C. n. 12/2011 si era provveduto a fornire un parametri di controllo relativo alle unità immobiliari derivate dall'ampliamento volumetrico degli edifici rurali; rispetto a tale dispositivo "derogatorio" è stata fornita in data successiva una regolamentazione di carattere generale di cui all'art. 87 del vigente R.E. tendente appunto al dimensionamento non solo volumetrico ma anche delle unità immobiliari prodotte dagli interventi sugli edifici rurali. Rispetto a tale parametro si pone l'esigenza di una armonizzazione che potrebbe essere attuata facendo prevalere la regolamentazione più recente e cioè quella del regolamento edilizio.</p>
5	<p>Richiamata la Deliberazione della G.M. n. 187 del 09/10/2012 di approvazione del "PIANO DI RECUPERO AMBITO PIANOREGOLATORE 1931 CON VARIAZIONI AL PRG EX ART. 15, C. 5, L.R. 34" che sostituisce lo "studio" richiamato dalle NTA-PRG, le decisioni in ordine alle limitazioni della applicabilità del Piano casa saranno adeguate al provvedimento stesso, nel senso che l'accesso all'art. 1 e 1/bis sarà riservato agli edifici collocati dal medesimo Piano di Recupero in classe "D".</p>
6	<p>Il distacco minimo di 40 m tra edifici (ex novo) in zona "E" tende a tutelare, oltre che i rapporti tra confinanti, il modello insediativo agricolo dettato dalle fabbriche a servizio del fondo rurale/agricolo. Nella gestione del territorio agricolo/rurale attuale, più che di nuove costruzioni che sono assegnate esclusivamente all'imprenditore agricolo, occorre guardare agli insediamenti preesistenti costituiti spesso da aggregazioni/gemmazioni consolidate nel tempo per effetto dello sdoppiamento dei nuclei famigliari, delle trasformazioni dei corpi di fabbrica in relazione agli usi (non secondario l'effetto condono) e da un fenomeno di aggregazione per "vicinato" su base famigliaristica. Rispetto a questo quadro il tema del distacco tra edifici in zona "E" assume una connotazione ben diversa, infatti gli episodi di ampliamento o sopraelevazione indotti da piano casa si trovano a confrontarsi con i più prossimi dentro relazioni derivate dai fenomeni sopra esposti. Pertanto anche in questi casi il distacco minimo da garantire risulta essere quello dello standard (10 m) anziché quello mutuato da regole insediative di tipo rurale (40 m).</p>
7	<p>Interventi ex Piano casa in zona agricola: L'applicazione della "prima fase" del piano casa, con particolare riferimento agli edifici non residenziali/abitativi ha previsto che "Gli interventi di cui all'art. 1 e 2 L.R. 22/2009 sono ammessi per edifici non abitativi solo ed unicamente se attivati da imprenditore agricolo". Tale disposizione non considera a sufficienza altre categorie di "edifici non abitativi che possono invece costituire delle risorse da incentivare con il Piano casa, ad esempio manufatti già appartenenti al complesso della colonia recuperati ad attività di tipo ricettivo e simili. Pertanto la proposta è quella di ammettere alle possibilità di cui all'art. 1 (ampliamento) anche quegli edifici in zona "E" che fanno parte, a pieno titolo, di attività organizzate per la ricettività rurale e i servizi di interesse collettivo connessi con la condizione di ruralità a prescindere dalla loro qualificazione tipologica-edilizia.</p>

- In funzione di quanto illustrato, l'ufficio programmazione dell'Area Tecnica Territorio Ambiente ha predisposto il Documento allegato, "Limitazioni applicabilità

L.R. 15 ottobre 2009 n. 22 e 21 dicembre 2010, n. 19” che integra i provvedimenti di cui alla Deliberazione C.C. n. 105/2009 e n. 12/2011 con gli obiettivi sopra esposti;

- Ritenuto di deliberare in merito;

- Richiamate:

- L.R. 15 ottobre 2009 n. 22;

- L.R. 21 dicembre 2010, n. 19;

- Art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267;

- Su proposta della Giunta Comunale;

- Preso atto del seguente parere favorevole reso ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 sull’Ordinamento degli Enti Locali:

- dal Dirigente responsabile dell’Area Tecnica Territorio Ambiente;

- Con votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato;

## **DELIBERA**

1°) – **DARE ATTO** che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2°) - **APPROVARE**, ai sensi degli artt. 4 e 9 della legge regionale n. 22/2009 e dell’art. 10 della L.R. 19/2010, la disciplina urbanistico-edilizia integrativa dei provvedimenti regionali come rappresentato dal documento “Revisione Limiti di applicabilità L.R. 15 ottobre 2009 n. 22 e 21 dicembre 2010, n. 19” che integra i provvedimenti di cui alla Deliberazione C.C. n. 105/2009 e n. 12/2011 con gli obiettivi esposti e qui allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

3°) - **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 del D. Lgs. 18/8/2000 n° 267 mediante separata votazione palese che ha dato il risultato sopra riportato.-

● ● ● ● ●

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente**

Enzo Monachesi

**Il Segretario Comunale**

Morganti Stefano

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal **18 dicembre 2014** al **2 gennaio 2015** ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Li, 7 gennaio 2015

**Il Segretario Comunale**

---

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/8/2000, n° 267, in data **29 dicembre 2014**, essendo stata pubblicata il 18 dicembre 2014

Li, 30 dicembre 2014

**Il Segretario Comunale**

---

Spazio riservato all'eventuale controllo preventivo di legittimità, richiesto ai sensi dell'art. 127 del D.Lgs. 18/8/2000 n° 267:

---

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Li,