



COMUNE DI ACQUASANTA TERME
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
ORIGINALE

Numero 16 Del 27-11-20

Oggetto:	REGOLAMENTO PER INTERVENTI EDILIZI MINORI RICONDU= CIBILI A MANUFATTI PERTINENZIALI E PER ESIGENZE TEMPORANEE: APPROVAZIONE
-----------------	--

L'anno duemilaventi il giorno ventisette del mese di novembre alle ore 18:00 si è riunito il Consiglio Comunale, convocato a norma di legge, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

DOTT. STANGONI SANTE	P	VENTURA VALENTINA	P
CAPRIOTTI LUIGI	A	TROLI STEFANO	P
CORTELLESI ALESSANDRO	P	CECCHINI GIUSEPPE GAETANO	A
FANTUZI FABRIZIO	P	MARINI MAURILIO	P
IONNI ELISA	P	DI MARZI GIOVANNI	P
FELICIANI MAURIZIO	P	GIORGI AMBRA	P
ALLEVI NEVER	P		

risultano presenti n. 11 e assenti n. 2.

Assume la presidenza il Signor DOTT. STANGONI SANTE in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE, DOTT.SSA STELLA MARIA.

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

Il sindaco illustra il punto all'ordine del giorno e lascia la parola al responsabile del servizio Area tecnica I e II, al termine dell'illustrazione, constatato che non vi sono interventi o richieste di chiarimenti pone ai voti la proposta di seguito riportata.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che ai sensi del d.P.R. 380 del 06-06-2001 art. 3 co. 1 lett. e.6), sono considerati "Interventi di nuova costruzione" quelli "pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale";

Preso atto:

- della volontà espressa dalla Giunta Comunale in merito alla predisposizione di un Regolamento sulle pertinenze e manufatti diretti a soddisfare esigenze temporanee che normi le diverse situazioni;
- dell'attività istruttoria, esperita dal geom. Scarpini Patrizio, in supporto al Responsabile del Servizio Arch. Ciucci Marino;

Premesso che ai sensi del d.P.R. 380 del 06-06-2001 art. 3 co. 1 lett. e.6), sono considerati "Interventi di nuova costruzione" quelli "pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale";

Considerato che:

- tale normativa, anzi richiamata, affida agli strumenti urbanistici, di competenza comunale, la definizione di quali interventi pertinenziali debbano essere classificati "nuova costruzione" da assoggettare quindi a Permesso di Costruire, e quali invece non debbano essere considerati come tali;
- il presente Regolamento diversifica la disciplina degli interventi pertinenziali anche in funzione delle diverse zone del territorio comunale (agricole, produttive ecc.);
- con l'approvazione e l'utilizzo del presente Regolamento sarà possibile, dopo un congruo periodo di applicazione, effettuare delle puntuali valutazioni ed eventualmente recepire la disciplina degli interventi pertinenziali all'interno delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale;
- la L.R. Marche 13 del 08-03-1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo", all'art. 3 esclude la possibilità di insediare in zona agricola "nuove costruzioni" che non siano necessarie per l'esercizio dell'attività agricola, non escludendo di fatto l'installazione di manufatti pertinenziali;
- ai sensi del d.P.R. 380 del 06-06-2001 art. 3 co. 1 lett. e.5), sono considerati interventi di nuova costruzione anche "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore";
- è necessario regolamentare anche le installazioni di manufatti per esigenze temporanee, ed in particolare stabilire le caratteristiche, tenuto conto del limite temporale di 180 gg, stabilito dal d.P.R. 380 del 06-06-2001 art. 6 co. 1 lett. e-bis), entro i quali un intervento possa essere considerato temporaneo e quindi escluso dal concetto di "nuova costruzione";

Visti:

- la L.R. Marche 17 del 20-04-2015 recante "Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia";
- la L. 124 del 07-08-2015 "Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche" a seguito della quale, per quanto riguarda il settore dell'edilizia, sono stati emanati diversi decreti attuativi che hanno rivisto numerosi atti e procedimenti amministrativi con consistenti modifiche e novità;
- il D. Lgs. 222 del 25-11-2016, quale principale decreto attuativo della legge anzi menzionata, che ha provveduto alla precisa individuazione delle attività oggetto di procedimento, anche telematico, di comunicazione o segnalazione certificata di inizio di attività o di silenzio assenso, nonché quelle per le quali è necessario il titolo espresso;

- il D.M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti datato 02-03-2018 con il quale, in attuazione del D. Lgs. 222 del 25-11-2016 art. 1 co. 2, è stato approvato il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera;
- il D.M. del Ministero delle Finanze n. 28 datato 02-01-1998 con particolare riferimento al Titolo I Capo I circa l'inventario del patrimonio edilizio nazionale nel catasto dei fabbricati;

Preso atto di quanto recentemente espresso nella sentenza del consiglio di stato, n. 2715 del 07-05-2018, secondo la quale il D.M. del 02-03-2018, recante il glossario degli interventi ritenuti liberi, ha natura interpretativa che serve a fare luce su norme già esistenti e quindi con effetti retroattivi nello specifico su quanto previsto nel d.P.R. 380 del 06-06-2001 "*Testo unico in materia di edilizia*" in vigore dal 2002;

Ritenuto quindi necessario disciplinare la materia degli interventi pertinenziali utilizzando lo strumento del Regolamento Edilizio, anziché il Piano Regolatore Generale, in considerazione della struttura e dell'impostazione del Regolamento stesso, la cui parte iniziale (*titoli I e III*) è costituita dalla classificazione degli interventi, dagli indici e parametri edilizi e dalla indicazione del provvedimento autorizzativo per i diversi tipi di intervento edilizio;

Dato atto che:

- negli ultimi tempi è cresciuta, fortemente, presso la popolazione residente, la richiesta di installazione di manufatti di modeste dimensioni, da destinare a ricovero attrezzi, a pergolati o simili ed altre finalità accessorie alla proprietà;
- recenti normative e provvedimenti ministeriali hanno dettagliato, in qualche caso ampliando, le opere per le quali non è necessario nessun titolo edilizio per la loro realizzazione vincolando però la loro sussistenza sulla base di aspetti dimensionali definiti di modeste dimensioni, senza però indicare alcun parametro numerico di riferimento;
- l'inerzia dell'Ente Pubblico può condurre alla proliferazione incontrollata di tali manufatti che, per la loro modestia dimensionale, possono costituire un elemento di degrado del patrimonio urbanistico, ambientale e paesaggistico.

Ritenuto necessario altresì:

- al fine di non generare incertezze e contenziosi sull'interpretazione di quella che sarebbe considerata attività edilizia libera, intervenire per dettare una disciplina di chiarimento e procedurale in merito agli interventi pertinenziali ed ai manufatti diretti a soddisfare esigenze temporanee;
- disporre che le pertinenze non potranno essere cedute separatamente dall'immobile principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità; nel caso si verifichi la vendita separata, l'opera è da ritenersi alla stregua di una nuova costruzione e pertanto soggetta al regime sanzionatorio ex articolo 36 del d.P.R. 380/2001 (*ove applicabile*), in quanto realizzata in assenza di Permesso di Costruire;
- per i motivi sopraesposti, che il sopracitato Regolamento debba costituire allegato al Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Tenuto Conto delle seguenti finalità di interesse pubblico legate all'emanazione del regolamento in argomento:

- maggiore chiarezza dello strumento regolamentare sia per l'utenza esterna (*utenti e liberi professionisti*) sia per i tecnici comunali impegnati nell'istruttoria delle relative pratiche;
- migliore inserimento degli interventi edilizi minori nel contesto edificato e nel contesto rurale;
- maggiore uniformità delle soluzioni tecniche da utilizzare per la realizzazione di detti manufatti e maggiore funzionalità degli stessi in relazione alle funzioni da essi svolte;
- adeguamento dello strumento regolamentare al mutato quadro normativo di riferimento in materia edilizia;

Considerato che non si rende necessario sottoporre il presente Regolamento al parere della Provincia in quanto, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 34/92, come modificato dalla L.R.19/2001, il Regolamento stesso non contiene norme difformi dai parametri urbanistici edilizi previsti dall'art. 13 del Regolamento Edilizio Comunale;

Ritenuto:

- che la verifica di eventuali situazioni irregolari potranno essere effettuati nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo disciplinata dal d.P.R. 380 del 06-06-2001, ritenendo possibile presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia una C.I.L.A. postuma, per le opere previste nel regolamento come

soggette a C.I.L.A., senza l'irrogazione di sanzione amministrativa, tenuto conto dell'incertezza della norma pregressa in ordine a tali manufatti;

- che la presente deliberazione costituisce, ai sensi del D. Lgs. 267 del 18-08-2000 art. 107 co. 1 e 2, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente: "*Esame ed approvazione regolamento per interventi edilizi minori riconducibili a manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee*" e che alla competente Area Tecnica I - Servizio Edilizia sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;

Verificato che non è necessario che il Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta della presente deliberazione apponga il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi del D. Lgs. 267 del 18-08-2000 art. 49, in quanto non sussistono spese derivanti dall'adozione del presente atto;

Dato atto che il presente atto deliberativo non comporta obbligazioni per l'Ente, impegni di spesa o diminuzioni di entrate;

Acquisito il parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 – T.U.E.L., favorevole, espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Visto l'articolo 42 "*Attribuzioni dei consigli*" del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 – T.U.E.L.:

Visto lo Statuto Comunale;

A seguito di votazione resa per alzata di mano e con il seguente risultato:

Presenti: n. 11

Astenuti: n. 0

Favorevoli: n. 11

Contrari: n. 0

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) di approvare il "*Regolamento per interventi edilizi minori riconducibili a manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee*", allegato alla presente;
- 3) di dare atto che il presente Regolamento costituisce allegato al vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- 4) di dare atto, che ai sensi di quanto previsto dalla L.R. Marche 34 del 05-08-1992 art. 26 co. 12, l'approvazione del presente Regolamento, quale integrazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale, non è sottoposta al parere della Provincia in quanto non contiene norme difformi dai parametri urbanistici edilizi previsti dall'art. 13 del Regolamento Edilizio Regionale n. 23 del 14-09-1989;
- 5) di dare atto che l'approvazione del presente Regolamento comporta inoltre l'abrogazione delle parti del Regolamento Edilizio Comunale in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento;
- 6) disporre che le pertinenze non potranno essere cedute separatamente dall'immobile principale, a cui sono connesse da vincolo di pertinenzialità; nel caso si verifichi la vendita separata, l'opera è da ritenersi alla stregua di una nuova costruzione e pertanto soggetta al regime sanzionatorio ex articolo 36 del d.P.R. 380/2001 (ove applicabile), in quanto realizzata in assenza di Permesso di Costruire;
- 7) di dare atto che, ai sensi della L. 241 del 07-08-1990, responsabile del procedimento è l'arch. Marino Ciucci;
- 8) di dare atto altresì che la presente deliberazione costituisce, ai sensi del D. Lgs. 267 del 18-08-2000 art. 107 co. 1 e 2, atto amministrativo contenente indirizzi, programmi ed obiettivi e precisamente: "*Esame ed approvazione regolamento per interventi edilizi minori riconducibili a manufatti pertinenziali e per esigenze temporanee*" e che alla competente Area Tecnica I sono attribuite le conseguenti procedure esecutive e gestionali;
- 9) di dare atto che non è necessario che il Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta della presente deliberazione apponga il visto di regolarità tecnica contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi del D. Lgs. 267 del 18-08-2000 art. 49, in quanto non sussistono spese derivanti dall'adozione della presente delibera.
- 10) di pubblicare sul sito istituzionale di questo Ente, nella sezione dedicata, ed eventualmente anche sulla home page, sia tale provvedimento sia il regolamento allegato;
- 11) di dare la più ampia diffusione alla presente deliberazione, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa.

Successivamente, vista l'urgenza di provvedere, con separata votazione resa nei modi di legge e con il seguente risultato:

Presenti: n. 11

Astenuti: n. 0

Favorevoli: n. 11

Contrari: n. 0

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del Dlgs. 267/00 e s.m.i.

Sulla Proposta n.18 del 06-11-20 relativa alla presente Delibera di Consiglio comunale n.16 del 27-11-20 si esprimono i seguenti pareri:

Visto si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica, reso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA I e II
Arch. Marino CIUCCI

IL PRESIDENTE
DOTT. STANGONI SANTE

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA STELLA MARIA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La suesesa deliberazione viene pubblicata oggi 18-12-2020 all'Albo Pretorio, come prescritto dall' art. 124, comma 1°, del T.U. n°267/2000, per 15 giorni consecutivi dal 18-12-2020 al 02-01-2021.

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA STELLA MARIA

ESECUTIVITA'

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA STELLA MARIA