



COMUNE DI POLLENZA

Provincia di Macerata

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 28-02-17 Numero 17

Oggetto: PIANO CASA MARCHE L.R. 22/2009 - DEL.C.C. 2/2011. ADEGUAMENTO CRITERI APPLICATIVI ALLE DISPOSIZIONI REGIONALI. APPROVAZIONE.

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventotto del mese di febbraio alle ore 21:30, in Pollenza e nella Casa Comunale, IL CONSIGLIO COMUNALE convocato nei modi e nelle forme di legge, con lettera d'invito n. in data , si è riunito in Prima convocazione, in sessione Ordinaria, ed in seduta Pubblica..

Nelle persone dei Signori:

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
MONTI LUIGI	P	MENICHELLI ANTONELLA	P
PRIMUCCI ANDREA	P	CAPITANI RAFFAELA	A
ROMOLI MAURO	P	PASQUARELLA IRENEO	P
CERESANI FRANCESCO	P	IOMMI MARCELLO	P
RANZUGLIA MARCO	P	RAPARI LOREDANO	P
SALVUCCI MARINA	P	SALVUCCI FRANCA	P
LANZI MARIANGELA	P		
Assegnati 13		Presenti n. 12	
In carica 13		Assenti n. 1	

Risultano altresì presenti/assenti, in qualità di Assessori non facenti parte del Consiglio, i Sigg.ri :

RICOTTA ALESSANDRA-----P

-Partecipa, con funzioni esecutive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c.4 a, del T.U. n.267/2000) il Segretario Appignanese Giuliana.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, Il Sig MONTI LUIGI, nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza dichiara aperta la seduta ed invita i consiglieri a deliberare sull'oggetto posto all'ordine del giorno..

- Nominati scrutatori i Signori:

RANZUGLIA MARCO
SALVUCCI MARINA
RAPARI LOREDANO

Illustra l'argomento all'ordine del giorno l'assessore competente, dopo di che, previa discussione riportata in calce al presente verbale, si procede a votazione come di seguito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto:

- ✓ il documento istruttorio predisposto dall'ufficio tecnico, riportato in calce alla presente deliberazione, dal quale si rileva la necessità dell'adozione del presente atto;

Ritenuto:

- ✓ di poter condividere le motivazioni riportate nel predetto documento istruttorio ai fini dell'adozione del presente atto;

Tenuto conto:

- ✓ della precedente deliberazione della giunta comunale n. 16 del 02/02/2017;

Ravvisata:

- ✓ la necessità, a seguito della pubblicazione dell'avviso di adozione di prot.UTC 436/16/B del 21/10/2016, pubblicato sull'Albo Pretorio on-line del comune con rep. 1565 per 60 giorni consecutivi dal 21/10/2016 fino a tutto il 20/12/2016, senza riscontro, di procedere all'approvazione dell'allegato Programma Triennale delle Opere Pubbliche relativo al triennio 2017-2019 (PTOP2017/2019) e dell'elenco annuale dei lavori dell'anno 2017, quale allegato del bilancio comunale di previsione 2017/2019 in corso di formazione, in aggiornamento al precedente programma triennale redatto secondo il sistema a "scorrimento" previsto dalla legge, composto dai seguenti elaborati:
 - 1) Relazione tecnico illustrativa (quadro esigenze e bisogni) tav. RI
 - 2) Documenti preliminari alla progettazione/Studi di fattibilità tav. SF
 - 3) Schede per la pubblicazione tav. SP
 - a) *Quadro riepilogativo delle risorse disponibili (scheda 1 decreto M.I.T. 24/10/2014);*
 - b) *Quadro sintetico (scheda 2 decreto M.I.T. 24/10/2014 "Articolazione copertura finanziaria");*
 - c) *Elenco degli Immobili da Trasferire (scheda 2b decreto M.I.T. 24/10/2014);*
 - d) *Elenco Annuale Lavori 2016 (scheda 3 decreto M.I.T. 24/10/2014);*

Richiamato:

- ✓ il combinato disposto degli artt. 21, commi 8 e 9, e 216, comma 3 del d.lgs. 50 del 18/04/2016 recante *"Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture"*
- ✓ gli artt. 11, 12 e 13 del *"Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»"* approvato con d.P.R. 207 del 05/10/2010 e successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ l'art. 4 della legge n. 144 del 17/05/1999 recante *"studi di fattibilità delle amministrazioni pubbliche e progettazione preliminare delle amministrazioni regionali e locali"* come modificato dalla legge 289/2002;

- ✓ il decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 24/10/2014 recante *"Procedure e schemi-tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale, dei suoi aggiornamenti annuali e dell'elenco annuale dei lavori pubblici e per la redazione e la pubblicazione del programma annuale per l'acquisizione di beni e servizi"*;
- ✓ il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con decreto legislativo 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✓ il verbale di esame della presente proposta da parte della Commissione Consiliare competente;

Preso atto infine:

- ✓ che sulla presente proposta deliberazione sono stati favorevolmente espressi gli allegati pareri richiesti dall'art. 49, primo comma, del Testo Unico degli Enti Locali, approvato con d.lgs. n. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato;

Con votazione espressa in forma palese, che dà il seguente risultato proclamato dal Presidente ed accertato dagli scrutatori:

consiglieri presenti n. 12

votanti n. 8

astenuti n. 4. (Pasquarella, Iommi, Rapari, Salvucci Franca)

voti favorevoli n. 8

contrari nessuno

DELIBERA

per i motivi di cui in narrativa, quanto segue:

- 1) di dichiarare le premesse e l'istruttoria tecnica allegata, parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di conformare, nelle more di un'organica revisione della disciplina regionale in materia, così come espressamente previsto dal secondo comma dell'art. 9 della L.R. 22/2009 come da ultimo modificato dall'art. 3 della L.R. 26/2016, alla luce anche dell'eccezionale contingente fabbisogno edilizio a destinazione residenziale verificatosi a seguito della crisi sismica tuttora in atto, e tenuto conto anche dello straordinario fabbisogno di alloggi connesso con i recenti eventi sismici, la vigente disciplina comunale alle disposizioni regionali del Piano Casa, di cui alla delibera di consiglio comunale n. 2 del 14/02/2011, in materia di deroga dalle distanze dai confini, mediante la modifica del testo della lettera "E" del dispositivo della delibera consiliare 2/2011 come di seguito riportato:
 - *in relazione alle previsioni di cui all'articolo 4 comma primo della L.R. 22/2009 ed alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, è consentita la deroga dalla minima distanza dai confini del lotto di proprietà, fino al limite minimo inderogabile stabilito dal Codice Civile, rimanendo comunque ferme le limitazioni contenute nell'articolo 9 del D.M. 1444/1968; al fine comunque di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi i cui agli artt. 1 e 2 della L.R. 22/2009 in deroga alle distanze dai confini comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso degli stessi confinanti, tramite scrittura privata autenticata o atto pubblico regolarmente trascritti nei registri immobiliari; in caso di confine con aree a destinazione pubblica per strade pubbliche, servizi o attrezzature, con previsione anche non attuata, l'assenso deve essere richiesto all'Amministrazione comunale;*

- 3) di adeguare inoltre la disciplina comunale di applicazione della normativa in materia di Piano Casa al regolamento edilizio vigente in relazione alle disposizioni concernenti l'esercizio della delega di cui all'art. 6 della L.R. 34/1992, atteso il possesso dei requisiti di cui all'art. 4, secondo comma, della L.R. 34/2008, mediante la soppressione della lettera "G" del dispositivo della delibera consiliare 2/2011;
- 4) di dare atto infine, anche ai fini di una più agevole lettura da parte degli operatori del settore, che la disciplina comunale in materia di applicazione delle disposizioni del c.d. Piano Casa di cui alla L.R. 22/2009 e successive modificazioni come in precedenza approvata con delibera consiliare 2/2011 possa essere riscritta come estesamente riportato nel documento "*Criteri di applicazione nel comune di Pollenza delle disposizioni del c.d. Piano Casa Marche*" allegato al presente provvedimento a formarne parte e sostanziale;

e, considerata l'urgenza di dare attuazione al presente provvedimento,

Con successiva votazione espressa in forma palese, che dà il seguente risultato proclamato dal Presidente ed accertato dagli scrutatori:

consiglieri presenti n. 12

votanti n. 8

astenuti n. 4. (Pasquarella, Iommi, Rapari, Salvucci Franca)

voti favorevoli n. 8

contrari nessuno

- 5) di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del d.lgs. 267 del 18/08/2000.

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Il Responsabile del Procedimento

Premesso:

- ✓ che la regione Marche aveva approvato specifici *"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"* con legge regionale n. 22 del 08/10/2009, pubblicata sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009 ed entrata in vigore a far data dal 30/11/2009;
- ✓ che la norma era stata emanata con l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto non soltanto mediante il sostegno dell'attività edilizia diretta all'ampliamento delle volumetrie, ma anche attraverso il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica;
- ✓ che, anche ai fini di una corretta applicazione della disciplina introdotta, con deliberazione n. 1991 del 24/11/2009 la giunta regionale aveva successivamente predisposto un atto di indirizzo specificatamente concernente "Interpretazione e applicazione della L.R. 22/2009", in relazione al quale il comune di Pollenza aveva provveduto a dotarsi di uno specifico atto di indirizzo in ordine all'applicazione sul territorio comunale, con delibera del consiglio comunale n. 58 del 30/11/2009;
- ✓ che inoltre *con ulteriore delibera n. 1870 del 16/11/2009, la giunta regionale aveva nel frattempo promulgato un atto concernente "Protocollo Itaca – Marche sintetico, LR 22/2009 "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", scaglioni per la realizzazione degli incrementi volumetrici, procedure e controlli per la valutazione della sostenibilità degli edifici"*;

Ricordato:

- ✓ che la disciplina sopra descritta assegnava ai comuni un termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge per:
 - limitarne eventualmente 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;tutto evidentemente nell'ottica di favorire la migliore e più diffusa possibile applicazione della medesima disciplina, in armonia con le peculiarità socio-economiche, paesaggistiche e storico-architettoniche dei diversi territori comunali interessati;
- ✓ che il comune di Pollenza, preso atto inoltre della necessità, al fine di dare concreta ed efficace attuazione alla norma regionale, di precisare le modalità di reperimento delle superfici a standard di cui al D.M. n. 1444 del 02/04/1968 nonché in merito alle modalità di individuazione del loro valore, in ordine ad una eventuale possibile loro monetizzazione, con deliberazione del consiglio comunale n. 58 del 30/11/2009 approvava i criteri applicativi specifici della normativa in questione per il proprio territorio;

Premesso altresì:

- ✓ che la regione Marche aveva successivamente approvato la nuova Legge Regionale n. 19 del 21/12/2010, pubblicata sul BUR Marche n. 114 del 30/12/2010, recante *"Modifiche alla Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"*, con cui in particolare venivano disciplinati una serie di interventi finalizzati al recupero abitativo delle volumetrie esistenti in centro storico con specifico riferimento ai sottotetti;
- ✓ che, avvalendosi della facoltà in tal senso appositamente prevista all'art. 10 della L.R. 19/2010, il consiglio comunale approvava una integrazione al precedente atto di indirizzo con propria deliberazione n. 2 del 14/02/2011, cosicché la disciplina del Piano Casa per il territorio comunale, peraltro tuttora vigente, risultava essere identificabile con il seguente dispositivo:
 - A) di confermare quanto deliberato con proprio atto n. 58 del 30 novembre 2009 come di seguito riportato:

1. di stabilire, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9 comma primo, che gli interventi di cui alla Legge Regionale n.22/2009 non possono comportare il superamento del limite di densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq;
2. di stabilire altresì che la Legge Regionale n.22/2009 non si applica:
 - nelle cosiddette "zone bianche";
 - agli edifici individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" con le lettere M ed A in quanto edifici monumentali o di elevato valore paesistico ambientale e storico architettonico;
 - agli edifici individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" con la lettera B1 limitatamente a quelli per i quali è vietata la ristrutturazione con demolizione in quanto di valore storico architettonico;
 - agli edifici ubicati in zona agricola non individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" ma che, a seguito della redazione della scheda integrativa prevista dall'articolo 3 delle "Norme tecniche di attuazione per l'attuazione della tutela", vengano equiparati agli edifici di cui ai due punti precedenti;
 - alle zone di P.R.G. individuate con le lettere R (art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.) ed Rs (art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G.), limitatamente alla frazione di Casette Verdini e alla frazione di Molino, in quanto dette zone costituiscono il nucleo storico delle frazioni stesse;
 - alle zone di P.R.G. individuate con le lettere R (art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.) ed Rs (art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G.) poste intorno alla cinta muraria del capoluogo.
3. di aumentare i diritti di segreteria del 100% al fine di costituire un fondo da utilizzare per l'attivare progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti medesimi, nonché allo svolgimento dei successivi controlli;
4. di stabilire che, al fine di non acquisire aree a standards urbanistici di dimensione limitata, di difficile gestione e con fruibilità praticamente nulla per i cittadini, non si proceda alla presa in carico di spazi da destinare a standards urbanistici qualora si verifichino congiuntamente le seguenti due condizioni:
 - la superficie delle aree da acquisire sia inferiore a 100 metri quadrati;
 - non sia possibile accorpare dette aree a spazi pubblici già esistenti.

Rimane comunque nelle facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere alla monetizzazione degli standards urbanistici in tutti quei casi dove l'acquisizione di dette aree non sia in linea con le previsioni di sviluppo della città;
5. di stabilire che, per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 della Legge Regionale n. 22/2009 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 rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla Legge Regionale n.22/2009 la monetizzazione delle aree a standard occorrenti deve essere calcolata come segue:
 - per gli interventi su edifici residenziali, in considerazione del fatto che la superficie a standards, ai sensi del comma 8 dell'articolo 1 della legge 22/2009, è pari a 18 m²/ab;

$$M = S ((A * i.f.t. * 0,50) + (P * 0,14) + (V * 0,50))$$
 - per gli interventi ubicati in aree produttive oggetto di piano attuativo (in considerazione del fatto che la dotazione di superfici per standards urbanistici debbono essere aumentate proporzionalmente all'aumento di volumetria realizzata ai sensi della legge regionale 22/2009):

$$S_{\text{parcheggi}} = \frac{\text{Aumento di volumetria}}{\text{Volume di piano}} * S_{\text{parcheggi di piano}}$$

$$S_{\text{verde}} = \frac{\text{Aumento di volumetria}}{\text{Volume di piano}} * S_{\text{verde di piano}}$$

$$M = (S_{\text{parcheggi}} * P) + (S_{\text{verde}} * V) + (S_{\text{parcheggi}} + S_{\text{verde}}) * A$$
 - per gli interventi ubicati in aree produttive non oggetto di piano attuativo:

$$S_{\text{standards}} = \frac{\text{SUL aumento}}{\text{SUL (aumento) + SUL (da P.R.G.)}} * 0,10 * S_{\text{lotto}}$$

di cui:

$$S_{\text{parcheggio}} = (\text{SUL aumento} * 0,05)$$

$$M = (S_{\text{parcheggio}} * P) + ((S1 - S_{\text{parcheggio}}) * V) + (S_{\text{standards}} * A)$$
 - per gli interventi commerciali e direzionali:

$$S_{\text{parcheggio}} = 40\% \text{ della SUL realizzata in aumento}$$

$$S_{\text{verde}} = 40\% \text{ della SUL realizzata in aumento}$$

$$M = (S1 * P) + (S2 * V) + ((S1 + S2) * A)$$

dove:

M è il corrispettivo economico espressi in €

S è la superficie degli standards da cedere espressa in m²

i.f.t. è l'indice di fabbricazione territoriale espresso in m³/m²

A è il prezzo delle aree edificabili espresso in €/m³

P è il costo medio delle opere necessarie per realizzare un parcheggio su un'area di media pendenza espresso in €/m²

V è il costo medio delle opere necessarie per realizzare un spazio a verde mediamente attrezzato su un'area di media pendenza espresso in €/m²

In sede di prima applicazione della presente delibera, in analogia a quanto stabilito da Comuni confinanti sulla base di stime fatte dal Agenzia del Territorio di Macerata i prezzi e i costi sopra individuati sono quantificati come segue:

A per gli interventi residenziali	174,14	€/m ³
A per gli interventi produttivi e commerciali e direzionali	34,44	€/m ²

P per tutti gli interventi	76,19	€/m ²
V per tutti gli interventi	38,09	€/m ²

6. di stabilire inoltre che le risorse così determinate ed incassate dovranno essere allocate in specifici capitoli di bilancio finalizzati:
- al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'ultimo periodo del comma 8 dell'articolo 1 della legge regionale 22/2009 per gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione che non abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso;
 - al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 22/2009 per gli interventi che abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso;
 - alla costituzione di un fondo da utilizzare per l'attivare progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti di cui alla legge 22/2009, nonché allo svolgimento dei successivi controlli, per quanto concerne all'aumento dei diritti di segreteria;
- B) di prendere atto che la Giunta Regionale:
- ◆ con delibera del 16 novembre 2009, n. 1920, ha promulgato un atto di indirizzo concernente " Interpretazione e applicazione della LR n. 22/2009. (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)";
 - ◆ con delibera del 16 novembre 2009 n. 1870 ha promulgato un atto concernente "Protocollo Itaca – Marche sintetico, LR 22/2009 "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", scaglioni per la realizzazione degli incrementi volumetrici, procedure e controlli per la valutazione della sostenibilità degli edifici";
 - ◆ con Delibera n. 1991 del 24 novembre 2009 ha predisposto un atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 22/2009";
- C) di determinare, ai sensi dell'articolo 4 comma primo della Legge Regionale n.22/2009 ed in relazione alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, che gli interventi consentiti in deroga sia alla distanza dai confini del lotto di proprietà che dagli edifici, sono sancite dall'art 61 del Regolamento Edilizio Comunale;
- D) di stabilire, che gli interventi di cui all'art 1bis della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 così come modificata dalla Legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19 riguardante il recupero dei sottotetti, assicurino un'altezza minima di 1.50 ml.;
- E) di consentire, nel centro storico, la realizzazione degli abbaini di cui al comma 3 dell'articolo 1bis della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 così come modificata dalla Legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 13 lettera k) del R.E.C.
- F) di indicare inoltre, nel combinato disposto dell'articolo 4 comma 1 ed articolo 9 comma 1 della Legge Regionale n. 22/2009, in relazione alle particolari caratteristiche degli strumenti urbanistici ed ai fini della omogenea individuazione degli ambiti di applicazione della legge, di escludere dall'applicazione della Legge Regionale n. 22/2009 gli edifici ubicati in zona agricola che siano stati inseriti nelle mappe I.G.M. 1892/1895.
Tale limitazione non si applica:
- agli edifici per i quali il censimento degli edifici extraurbani allegato al PRG in adeguamento al PPAR, vigente consente già la demolizione e ricostruzione.
 - agli edifici che a seguito di interventi edilizi già attuati non presentino più le caratteristiche storico-documentali originarie.
- G) di stabilire che sono soggetti all'esame della Commissione locale per il Paesaggio le seguenti tipologie di interventi:
- gli interventi di cui all'art 1bis della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 così come modificata dalla Legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19
 - interventi di ampliamento di edifici ubicati in zona agricola e/o interessati da ambiti di tutela integrale di cui all'articolo 4 commi 5 bis e 5 ter;
 - interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 2 della L.R. 22/2009 così come modificata dalla L.R. 19/2010 relativi agli edifici ubicati in zona agricola (comma 1) e nel centro storico (comma 3);

Constatato:

- ✓ che successivamente la regione Marche ha emanato le seguenti ulteriori norme finalizzate all'adeguamento della disciplina in questione mediante singole modifiche di dettaglio:
 - L.R. 45 del 27/12/2012 recante "*Disposizioni per la formazione del Bilancio annuale 2013 e pluriennale 2013/2015 della Regione (Legge Finanziaria 2013)*" che provvede alla modifica del comma 4 dell'art. 2;
 - L.R. 33 del 04/12/2014 recante "*Assestamento del bilancio 2014*" che modifica il comma 1 e il comma 6 dell'art. 1, il comma 1 dell'art. 1 bis e il comma 2 dell'art. 9;
 - L.R. 17 del 20/04/2015 recante "*Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia*" che sostituisce l'art. 2;
 tutte modifiche di minor conto o comunque non comportanti la necessità di provvedere ad un contestuale adeguamento degli indirizzi comunali in merito;
- ✓ che, al fine di soddisfare le condizioni di cui all'art. 4, secondo comma, della L.R. 34/2008, in ordine alle modalità di esercizio da parte del comune di Pollenza delle funzioni delegate dalla regione in materia di protezione dei beni culturali, con delibera di

consiglio comunale n. 66 del 29/12/2009 veniva apportata una modifica al regolamento edilizio con la quale si istituiva e si disciplinavano compiti e funzioni della Commissione Locale del Paesaggio, chiamata pertanto ad esprimersi anche sugli interventi individuati specificamente dalla lettera G della disciplina comunale in materia di applicazione del Piano Casa;

- ✓ che, in accordo con il più generale principio di economicità dell'azione amministrativa, prevedente la riduzione o soppressione di tutti gli organismi collegiali non indispensabili all'efficacia dei procedimenti, preso atto della riorganizzazione degli uffici e dei servizi operata con atto di giunta comunale n. 128 del 14/06/2014, in esito alla recente tornata elettorale amministrativa del 25/05/2014, con deliberazione di consiglio comunale n. 45 del 15/07/2014 veniva approvata una modifica al titolo IV del vigente regolamento edilizio comunale, in base alla facoltà prevista dall'art. 2 della L.R. 34 del 27/11/2008 in virtù del combinato disposto degli artt. 146, comma 6, e 148 del Codice dei Beni Culturali di cui al d.lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, sopprimendo completamente la Commissione Locale per il Paesaggio e stabilendo di avvalersi, per lo svolgimento delle funzioni delegate con l'art. 6 della L.R. 34/1992, della struttura interna dell'ufficio tecnico possesso dei requisiti di cui all'art. 4, secondo comma, della L.R. 34/2008;

Dato atto:

- ✓ che la grave crisi sismica avviatasi in data 24 agosto 2016 alle ore 3.36 con il forte evento di magnitudo $6,0 \pm 0,3$, con epicentro situato lungo la Valle del Tronto tra i comuni di Accumoli, Amatrice (provincia di Rieti) e Arquata del Tronto (provincia di Ascoli Piceno) e successivamente acuitasi con gli ulteriori eccezionali eventi di magnitudo 5.4 e 5.9, verificatisi in data 26 ottobre 2016, rispettivamente alle ore 19,30 e alle ore 21,18, con epicentro in provincia di Macerata e specificatamente nella zona di Visso e Castel Sant'Angelo sul Nera e ancor di più quello avente magnitudo momento 6.5 e verificatosi in data 30/10/2016 alle ore 7,40 con epicentro ubicato tra le province di Macerata, Perugia e Ascoli Piceno, a 7 km da Castelsantangelo Sul Nera, 5 km da Norcia e 17 km da Arquata del Tronto, ha inciso pesantemente sul contesto socio economico anche del territorio comunale di Pollenza, provocando consistenti danni agli immobili, ancorché fortunatamente non alle persone, e stravolto completamente l'ordinaria attività di gestione del territorio di specifica competenza del comune;
- ✓ che in proposito il Presidente del Consiglio dei Ministri in data 24/08/2016 con appositi DPCM pubblicati sulla GU n. 198 del 25/08/2016 aveva dichiarato l'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa degli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Rieti, Ascoli Piceno, Perugia e l'Aquila nonché quelle delle province di Fermo e Macerata, reiterandone le previsioni con ulteriori analoghi provvedimenti del 27/10/2016 e del 31/10/2016;
- ✓ che, alla luce dell'emergenza in atto, tutta l'attività dell'ente si è concentrata nella gestione del primo soccorso alla popolazione, nella verifica speditiva delle condizioni di agibilità degli immobili pubblici e privati colpiti dagli eventi e nell'avvio dei necessari interventi di messa in sicurezza degli edifici privati e degli immobili pubblici maggiormente colpiti, innanzitutto al fine di garantire la pubblica e privata incolumità e conseguentemente assicurare lo svolgimento delle funzioni essenziali, emanando in proposito tutta una serie di provvedimenti tra i quali giova ricordare la deliberazione di giunta comunale n. 200 del 17/11/2016 con cui veniva assunto uno specifico *"atto di indirizzo nei confronti dell'ufficio tecnico comunale, al fine di consentire il reperimento sul mercato di ulteriori alloggi per soddisfare l'eccezionale fabbisogno derivante dall'adozione dei provvedimenti cautelari connessi con la crisi sismica in atto"*;

Rilevato:

- ✓ che nel frattempo la regione Marche ha emanato la L.R. 26 del 25/11/2016 recante *"Modifiche alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" e alla legge regionale 4 dicembre 2014, n. 33 "Assestamento del bilancio 2014"* contenente tutta una serie di disposizioni modificative ed integrative della disciplina del Piano Casa tra le quali la previsione dello slittamento alla data del 31 dicembre 2018 quale termine ultimo per la presentazione al comune, da parte dei privati interessati, delle domande o degli strumenti urbanistici di iniziativa privata riguardanti gli interventi di cui alla normativa in questione;

- ✓ che specificatamente l'art. 5 della L.R. 26/2016 stabilisce come i comuni possano provvedere all'adeguamento degli atti adottati ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L.R. 22/2009, limitatamente alle disposizioni previste nella nuova legge, entro il termine di quarantacinque giorni dalla data della sua entrata in vigore;

Tenuto conto:

- ✓ che già in data 30/11/2016 era pervenuta al protocollo del comune una richiesta a firma della ditta Papa Nicola di Casette Verdini, assunta al prot. 16874 del 01/12/2016, finalizzata ad ottenere l'allineamento della disciplina comunale in materia alle disposizioni specifiche in materia di deroga dalle distanze dai confini previste dalle leggi regionali in merito;
- ✓ che successivamente, in data 07/02/2017, è pervenuta un'ulteriore analoga richiesta da parte dei sigg. Patrizi Marco e Lombardelli Linda, assunta al prot. 1789 del 10/02/2017 sottolineando come tale possibilità consente di reperire sul mercato ulteriori soluzioni abitative con cui sopperire alla grave carenza di immobili a destinazione residenziale conseguente all'emanazione dei provvedimenti cautelari sugli edifici danneggiati dagli eventi sismici;

Considerato:

- ✓ che la ricerca condotta dall'ufficio in merito ha mostrato come i comuni confinanti (Treia, Macerata, Tolentino tra gli altri) abbiano approvato criteri applicativi conformi al dettato della disciplina regionale in materia ed in particolare sul punto, stabilendo una specifica *"deroga alle distanze minime dei fabbricati dai confini attualmente previste nella misura minima di 5 metri"* (cfr. del.C.C. 96/2009 comune di Macerata, del.C.C. 62/2009 comune di Treia, del.C.C. 57 del 26/11/2009 comune di Tolentino) subordinando l'esercizio di tale facoltà all'acquisizione, anche al fine di non ledere eventuali diritti di terzi, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso degli stessi confinanti, tramite scrittura privata autenticata o atto pubblico regolarmente trascritti nei registri immobiliari, che in caso di confine con aree a destinazione pubblica per strade, servizi o attrezzature, con previsione anche non attuata, deve essere richiesto all'amministrazione comunale;
- ✓ che la giunta comunale ha esaminato la modifica di che trattasi nella seduta odierna, approvandone i contenuti con propria deliberazione n. 36 del 23/02/2017 di proposta al consiglio comunale;

Ritenuto:

- ✓ necessario, nelle more di un'organica revisione della disciplina regionale in materia, così come espressamente previsto dal secondo comma dell'art. 9 della L.R. 22/2009 come da ultimo modificato dall'art. 3 della L.R. 26/2016, alla luce anche dell'eccezionale contingente fabbisogno edilizio a destinazione residenziale verificatosi a seguito della crisi sismica tuttora in atto, conformare puntualmente la disciplina comunale vigente, di cui alla delibera di consiglio comunale n. 2 del 14/02/2011, alle disposizioni regionali in materia di deroga dalle distanze dai confini, mediante la modifica della lettera "E" del dispositivo della delibera consiliare 2/2011;
- ✓ inoltre opportuno adeguare la predetta disciplina comunale di applicazione della normativa in materia di Piano Casa al regolamento edilizio vigente, di cui alla delibera di consiglio comunale n. 2 del 14/02/2011, in relazione alle disposizioni concernenti l'esercizio della delega di cui all'art. 6 della L.R. 34/1992, atteso il possesso dei requisiti di cui all'art. 4, secondo comma, della L.R. 34/2008, mediante la soppressione della lettera "G" del dispositivo della delibera consiliare 2/2011;

Preso atto:

- ✓ che, per le considerazioni svolte in narrativa, la disciplina comunale di applicazione delle disposizioni di cui al c.d. Piano Casa (L.R. 22/2009 e succ.mod.), possa essere modificata come di seguito riportato:
 1. *gli interventi di cui alla Legge Regionale n.22/2009, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9 comma primo, non possono comportare il superamento del limite di densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq;*
 2. *le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 22/2009 non si applicano:*
 - *nelle cosiddette "zone bianche";*
 - *agli edifici individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" con le lettere M ed A in quanto edifici monumentali o di elevato valore paesistico ambientale e storico architettonico;*

- agli edifici individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" con la lettera B1 limitatamente a quelli per i quali è vietata la ristrutturazione con demolizione in quanto di valore storico architettonico;
 - agli edifici ubicati in zona agricola non individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" ma che, a seguito della redazione della scheda integrativa prevista dall'articolo 3 delle "Norme tecniche di attuazione per l'attuazione della tutela", vengano equiparati agli edifici di cui ai due punti precedenti;
 - alle zone di P.R.G. individuate con le lettere R (art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.) ed Rs (art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G.), limitatamente alla frazione di Casette Verdini e alla frazione di Molino, in quanto dette zone costituiscono il nucleo storico delle frazioni stesse;
 - alle zone di P.R.G. individuate con le lettere R (art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.) ed Rs (art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G.) poste intorno alla cinta muraria del capoluogo.
3. i diritti di segreteria dovuti per le pratiche di cui alla L.R. 22/2009 sono aumentati del 100% al fine di costituire un fondo da utilizzare per l'attivare progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti medesimi, nonché allo svolgimento dei successivi controlli;
4. al fine di non acquisire aree a standards urbanistici di dimensione limitata, di difficile gestione e con fruibilità praticamente nulla per i cittadini, non si proceda alla presa in carico di spazi da destinare a standards urbanistici qualora si verifichino congiuntamente le seguenti due condizioni:
- la superficie delle aree da acquisire sia inferiore a 100 metri quadrati;
 - non sia possibile accorpate dette aree a spazi pubblici già esistenti;
- rimane comunque nelle facoltà dell'amministrazione comunale di procedere alla monetizzazione degli standards urbanistici in tutti quei casi dove l'acquisizione di dette aree non sia in linea con le previsioni di sviluppo della città;
5. per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 della L.R. 22/2009 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 rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla citata L.R. 22/2009 la monetizzazione delle aree a standard occorrenti deve essere calcolata come segue:
- per gli interventi su edifici residenziali, in considerazione del fatto che la superficie a standards, ai sensi del comma 8 dell'articolo 1 della L.R. 22/2009, è pari a 18 m²/ab;

$$M = S ((A * i.f.t. * 0,50) + (P * 0,14) + (V * 0,50))$$
 - per gli interventi ubicati in aree produttive oggetto di piano attuativo (in considerazione del fatto che la dotazione di superfici per standards urbanistici debbono essere aumentate proporzionalmente all'aumento di volumetria realizzata ai sensi della legge regionale 22/2009):

$$S_{\text{ Parcheggio }} = \frac{\text{Aumento di volumetria}}{\text{Volume di piano}} * S_{\text{ Parcheggio di piano}}$$

$$S_{\text{ verde }} = \frac{\text{Aumento di volumetria}}{\text{Volume di piano}} * S_{\text{ verde di piano}}$$

$$M = (S_{\text{ Parcheggio }} * P) + (S_{\text{ verde }} * V) + (S_{\text{ Parcheggio }} + S_{\text{ verde }}) * A$$
 - per gli interventi ubicati in aree produttive non oggetto di piano attuativo:

$$S_{\text{ standards }} = \frac{\text{SUL aumento}}{\text{SUL (aumento) + SUL (da P.R.G.)}} * 0,10 * S_{\text{ lotto}}$$

di cui:

$$S_{\text{ Parcheggio }} = (\text{SUL aumento} * 0,05)$$

$$M = (S_{\text{ Parcheggio }} * P) + ((S1 - S_{\text{ Parcheggio }}) * V) + (S_{\text{ standards }} * A)$$
 - per gli interventi commerciali e direzionali:

$$S_{\text{ Parcheggio }} = 40\% \text{ della SUL realizzata in aumento}$$

$$S_{\text{ verde }} = 40\% \text{ della SUL realizzata in aumento}$$

$$M = (S1 * P) + (S2 * V) + ((S1 + S2) * A)$$

dove:

M è il corrispettivo economico espressi in €

S è la superficie degli standards da cedere espressa in m²

i.f.t. è l'indice di fabbricazione territoriale espresso in m³/m²

A è il prezzo delle aree edificabili espresso in €/m³

P è il costo medio delle opere necessarie per realizzare un parcheggio su un'area di media pendenza espresso in €/m²

V è il costo medio delle opere necessarie per realizzare un spazio a verde mediamente attrezzato su un'area di media pendenza espresso in €/m²

In sede di prima applicazione della presente delibera, in analogia a quanto stabilito da Comuni confinanti sulla base di stime fatte dal Agenzia del Territorio di Macerata i prezzi e i costi sopra individuati sono quantificati come segue:

A per gli interventi residenziali	174,14	€/m ³
A per gli interventi produttivi e commerciali e direzionali	34,44	€/m ²
P per tutti gli interventi	76,19	€/m ²
V per tutti gli interventi	38,09	€/m ²
6. le risorse così determinate ed incassate dovranno essere accantonate in specifici capitoli di bilancio finalizzati:
- al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'ultimo periodo del comma 8 dell'articolo 1 della L.R. 22/2009 per gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione che non abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso;
 - al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 6 della L.R. 22/2009 per

- gli interventi che abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso;
- alla costituzione di un fondo da utilizzare per l'attivare progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti di cui alla L.R. 22/2009, nonché allo svolgimento dei successivi controlli, per quanto concerne all'aumento dei diritti di segreteria;
7. in relazione alle previsioni di cui all'articolo 4 comma primo della L.R. 22/2009 ed alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, è consentita la deroga dalla minima distanza dai confini del lotto di proprietà, fino al limite minimo inderogabile stabilito dal Codice Civile, rimanendo comunque ferme le limitazioni contenute nell'articolo 9 del D.M. 1444/1968; al fine comunque di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi i cui agli artt. 1 e 2 della L.R. 22/2009 in deroga alle distanze dai confini comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso degli stessi confinanti, tramite scrittura privata autenticata o atto pubblico regolarmente trascritti nei registri immobiliari; in caso di confine con aree a destinazione pubblica per strade pubbliche, servizi o attrezzature, con previsione anche non attuata, l'assenso deve essere richiesto all'Amministrazione comunale;
 8. gli interventi di cui all'art 1bis della L.R. 22/2009, riguardanti il recupero dei sottotetti, devono assicurare un'altezza minima di 1,50 metri;
 9. nel centro storico, la realizzazione degli abbaini, di cui al comma 3 dell'articolo 1bis della L.R. 22/2009, è consentita nei limiti dimensionali previsti all'articolo 13, lettera k, del Regolamento Edilizio Comunale vigente;
 10. ai sensi del combinato disposto dell'articolo 4 comma 1 ed articolo 9 comma 1 della L.R. 22/2009, in relazione alle particolari caratteristiche degli strumenti urbanistici ed ai fini della omogenea individuazione degli ambiti di applicazione della legge, sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni della medesima L.R. 22/2009 gli edifici ubicati in zona agricola che siano stati inseriti nelle mappe I.G.M. 1892/1895; tale limitazione tuttavia non si applica:
 - agli edifici per i quali il censimento degli edifici extraurbani allegato al PRG in adeguamento al PPAR, vigente consente già la demolizione e ricostruzione.
 - agli edifici che a seguito di interventi edilizi già attuati non presentino più le caratteristiche storico-documentali originarie;

Visto:

- ✓ la legge n. 1150 del 17/08/1942, recante "Legge urbanistica", e le sue successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ il decreto interministeriale n. 1444 del 02/04/1968, recante "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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 dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967*";
- ✓ la legge regionale n. 34 del 05/08/1992, recante "*Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio*", e le sue successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ la legge regionale n. 22 del 08/10/2009, recante "*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*", e successive modifiche ed integrazioni;
- ✓ la deliberazione di consiglio comunale del n. 2 del 14/02/2011 avente per oggetto "Attuazione indirizzi in ordine all'applicazione della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 così come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19. "*Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica*";
- ✓ la legge regionale n. 26 del 25/11/2016, recante "*Modifiche alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" e alla legge regionale 4 dicembre 2014, n. 33 "Assestamento del bilancio 2014"*";
- ✓ il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con decreto legislativo 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni e integrazioni;

Preso atto:

- ✓ che sulla presente proposta deliberazione sono stati favorevolmente espressi gli allegati pareri richiesti dall'art. 49, primo comma, del Testo Unico degli Enti Locali, approvato con d.lgs. n. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto quanto sopra premesso, visto e considerato, il sottoscritto Responsabile del Settore B Ufficio Tecnico del comune di Pollenza, anche nelle sue funzioni di responsabile del procedimento di che trattasi:

propone

al consiglio comunale, per i motivi di cui in narrativa, di deliberare quanto segue:

- 1) di dichiarare le premesse e l'istruttoria tecnica prot.UTC 087/17/B del 23/02/2017, facendone proprie le conclusioni, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di conformare, nelle more di un'organica revisione della disciplina regionale in materia, così come espressamente previsto dal secondo comma dell'art. 9 della L.R. 22/2009 come da ultimo modificato dall'art. dall'art. 3 della L.R. 26/2016, alla luce anche dell'eccezionale contingente fabbisogno edilizio a destinazione residenziale verificatosi a seguito della crisi sismica tuttora in atto, e tenuto conto anche dello straordinario fabbisogno di alloggi connesso con i recenti eventi sismici, la vigente disciplina comunale alle disposizioni regionali del Piano Casa, di cui alla delibera di consiglio comunale n. 2 del 14/02/2011, in materia di deroga dalle distanze dai confini, mediante la modifica del testo della lettera "E" del dispositivo della delibera consiliare 2/2011 come di seguito riportato:

in relazione alle previsioni di cui all'articolo 4 comma primo della L.R. 22/2009 ed alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, è consentita la deroga dalla minima distanza dai confini del lotto di proprietà, fino al limite minimo inderogabile stabilito dal Codice Civile, rimanendo comunque ferme le limitazioni contenute nell'articolo 9 del D.M. 1444/1968; al fine comunque di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi i cui agli artt. 1 e 2 della L.R. 22/2009 in deroga alle distanze dai confini comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso degli stessi confinanti, tramite scrittura privata autenticata o atto pubblico regolarmente trascritti nei registri immobiliari; in caso di confine con aree a destinazione pubblica per strade pubbliche, servizi o attrezzature, con previsione anche non attuata, l'assenso deve essere richiesto all'Amministrazione comunale;

- 3) di adeguare inoltre la disciplina comunale di applicazione della normativa in materia di Piano Casa al regolamento edilizio vigente in relazione alle disposizioni concernenti l'esercizio della delega di cui all'art. 6 della L.R. 34/1992, atteso il possesso dei requisiti di cui all'art. 4, secondo comma, della L.R. 34/2008, mediante la soppressione della lettera "G" del dispositivo della delibera consiliare 2/2011;
- 4) di dare atto infine, anche ai fini di una più agevole lettura da parte degli operatori del settore, che la disciplina comunale in materia di applicazione delle disposizioni del c.d. Piano Casa di cui alla L.R. 22/2009 e successive modificazioni come in precedenza approvata con delibera consiliare 2/2011 possa essere riscritta come estesamente riportato nel documento "*Criteri di applicazione nel comune di Pollenza delle disposizioni del c.d. Piano Casa Marche*" allegato al presente provvedimento a formarne parte e sostanziale;

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
f.to ing. Federico Canullo

ALLEGATI:

- 1) Delibera di consiglio comunale n. 2 del 14/02/2011;
- 2) Istanza di modifica del 30/11/2016 assunta al prot. 16874 del 01/12/2016;
- 3) Istanza di modifica del 07/02/2017 assunta al prot. 1789 del 10/02/2017;
- 4) Criteri di applicazione nel comune di Pollenza delle disposizioni del c.d. "Piano Casa Marche" ex L.R. 22/2009 e succ.mod..

Criteri di applicazione nel comune di Pollenza delle disposizioni del c.d. "Piano Casa Marche" di cui alla L.R. 22/2009 e succ.mod.

"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"

approvati con delibera di consiglio comunale n. 58 del 30/11/2009 e modificati con delibera di consiglio comunale n. 2 del 14/02/2011 e con delibera di consiglio comunale n. ____ del 28/02/2017.

1. Gli interventi di cui alla Legge Regionale n.22/2009, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9 comma primo, non possono comportare il superamento del limite di densità edilizia fondiaria pari a 5 mc/mq.
2. Le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 22/2009 non si applicano:
 - nelle cosiddette "zone bianche";
 - agli edifici individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" con le lettere M ed A in quanto edifici monumentali o di elevato valore paesistico ambientale e storico architettonico;
 - agli edifici individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" con la lettera B1 limitatamente a quelli per i quali è vietata la ristrutturazione con demolizione in quanto di valore storico architettonico;
 - agli edifici ubicati in zona agricola non individuati nel "Censimento dei fabbricati rurali e degli immobili extraurbani" ma che, a seguito della redazione della scheda integrativa prevista dall'articolo 3 delle "Norme tecniche di attuazione per l'attuazione della tutela", vengano equiparati agli edifici di cui ai due punti precedenti;
 - alle zone di P.R.G. individuate con le lettere R (art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.) ed Rs (art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G.), limitatamente alla frazione di Casette Verdini e alla frazione di Molino, in quanto dette zone costituiscono il nucleo storico delle frazioni stesse;
 - alle zone di P.R.G. individuate con le lettere R (art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.) ed Rs (art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G.) poste intorno alla cinta muraria del capoluogo.
3. I diritti di segreteria dovuti per le pratiche di cui alla L.R. 22/2009 sono aumentati del 100% al fine di costituire un fondo da utilizzare per l'attivare progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti medesimi, nonché allo svolgimento dei successivi controlli;
4. Al fine di non acquisire aree a standards urbanistici di dimensione limitata, di difficile gestione e con fruibilità praticamente nulla per i cittadini, non si procede alla presa in carico di spazi da destinare a standards urbanistici qualora si verificano congiuntamente le seguenti due condizioni:
 - la superficie delle aree da acquisire sia inferiore a 100 metri quadrati;
 - non sia possibile accorpate dette aree a spazi pubblici già esistenti.Rimane comunque nelle facoltà dell'amministrazione comunale di procedere alla monetizzazione degli standards urbanistici in tutti quei casi dove l'acquisizione di dette aree non sia in linea con le previsioni di sviluppo della città.
5. Per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 della L.R. 22/2009 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 rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla citata L.R. 22/2009 la monetizzazione delle aree a standard occorrenti deve essere calcolata come segue:
 - per gli interventi su edifici residenziali, in considerazione del fatto che la superficie a standards, ai sensi del comma 8 dell'articolo 1 della L.R. 22/2009, è pari a 18 m²/ab;
$$M = S ((A * i.f.t. * 0,50) + (P * 0,14) + (V * 0,50))$$
 - per gli interventi ubicati in aree produttive oggetto di piano attuativo (in considerazione del fatto che la dotazione di superfici per standards urbanistici debbono essere aumentate proporzionalmente all'aumento di volumetria realizzata ai sensi della legge regionale 22/2009):

$$S_{\text{parcheggi}} = \frac{\text{Aumento di volumetria}}{\text{Volume di piano}} * S_{\text{parcheggi di piano}}$$

$$S_{\text{verde}} = \frac{\text{Aumento di volumetria}}{\text{Volume di piano}} * S_{\text{verde di piano}}$$

$$M = (S_{\text{parcheggi}} * P) + (S_{\text{verde}} * V) + (S_{\text{parcheggi}} + S_{\text{verde}}) * A$$

➤ per gli interventi ubicati in aree produttive non oggetto di piano attuativo:

$$S_{\text{standards}} = \frac{\text{SUL}_{\text{aumento}}}{\text{SUL}_{\text{(aumento)}} + \text{SUL}_{\text{(da P.R.G.)}}} * 0,10 * S_{\text{lotto}}$$

di cui:

$$S_{\text{parcheggio}} = (\text{SUL}_{\text{aumento}} * 0.05)$$

$$M = (S_{\text{parcheggio}} * P) + ((S1 - S_{\text{parcheggio}}) * V) + (S_{\text{standards}} * A)$$

➤ per gli interventi commerciali e direzionali:

$$S_{\text{parcheggio}} = 40\% \text{ della SUL realizzata in aumento}$$

$$S_{\text{verde}} = 40\% \text{ della SUL realizzata in aumento}$$

$$M = (S1 * P) + (S2 * V) + ((S1 + S2) * A)$$

dove:

M	è il corrispettivo economico espresso in €
S	è la superficie degli standards da cedere espressa in m ²
i.f.t.	è l'indice di fabbricazione territoriale espresso in m ³ /m ²
A	è il prezzo delle aree edificabili espresso in €/m ³
P	è il costo medio delle opere necessarie per realizzare un parcheggio su un'area di media pendenza espresso in €/m ²
V	è il costo medio delle opere necessarie per realizzare un spazio a verde mediamente attrezzato su un'area di media pendenza espresso in €/m ²

In sede di prima applicazione della presente delibera, in analogia a quanto stabilito da Comuni confinanti sulla base di stime fatte dal Agenzia del Territorio di Macerata i prezzi e i costi sopra individuati sono quantificati come segue:

$$A_{\text{per gli interventi residenziali}} \dots\dots\dots 174,14 \text{ €/m}^3$$

$$A_{\text{per gli interventi produttivi e commerciali e direzionali}} \dots\dots\dots 34,44 \text{ €/m}^2$$

$$P_{\text{per tutti gli interventi}} \dots\dots\dots 76,19 \text{ €/m}^2$$

$$V_{\text{per tutti gli interventi}} \dots\dots\dots 38,09 \text{ €/m}^2$$

6. Le risorse così determinate ed incassate dovranno essere accantonate in specifici capitoli di bilancio finalizzati:

- al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'ultimo periodo del comma 8 dell'articolo 1 della L.R. 22/2009 per gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione che non abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso;
- al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 6 della L.R. 22/2009 per gli interventi che abbiano comportato mutamento della destinazione d'uso;
- alla costituzione di un fondo da utilizzare per l'attivare progetti di produttività finalizzati alla gestione dei procedimenti di cui alla L.R. 22/2009, nonché allo svolgimento dei successivi controlli, per quanto concerne all'aumento dei diritti di segreteria.

7. In relazione alle previsioni di cui all'articolo 4 comma primo della L.R. 22/2009 ed alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, è consentita la deroga dalla minima distanza dai confini del lotto di proprietà, fino al limite minimo inderogabile stabilito dal Codice Civile, rimanendo comunque ferme le limitazioni contenute nell'articolo 9 del D.M. 1444/1968; al fine comunque di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi i cui agli artt. 1 e 2 della L.R. 22/2009 in deroga alle distanze dai confini comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso degli stessi confinanti, tramite scrittura privata autenticata o atto pubblico regolarmente trascritti nei registri immobiliari; in caso di confine con aree a

destinazione pubblica per strade pubbliche, servizi o attrezzature, con previsione anche non attuata, l'assenso deve essere richiesto all'Amministrazione comunale.

8. *Gli interventi di cui all'art 1bis della L.R. 22/2009, riguardanti il recupero dei sottotetti, devono assicurare un'altezza minima di 1,50 metri.*
9. *Nel centro storico, la realizzazione degli abbaini, di cui al comma 3 dell'articolo 1bis della L.R. 22/2009, è consentita nei limiti dimensionali previsti all'articolo 13, lettera k, del Regolamento Edilizio Comunale vigente.*
10. *Ai sensi del combinato disposto dell'articolo 4 comma 1 ed articolo 9 comma 1 della L.R. 22/2009, in relazione alle particolari caratteristiche degli strumenti urbanistici ed ai fini della omogenea individuazione degli ambiti di applicazione della legge, sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni della medesima L.R. 22/2009 gli edifici ubicati in zona agricola che siano stati inseriti nelle mappe I.G.M. 1892/1895; tale limitazione tuttavia non si applica:*
 - *agli edifici per i quali il censimento degli edifici extraurbani allegato al PRG in adeguamento al PPAR, vigente consente già la demolizione e ricostruzione.*
 - *agli edifici che a seguito di interventi edilizi già attuati non presentino più le caratteristiche storico-documentali originarie.*

PARERI DI REGOLARITA'
(Art. 49, commi 1 e 2 e Art. 97, comma 4, del D.Lgs. 267/2000)

PARERE: REGOLARITA` TECNICA del 23-02-2017: Favorevole	
---	--

	Il Responsabile del servizio interessato F.to CANULLO FEDERICO
--	---

Il presente verbale, salva l'ulteriore e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

Il SINDACO
F.to MONTI LUIGI

Il Segretario
F.to Appignanesi Giuliana

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione :

- ❑ E' stata affissa all'albo pretorio comunale on line il giorno 24-03-17, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, C. 1, T.U. 267/2000 e art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n. 69).
- ❑ E' stata trasmessa al Prefetto (art. 135, del T.U. 267/2000). Con lettera n. _____ del _____

Dalla residenza comunale, li

Il Funzionario
F.to Appignanesi Giuliana

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- ❑ che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____:
 - ❑ Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c.3, T.U. n. 267/2000)
- ❑ Ha acquistato efficacia il giorno _____, avendo il Consiglio confermato l'atto con deliberazione n. _____ del _____ (art. 127, c. 2, del T.U. n. 267/2000);
- ❑ E' stata affissa all'Albo Pretorio Comunale, come prescritto dall'art. 124, c.2, del T.U. n. 267/2000e dall'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n. 69, per quindici giorni consecutivi dal 24-03-17, al 08-04-17,

Dalla residenza comunale, li

Il Responsabile del Servizio
F.to Appignanesi Giuliana

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

Dalla residenza comunale, li

Il Funzionario