



# COMUNE DI MONTEMONACO

Provincia di Ascoli Piceno (cod. 44044)

ooOoo

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **25** del **19-09-18**

**Oggetto:** MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE: ALTEZZE MINIME PER ATTIVITA' AGRITURISTICHE E SIMILARI

L'anno duemiladiciotto, il giorno diciannove del mese di settembre alle ore 19:00, in Montemonaco e nella sala delle adunanze, il Consiglio Comunale, convocato nei modi e nelle forme di legge, si è riunito in Prima convocazione, in sessione Ordinaria, ed in seduta Pubblica..

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano presenti ed assenti i consiglieri:

<b>CORBELLI ONORATO</b>	<b>P</b>	<b>CAPANNA CLAUDIA</b>	<b>P</b>
<b>PACETTI LORENZA</b>	<b>P</b>	<b>CESARETTI GIUSEPPE</b>	<b>P</b>
<b>PIGNOLONI MICHELE</b>	<b>P</b>	<b>GRILLI FRANCESCA</b>	<b>P</b>
<b>AGAMENNONE SARA</b>	<b>P</b>	<b>BEI LORENA</b>	<b>A</b>
<b>JACHINI MARZIALI STEFANO</b>	<b>A</b>	<b>PERTICARA' MASSIMILIANO</b>	<b>P</b>
<b>IPPOLITI PIETRO</b>	<b>A</b>		

<b>Assegnati 11</b>	<b>Presenti n. 8</b>
<b>In carica 11</b>	<b>Assenti n. 3</b>

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 Dott.ssa Giuliana Nerla.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, Il Geom. CORBELLI ONORATO, nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita i consiglieri a discutere e deliberare sull'oggetto posto all'ordine del giorno. Nominati scrutatori i sig. ri:

PACETTI LORENZA  
CAPANNA CLAUDIA  
PERTICARA' MASSIMILIANO

Il Sindaco spiega la modifica apportata al REC concernente le altezze minime per attività agrituristiche e similari dando atto che proprio grazie a tale modifica anche le attività che svolgono ristorazione di persone non alloggiate potranno derogare all'altezza dei 3 metri fino ad un minimo di 2,70 metri.

Nel caso degli agriturismi si modificherebbero strutture esistenti ossia patrimonio storico nato così.

La Consigliera Francesca Grilli chiede il significato di similari e chiede se ci sono esigenze nel territorio.

Il Sindaco per spiegarle cosa sono i similari le porta l'esempio dei B&B e afferma che ci sono esigenze nel territorio.

La Consigliera Sara Agamennone si pone il problema dei fabbricati storici affermando che proprio in base ad essi è necessaria tale modifica.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

- CHE con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 27/06/2005, è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale di Montemonaco;
- CHE, come noto, il territorio comunale e soprattutto la popolazione residente ha subito le gravi conseguenze degli eventi sismici noti come "Terremoto Centro Italia 2016 e 2017", che ancora prosegue con fenomeni sismici di diversa entità, evidenziando come conseguenza oltre ai danni alle strutture un'accentuazione del fenomeno dello spopolamento.
- CHE il tessuto urbanistico del Comune di Montemonaco è caratterizzato dalla presenza di strutture storiche e spesso di pregio, tipologicamente riconducibili alle abitazioni di montagna;
- CHE dette tipologie presentano altezze interne dei locali variabili a seconda della modalità costruttiva, del reperimento materico e della localizzazione che storicamente era possibile seguire come consuetudine, in tempi antecedenti all'adozione delle attuali norme.
- Che parte del patrimonio edilizio del Comune di Montemonaco è collocato ad una altitudine superiore ai 1000 m.s.l.m. con difficoltà di manutenzione e modificazione non secondarie;
- CHE su alcuni interventi da realizzare sorgono problemi di natura tecnica e funzionale, inerenti, in particolare, il cambiamento di destinazione d'uso, per i quali le normative vigenti prevedono standard specifici in materia igienico sanitaria (altezze minime, indice di illuminazione ed areazione, dotazione di servizi igienici);
- CHE l'Amministrazione Comunale persegue il principio del riuso del costruito, contro l'abbandono del territorio e contro il consumo del suolo ed incoraggia le nuove attività private che decidono di recuperare strutture esistenti;
- CHE l'Amministrazione Comunale ha interesse, nell'ambito della tutela, riqualificazione e rivitalizzazione del territorio comunale, a definire alcune deroghe di carattere igienico sanitario, per favorire l'inserimento di funzioni, oltre alla residenziale, come quelle commerciale e ricettiva, che rendono più vitale e vivibile territorio montano;

### RILEVATO:

- CHE il Regolamento Edilizio Comunale vigente all'art. 80 comma 6 stabilisce *"L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri"*

- CHE mai vengono menzionate altre destinazioni.

VISTA la normativa nazionale che al fine di salvaguardare gli aspetti peculiari dei centri storici ha disposto la deroga sulle altezze minime dei locali abitativi, introducendo con D.M. 9.6.1999 il comma 3 all'art. 1 del D.M. 5.7.1975;

VISTO il comma 3 dell'art. 1 del D.M. 5.7.1975 che testualmente recita: *"Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati, per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane, sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria."*

VISTA la normativa nazionale in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, D.lgs. 09.04.2008 n.81 all'art. 63 comma 1 che testualmente recita: *"I luoghi di lavoro devono essere conformi ai requisiti indicati nell'allegato IV."* e relativo allegato IV, che testualmente recita:

punto 1.2.1.1 *"altezza netta non inferiore a metri 3"*;

punto 1.2.4 *"Quando necessità tecniche aziendali lo richiedono, l'organo di vigilanza competente per territorio può consentire altezze minime inferiori a quelle sopra indicate e prescrivere che siano adottati adeguati mezzi di ventilazione dell'ambiente. L'osservanza dei limiti stabiliti dal presente articolo circa l'altezza, la cubatura e la superficie dei locali chiusi di lavoro è estesa anche alle aziende industriali che occupano meno di cinque lavoratori quando le lavorazioni che in esse si svolgono siano ritenute, a giudizio dell'organo di vigilanza, pregiudizievoli alla salute dei lavoratori occupati."*;

RITENUTO opportuno introdurre un nuovo comma all'art. 80 del regolamento comunale per le attività commerciali e ricettive che si insediano in strutture esistenti e recuperano il patrimonio edilizio:

comma 15: *"Le attività commerciali e ricettive che si insediano in strutture esistenti possono derogare dall'altezza dei locali di 3,00 metri fino al minimo di 2,7 metri"*;

STABILITO di subordinare le richieste di intervento su tali edifici esistenti nei casi di attività commerciali e/o ricettive alla presentazione contestuale di un progetto a firma di un tecnico abilitato attestante l'impossibilità di aumentare le altezze minime e mirante alla conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione degli elementi costitutivi (paramento murario, aperture, archi e stipiti ecc.) che identificano il fabbricato interessato, limitando le variazioni sulla facciata alle indispensabili prese d'aria o piccole aperture ai fini igienico sanitari, da concordare preventivamente con l'ufficio tecnico comunale, integrando se necessario l'areazione con l'installazione di sistemi di ventilazione naturale ausiliaria, da sottoporre, a seconda dei casi, al parere dell'Autorità competente;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il parere favorevole reso di regolarità espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell' 49 - comma 1° del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTO il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Con la seguente votazione:

- Consiglieri presenti n. 8
- Consiglieri votanti n. 6
- Consiglieri favorevoli n. 6
- Consiglieri astenuti n. 2 (Grilli Francesca e Perticarà Massimiliano)

### **DELIBERA**

Per i motivi espressi in narrativa e che si intendono integralmente riportati di:

1) APPROVARE la modifica del Regolamento Edilizio al seguente articolo:

- Art. 80 inserimento nuovo comma 15:

*“Le attività commerciale e ricettivo che si insediano in strutture esistenti possono derogare dall’altezza dei locali di 3,00 metri fino al minimo di 2,7 metri”;*

2) STABILIRE che, nel caso di attività commerciali e/o ricettive che intervengono su edifici esistenti, è prevista la presentazione contestuale di un progetto a firma di un tecnico abilitato attestante l'impossibilità di aumentare le altezze minime e mirante alla conservazione dell'identità architettonica dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione degli elementi costitutivi (paramento murario, aperture, archi e stipiti ecc.) che identificano il fabbricato interessato, limitando le variazioni sulla facciata alle indispensabili prese d'aria o piccole aperture ai fini igienico sanitari, da concordare preventivamente con l'ufficio urbanistica comunale, integrando se necessario l'areazione con l'installazione di sistemi di ventilazione naturale ausiliaria, da sottoporre, a seconda dei casi, al parere dell'Autorità competente;

3) INVIARE la presente deliberazione all'ASUR di Ascoli Piceno – San Benedetto del Tronto per ricevere i pareri competenti;

4) INVIARE la presente deliberazione all'Ufficio Urbanistica della Provincia di Ascoli Piceno – per ricevere i pareri competenti;

Successivamente, data l'urgenza di provvedere, la presente deliberazione, con separata votazione espressa per alzata di mano:

- Consiglieri presenti n. 8
- Consiglieri votanti n. 6
- Consiglieri favorevoli n. 6
- Consiglieri astenuti n. 2 (Grilli Francesca e Perticarà Massimiliano)

viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 267/00 e s.m.i..

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

**PARERE:** Regolarita' tecnica del 14-09-2018: Favorevole

Il Responsabile dell'Area Interessata  
F.to CORBELLI ONORATO

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

Il SINDACO  
F.to Geom. CORBELLI ONORATO

Il Segretario  
F.to Dr.ssa NERLA GIULIANA

---

R. Pub. n. 556

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno 28-09-2018, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del T.U. 18.08.2000, n. 267).

Dalla Residenza Municipale, li 28-09-2018.

Il Segretario Comunale  
f.to Dott.ssa Giuliana Nerla

---

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

Dalla Residenza Municipale, li 28-09-2018

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Giuliana Nerla

---

### **ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 19-09-2018;

- ( ) per decorrenza dei termini in seguito a pubblicazione all'Albo Pretorio dal 28-09-2018 al 13-10-2018, senza opposizioni decorso il termine di cui all'art. 134 comma 3 del T.U. del 18/08/2000 n. 267 in quanto non soggetta a controllo preventivo di legittimità.
- (X) perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4, del T.U. 18/08/2000 n. 267).

Dalla Residenza Municipale, li 28-09-2018

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Giuliana Nerla

---