



*Comune di Loro Piceno*  
*Provincia di Macerata*

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**NUM. 55 DEL 30-11-2009**

**Oggetto: L.R. N. 18 DELL'8/10/2009 "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, ECC.". PROVVEDIMENTI.**

L'anno duemilanove addì trenta del mese di novembre alle ore 21:30, nella sala delle Adunanze Consiliari, con le formalità disposte dalla legge sull'ordinamento delle autonomie locali e dallo statuto comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

All'appello nominale risultano presenti:

<b>PIATTI DANIELE</b>	<b>P</b>	<b>TESEI MARTA</b>	<b>P</b>
<b>SIROTI STEFANO</b>	<b>P</b>	<b>SEVERINI GIORDANO</b>	<b>P</b>
<b>MONTEVERDE SIMONE</b>	<b>P</b>	<b>GALLETTI GIUSEPPE</b>	<b>P</b>
<b>BARTOLINI SAURO</b>	<b>P</b>	<b>BARTOLINI PAOLO</b>	<b>P</b>
<b>VERDICCHIO PATRIZIA</b>	<b>P</b>	<b>LAMBERTUCCI FABIO</b>	<b>P</b>
<b>PARRUCCI ARIANNA</b>	<b>P</b>	<b>QUINTILI RAOUL</b>	<b>A</b>
<b>PISANI FRANCESCA</b>	<b>P</b>		

Assegnati n. 13

In carica n.13

Presenti n. 12

Assenti n. 1

Partecipa il Sig. PISTELLI ITALIA

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. PIATTI DANIELE in qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno e nomina scrutatori i Signori:

VERDICCHIO PATRIZIA

TESEI MARTA

LAMBERTUCCI FABIO

Soggetta a controllo: N

Immediatamente eseguibile: N

**Oggetto: Attuazione dell'art. 4, comma 1, e dell'art. 9, comma 1, ed indirizzi in ordine all'applicazione della 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"**

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Il tema posto all'attenzione del Consiglio Comunale è connesso alla avvenuta pubblicazione, sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009 della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, di seguito denominata Legge, 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*" ed alla conseguente applicabilità delle norme in essa contenute, a far data dal 30 novembre 2009.

Tale norma, conosciuta con l'improprio appellativo di "Piano Casa", costituisce l'attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed Enti Locali, raggiunto in sede di Conferenza unificata in data 1° aprile 2009, 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.

La Legge si compone di 10 articoli ed è appunto finalizzata a regolare l'attività edilizia per l'ampliamento degli edifici esistenti, in deroga alle indicazioni degli strumenti urbanistici, con il fine chiaramente enucleato di migliorare il comportamento degli stessi dal punto di vista antisismico nonché aumentarne il rendimento energetico.

Entrambe le due tematiche (comportamento antisismico ed efficienza energetica) rappresentano, di fatto, gli argomenti più attuali rispetto alla materia della trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.

L'attenzione per il comportamento antisismico degli edifici si pone come tema attuale di dibattito in relazione sia ai recenti eventi sismici che hanno colpito l'Abruzzo sia in relazione alla entrata in vigore delle norme di cui al D.M. 14 gennaio 2008 che hanno di fatto rappresentato una rivoluzione nello studio del comportamento strutturale degli edifici.

D'altra parte si pone come strettamente attuale il proliferare e stratificarsi di un sistema normativo, statale e regionale, finalizzato a regolare il comportamento degli edifici dal punto di vista energetico nell'ottica di raggiungere gli obiettivi di efficienza stabiliti dai diversi accordi internazionali.

Al Decreto Legislativo n. 192/2005 sono seguiti il Decreto Legislativo 115/2008, il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 *Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*, il DPR n. 59/2009 *Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b) del decreto legislativo 192/2005*, nonché una serie di norme di rango regionale tra cui la L.R. n. 14/2008 *Norme per l'edilizia sostenibile*, le recentissime regole attuative D.G.R. n. 760 del 11/05/2009 (linee guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali, criteri per la definizione degli incentivi, programma di formazione professionale) e D.G.R. n. 1141 del 13/07/2009 (sistema per la certificazione energetica e ambientale degli edifici) ed, infine, la D.G.R. n. 1870 del 16/11/2009, con la quale sono stati approvati, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. n. 22/2009, "*gli scaglioni per la realizzazione degli incrementi volumetrici, delle procedure e dei controlli per la valutazione della sostenibilità degli edifici*" di cui al protocollo ITACA-Regione Marche.

Gli elementi caratterizzanti l'articolato normativo della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 possono essere così sintetizzati:

#### **a. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

- E' consentito l'ampliamento degli **edifici residenziali esistenti**, anche in zona agricola, nei limiti del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di 200 metri cubi (articolo 1 comma 1).
- E' consentito l'ampliamento degli **edifici non residenziali esistenti** ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola nei limiti del 20% della

superficie utile lorda (SUL) fino ad un massimo di 400 metri quadrati. L'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga alle normative vigenti, è consentito nei limiti del 20% della SUL fino ad un massimo di 100 metri quadrati (articolo 1 comma 3).

- Tali ampliamenti sono consentiti purché prevedano il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici (articolo 1 comma 8).

#### **b. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

- E' consentita la demolizione, anche integrale, e la ricostruzione degli edifici residenziali esistenti, con ampliamento fino ad un massimo del 35% della volumetria esistente da demolire. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto (articolo 2 comma 1).
- E' consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali esistenti, con ampliamento fino ad un massimo del 35% della SUL da demolire se gli edifici medesimi sono ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola. E' consentito il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle zone omogenee B o C di cui al D.M. n. 1444/1968, non più utilizzati per finalità produttive prima del 1° gennaio 2007, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici e garantisca il rispetto degli standard urbanistici (articolo 2 comma 2).

#### **c. AMBITO DI APPLICAZIONE**

- Gli interventi riguardano gli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 2008 e sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con apposita delibera di Consiglio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali. Restano in ogni caso fermi i limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. n. 1444/1968 (articolo 4 comma 1).

#### **d. DIVIETI**

- Gli interventi non sono ammessi:
  - a) nelle zone A (centri storici) di cui al D.M. n. 1444/1968;
  - b) nelle aree di tutela integrale dei piani regolatori comunali adeguati al Piano paesistico ambientale regionale (PPAR). Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato, si osservano le norme relative agli ambiti di tutela integrale definite dallo stesso PPAR;
  - c) per quanto riguarda le individuazioni contenute nel:
    - c1) piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale: nella fascia di territorio inondabile assimilabile a piene con tempi di ritorno fino a duecento anni dei principali corsi d'acqua dei bacini regionali, nelle aree di versante in dissesto AVD\_P2, AVD\_P3 e AVD\_P4 e nelle aree di versante interessate da valanghe a rischio molto elevato AVV\_R4;
    - c2) piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino interregionale Marecchia-Conca: nelle fasce di territorio con probabilità di esondazione corrispondenti a piene con tempo di ritorno di duecento anni e nelle aree di versante in condizione di dissesto;
    - c3) piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del fiume Tronto: nelle aree di versante a pericolosità molto elevata H3 e nelle aree a rischio elevato o molto elevato di inondazione, E3 ed E4;
    - c4) piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del fiume Tevere: le zone individuate a rischio molto elevato per fenomeni franosi, R4;
  - d) per gli immobili ricadenti nelle zone di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 dell'articolo 12 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette) dei parchi e delle riserve naturali;
  - e) sulle aree dichiarate inedificabili per legge, per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale;
  - f) per gli edifici privati che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico e per gli edifici anche parzialmente abusivi per i quali non sia intervenuto il condono;
  - g) per gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR, nonché dell'articolo 15, comma 2, della L.R. 8 marzo 1990, n. 13 (*Norme edilizie per il territorio*

*agricolo*), sottoposti a restauro e a risanamento conservativo. Per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR il divieto è riferito agli edifici presenti nella carta IGM 1892/1895.

Gli edifici condonati sono di fatto equiparati a quelli legittimamente autorizzati. In nessun caso comunque gli interventi previsti possono essere considerati interventi in sanatoria (articolo 4 comma 9).

#### **e. PROCEDIMENTO**

- Il titolo abilitativo richiesto, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 è il Permesso di Costruire. E' necessario, in tale sede, produrre asseverazioni in merito al rispetto di quanto richiesto dalla legge per gli aspetti energetici e sismici (articolo 5 comma 1).
- In molti casi è prevista la riduzione o addirittura l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione. E' comunque sempre prevista la cessione di aree necessarie per gli standard o la loro monetizzazione (articolo 6).

#### **f. ENTRATA IN VIGORE E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

- I Comuni, con delibera di Consiglio, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della Legge, possono limitare l'applicabilità della legge 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. Possono altresì introdurre ulteriori deroghe ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali (articolo 9 comma 1 ed articolo 4 comma 1).
- Le istanze di Permesso di Costruire, relative agli interventi espressamente disciplinati dalla legge, devono essere presentate al Comune decorsi i sopra citati 45 giorni e comunque entro e non oltre i successivi diciotto mesi, a pena di decadenza dal relativo diritto (articolo 9 comma 2).

I Comuni delle Marche, attraverso la Commissione Urbanistica dell'ANCI, hanno preso parte attiva nell'intero iter che ha portato alla approvazione della Legge. In particolare sono stati forniti degli apporti tecnici in fase di elaborazione del testo della proposta di legge e sono state poi formulate una serie di osservazioni e richieste di emendamento che, in gran parte, hanno trovato accoglimento nella fase di approvazione da parte del Consiglio Regionale.

Tale attività, di stretta collaborazione tra i tecnici comunali e la struttura tecnico-legislativa della Regione Marche, è quindi proseguita successivamente alla approvazione della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22.

Lo scopo di tale ulteriore confronto è stato quello di definire una linea interpretativa univoca della norma in senso verticale (tra i diversi livelli amministrativi Comuni, Province, Regione) ed in senso orizzontale (tra tutte le amministrazioni comunali delle Marche).

Lo strumento che è scaturito da tale lavoro è un documento avente natura di "Atto di indirizzo", recepito da parte della Giunta Regionale con D.G.R. n. 1920 del 16/11/2009.

La concreta applicazione della Legge, secondo le indicazioni della stessa ed in virtù di quanto esplicito attraverso le linee guida, richiede in ogni caso ai Comuni di operare una serie di azioni preliminari:

- a) organizzare la propria struttura in modo da gestire, nella piena efficienza, i procedimenti relativi alle istanze dei soggetti interessati (Permessi di Costruire, accordi di programma con gli ERAP, Piani di Recupero, Piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112);**
- b) indicare, attraverso deliberazioni consiliari, ulteriori limiti all'applicabilità della legge 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,**
- c) la possibilità di introdurre ulteriori deroghe ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali;**

- d) la opportunità di fornire una chiara indicazione in merito alle modalità di reperimento delle superfici a standard di cui al D.M. n. 1444/1968, nonché in merito alle modalità di individuazione del loro valore.**

**Lettera a)** - In relazione alla necessità di ottimizzare la gestione dei procedimenti amministrativi, legati al rilascio dei previsti permessi di costruire, si evidenzia il fatto che le Amministrazioni Comunali possono attivare specifici progetti di produttività da finanziare attraverso specifiche risorse. Tali risorse, ai sensi dell'articolo 5 comma quarto della Legge sono reperite attraverso l'incremento dei diritti di segreteria in una misura non superiore al 100 per cento.

Si propone, pertanto, di applicare alle pratiche edilizie relative agli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009, l'incremento dei diritti di segreteria in una misura del 100 per cento al fine della creazione di un fondo di produttività da liquidare al responsabile del procedimento per l'istruttoria delle stesse.

**Lettera b)** - In relazione a quanto indicato spetta al Consiglio Comunale la possibilità di integrare, ai sensi dell'articolo 9 comma primo della Legge, l'elenco delle aree o immobili sui quali non è ammissibile operare gli interventi previsti dalla legge.

Tale problematica è stata portata all'attenzione dell'Assessore competente in materia di gestione del territorio.

La proposta dell'UTC (Urbanistica – sportello unico per l'edilizia) è quella di integrare l'elenco delle aree o immobili nell'ambito dei quali gli interventi non sono ammessi oppure sono subordinati a determinate condizioni come di seguito riportate.

- a) *gli interventi non sono ammessi sia per gli immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di concessioni convenzionate di iniziativa pubblica non ancora adottati o vigenti, sia per gli immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di concessioni convenzionate di iniziativa privata non ancora adottati o convenzionati, oppure con convenzione vigente o scaduta senza che le opere di urbanizzazione e le aree a standard urbanistici siano state regolarmente collaudate e cedute al Comune con atto pubblico; gli interventi di cui alla Legge n. 22/2009 sono ammissibili, fatte salve eventuali disposizioni contrarie di cui alla presente deliberazione, per gli immobili ricadenti in queste ultime zone, qualora le opere di urbanizzazione e le aree a standard urbanistici, regolarmente collaudate, venissero cedute al Comune prima del termine di scadenza di 18 mesi di cui all'art. 9, comma 2, del Legge n. 22/2009.*
- b) *Al fine di garantire che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche degli edifici, gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009 non sono ammessi per i fabbricati e manufatti di rilevante valore censiti di classe RV dal PRG, ai sensi dell'art. 38 delle NTA ad esso allegate, nonché per gli edifici rurali di interesse storico-architettonico censiti di classe A dal PRG, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 13/1990.*
- c) *Al fine di garantire ugualmente che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche degli edifici, ma, in considerazione del minor grado di tutela previsto dalle norme vigenti, per gli edifici rurali di interesse documentario censiti di classe B dal PRG, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 13/1990, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ampliamento senza demolizione di cui all'art. 1 della L.R. 22/2009.*
- d) *Per gli immobili sottoposti ai vincoli o ricadenti in aree soggette ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio) gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009 non sono ammessi.*
- e) *In tutti gli interventi che interessano gli immobili ricadenti all'interno delle aree agricole, così come perimetrare nella cartografia del PRG, le altezze massime degli edifici destinati ad abitazione e degli edifici destinati ad accessori non possono superare i valori massimi stabiliti dall'art. 21 delle NTA del PRG.*
- f) *Gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 22/2009 sono consentiti per gli edifici, anche ubicati in zona agricola, con la modifica dell'area di sedime originaria, solamente alle seguenti condizioni:*
  - *f1) Qualora l'edificio rispetti allo stato attuale le distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), così come definite dal Regolamento edilizio comunale, prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B; in tal caso, è ammessa la delocalizzazione dell'edificio e la rimodulazione dello stesso purché la superficie coperta del nuovo edificio, così come definita dall'art. 15, punto 1, lettera "i" del presente Regolamento, non si*

*discosti, in più o in meno, di oltre il 35% di quella dell'edificio originario e l'area di sedime del nuovo edificio mantenga una superficie di contatto con quella dell'edificio originario pari ad almeno il 50%.*

*-f2) qualora l'edificio non rispetti allo stato attuale le distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), così come definite dal Regolamento edilizio comunale, prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B; in tal caso, è ammessa la delocalizzazione dell'edificio in modo che la modifica dell'area di sedime del nuovo fabbricato sia tale da garantire contemporaneamente l'osservanza delle predette distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B.*

*In ogni caso, lo spostamento dell'area di sedime del fabbricato originario non dovrà avvenire in maniera del tutto discrezionale, ma dovrà essere limitata alla porzione strettamente necessaria della dislocazione atta a garantire la verifica del rispetto dei distacchi sopra citati.*

**Lettera c)** - In relazione a quanto indicato alla lettera c) spetta al Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 4 comma primo della Legge ed in relazione a quanto chiarito nelle citate *Linee guida*, integrare l'elenco dei parametri urbanistico-edilizi specificatamente indicati dalla norma (altezze, densità edilizia, volumetrie, numero dei piani) in relazione agli specifici parametri previsti nei propri strumenti urbanistici.

Tale problematica è stata portata all'attenzione dell'Assessore competenti in materia di gestione del territorio.

La proposta dell'UTC (Urbanistica – sportello unico per l'edilizia) è quella di integrare l'elenco dei parametri urbanistico-edilizi specificatamente indicati dalla norma con la deroga alle distanze dai confini nel modo seguente:

*a. Negli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009, è possibile derogare per la distanza dai confini del lotto di proprietà a destinazione d'uso omogenea dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, fermo restando il valore minimo in ogni caso di ml. 5,00 in zona agricola, nonché quello intangibile della distanza minima tra i fabbricati prevista dal DM n. 1444/1968. Al fine, comunque, di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi di cui agli artt. 1 e 2 della L.R. n. 22/2009, in deroga alle distanze dai confini ed oltre il valore minimo di ml. 5,00, comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso dei proprietari confinanti; in caso di confine con un'area che il PRG destina ad interesse pubblico, con previsione attuata o non ancora attuata, l'assenso va richiesto al Comune, che delibererà in merito.*

**Lettera d)** – La previsione procedimentale di cui all'articolo 1 comma 8 della Legge, non è chiaramente e direttamente riconducibile alle competenze del Consiglio Comunale; per via induttiva si può però sottolineare il fatto che l'applicazione della norma determinerà un certo incremento di carico urbanistico in deroga alle previsioni degli strumenti vigenti e con notevoli ripercussioni sul bilancio quantitativo della dotazione degli standard minimi di cui al D.M. 1444/1968. Si tratta certamente di materia (la pianificazione urbanistica) di competenza consiliare e conseguentemente si ritiene opportuno che tale organo fornisca il proprio indirizzo in merito all'applicazione della Legge.

Tale problematica è stata portata all'attenzione dell'Assessore competenti in materia di gestione del territorio.

La proposta dell'UTC (Urbanistica – sportello unico per l'edilizia) è la seguente:

- *Il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla L.R. n. 22/2009 deve essere di norma preceduto dalla monetizzazione delle aree, per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere, secondo il valore determinato ai fini I.C.I. e comunque in misura non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione.*
- *Deve essere costituito un fondo specifico di bilancio, ai sensi dell'art. 1, comma 8, della L.R. n. 22/2009 nel quale incassare tali risorse finanziarie.*
- *Altresì, dovrà essere operata una ricognizione complessiva dell'incidenza della legge in termini di peso insediativo e corrispondente necessità di standard aggiuntivi, sulla base della quale*

*quantificare ed individuare le diverse tipologie di standard necessari e procedere, attraverso i fondi incassati, all'acquisizione delle aree ed alla urbanizzazione delle stesse.*

Pertanto, si propone ai fini della monetizzazione delle aree di applicare i seguenti valori, in linea con i valori determinati ai fini I.C.I. praticati sul territorio comunale, elencati nella seguente tabella.

Zona omogenea	Prezzo di monetizzazione
B	40 €/mq
B1	35 €/mq
C1	30 €/mq
C2	25 €/mq
DB	20 €/mq
DR	20 €/mq
DI	15 €/mq
Altre aree	10 €/mq

#### **ULTERIORI MODALITA' APPLICATIVE**

Ai fini della concreta applicazione della Legge Regionale n. 22/2009, si ritiene di dover intervenire su alcune ulteriori questioni, con specifico riguardo agli interventi su immobili ricadenti in zona agricola.

In particolare, nell'ottica di salvaguardare le caratteristiche dell'architettura rurale e gli aspetti paesaggistici-ambientali della zona agricola del territorio comunale, garantendo un armonico inserimento nel contesto agrario esistente dei nuovi interventi ammissibili, si propone di:

- a) di sottoporre all'approvazione di apposito piano di recupero, oltre che gli interventi di cui all'art. 1, comma 6, della L.R. n. 22/2009, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento dei fabbricati rurali;*
- b) di precisare che per quanto riguarda i predetti piani di recupero, trattandosi di piani ugualmente disciplinati dalla Legge n. 457/1978, gli stessi debbano avere durata decennale.*

Inoltre, in via generale, si propone:

- c) di sottoporre all'esame della commissione edilizia, di cui agli artt. 14, 15, 16 e 17 del REC, tutti gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009;*
- d) che la possibilità di mutamento della destinazione d'uso per edifici non residenziali ubicati in zone "B" e "C" di cui al DM n. 1444/1968, prevista dall'art. 2, comma 2, della L.R. n. 22/2009, è da intendersi ammissibile anche per quegli edifici che, pur classificati in zona "D", rappresentano elementi puntuali inseriti in più ampie zone territoriali a carattere residenziale; in tal caso, infatti, l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso è motivata proprio dalla prevalente destinazione residenziale del contesto di riferimento all'interno del quale insiste l'immobile oggetto dell'intervento.*

Il Consiglio Comunale è pertanto chiamato a pronunciarsi, come espressamente previsto dalla Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 in merito agli aspetti ed alle proposte di cui alla presente relazione istruttoria.

Si allega proposta di deliberazione.

Loro Piceno, lì 25/11/2009

**Il Responsabile del IV Settore  
Urbanistica – Sportello Unico per l'Edilizia  
F. to Ing. Luca Isolani**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTA la relazione istruttoria del 25/11/2009, allegata alla presente deliberazione, predisposta dal Responsabile del Procedimento dal quale, tra l'altro, si rileva che:

- 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 legge, pubblicata sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009 troverà piena applicazione a far data dal 30 novembre 2009;
- La norma è 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;

PRESO ATTO altresì che la Giunta Regionale ha predisposto un atto di indirizzo concernente l'interpretazione ed applicazione della 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";

VALUTATO che i Comuni, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, possono:

- limitarne 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;

VALUTATO inoltre che per dare concreta ed efficace attuazione alla norma regionale è necessario altresì che i Comuni:

- provvedano ad organizzare la propria struttura in modo da gestire, nella piena efficienza, i procedimenti relativi alle istanze dei soggetti interessati (Permessi di Costruire, accordi di programma con gli ERAP, Piani di Recupero, Piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112);
- forniscano una chiara indicazione in merito alle modalità di reperimento delle superfici a standard di cui al d.m. 1444/1968, nonché in merito alle modalità di individuazione del loro valore;

VISTO il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio competente riportato in calce all'allegata relazione istruttoria;

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio, e che sono condivisi, deliberare in merito;

VISTE:

- la Legge 17 agosto 1942, n.1150 – Legge urbanistica modificata ed integrata con leggi 6 agosto 1967, n.765, 19 novembre 1968, n.1187, 1 giugno 1971, n.291 e 22 ottobre 1971, n.865;
- la Legge Regionale 5 agosto 1992, n.34 – Legge urbanistica regionale modificata ed integrata;
- la Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22

Alla luce della relazione istruttoria, il sottoscritto responsabile di servizio

### **PROPONE DI DELIBERARE**

1) Di prendere atto che è stato approvato da parte della Giunta Regionale, con atto n. 1920 del 16/11/2009, un *Atto di Indirizzo* concernente l'interpretazione ed applicazione della 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", al quale si dovrà fare riferimento per tutti gli aspetti non espressamente trattati dalla presente deliberazione.

2) Di dare mandato alla Giunta Comunale, nell'ottica di ottimizzare la gestione dei procedimenti amministrativi, di provvedere ad applicare alle pratiche edilizie relative agli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009, l'incremento dei diritti di segreteria in misura del 100 per cento, al fine della creazione di un fondo di produttività da liquidare al responsabile del procedimento per l'istruttoria delle stesse ed ai sensi dell'articolo 5, comma 4, della Legge Regionale medesima.

3) Di integrare come segue, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9 comma 1 della Legge Regionale n. 22/2009, l'elenco degli ambiti previsto dall'articolo 4, comma 5, della Legge all'interno dei quali gli interventi non sono ammessi oppure sono subordinati a determinate condizioni:

a) *gli interventi non sono ammessi sia per gli immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di concessioni convenzionate di iniziativa pubblica non ancora adottati o vigenti, sia per gli immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di concessioni convenzionate di iniziativa privata non ancora adottati o convenzionati, oppure con convenzione vigente o scaduta senza che le opere di urbanizzazione e le aree a standard urbanistici siano state regolarmente collaudate e cedute al Comune con atto pubblico; gli interventi di cui alla Legge n. 22/2009 sono ammissibili, fatte salve eventuali disposizioni contrarie di cui alla presente deliberazione, per gli immobili ricadenti in queste ultime zone, qualora le opere di urbanizzazione e le aree a standard urbanistici, regolarmente collaudate, venissero cedute al Comune prima del termine di scadenza di 18 mesi di cui all'art. 9, comma 2, del Legge n. 22/2009.*

*Le aree escluse di cui alla presente lettera sono riportate nel seguente elenco, con la precisazione che all'interno dello stesso vengono riportate, per completezza di informazione, anche le aree assoggettate alla disciplina dell'intervento urbanistico preventivo o diretto-convenzionato totalmente inedificate (aree contrassegnate in rosso) e pertanto già escluse di diritto dall'ambito di applicazione della Legge n. 22/2009.*

b) *Al fine di garantire che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche degli edifici, gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009 non sono ammessi per i fabbricati e manufatti di rilevante valore censiti di classe RV dal PRG, ai sensi dell'art. 38 delle NTA ad esso allegate, nonché per gli edifici rurali di interesse storico-architettonico censiti di classe A dal PRG, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 13/1990.*

c) *Al fine di garantire ugualmente che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche degli edifici, ma, in considerazione del minor grado di tutela previsto dalle norme vigenti, per gli edifici rurali di interesse documentario censiti di classe B dal PRG, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 13/1990, sono ammessi esclusivamente gli interventi di ampliamento senza demolizione di cui all'art. 1 della L.R. 22/2009.*

d) *Per gli immobili sottoposti ai vincoli o ricadenti in aree soggette ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio") gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009 non sono ammessi.*

e) *In tutti gli interventi che interessano gli immobili ricadenti all'interno delle aree agricole, così come perimetrate nella cartografia del PRG, le altezze massime degli edifici destinati ad abitazione e degli edifici destinati ad accessori non possono superare i valori massimi stabiliti dall'art. 21 delle NTA del PRG.*

f) *Gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 22/2009 sono consentiti per gli edifici, anche ubicati in zona agricola, con la modifica dell'area di sedime originaria, solamente alle seguenti condizioni:*

*- f1) Qualora l'edificio rispetti allo stato attuale le distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), così come definite dal Regolamento edilizio comunale, prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B; in tal caso, è ammessa la delocalizzazione dell'edificio e la rimodulazione dello stesso purché la superficie coperta del nuovo edificio, così come definita dall'art. 15, punto 1, lettera "i" del presente Regolamento, non si discosti, in più o in meno, di oltre il 35% di quella dell'edificio originario e l'area di sedime del nuovo edificio mantenga una superficie di contatto con quella dell'edificio originario pari ad almeno il 50%.*

*-f2) qualora l'edificio non rispetti allo stato attuale le distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), così come definite dal Regolamento edilizio comunale, prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B; in tal caso, è ammessa la delocalizzazione dell'edificio in modo che la modifica dell'area di sedime del nuovo fabbricato sia tale da garantire contemporaneamente l'osservanza delle predette distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici*

vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B.

In ogni caso, lo spostamento dell'area di sedime del fabbricato originario non dovrà avvenire in maniera del tutto discrezionale, ma dovrà essere limitata alla porzione strettamente necessaria della dislocazione atta a garantire la verifica del rispetto dei distacchi sopra citati.

4) Di determinare, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge Regionale n. 22/2009 ed in relazione alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, che gli interventi sono altresì consentiti con la deroga alle distanze dai confini nel modo seguente:

- Negli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009, è possibile derogare per la distanza dai confini del lotto di proprietà a destinazione d'uso omogenea dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, fermo restando il valore minimo in ogni caso di ml. 5,00 in zona agricola, nonché quello intangibile della distanza minima tra i fabbricati prevista dal DM n. 1444/1968. Al fine, comunque, di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi di cui agli artt. 1 e 2 della L.R. n. 22/2009, in deroga alle distanze dai confini ed oltre il valore minimo di ml. 5,00, comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso dei proprietari confinanti; in caso di confine con un'area che il PRG destina ad interesse pubblico, con previsione attuata o non ancora attuata, l'assenso va richiesto al Comune, che delibererà in merito.

5) Di specificare, ai fini della concreta applicazione della Legge Regionale n. 22/2009, su alcune ulteriori questioni, deliberando quanto segue:

a) con specifico riguardo agli interventi su immobili ricadenti in zona agricola:

- di sottoporre all'approvazione di apposito piano di recupero, oltre che gli interventi di cui all'art. 1, comma 6, della L.R. n. 22/2009, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento dei fabbricati rurali;

- di precisare che per quanto riguarda i predetti piani di recupero, trattandosi di piani ugualmente disciplinati dalla Legge n. 457/1978, gli stessi debbano avere durata decennale.

b) ed inoltre, in via generale:

- di sottoporre all'esame della commissione edilizia, di cui agli artt. 14, 15, 16 e 17 del REC, tutti gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009;

- che la possibilità di mutamento della destinazione d'uso per edifici non residenziali ubicati in zone "B" e "C" di cui al DM n. 1444/1968, prevista dall'art. 2, comma 2, della L.R. n. 22/2009, è da intendersi ammissibile anche per quegli edifici che, pur classificati in zona "D", rappresentano elementi puntuali inseriti in più ampie zone territoriali a carattere residenziale; in tal caso, infatti, l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso è motivata proprio dalla prevalente destinazione residenziale del contesto di riferimento all'interno del quale insiste l'immobile oggetto dell'intervento.

6) Di individuare, 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 dell'applicazione della norma regionale, il seguente schema procedimentale:

- Il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla L.R. n. 22/2009 deve essere di norma preceduto dalla monetizzazione delle aree, per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere, secondo il valore determinato ai fini I.C.I. e comunque in misura non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione;

- Deve essere costituito un fondo specifico di bilancio, ai sensi dell'art. 1, comma 8, della L.R. n. 22/2009 nel quale incassare tali risorse finanziarie.

- Altresì, dovrà essere operata una ricognizione complessiva dell'incidenza della legge in termini di peso insediativo e corrispondente necessità di standard aggiuntivi, sulla base della quale quantificare ed individuare le diverse tipologie di standard necessari e procedere, attraverso i fondi incassati, all'acquisizione delle aree ed alla urbanizzazione delle stesse.

7) Di determinare, ai fini della monetizzazione delle aree di applicare i seguenti valori, in linea con i valori determinati ai fini I.C.I. praticati sul territorio comunale, elencati nella seguente tabella.

Zona omogenea	Prezzo di monetizzazione
B	40 €/mq
B1	35 €/mq
C1	30 €/mq
C2	25 €/mq

DB	20 €/mq
DR	20 €/mq
DI	15 €/mq
Altre aree	10 €/mq

8) Di dare atto che nel territorio comunale, fatta eccezione per le deroghe introdotte dalla L.R. n. 22/2009 e per le deroghe introdotte dalla presente deliberazione, restano valide tutte le altre previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

9) Di dichiarare, la propria deliberazione, immediatamente eseguibile a mente dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, considerate le esigenze di contrastare la crisi economica attraverso azioni efficaci in termini di garantire occupazione e sviluppo dell'economia locale.

#### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 ,1°c . del D.Lgs. n.267/2000 si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sotto riportato documento istruttorio . Dal presente atto non derivano né possono derivare oneri finanziari a carico del bilancio comunale.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA  
F.to Ing. Luca Isolani

#### **Il Sindaco Presidente**

illustra l'oggetto posto all'ordine del giorno, descrivendo la normativa regionale e le relative linee guida e a parziale modifica della proposta istruttorie del Responsabile del Servizio a nome della maggioranza consiliare, propone al Consiglio Comunale un emendamento lettera d) che sostituisce le lettere c) ed e) della proposta dell'ufficio e l'emendamento lettera e) che sostituisce la lettera f) della proposta d'ufficio .

Gli emendamenti sono i seguenti:

EMENDAMENTO Lettera d)

*In tutti gli interventi che interessano gli immobili ricadenti all'interno delle aree agricole, così come perimetrate nella cartografia del PRG, nell'ottica di salvaguardare il paesaggio agrario e l'architettura rurale, dovranno essere obbligatoriamente rispettate le seguenti indicazioni: non alterare il tipo edilizio della casa colonica del nostro territorio, le caratteristiche architettoniche, i materiali e l'altezza massima di m. 7,50 (misurata a valle per gli accessori). Si precisa inoltre che per ottenere il permesso a costruire dovranno essere presentati i particolari esplicativi di tutti gli elementi edilizi costitutivi dell'immagine finale dell'edificio.*

EMENDAMENTO Lettera e)

*Gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 22/2009 sono consentiti per gli edifici, anche ubicati in zona agricola, con la modifica dell'area di sedime originaria, alle seguenti condizioni:*

*- e1) qualora l'edificio rispetti allo stato attuale le distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), così come definite dal Regolamento edilizio comunale, prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B; in tal caso, è ammessa la delocalizzazione dell'edificio e la rimodulazione dello stesso purché non venga stravolto l'aspetto paesaggistico e ambientale.*

*-e2) qualora l'edificio NON rispetti allo stato attuale le distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), così come definite dal Regolamento edilizio comunale, prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione , nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B; in tal caso, è ammessa la delocalizzazione dell'edificio in modo che la modifica dell'area di sedime del nuovo fabbricato sia tale da garantire contemporaneamente l'osservanza delle predette distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B.*

dichiara aperta la discussione.

Prende la parola il Consigliere Galletti che si dichiara favorevole all'attuazione del Piano Casa ma si augura che le modifiche che la maggioranza ha voluto apportare, vadano nel senso di migliore e non penalizzare il cittadino.

Si procede alla votazione degli emendamenti proposti dalla maggioranza che **per alzata di mano** ottiene il seguente risultato:

Presenti n. 12

Votanti n. 9

Favorevoli n. 9

Contrari n.=

Astenuti n. 3 (Bartolini Paolo, Galletti, Lambertucci)

Pertanto

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il documento istruttorio

Visto i pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del d.lgs n. 267/2000 da parte dei responsabili dei settori interessati e competenti

Visto l'esito della votazione

### DELIBERA

1) Di prendere atto che è stato approvato da parte della Giunta Regionale, con atto n. 1920 del 16/11/2009, un *Atto di Indirizzo* concernente l'interpretazione ed applicazione della 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*", al quale si dovrà fare riferimento per tutti gli aspetti non espressamente trattati dalla presente deliberazione.

2) Di dare mandato alla Giunta Comunale, nell'ottica di ottimizzare la gestione dei procedimenti amministrativi, di provvedere ad applicare alle pratiche edilizie relative agli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009, l'incremento dei diritti di segreteria in misura del 100 per cento, al fine della creazione di un fondo di produttività da liquidare al responsabile del procedimento per l'istruttoria delle stesse ed ai sensi dell'articolo 5, comma 4, della Legge Regionale medesima.

3) Di integrare come segue, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9 comma 1 della Legge Regionale n. 22/2009, l'elenco degli ambiti previsto dall'articolo 4, comma 5, della Legge all'interno dei quali gli interventi non sono ammessi oppure sono subordinati a determinate condizioni:

- a) *gli interventi non sono ammessi sia per gli immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di concessioni convenzionate di iniziativa pubblica non ancora adottati o vigenti, sia per gli immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di concessioni convenzionate di iniziativa privata non ancora adottati o convenzionati, oppure con convenzione vigente o scaduta senza che le opere di urbanizzazione e le aree a standard urbanistici siano state regolarmente collaudate e cedute al Comune con atto pubblico; gli interventi di cui alla Legge n. 22/2009 sono ammissibili, fatte salve eventuali disposizioni contrarie di cui alla presente deliberazione, per gli immobili ricadenti in queste ultime zone, qualora le opere di urbanizzazione e le aree a standard urbanistici, regolarmente collaudate, venissero cedute al Comune prima del termine di scadenza di 18 mesi di cui all'art. 9, comma 2, del Legge n. 22/2009.*
- b) *Al fine di garantire che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche degli edifici, gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009 non sono ammessi per i fabbricati e manufatti di rilevante valore censiti di classe RV dal PRG, ai sensi dell'art. 38 delle NTA ad esso allegate, nonché per gli edifici rurali di interesse storico-architettonico censiti di classe A dal PRG, ai sensi dell'art. 15, comma 2, della L.R. n. 13/1990.*
- c) *Per gli immobili sottoposti ai vincoli o ricadenti in aree soggette ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio) gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009 non sono ammessi.*
- d) *In tutti gli interventi che interessano gli immobili ricadenti all'interno delle aree agricole, così come perimetrare nella cartografia del PRG, nell'ottica di salvaguardare il paesaggio agrario e l'architettura rurale, dovranno essere obbligatoriamente rispettate le seguenti indicazioni: non alterare il tipo edilizio della casa colonica del nostro territorio, le caratteristiche architettoniche, i materiali e l'altezza massima di m. 7,50. Si precisa inoltre che per ottenere il permesso a costruire dovranno essere presentati i particolari esplicativi di tutti gli elementi edilizi costitutivi dell'immagine finale dell'edificio.*
- e) *Gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento di cui all'art. 2 della L.R. n. 22/2009 sono consentiti per gli edifici, anche ubicati in zona agricola, con la modifica dell'area di sedime originaria, alle seguenti condizioni:*
  - *e1) qualora l'edificio rispetti allo stato attuale le distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), così come definite dal Regolamento edilizio comunale, prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B; in tal caso, è ammessa la delocalizzazione dell'edificio e la rimodulazione dello stesso purché non venga stravolto l'aspetto paesaggistico e ambientale.*

*-e2) qualora l'edificio NON rispetti allo stato attuale le distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), così come definite dal Regolamento edilizio comunale, prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B; in tal caso, è ammessa la delocalizzazione dell'edificio in modo che la modifica dell'area di sedime del nuovo fabbricato sia tale da garantire contemporaneamente l'osservanza delle predette distanze minime dai confini (DC), dagli edifici (DF) e dalle strade (DS), prescritte per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione, nonché l'ambito di tutela integrale prescritto dalle NTA del PRG per gli interventi di rilevante valore architettonico ed ambientale di tipo RV, A e B.*

4) Di determinare, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge Regionale n. 22/2009 ed in relazione alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, che gli interventi sono altresì consentiti con la deroga alle distanze dai confini nel modo seguente:

*- Negli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009, è possibile derogare per la distanza dai confini del lotto di proprietà a destinazione d'uso omogenea dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, fermo restando il valore minimo in ogni caso di ml. 5,00 in zona agricola, nonché quello intangibile della distanza minima tra i fabbricati prevista dal DM n. 1444/1968. Al fine, comunque, di non ledere eventuali diritti di terzi, la realizzazione degli interventi di cui agli artt. 1 e 2 della L.R. n. 22/2009, in deroga alle distanze dai confini ed oltre il valore minimo di ml. 5,00, comporta la necessità di acquisire, unitamente ai documenti richiesti per il rilascio del titolo abilitativo, il formale assenso dei proprietari confinanti; in caso di confine con un'area che il PRG destina ad interesse pubblico, con previsione attuata o non ancora attuata, l'assenso va richiesto al Comune, che delibererà in merito.*

5) Di specificare, ai fini della concreta applicazione della Legge Regionale n. 22/2009, su alcune ulteriori questioni, deliberando quanto segue:

a) con specifico riguardo agli interventi su immobili ricadenti in zona agricola:

*- di sottoporre all'approvazione di apposito piano di recupero, oltre che gli interventi di cui all'art. 1, comma 6, della L.R. n. 22/2009, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento dei fabbricati rurali;*  
*- di precisare che per quanto riguarda i predetti piani di recupero, trattandosi di piani ugualmente disciplinati dalla Legge n. 457/1978, gli stessi debbano avere durata decennale.*

b) ed inoltre, in via generale:

*- di sottoporre all'esame della commissione edilizia, di cui agli artt. 14, 15, 16 e 17 del REC, tutti gli interventi di cui alla L.R. n. 22/2009;*  
*- che la possibilità di mutamento della destinazione d'uso per edifici non residenziali ubicati in zone "B" e "C" di cui al DM n. 1444/1968, prevista dall'art. 2, comma 2, della L.R. n. 22/2009, è da intendersi ammissibile anche per quegli edifici che, pur classificati in zona "D", rappresentano elementi puntuali inseriti in più ampie zone territoriali a carattere residenziale; in tal caso, infatti, l'ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso è motivata proprio dalla prevalente destinazione residenziale del contesto di riferimento all'interno del quale insiste l'immobile oggetto dell'intervento.*

6) Di individuare, 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 dell'applicazione della norma regionale, il seguente schema procedimentale:

*a. Il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla L.R. n. 22/2009 deve essere di norma preceduto dalla monetizzazione delle aree, per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere, secondo il valore determinato ai fini I.C.I. e comunque in misura non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione.*  
*b. Deve essere costituito un fondo specifico di bilancio, ai sensi dell'art. 1, comma 8, della L.R. n. 22/2009 nel quale incassare tali risorse finanziarie.*  
*c. Altresì, dovrà essere operata una ricognizione complessiva dell'incidenza della legge in termini di peso insediativo e corrispondente necessità di standard aggiuntivi, sulla base della quale quantificare ed individuare le diverse tipologie di standard necessari e procedere, attraverso i fondi incassati, all'acquisizione delle aree ed alla urbanizzazione delle stesse.*

7) Di determinare, ai fini della monetizzazione delle aree di applicare i seguenti valori, in linea con i valori determinati ai fini I.C.I. praticati sul territorio comunale, elencati nella seguente tabella.

Zona omogenea	Prezzo di monetizzazione
B	40 €/mq
B1	35 €/mq
C1	30 €/mq
C2	25 €/mq
DB	20 €/mq
DR	20 €/mq
DI	15 €/mq
Altre aree	10 €/mq

8) Di dare atto che nel territorio comunale, fatta eccezione per le deroghe introdotte dalla L.R. n. 22/2009 e per le deroghe introdotte dalla presente deliberazione, restano valide tutte le altre previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

9) Di dichiarare, la propria deliberazione, immediatamente eseguibile a mente dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, considerate le esigenze di contrastare la crisi economica attraverso azioni efficaci in termini di garantire occupazione e sviluppo dell'economia locale.

INOLTRE, in relazione all'urgenza che riveste il presente provvedimento;

Con votazione palese espressa dai seguenti consiglieri:

Presenti n. 12

Votanti n. 9

Favorevoli n. 9

Contrari n.=

Astenuti n. 3 (Bartolini Paolo, Galletti, Lambertucci)

#### **DELIBERA**

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4<sup>^</sup>, del Tuel approvato con D. L.vo n. 267 del 18 agosto 2000.