



Comune di Cupra Marittima
Provincia di Ascoli Piceno

ESTRATTO DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUM. 51 DEL 28-11-2009

Oggetto: Attuazione 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 edi="

L'anno duemilanove il giorno ventotto del mese di novembre alle ore 11:00, presso questa Sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

D'ANNIBALI DOMENICO	P	MALAIGIA MARCO	P
CAROSI ALESSANDRO	P	CEROLINI ANNAMARIA	P
LUCIDI SUSANNA	P	ALESIANI ENZO	P
LANCIOTTI ALESSANDRA	P	RICCI AURELIO	P
LATTANZI EMANUELA	P	PIERSIMONI ALESSIO	P
COGNIGNI GRAZIANO	P	CAPOROSSI BASILIO	P
VAGNONI LUCA	P	VECCIA FRANCO	P
ADAMI ARNALDO	P	ZULLI GIANCARLO	P
BRUNI LUCIANO	P		

ne risultano presenti n. 17 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor D'ANNIBALI DOMENICO in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Dr.ALFONSO SALVATO.

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

Soggetta a controllo	N	Immediatamente eseguibile	S
----------------------	---	---------------------------	---

Vista la proposta del Responsabile del Servizio Urbanistica che qui di seguito integralmente si riporta:

“AL CONSIGLIO COMUNALE
S E D E

Il tema posto all'esame del Consiglio comunale è strettamente 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"*.

La Legge, conosciuta con l'improprio appellativo di "*Piano Casa*", costituisce l'attuazione dell'intesa tra Stato, Regioni ed Enti Locali, raggiunta 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 o per la demolizione e ricostruzione con 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 gli argomenti più attuali rispetto alla trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.

Per il resto, gli elementi più importanti della Legge possono essere così sintetizzati:

a. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

La Legge consente l'ampliamento:

- a) degli **edifici residenziali esistenti**, anche in zona agricola, nei limiti del 20 % della volumetria esistente fino ad un massimo di 200 metri cubi (art. 1, comma 1);

- b) 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 (art. 1, comma 3);

- c) degli **edifici non residenziali esistenti**, ubicati nelle zone omogenee con destinazione diversa da quelle di cui alla precedente lettera b), nei limiti del 20 % della volumetria esistente fino ad un massimo di 200 metri cubi (art. 1, comma 4).

Gli 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 stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 1, comma 8);

b. INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO

La Legge consente la demolizione, anche integrale, e ricostruzione con eventuale ampliamento:

a) degli **edifici residenziali esistenti**. L'ampliamento è consentito fino ad un massimo del 35 % della volumetria esistente da demolire. In ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto (art. 2, comma 1);

b) 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. Per questi edifici non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso (art. 2, commi 2 e 3);

c) degli **edifici non residenziali esistenti**, con ampliamento fino ad un massimo del 35 % della volumetria esistente da demolire, se gli edifici medesimi sono ubicati nelle zone omogenee con destinazione diversa da quella di cui alla precedente lettera b). Se detti edifici sono ubicati nelle zone omogenee B e C, è consentito anche il mutamento della loro destinazione d'uso, purché essi non siano 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 stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (art. 2, commi 2 e 4).

c. AMBITO DI APPLICAZIONE

Tutti gli interventi previsti dalla legge 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. 1444/1968 (art. 4, comma 1). Inoltre, in base a quanto stabilito dall'art. 1, comma 8, secondo periodo – applicabile anche agli interventi di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 2, comma 5 - è necessario il rispetto degli standard urbanistici stabiliti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

d. DIVIETI

Gli interventi previsti dalla Legge non sono ammessi: nelle zone A (centri storici), nelle aree di tutela integrale, nelle aree di versante a pericolosità molto elevata (H3) e nelle aree a rischio elevato o molto elevato di inondazione, (E3 ed E4), per gli immobili ricadenti nelle zone A, B, e C dei parchi, sulle aree dichiarate inedificabili

per legge, per sentenza, per provvedimento amministrativo, per contratto o per atto d'obbligo unilaterale, 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, per gli edifici vincolati dal PPAR sottoposti a restauro e a risanamento conservativo (art. 4, comma 5);

e. PROCEDIMENTO

Il titolo abilitativo richiesto, in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 è, di regola, il Permesso di Costruire. E' necessario, in tale sede, produrre asseverazioni in merito al rispetto di quanto previsto dalla legge per gli aspetti energetici e sismici (art. 5, comma 1);

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 (cioè, entro il 30 novembre 2009), 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 (art. 9, comma 1 e art. 4, comma 1);

Sia le istanze di Permesso di Costruire sia gli strumenti urbanistici di iniziativa privata, relativi agli interventi consentiti dalla legge, devono essere presentati al Comune decorsi i sopra citati 45 giorni, vale a dire a partire dal 1° dicembre 2009, e comunque entro e non oltre i successivi diciotto mesi, vale a dire entro il 31 maggio 2011, a pena di decadenza dal relativo diritto (art. 9, comma 2).

g. I PROVVEDIMENTI DA ASSUMERE DA PARTE DEL COMUNE

La concreta applicazione della Legge richiede in ogni caso ai Comuni di operare una serie di azioni complesse:

- 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, altri strumenti urbanistici di iniziativa privata, predisposizione di eventuali strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133);
- 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 (art. 9, comma 1)

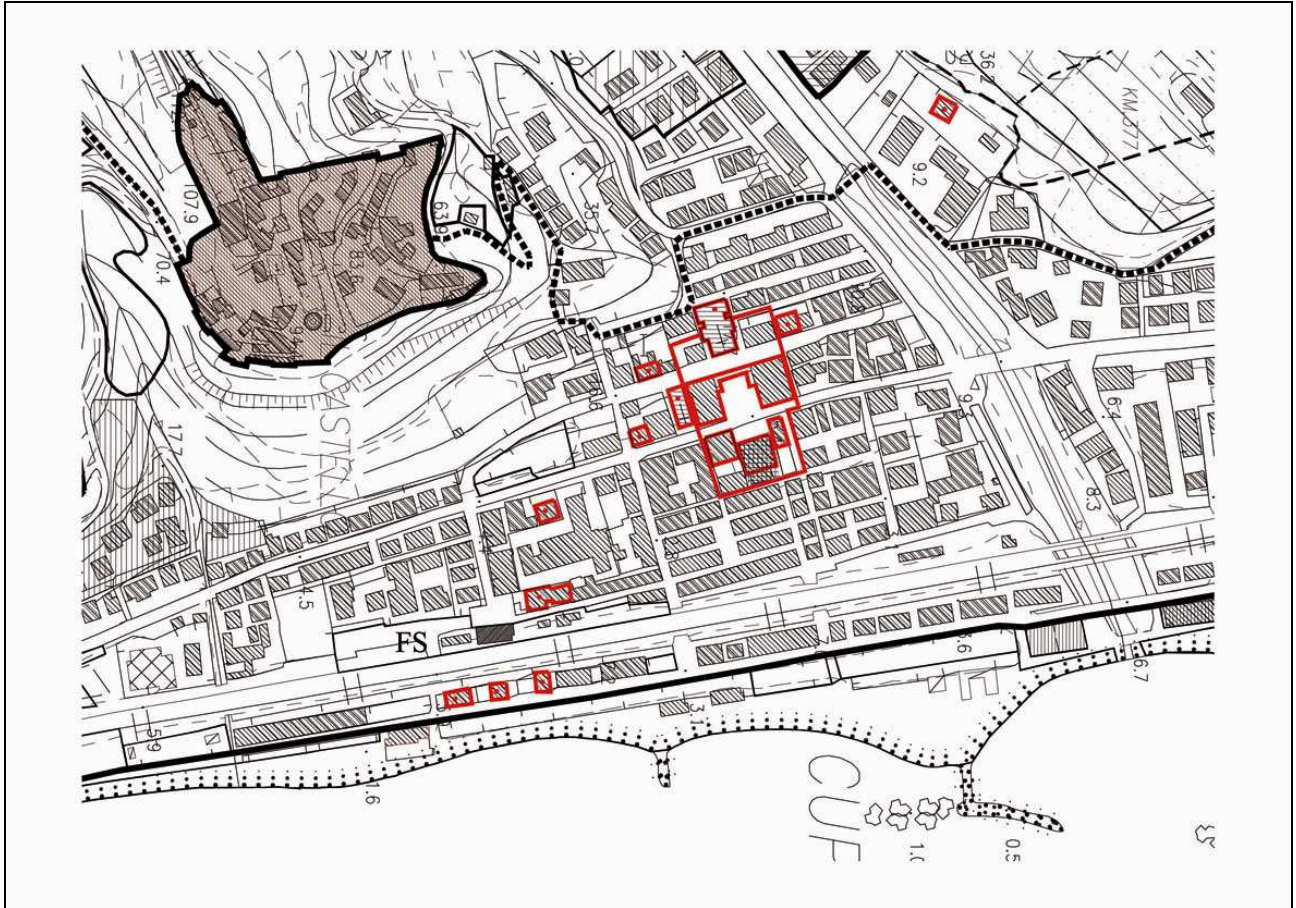
- c. la possibilità di introdurre ulteriori deroghe ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali (art. 4, comma 1);
- d. la opportunità di fornire una chiara indicazione in merito alle modalità di reperimento delle superfici a standard di cui al d.m. 1444/1968, nonché in merito alle modalità di individuazione del loro valore (art. 1, comma 8, e art. 2, comma 5);

Vista la relazione istruttoria del Responsabile del Servizio Urbanistica prot. n. 12409 del 24/11/2009 , che fa parte integrante del presente dispositivo quantunque non materialmente allegata ma depositata agli atti del Servizio proponente;

PROPONE

- 1) di demandare alla Giunta comunale l'organizzazione della struttura comunale 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, altri strumenti urbanistici di iniziativa privata, predisposizione di eventuali strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133). Per il potenziamento della struttura la Giunta comunale può utilizzare le entrate derivanti dall'aumento dei diritti di segreteria, anche attivando i progetti di produttività di cui all'art. 5, comma 4, della Legge;
- 2) di integrare l'elenco delle aree o immobili sui quali non è ammissibile operare gli interventi previsti dalla Legge con i seguenti:
 - gli edifici identificati nella Variante Generale al Vigente PRG come "Edifici urbani di valore storico-architettonico" (Art.36.3 delle N.T.A.)
 - la porzione di territorio urbano che comprende gli edifici insistenti su Piazza della Libertà, al fine di garantirne la tutela.

Le sopra descritte aree sono riportate nella seguente planimetria, evidenziate in rosso.



3) di integrare l'elenco dei parametri urbanistico-edilizi specificatamente indicati dalla norma con i seguenti:

- **Densità edilizie:** le densità edilizie sono derogate nella misura necessaria a permettere gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento previsti dagli artt. 1, 2 e 3 della Legge. La deroga si applica nelle zone omogenee B, C, D, E ed F del territorio comunale;
- **Altezze:**
 - nelle **zone B** le uniche deroghe alle altezze sono ammesse in presenza di edifici che formino oggetto di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968 come integrato dalle previsioni di incrementi volumetrici o di superfici ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della Legge 22/2009;
 - Nelle **zone C**, che sono contigue o in diretto rapporto visuale con zone omogenee A, le altezze massime degli edifici, a seguito degli interventi previsti dalla legge regionale 22/2009, non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette. Nelle restanti zone C, le altezze massime sono quelle stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968; in queste zone è possibile derogare ai limiti di altezza stabiliti dallo strumento urbanistico comunale adeguato al PPAR in

- 6) Di rendere, mediante separata ed unanime votazione, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000, vista l'urgenza connessa con il termine indicato dall'art. 9 della L.R. n. 22/2009.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
f.to Arch. Luca Vagnoni ”

Relaziona il Sindaco.

I consiglieri Ricci Aurelio e Franco Veccia dichiarano di condividere la proposta anche per come essa è stata formulata con il coinvolgimento di tutti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate le disposizioni di legge, regolamentari e le motivazioni citate nella proposta in argomento;

Visto il parere espresso sotto il profilo della regolarità tecnica da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica;

Visto il D.Lgvo 18/08/2000, n.267;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Considerato che il Consiglio ritiene di accogliere la suddetta proposta;

Ad unanimità di voti legalmente espressi

DELIBERA

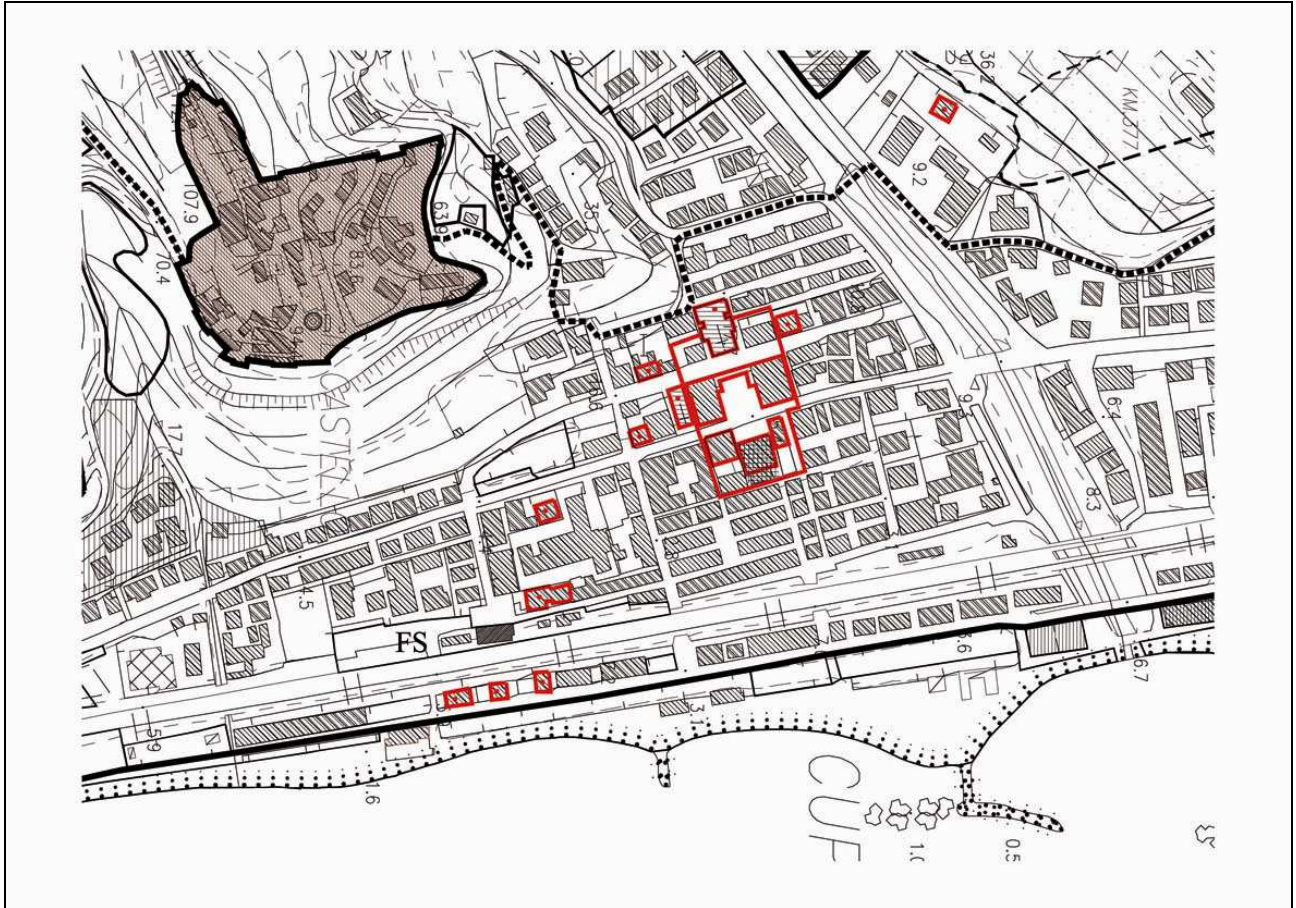
Di approvare e far propria la proposta del Responsabile del Servizio Urbanistica, che qui si intende integralmente riportata ad ogni effetto di legge;

1) di demandare alla Giunta comunale l'organizzazione della struttura comunale 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, altri strumenti urbanistici di iniziativa privata, predisposizione di eventuali strumenti urbanistici di iniziativa pubblica, piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n.133). Per il potenziamento della struttura la Giunta comunale può utilizzare le entrate derivanti dall'aumento dei diritti di segreteria, anche attivando i progetti di produttività di cui all'art. 5, comma 4, della Legge;

2) di integrare l'elenco delle aree o immobili sui quali non è ammissibile operare gli interventi previsti dalla Legge con i seguenti:

- gli edifici identificati nella Variante Generale al Vigente PRG come "Edifici urbani di valore storico-architettonico" (Art.36.3 delle N.T.A.)
- la porzione di territorio urbano che comprende gli edifici insistenti su Piazza della Libertà, al fine di garantirne la tutela.

Le sopra descritte aree sono riportate nella seguente planimetria, evidenziate in rosso.



3) di integrare l'elenco dei parametri urbanistico-edilizi specificatamente indicati dalla norma con i seguenti:

- **Densità edilizie:** le densità edilizie sono derogate nella misura necessaria a permettere gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento previsti dagli artt. 1, 2 e 3 della Legge. La deroga si applica nelle zone omogenee B, C, D, E ed F del territorio comunale;
- **Altezze:**
 - nelle **zone B** le uniche deroghe alle altezze sono ammesse in presenza di edifici che formino oggetto di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968 come integrato dalle previsioni di incrementi volumetrici o di superfici ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 della Legge 22/2009;
 - Nelle **zone C**, che sono contigue o in diretto rapporto visuale con zone omogenee A, le altezze massime degli edifici, a seguito degli interventi previsti dalla legge regionale 22/2009, non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A) predette. Nelle restanti zone C, le altezze massime sono quelle stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968; in queste zone è possibile derogare ai limiti di altezza stabiliti dallo strumento urbanistico comunale adeguato al PPAR in

presenza di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con previsioni planovolumetriche;

- Nelle **zone D ed F**, le altezze massime sono quelle stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968.
- Nelle **zone E** le altezze massime sono quelle stabilite dalla L.R. 13/1990.

▪ **distanze tra fabbricati:**

- Nelle zone B, C, D, E ed F si osservano i limiti di distanza tra fabbricati stabiliti dall'art. 9 del D.M. 1444/1968. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

▪ **Distanze dai confini:**

- Ferme restando le regole sopra esposte per la distanza tra fabbricati, nei casi in cui non siano presenti fabbricati tra loro antistanti e gli strumenti urbanistici prevedano distanze dai confini, la deroga dalle distanze dai confini non può superare i ml. 5,00 per ciascun confinante. Distanze inferiori possono essere ammesse solo previo assenso scritto dei confinanti.

Al di fuori dei suddetti casi, le distanze inferiori sono ammesse solo ai sensi dell'art. 11 del decreto legislativo 115/2008.

- 4) Di prevedere, al fine di stabilire se la cessione delle aree a standard possa essere sostituita con la monetizzazione, che il Servizio comunale competente valuti: se le aree da cedere siano adeguate rispetto al tipo di standard da realizzare, la conformazione delle aree ovvero l'irregolarità del loro perimetro o la loro frammentazione, l'inclusione in aree private o la non agevole accessibilità delle aree oppure la distanza dalle altre aree a standard, la presenza di servitù, impianti o le caratteristiche geologiche o idrogeologiche delle aree da cedere che ne rendono difficile l'utilizzazione. In presenza di valutazioni negative circa l'opportunità e la convenienza per il Comune della cessione delle aree, detta cessione è sostituita dalla monetizzazione, ai sensi dell'art. 1, comma 8, e dell'art. 2, comma 5, della Legge. Il valore economico delle aree è determinato in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I. In presenza di interventi previsti dalla L.R. 22/2009 da realizzare nell'ambito di piani attuativi pubblici o privati la possibilità di reperimento delle aree o la loro monetizzazione sarà stabilita dai piani stessi.

Le somme derivanti dalla monetizzazione sono allocate presso uno specifico capitolo di bilancio per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti ai sensi dell'art. 1, comma 8 della Legge.

- 5) Di adottare i seguenti criteri per il calcolo delle volumetrie:

- Per la volumetria esistente deve essere adottato il sistema di calcolo di cui all'art. 13 del R.E.C. anche per gli edifici costruiti prima del 12/03/1992, data di entrata in vigore del regolamento stesso. Per gli immobili costruiti, o che comunque hanno subito variazioni volumetriche dopo l'entrata in vigore del R.E.C., si assume la volumetria assentita.

Quindi con successiva votazione palese unanime, DICHIARA la presente delibera immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L. 18/08/2000, n. 267

**PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA CORRISPONDENTE N. 51 DELL'ANNO 24-11-2009
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.Lgvo N. 267/2000.**

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 24-11-2009

Il Responsabile del servizio
f.to **ARCH.LUCA VAGNONI**

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
D'ANNIBALI DOMENICO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr.ALFONSO SALVATO

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la **pubblicazione all'Albo Pretorio** per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, c. 1 del D.Lgvo n.267/2000.

Li, 16-12-2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr.ALFONSO SALVATO

Il sottoscritto segretario comunale certifica che copia della presente deliberazione **è stata pubblicata** all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 16-12-2009 al 31-12-2009, ai sensi dell'art.124, c.1 del D.Lgvo n.267/2000 senza reclami.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr.ALFONSO SALVATO

La presente deliberazione, affissa all'albo pretorio dal 16-12-2009, è divenuta **esecutiva il 26-12-2009**, ai sensi dell'art.134, comma 3 del D.Lgvo n.267/2000.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr.ALFONSO SALVATO
