



OGGETTO: Legge Regionale 8 ottobre 2009, n.22 di riavvio delle attività edilizie. Indicazioni operative in merito alla cessione di aree a standard, quantificazione delle somme dovute a titolo di monetizzazione ed altre questioni.

L'anno duemiladieci, addì ventiquattro del mese di marzo in Macerata e nella sede Municipale, alle ore 10,00

Convocata nelle forme prescritte, si è riunita la Giunta Municipale nelle persone seguenti:

PRESIDENTE: Meschini Giorgio

ASSESSORI: Compagnucci Mauro
Bianchini Sport Massimiliano
Carosi Federica
Delle Fave Raffaele
Di Geronimo Giovanni
Di Pietro Stefano
Lattanzi Michele

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dr. Francesco Fontanazza.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.



OGGETTO: Legge Regionale 8 ottobre 2009, n.22 di riavvio delle attività edilizie. Indicazioni operative in merito alla cessione di aree a standard, quantificazione delle somme dovute a titolo di monetizzazione ed altre questioni.

LA GIUNTA

Sentita la relazione dell'Assessore sulla base del documento istruttorio sotto riportato;

Ritenuto di condividere il documento per le motivazioni riportate e pertanto di poter far propria la proposta presentata;

Visto che la proposta riporta i pareri favorevoli di regolarità tecnica reso dal rispettivo dirigente del servizio Ambiente e Gestione del Territorio, nonché il visto di conformità dell'azione amministrativa da parte del Segretario generale;

Dato atto che sulla presente proposta non necessita acquisire il parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili;

Con voti unanimi,

DELIBERA

1) Stabilire, per quanto riguarda l'obbligo di cessione delle aree da destinare a standard di:

a) aderire alla circolare regionale prescrivendone l'obbligatorietà per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui all'art. 1.1 della L.R. in ragione sia della effettiva esiguità delle aree da acquisire, sia della necessità di valutarne la fruibilità potendo le stesse risultare qualitativamente inadeguate, irregolari, gravate da servitù di sottosuolo, difficilmente accessibili, sostanzialmente inutilizzabili;

b) ammettere, in caso di interventi di ampliamento e demolizione/ricostruzione di edifici extra residenziali- lett. b), c) e d), la cessione in relazione alle seguenti caratteristiche:

- in primis:

• adiacenza ad altre già destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici;

• pendenze non superiori a quelle previste dal vigente R.E.C.;

- successivamente, valutando fruibilità e funzionalità secondo:

• conformazione delle aree, irregolarità del perimetro e della eventuale frammentazione;

• presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o caratteristiche geologiche o idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzazione;

2) Determinare, per la individuazione delle quantità delle superfici a standards i seguenti criteri di calcolo:

- edifici residenziali: norma nazionale (80 mc/ab – 18 mq/ab);

- edifici commerciali: norma nazionale (80 % s.u.);

- edifici ind.li e art.li: 0.73 mq per ogni mq di Sul dando atto che tale parametro risulta

individuato utilizzando l'ultima lottizzazione convenzionata avente destinazione esclusivamente ind.le/art.le, PL21, presa come lottizzazione tipo:



SUL di lott.ne= $V \max 65.570 \text{ mc}/H \max 8 \text{ m} = \text{mq } 8.186$; standards ceduti: 5.956 mq → quota parametrica: $=5.956/8.196 = 0.73$;

3) Approvare, in caso di accertata impossibilità di cessione di aree da destinare a standard la seguente formula per il calcolo delle somme dovute a titolo di monetizzazione:

$$M = S \times [(\text{Iff} \times \text{VAL}) + (\text{Costo P} \times 0,50) + (\text{Costo VP} \times 0,50)]$$

nella quale:

M = monetizzazione

S = superfici da cedere

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria

VAL = valore area edificabile/mc edificabile

Costo P = costo realizzazione parcheggio

Costo VP = costo realizzazione verde pubblico

determinando per il calcolo, i valori riportati nelle tabelle seguenti:

VALORE AREE EDIFICABILI AL MC COSTRUIBILE

	Residenziale €/mc	Ind.le/art.le €/mc	Comm.le/altro €/mc
frazioni	61.97	15.25	34.01
capoluogo	123.95	30.26	60.53

COSTI MEDI DI REALIZZAZIONE

	Parcheggio €/mq	Verde pubblico €/mq
Acclività ≤ 5%	70.00	25.00
Acclività > 5%	135.00	30.00

4) Dare atto che ai sensi dell'art.1.8 della citata L.R. l'obbligo della monetizzazione deve essere formalizzato mediante convenzione o atto d'obbligo prevedente espressamente tempi, criteri e garanzie fideiussorie stabilendo in particolare quanto segue:

- non necessità dell'atto in caso di versamento dell'importo dovuto contestuale al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

in caso contrario:

- consegna dell'atto d'obbligo unilaterale o della convenzione contestuale al rilascio del permesso di costruire;

- redazione, nella forma della scrittura privata autenticata, dell'atto e della convenzione;

- assunzione dell'obbligo di pagamento in unico versamento;

- presentazione contestuale di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di identico contenuto a quella da presentarsi in caso di rateizzazione del contributo di costruzione;

- trasferimento delle obbligazioni assunte ad eventuale acquirente;

5) Disporre che i proventi derivanti dalla monetizzazione siano iscritti in capitoli di bilancio da utilizzare per gli interventi previsti nel piano attuativo per i servizi di cui all'art. 20 della L.R. 34/92 o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti, come precisato dall'art. 1.8 della citata L.R.;

6) Disporre, altresì che il contributo di costruzione dovuto in caso di mutamento della destinazione d'uso ex art. 6.3 della citata L.R. sia destinato agli interventi di messa in sicurezza degli edifici scolastici;



7) Disporre le seguenti ulteriori indicazioni operative:

A) per quanto attiene alla dotazione di parcheggi privati, di cui all'art. 66 del REC, stabilire che essa sia:

- derogabile limitatamente agli interventi di ampliamento in funzione della realizzanda nuova volumetria;

- non derogabile per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, in tal caso i parcheggi privati dovranno essere garantiti, per la volumetria preesistente, nelle quantità previste dal richiamato art. 66 del REC, mentre per la parte in ampliamento dovranno essere quantizzati secondo le previsioni dall'art. 41-sexies della L. 1150/42;

B) per quanto attiene agli edifici condominiali o altre ipotesi di comunione dei beni stabilire che alla presentazione della domanda di cui alla citata L.R., si debba allegare l'atto formale di ripartizione della volumetria realizzabile ex lege tra i vari proprietari, precisando in particolare che:

a) per i condomini, occorre produrre delibera dell'assemblea, da adottarsi all'unanimità trattandosi di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, da integrarsi eventualmente con l'assenso formale dei non partecipanti;

b) negli altri casi di comunione: altro documento attestante l'assenso di tutti i comproprietari;

c) in caso di utilizzo della volumetria in quantità diverse da quelle originariamente assegnate: formale atto notarile inerente la cessione al beneficiario della quota di volumetria;

C) per quanto attiene al miglioramento del comportamento energetico di cui all'art. 1.comma 7:

- stabilire di fare riferimento alla prestazione energetica dell'elemento edificato in attuazione della norma ovvero, per elementi non valutabili sotto tale profilo (ad esempio corpi aperti o esclusi dall'obbligo della certificazione energetica –DM 26/6/2009- e dall'ambito di operatività della L 192/2005), al miglioramento indotto nell'edificio principale dovuto alla realizzazione stessa;

D) per quanto attiene alle aree di cui all'art. 4 comma 5 lett.e) ed alla loro individuazione sul territorio:

- considerare il "vincolo di inedificabilità" di cui all'art.14 c.1, LR 13/90 non ricompreso nell'elenco ivi contenuto;

E) per quanto attiene alla definizione di fabbricato residenziale ed alle sue implicazioni:

1) stabilire che la norma sia applicata su ogni porzione di fabbricato effettivamente destinata alla funzione abitativa quando non si possa tener conto della prevalenza di tale funzione all'interno dell'edificio, così, ad esempio:

- l'alloggio annesso al capannone artigianale può essere ampliato ai sensi dell'art. 1 comma 1, mentre alla porzione produttiva si applica la norma del comma 3, la stessa logica si applica nel caso di casa colonica strutturata in piano abitativo e piano destinato ad accessorio;

- l'edificio condominiale che al piano terra ospita porzioni extra residenziali, invece, è da considerare residenziale vista la prevalenza di tale destinazione;

2) precisare, inoltre, che nell'edificio abitativo colonico, ampliato con le procedure di legge come sopra chiarito, le verifiche di cui alla LR 13/90, art.13, c.4, per gli interventi relativi ai piani terra, non saranno effettuate e le superfici derivate dai differenti computi



degli ampliamenti (residenziale ed extra residenziale) saranno modulate e ripartite sulla scatola architettonica definitiva secondo necessità progettuali;

3) mantenere inalterate le destinazioni degli immobili definite ai sensi del PRG vigente. Restano inalterate le destinazioni degli immobili definite ai sensi del PRG vigente. Nel caso si intenda mutare la destinazione, qualora ciò sia previsto dalla norma locale¹ e non da quella regionale (ad esempio l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento che determini la variazione di destinazione in civile abitazione dei locali accessori siti al piano terra di un edificio colonico) l'intervento deve essere assoggettato, per quanto concerne l'onerosità, alla norma in vigore senza la possibilità di invocare le riduzioni di cui all'art.6 della LR 22/2009, come peraltro chiarito dal comma 3 dello stesso art. Quindi, semplificando: nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio colonico su due piani - terra accessorio e primo residenza - l'intervento sulla porzione residenziale ricade nel beneficio della riduzione degli oneri di cui all'art.6, mentre la porzione relativa al piano terra, tenendo conto del mutamento di destinazione, è assoggettata al pagamento dell'intero contributo relativo all'intervento, senza le riduzioni dell'art. 6 predetto;

F) per quanto concerne l'applicazione della prima avvertenza generale dell'atto di indirizzo regionale (DGR 1191 del 24.11.2009) chiarire che l'assorbimento delle possibilità espansive residue dal PRG vigente vale nel caso di intrinseca omogeneità tra gli elementi realizzabili ai sensi della legge qui discussa e quella del PRG. Così ad esempio un volume realizzabile ai sensi della L.R. non potrà ricomprendere e quindi assorbire, la possibilità data dalla norma locale vigente di realizzare un portico (che entro il 20% della Superficie Coperta non è computato ai fini volumetrici). Più in generale non saranno tra loro paragonabili interventi computabili con parametri eterogenei (ad esempio superficie e volume);

G) per quanto attiene alla SUL per edifici extraresidenziali:

- stabilire di fare riferimento nei casi in cui essa non sia immediatamente individuabile, ma l'ampliamento origini esclusivamente aumento volumetrico:

a) nel caso di parziale sopraelevazione (ammessa anche in deroga all'altezza massima ammissibile) alla porzione di superficie effettivamente interessata dall'intervento; Ciò in virtù di alcune considerazioni che di seguito, sinteticamente, si riportano:

□ nel RET la definizione di "ampliamento" comprende la "ulteriore costruzione in senso orizzontale e verticale" art. 13 punto cc);

□ nella L.R. 22/2009 la SUL è da intendersi come elemento di misura dei possibili ampliamenti senza imporre che gli ampliamenti stessi determinino variazione della SUL stessa;

b) nel caso di sopraelevazione totale (ammessa esclusivamente nel rispetto dell'altezza massima ammissibile) dovendosi individuare l'altezza massima possibile di sopraelevazione, all'individuazione di un volume virtuale ricavato utilizzando l'altezza di piano del

¹ L'ammissibilità del mutamento di destinazione diviene comprensibile se si analizza la possibilità che si verrebbe a creare per il piano terra di un ipotetico fabbricato colonico, preso come caso tipo. Infatti esso, per quanto assunto precedentemente circa la non necessità della verifica di cui alla LR 13/90, art.13, c.4, relativamente agli interventi ai piani terra, potrebbe essere oggetto di ampliamento sia al piano residenziale che a quello non residenziale non mutando la destinazione del fabbricato, che resterebbe colonica. In un secondo tempo, con opere mirate, potrebbe essere richiesto il mutamento di destinazione in civile abitazione, richiesta che otterrebbe parere favorevole con pagamento degli oneri conseguenti. La contrazione di opere edilizie e mutamento di destinazione, in un unico momento, va nella direzione dell'economicità degli atti amministrativi e della snellezza operativa.



manufatto da ripartire sulla SUL esistente. Infatti il prodotto tra la superficie di ampliamento, ricavata come da norma, e l'altezza del manufatto permette di ricavare un volume virtuale che, rapportato all'intera Sul esistente, consente di ottenere l'entità della sopraelevazione. L'altezza complessiva del manufatto NON potrà derogare da quella limite posta dallo strumento urbanistico come chiarito nel documento di indirizzo regionale (3°capoverso del punto riguardante l'art.31 comma 3);

H) per quanto attiene alla necessità di dover ulteriormente puntualizzare quanto affermato nella DGC 96/2009 circa "gli interventi di cui alla richiamata legge sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale preveda la demolizione e ricostruzione di un edificio senza aumento di volume..":

- si chiarisce, che l'operatività delle riduzioni di legge si applica a tutti gli interventi che pur se ammessi dallo strumento urbanistico vigente debbono essere effettuati in ottemperanza alla norma regionale "...attraverso il raggiungimento degli scaglioni di punteggio (Itaca) stabiliti dalla Giunta Regionale.." . nel caso in cui la Giunta regionale non abbia espresso specifici parametri applicabili (come ad esempio per la demolizione e ricostruzione senza aumento di volume) dovrà essere raggiunto il punteggio minimo di 1,5 stabilito dalla DGR 16/11/2009 n.1870.

Il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile, ad unanimità di voti.

Documento istruttorio

Premesso 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", pubblicata sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009, ed entrata in vigore il giorno successivo;

- con DGR n. 1991 del 24.11.2009 è stato approvato l'atto di indirizzo relativo alla interpretazione ed applicazione della suddetta legge;

- nell'atto di indirizzo si è precisato che per quanto riguarda la nozione di edificio, residenziale e non, occorre fare riferimento all'art. 13 let. bb) del RET ritenendosi valide di conseguenza tali definizioni anche per quanto concerne la verifica della possibilità di operare mutamenti di destinazione;

- con DCC n. 96 del 26.11.2009 questo Comune, nell'ambito dei poteri riconosciutigli dagli artt. 9.1 e 4.5 della suddetta legge, ha precisato criteri, termini e condizioni di applicabilità della legge regionale al territorio comunale, rinviando:

"per quanto riguarda l'obbligo di cessione al Comune delle aree a standard o, in caso di accertata impossibilità, di versamento di una somma equivalente a titolo di monetizzazione "comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione" di cui all'art.1.8 della richiamata legge, ad un successivo atto deliberativo di Giunta la definizione dei criteri, tempi, modalità di pagamento e relative garanzie fideiussorie con particolare riguardo all'individuazione dei requisiti



- che per gli interventi considerati alle lett. b), c) e d) si possono prefigurare cessioni più consistenti purchè le aree siano effettivamente fruibili e funzionali, in relazione a specifiche caratteristiche;

- che per quanto concerne la somma dovuta a titolo di monetizzazione essa deve consistere in una cifra pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle da cedere, a cui andranno aggiunti i costi necessari alla loro urbanizzazione;

- che i valori di mercato delle aree da cedere, nonché i costi di urbanizzazione, possono essere quantificati utilizzando i seguenti criteri:

1) differenziare tra frazioni e capoluogo;

2) fare riferimento, per quanto riguarda le aree residenziali, alle valutazioni, tuttora operative, alla base della procedura del cd "piano casa" comunale;

3) fare riferimento, per quanto riguarda le aree extra-residenziali, alle valutazioni di cui alla DGC 420 del 28/11/2001, operando media aritmetica e aggiornando le somme al Dicembre 2009 secondo la variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevata dall'ISTAT;

4) fare riferimento, per quanto concerne i costi delle opere di realizzazione del parcheggio e del verde pubblico, differenziati a seconda dell'acclività dell'area se minore/uguale o maggiore al 10%, a importi parametrici forniti dai servizi tecnici comunali;

5) attualizzare la formula di calcolo della monetizzazione già approvata con DGC n. 191 del 22/5/2002, evitando la riduzione del 50% della valutazione dell'area (essendo variate le modalità di individuazione del prezzo di esproprio di aree edificabili) e proporzionando al 50% l'importo relativo al costo delle opere a parcheggio, volendo a ciò destinare tutta l'area a standards oltre quella a verde pubblico;

- che per quanto concerne l'individuazione delle quantità di aree a standards da cedere si farà riferimento, per quanto attiene agli edifici residenziali e commerciali o assimilabili, alla norma nazionale, mentre per quanto attiene agli edifici industriali e artigianali si pone la oggettiva difficoltà di individuare, senza fare ricorso ad elaborazioni, le quantità in argomento, essendo esse rapportate per legge alla superficie territoriale della lottizzazione. Nel territorio cittadino sono presenti taluni insediamenti ind.li e artigianali che non derivano da lottizzazione (essendo frutto di edificazione diretta) e inoltre gli strumenti urbanistici che hanno regolato l'edificazione dagli anni '60 ad oggi hanno utilizzato, al fine di individuare le possibilità edificatorie, parametri facenti riferimento l'uno (Piano Piccinato) alla superficie coperta, regolando esclusivamente la distanza dai confini, e l'altro (revisione generale) tenendo conto, invece, della volumetria (introducendo l'i.f.t.). Si hanno perciò riferimenti disomogenei tali da far considerare non corretta qualsiasi ipotesi di riduzione della superficie a volume (o viceversa) per rapportare il costruito alla quantità di aree a standards cedute in sede di lottizzazione e da queste alla quantità da cedere oggi operando semplicemente una proporzione. Fin qui le difficoltà per gli ampliamenti su aree lottizzate, per le altre resta ancora maggiore indeterminazione. Da quanto esposto deriva la necessità di individuare elementi parametrici che possano equiparare gli interventi;

- che l'obbligo della monetizzazione non modifica quello relativo al versamento degli obblighi relativi al contributo di costruzione (composto dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione), suscettibile, peraltro, di riduzione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale;

- che l'obbligo della monetizzazione deve essere formalizzato mediante convenzione o atto d'obbligo - non più soggetti a trascrizione, come stabilito con DCR n. 158 del 24.11.2009 - prevedente espressamente tempi, criteri e garanzie fideiussorie;

- che ammettendo la LR 22/2009, in quanto provvedimento speciale, la possibilità di realizzare volumetrie in eccedenza rispetto a quelle previste dalle norme urbanistiche vigenti, si ritiene necessario chiarire le ripercussioni sull'art. 64 del REC inerente la dotazione di parcheggi;

- che gli interventi di ampliamento del 20%, "per un incremento complessivo massimo non superiore a 200 mc." ammessi dalla legge per gli edifici residenziali, debbono intendersi riferiti all'intero fabbricato, anche composto di più unità immobiliari; occorre però dare indicazioni circa le possibilità di utilizzo plurimo delle possibilità offerte dalla legge;

- che inoltre, ai fini della piena applicabilità della norma, è necessario puntualizzare:

▫ la definizione di fabbricato residenziale e le sue implicazioni;

▫ gli elementi di puntualizzazione del "miglioramento del comportamento energetico" di cui al

c.7 art.1;

▫ il rapporto tra l'art.4 comma 5 lett.e), e le aree vincolate ai sensi dell'art. 14.1 della L.R.

13/90;



	Residenziale €/mc	Ind.le/art.le €/mc	Comm.le/altro €/mc
frazioni	61.97	15.25	34.01
capoluogo	123.95	30.26	60.53

COSTI MEDI DI REALIZZAZIONE

	Parcheggio €/mq	Verde pubblico €/mq
Acclività <= 5%	70.00	25.00
Acclività > 5%	135.00	30.00

6) stabilire relativamente all'assunzione degli obblighi del privato, con particolare riguardo alla tempistica del versamento ed alla prestazione della garanzia fideiussoria quanto segue:

° non necessità dell'atto in caso di versamento dell'importo dovuto contestuale al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

in caso contrario:

° consegna dell'atto d'obbligo unilaterale o della convenzione contestuale al rilascio del permesso di costruire;

° redazione, nella forma della scrittura privata autenticata, dell'atto e della convenzione;

° assunzione dell'obbligo di pagamento in unico versamento;

° presentazione contestuale di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di identico contenuto a quella da presentarsi in caso di rateizzazione del contributo di costruzione;

° trasferimento delle obbligazioni assunte ad eventuale acquirente;

B) per quanto attiene alla dotazione di parcheggi privati, di cui all'art.66 del REC, stabilire che essa sia:

- derogabile limitatamente agli interventi di ampliamento in funzione della realizzanda nuova volumetria;

- non derogabile per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, in tal caso i parcheggi privati dovranno essere garantiti, per la volumetria preesistente, nelle quantità previste dal richiamato art. 66 del REC, mentre per la parte in ampliamento dovranno essere quantizzati secondo le previsioni dall'art. 41-sexies della L. 1150/42;

C) per quanto attiene agli edifici condominiali o altre ipotesi di comunione dei beni stabilire che alla presentazione della domanda di cui alla citata L.R., si debba allegare l'atto formale di ripartizione della volumetria realizzabile ex lege tra i vari proprietari, precisando in particolare che:

a) per i condomini, occorre produrre delibera dell'assemblea, da adottarsi all'unanimità trattandosi di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, da integrarsi eventualmente con l'assenso formale dei non partecipanti;

b) negli altri casi di comunione: altro documento attestante l'assenso di tutti i comproprietari;

c) in caso di utilizzo della volumetria in quantità diverse da quelle originariamente assegnate:

- formale atto notarile inerente la cessione al beneficiario della quota di volumetria;



D) per quanto attiene al miglioramento del comportamento energetico di cui all'art. 1.comma 7:

- stabilire di fare riferimento alla prestazione energetica dell'elemento edificato in attuazione della norma ovvero, per elementi non valutabili sotto tale profilo (ad esempio corpi aperti o esclusi dall'obbligo della certificazione energetica –DM 26/6/2009- e dall'ambito di operatività della L 192/2005, al miglioramento indotto nell'edificio principale dovuto alla realizzazione stessa;

E) per quanto attiene alle aree di cui all'art. 4 comma 5 lett.e) ed alla loro individuazione sul territorio:

- considerare il “vincolo di inedificabilità” di cui all'art.14 c.1, LR 13/90 non ricompreso nell'elenco ivi contenuto;

F) per quanto attiene alla definizione di fabbricato residenziale ed alle sue implicazioni:

1) stabilire che la norma sia applicata su ogni porzione di fabbricato effettivamente destinata alla funzione abitativa quando non si possa tener conto della prevalenza di tale funzione all'interno dell'edificio, così, ad esempio:

- l'alloggio annesso al capannone artigianale può essere ampliato ai sensi dell'art. 1 comma 1, mentre alla porzione produttiva si applica la norma del comma 3, la stessa logica si applica nel caso di casa colonica strutturata in piano abitativo e piano destinato ad accessorio;

- l'edificio condominiale che al piano terra ospita porzioni extra residenziali, invece, è da considerare residenziale vista la prevalenza di tale destinazione;

2) precisare, inoltre, che nell'edificio abitativo colonico, ampliato con le procedure di legge come sopra chiarito, le verifiche di cui alla LR 13/90, art.13, c.4, per gli interventi relativi ai piani terra, non saranno effettuate e le superfici derivate dai differenti computi degli ampliamenti (residenziale ed extra residenziale) saranno modulate e ripartite sulla scatola architettonica definitiva secondo necessità progettuali;

3) mantenere inalterate le destinazioni degli immobili definite ai sensi del PRG vigente. Restano inalterate le destinazioni degli immobili definite ai sensi del PRG vigente. Nel caso si intenda mutare la destinazione, qualora ciò sia previsto dalla norma locale² e non da quella regionale (ad esempio l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento che determini la variazione di destinazione in civile abitazione dei locali accessori siti al piano terra di un edificio colonico) l'intervento deve essere assoggettato, per quanto concerne l'onerosità, alla norma in vigore senza la possibilità di invocare le riduzioni di cui all'art.6 della LR 22/2009, come peraltro chiarito dal comma 3 dello stesso art. Quindi, semplificando: nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio colonico su due piani - terra accessorio e primo residenza – l'intervento sulla porzione residenziale ricade nel beneficio della riduzione degli

² L'ammissibilità del mutamento di destinazione diviene comprensibile se si analizza la possibilità che si verrebbe a creare per il piano terra di un ipotetico fabbricato colonico, preso come caso tipo. Infatti esso, per quanto assunto precedentemente circa la non necessità della verifica di cui alla LR 13/90, art.13, c.4, relativamente agli interventi ai piani terra, potrebbe essere oggetto di ampliamento sia al piano residenziale che a quello non residenziale non mutando la destinazione del fabbricato, che resterebbe colonica. In un secondo tempo, con opere mirate, potrebbe essere richiesto il mutamento di destinazione in civile abitazione, richiesta che otterrebbe parere favorevole con pagamento degli oneri conseguenti. La contrazione di opere edilizie e mutamento di destinazione, in un unico momento, va nella direzione dell'economicità degli atti amministrativi e della snellezza operativa.



oneri di cui all'art.6, mentre la porzione relativa al piano terra, tenendo conto del mutamento di destinazione, è assoggettata al pagamento dell'intero contributo relativo all'intervento, senza le riduzioni dell'art. 6 predetto;

G) per quanto concerne l'applicazione della prima avvertenza generale dell'atto di indirizzo regionale (DGR 1191 del 24.11.2009) chiarire che l'assorbimento delle possibilità espansive residue dal PRG vigente vale nel caso di intrinseca omogeneità tra gli elementi realizzabili ai sensi della legge qui discussa e quella del PRG. Così ad esempio un volume realizzabile ai sensi della L.R. non potrà ricomprendere e quindi assorbire, la possibilità data dalla norma locale vigente di realizzare un portico (che entro il 20% della Superficie Coperta non è computato ai fini volumetrici). Più in generale non saranno tra loro paragonabili interventi computabili con parametri eterogenei (ad esempio superficie e volume);

H) per quanto attiene alla SUL per edifici extraresidenziali:

- stabilire di fare riferimento nei casi in cui essa non sia immediatamente individuabile, ma l'ampliamento origini esclusivamente aumento volumetrico:

a) nel caso di parziale sopraelevazione (ammessa anche in deroga all'altezza massima ammissibile) alla porzione di superficie effettivamente interessata dall'intervento. Ciò in virtù di alcune considerazioni che di seguito, sinteticamente, si riportano:

- nel RET la definizione di "ampliamento" comprende la "*ulteriore costruzione in senso orizzontale e verticale*" art. 13 punto cc);

- nella L.R. 22/2009 la SUL è da intendersi come elemento di misura dei possibili ampliamenti senza imporre che gli ampliamenti stessi determinino variazione della SUL stessa;

b) nel caso di sopraelevazione totale (ammessa esclusivamente nel rispetto dell'altezza massima ammissibile) dovendosi individuare l'altezza massima possibile di sopraelevazione, all'individuazione di un volume virtuale ricavato utilizzando l'altezza di piano del manufatto da ripartire sulla SUL esistente. Infatti il prodotto tra la superficie di ampliamento, ricavata come da norma, e l'altezza del manufatto permette di ricavare un volume virtuale che, rapportato all'intera Sul esistente, consente di ottenere l'entità della sopraelevazione. L'altezza complessiva del manufatto NON potrà derogare da quella limite posta dallo strumento urbanistico come chiarito nel documento di indirizzo regionale (3°capoverso del punto riguardante l'art.31 comma 3);

I) per quanto attiene alla necessità di dover ulteriormente puntualizzare quanto affermato nella DGC 96/2009 circa "gli interventi di cui alla richiamata legge sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale preveda la demolizione e ricostruzione di un edificio senza aumento di volume":

- si chiarisce, che l'operatività delle riduzioni di legge si applica a tutti gli interventi che pur se ammessi dallo strumento urbanistico vigente debbono essere effettuati in ottemperanza alla norma regionale "...attraverso il raggiungimento degli scaglioni di punteggio (Itaca) stabiliti dalla Giunta Regionale.." . nel caso in cui la Giunta regionale non abbia espresso specifici parametri applicabili (come ad esempio per la demolizione e ricostruzione senza aumento di volume) dovrà essere raggiunto il punteggio minimo di 1,5 stabilito dalla DGR 16/11/2009 n.1870.

Richiamate le leggi vigenti in materia ed in particolare la legge 17 agosto 1942, n.1150, la legge regionale 5 agosto 1992, n.34 e il D.M. 02.04.1968 n. 1444;

si propone di deliberare quanto segue:



1) Stabilire, per quanto riguarda l'obbligo di cessione delle aree da destinare a standard di:

a) aderire alla circolare regionale prescrivendone l'obbligatorietà per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui all'art. 1.1 della L.R. in ragione sia della effettiva esiguità delle aree da acquisire, sia della necessità di valutarne la fruibilità potendo le stesse risultare qualitativamente inadeguate, irregolari, gravate da servitù di sottosuolo, difficilmente accessibili, sostanzialmente inutilizzabili;

b) ammettere, in caso di interventi di ampliamento e demolizione/ricostruzione di edifici extra residenziali- lett. b), c) e d), la cessione in relazione alle seguenti caratteristiche:

- in primis:

• adiacenza ad altre già destinate al soddisfacimento degli standard

urbanistici;

• pendenze non superiori a quelle previste dal vigente R.E.C.;

- successivamente, valutando fruibilità e funzionalità secondo:

• conformazione delle aree, irregolarità del perimetro e della eventuale frammentazione;

• presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o caratteristiche geologiche o idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzazione;

2) Determinare, per la individuazione delle quantità delle superfici a standards i seguenti criteri di calcolo:

- edifici residenziali: norma nazionale (80 mc/ab – 18 mq/ab);

- edifici commerciali: norma nazionale (80 % s.u.);

- edifici ind.li e art.li: 0.73 mq per ogni mq di Sul dando atto che tale parametro risulta

individuato utilizzando l'ultima lottizzazione convenzionata avente destinazione esclusivamente ind.le/art.le, PL21, presa come lottizzazione tipo:

SUL di lott.ne= V max 65.570 mc/Hmax 8 m= mq 8.186; standards ceduti: 5.956 mq → quota parametrica:=5.956/8.196= 0.73;

3) Approvare, in caso di accertata impossibilità di cessione di aree da destinare a standard la seguente formula per il calcolo delle somme dovute a titolo di monetizzazione:

$$M= S \times [(Iff \times VAL) + (\text{Costo P} \times 0,50) + (\text{Costo VP} \times 0,50)]$$

nella quale:

M= monetizzazione

S = superfici da cedere

Iff = indice di fabbricabilità fondiaria

VAL= valore area edificabile/mc edificabile

Costo P = costo realizzazione parcheggio

Costo VP = costo realizzazione verde pubblico

determinando per il calcolo, i valori riportati nelle tabelle seguenti:

VALORE AREE EDIFICABILI AL MC COSTRUIBILE

	Residenziale	Ind.le/art.le	Comm.le/altro
	€/mc	€/mc	€/mc
frazioni	61.97	15.25	34.01
capoluogo	123.95	30.26	60.53

COSTI MEDI DI REALIZZAZIONE

	Parcheggio	Verde pubblico
--	------------	----------------



	€/mq	€/mq
Acclività <= 5%	70.00	25.00
Acclività > 5%	135.00	30.00

4) Dare atto che ai sensi dell'art.1.8 della citata L.R. l'obbligo della monetizzazione deve essere formalizzato mediante convenzione o atto d'obbligo prevedente espressamente tempi, criteri e garanzie fideiussorie stabilendo in particolare quanto segue:

●non necessità dell'atto in caso di versamento dell'importo dovuto contestuale al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

in caso contrario:

●consegna dell'atto d'obbligo unilaterale o della convenzione contestuale al rilascio del permesso di costruire;

●redazione, nella forma della scrittura privata autenticata, dell'atto e della convenzione;

●assunzione dell'obbligo di pagamento in unico versamento;

●presentazione contestuale di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di identico contenuto a quella da presentarsi in caso di rateizzazione del contributo di costruzione;

●trasferimento delle obbligazioni assunte ad eventuale acquirente;

5) Disporre che i proventi derivanti dalla monetizzazione siano iscritti in capitoli di bilancio da utilizzare per gli interventi previsti nel piano attuativo per i servizi di cui all'art. 20 della L.R. 34/92 o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti, come precisato dall'art. 1.8 della citata L.R.;

6) Disporre, altresì che il contributo di costruzione dovuto in caso di mutamento della destinazione d'uso ex art. 6.3 della citata L.R. sia destinato agli interventi di messa in sicurezza degli edifici scolastici;

7) Disporre le seguenti ulteriori indicazioni operative:

A) per quanto attiene alla dotazione di parcheggi privati, di cui all'art. 66 del REC, stabilire che essa sia:

- derogabile limitatamente agli interventi di ampliamento in funzione della realizzanda nuova volumetria;

- non derogabile per gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, in tal caso i parcheggi privati dovranno essere garantiti, per la volumetria preesistente, nelle quantità previste dal richiamato art. 66 del REC, mentre per la parte in ampliamento dovranno essere quantizzati secondo le previsioni dall'art. 41-sexies della L. 1150/42;

B) per quanto attiene agli edifici condominiali o altre ipotesi di comunione dei beni stabilire che alla presentazione della domanda di cui alla citata L.R., si debba allegare l'atto formale di ripartizione della volumetria realizzabile ex lege tra i vari proprietari, precisando in particolare che:

a) per i condomini, occorre produrre delibera dell'assemblea, da adottarsi all'unanimità trattandosi di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, da integrarsi eventualmente con l'assenso formale dei non partecipanti;

b) negli altri casi di comunione: altro documento attestante l'assenso di tutti i comproprietari;

c) in caso di utilizzo della volumetria in quantità diverse da quelle originariamente assegnate: formale atto notarile inerente la cessione al beneficiario della quota di volumetria;



C) per quanto attiene al miglioramento del comportamento energetico di cui all'art. 1.comma 7:

- stabilire di fare riferimento alla prestazione energetica dell'elemento edificato in attuazione della norma ovvero, per elementi non valutabili sotto tale profilo (ad esempio corpi aperti o esclusi dall'obbligo della certificazione energetica –DM 26/6/2009- e dall'ambito di operatività della L 192/2005), al miglioramento indotto nell'edificio principale dovuto alla realizzazione stessa;

D) per quanto attiene alle aree di cui all'art. 4 comma 5 lett.e) ed alla loro individuazione sul territorio:

- considerare il “vincolo di inedificabilità” di cui all'art.14 c.1, LR 13/90 non ricompreso nell'elenco ivi contenuto;

E) per quanto attiene alla definizione di fabbricato residenziale ed alle sue implicazioni:

1) stabilire che la norma sia applicata su ogni porzione di fabbricato effettivamente destinata alla funzione abitativa quando non si possa tener conto della prevalenza di tale funzione all'interno dell'edificio, così, ad esempio:

- l'alloggio annesso al capannone artigianale può essere ampliato ai sensi dell'art. 1 comma 1, mentre alla porzione produttiva si applica la norma del comma 3, la stessa logica si applica nel caso di casa colonica strutturata in piano abitativo e piano destinato ad accessorio;

- l'edificio condominiale che al piano terra ospita porzioni extra residenziali, invece, è da considerare residenziale vista la prevalenza di tale destinazione;

2) precisare, inoltre, che nell'edificio abitativo colonico, ampliato con le procedure di legge come sopra chiarito, le verifiche di cui alla LR 13/90, art.13, c.4, per gli interventi relativi ai piani terra, non saranno effettuate e le superfici derivate dai differenti computi degli ampliamenti (residenziale ed extra residenziale) saranno modulate e ripartite sulla scatola architettonica definitiva secondo necessità progettuali;

3) mantenere inalterate le destinazioni degli immobili definite ai sensi del PRG vigente. Restano inalterate le destinazioni degli immobili definite ai sensi del PRG vigente. Nel caso si intenda mutare la destinazione, qualora ciò sia previsto dalla norma locale³ e non da quella regionale (ad esempio l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento che determini la variazione di destinazione in civile abitazione dei locali accessori siti al piano terra di un edificio colonico) l'intervento deve essere assoggettato, per quanto concerne l'onerosità, alla norma in vigore senza la possibilità di invocare le riduzioni di cui all'art.6 della LR 22/2009, come peraltro chiarito dal comma 3 dello stesso art. Quindi, semplificando: nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di edificio colonico su due piani - terra accessorio e primo residenza – l'intervento sulla porzione residenziale ricade nel beneficio della riduzione degli

³ L'ammissibilità del mutamento di destinazione diviene comprensibile se si analizza la possibilità che si verrebbe a creare per il piano terra di un ipotetico fabbricato colonico, preso come caso tipo. Infatti esso, per quanto assunto precedentemente circa la non necessità della verifica di cui alla LR 13/90, art.13, c.4, relativamente agli interventi ai piani terra, potrebbe essere oggetto di ampliamento sia al piano residenziale che a quello non residenziale non mutando la destinazione del fabbricato, che resterebbe colonica. In un secondo tempo, con opere mirate, potrebbe essere richiesto il mutamento di destinazione in civile abitazione, richiesta che otterrebbe parere favorevole con pagamento degli oneri conseguenti. La contrazione di opere edilizie e mutamento di destinazione, in un unico momento, va nella direzione dell'economicità degli atti amministrativi e della snellezza operativa.



oneri di cui all'art.6, mentre la porzione relativa al piano terra, tenendo conto del mutamento di destinazione, è assoggettata al pagamento dell'intero contributo relativo all'intervento, senza le riduzioni dell'art. 6 predetto;

F) per quanto concerne l'applicazione della prima avvertenza generale dell'atto di indirizzo regionale (DGR 1191 del 24.11.2009) chiarire che l'assorbimento delle possibilità espansive residue dal PRG vigente vale nel caso di intrinseca omogeneità tra gli elementi realizzabili ai sensi della legge qui discussa e quella del PRG. Così ad esempio un volume realizzabile ai sensi della L.R. non potrà ricomprendere e quindi assorbire, la possibilità data dalla norma locale vigente di realizzare un portico (che entro il 20% della Superficie Coperta non è computato ai fini volumetrici). Più in generale non saranno tra loro paragonabili interventi computabili con parametri eterogenei (ad esempio superficie e volume);

G) per quanto attiene alla SUL per edifici extraresidenziali:

- stabilire di fare riferimento nei casi in cui essa non sia immediatamente individuabile, ma l'ampliamento origini esclusivamente aumento volumetrico:

a) nel caso di parziale sopraelevazione (ammessa anche in deroga all'altezza massima ammissibile) alla porzione di superficie effettivamente interessata dall'intervento. Ciò in virtù di alcune considerazioni che di seguito, sinteticamente, si riportano:

▫ nel RET la definizione di "ampliamento" comprende la "ulteriore costruzione in senso orizzontale e verticale" art. 13 punto cc);

▫ nella L.R. 22/2009 la SUL è da intendersi come elemento di misura dei possibili ampliamenti senza imporre che gli ampliamenti stessi determinino variazione della SUL stessa;

b) nel caso di sopraelevazione totale (ammessa esclusivamente nel rispetto dell'altezza massima ammissibile) dovendosi individuare l'altezza massima possibile di sopraelevazione, all'individuazione di un volume virtuale ricavato utilizzando l'altezza di piano del manufatto da ripartire sulla SUL esistente. Infatti il prodotto tra la superficie di ampliamento, ricavata come da norma, e l'altezza del manufatto permette di ricavare un volume virtuale che, rapportato all'intera Sul esistente, consente di ottenere l'entità della sopraelevazione. L'altezza complessiva del manufatto NON potrà derogare da quella limite posta dallo strumento urbanistico come chiarito nel documento di indirizzo regionale (3°capoverso del punto riguardante l'art.31 comma 3);

H) per quanto attiene alla necessità di dover ulteriormente puntualizzare quanto affermato nella DGC 96/2009 circa "gli interventi di cui alla richiamata legge sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale preveda la demolizione e ricostruzione di un edificio senza aumento di volume..":

- si chiarisce, che l'operatività delle riduzioni di legge si applica a tutti gli interventi che pur se ammessi dallo strumento urbanistico vigente debbono essere effettuati in ottemperanza alla norma regionale "...attraverso il raggiungimento degli scaglioni di punteggio (Itaca) stabiliti dalla Giunta Regionale.." . nel caso in cui la Giunta regionale non abbia espresso specifici parametri applicabili (come ad esempio per la demolizione e ricostruzione senza aumento di volume) dovrà essere raggiunto il punteggio minimo di 1,5 stabilito dalla DGR 16/11/2009 n.1870.

Il funzionario estensore
F.to dott.ssa Sabina Pagnanelli



I Responsabili del procedimento
arch. Maurizio Bonotti arch. Flavio Torresi

Il dirigente del Servizio Ambiente e Gestione del Territorio per il parere favorevole
di regolarità tecnica
F.to Ing. Gianni Cameranesi

Il Segretario generale per il visto di conformità dell'azione amministrativa
F.to Dott. Prof. Francesco Fontanazza

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Ing. Giorgio Meschini

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Francesco Fontanazza

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto è affisso, mediante elenco, all'Albo Pretorio di questo Comune in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Macerata, 09.04.2010

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Francesco Fontanazza

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
- Lo stesso giorno in cui l'atto è adottato.

Macerata li 09.04.2010

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Francesco Fontanazza

La presente copia, in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio è conforme all'originale.

Macerata li 09.04.2010

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Fontanazza

INVIO ATTI

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Direttore Generale | <input type="checkbox"/> Servizio Finanziario |
| <input type="checkbox"/> Servizio Affari Generali | <input checked="" type="checkbox"/> Servizio Gestione del Territorio |
| <input type="checkbox"/> Servizio Ambiente | <input type="checkbox"/> Servizio Lavori Pubblici |
| <input type="checkbox"/> Servizio Attività Produttive | <input type="checkbox"/> Servizio Personale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Comunicazione | <input type="checkbox"/> Servizio Polizia Municipale |
| <input type="checkbox"/> Servizio Cultura | <input type="checkbox"/> Servizio Scuola, Sport e Partecipazione |
| <input type="checkbox"/> Servizio Demografico | <input type="checkbox"/> Servizio Sistemi Informativi |
| <input type="checkbox"/> Servizio Entrate | <input type="checkbox"/> Servizio Sociale |
-