



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 5° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **257**

Del **17/10/2012**

OGGETTO:

L.R. 22/2009, COME MODIFICATA DALLA L.R. 19/2010 E DALLA L.R. 22/2011, "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE" - MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLE D.C.C. N°289 DEL 16.11.2009 E N°32 DEL 31.01.2011.

L'anno **duemiladodici**, il giorno **diciassette** del mese di **ottobre** alle ore **18,40** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) Aguzzi Stefano	Si	17) Marinelli Christian	Si
2) Aiudi Francesco	Si	18) Mascarin Samuele	Si
3) Antonucci Domenico	Si	19) Mattioli Giacomo	Si
4) Bellucci Floriano	Si	20) Minardi Renato Claudio	No
5) Benini Luciano	Si	21) Montalbini Andrea	Si
6) Cavalieri Francesco	Si	22) Napolitano Antonio	No
7) Cecchi Pierino	Si	23) Nicusanti Mauro	Si
8) Ciancamerla Oretta	No	24) Omiccioli Hadar	Si
9) Cicerchia Marco	Si	25) Palazzi Marcello	Si
10) Di Sante Enzo	Si	26) Pierelli Massimo	Si
11) Fanesi Cristian	No	27) Polidoro Dante Domenico	No
12) Federici Alessandro	Si	28) Sanchioni Daniele	No
13) Ferri Oscardo	Si	29) Sartini Giuliano	Si
14) Fulvi Rosetta	Si	30) Stefanelli Luca	Si
15) Gresta Roberto	No	31) Torriani Francesco	Si
16) Ilari Gianluca	No		

Presenti: **23** Assenti: **8**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: Fanesi, Ciancamerla, Napolitano

Il Signor **CAVALIERI FRANCESCO**, presidente del Consiglio Comunale

riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale Sig. **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Pierelli Massimo, Sartini Giuliano, Mascarin Samuele.**

Oggetto:

L.R. N° 22 DEL 08.10.2009, COME MODIFICATA DALLA L.R. N. 19 DEL 21.12.2010 E DALLA L.R. N°22 DEL 23.11.2011, "INTERVENTI DELLA REGIONE PER IL RIAVVIO DELLE ATTIVITA' EDILIZIE AL FINE DI FRONTEGGIARE LA CRISI ECONOMICA, DIFENDERE L'OCCUPAZIONE, MIGLIORARE LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI E PROMUOVERE TECNICHE DI EDILIZIA SOSTENIBILE" – MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLE DELIBERE DI CONSIGLIO COMUNALE N°289 DEL 16.11.2009 E N°32 DEL 31.01.2011.

In precedenza sono entrati i Consiglieri Minardi, Sanchioni, Gresta, Ilari, Polidoro.

SONO PRESENTI N. 28 CONSIGLIERI

IL CONSIGLIO COMUNALE

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"*;

con delibera di Giunta Regionale n. 1991 del 24/11/2009 è stato emanato un *"Atto di indirizzo concernente: Interpretazione e applicazione della L.R. n. 22/2009 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)"*;

nonostante l'atto di indirizzo interpretativo, durante il periodo di applicazione della legge sono emerse alcune criticità e discrasie interpretative tra i diversi comuni della Regione, per cui la Regione Marche ha rilevato la necessità di apportare delle modifiche alla legge stessa;

la Regione Marche ha quindi approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2010, n. 19, avente ad oggetto *"Modifiche alla Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22 - Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile"*;

tali modifiche si sono rese necessarie da un lato per apportare quelle integrazioni e correzioni alle disposizioni della vigente legge regionale n. 22/2009 che, nel periodo di applicazione della legge stessa, sono risultate necessarie, dall'altro per introdurre ulteriori innovazioni e miglioramenti al testo della legge, al fine di sostenere il rilancio dell'attività edilizia in un momento di crisi del settore;

con Delibere di Consiglio Comunale n° 289 del 16/11/2009 e n°32 del 31/01/2011, il Comune di Fano ha provveduto a modularne l'applicazione sul proprio territorio ai sensi di quanto previsto dagli artt. 4 e 9 della L.R. n°22/09 e dell'art.10 della L.R. n°19/10;

CONSIDERATO che:

l'art.4 c.9 della L.R. n°22/2009, come modificata dalla L.R. n°19/10, prevede per gli interventi da realizzare fuori dai centri abitati:

“9. L'applicazione delle disposizioni di cui alla presente legge non può in ogni caso derogare le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, né gli interventi in essa previsti possono essere considerati interventi in sanatoria. Nelle zone di protezione stradale di cui al D.M. 1404/1968, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale”.

il Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404, “*Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967.*” come recita l'art. 1 non è applicabile all'interno dei centri abitati:

“art. 1. Campo di applicazione delle presenti disposizioni.

Le disposizioni che seguono, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, vanno osservate nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dai piani regolatori generali e dai programmi di fabbricazione.”

la D.C.C. n° 289 del 16/11/2009, modificata dalla D.C.C. n°32 del 31/01/2011, nulla prevede per la deroga dalla distanza dalle strade;

dunque all'interno dell'area urbana e dei centri abitati delle frazioni, nonché nelle aree produttive, gli interventi di cui alla legge 22/2009 e ss.mm.ii. non possono beneficiare delle deroghe previste al di fuori dei centri abitati, con una conseguente limitazione nell'applicazione del “Piano Casa”, considerando che una buona parte del tessuto urbano è costruito a distanza dalle strade inferiore a quella prevista nelle norme del P.R.G. vigente (il parametro “*DS distanza dalle strade*” varia da ml 5 a ml 10 a seconda delle varie zone omogenee);

con parere prot. n°155295 del 13.03.2012, la P.F. Urbanistica ed Espropriazione della Regione Marche ha chiarito che il parametro urbanistico-edilizio “*DS distanza dalle strade*” non può assimilarsi al parametro “*DC distanza dai confini*”:

“...omissis

Le norme in materia di distanza dai confini e dai fabbricati sono diverse da quelle relative alle distanze dalle strade e, conseguentemente, sono considerate in maniera diversa anche dalla L.R. n. 22/09 e sue successive modifiche.

...omissis

Infatti della distanza dai confini e dai fabbricati trattano gli articoli 2, comma 7 e 4, comma 1, mentre degli interventi nelle zone di protezione stradale, cioè del rispetto della distanza dalle strade (pubbliche) tratta l'art. 4, comma 9.

...omissis

E' vero che una strada pubblica appartiene pur sempre ad un Ente pubblico territoriale (Comune, Provincia, Regione o Stato) e quindi la distanza dalla strada è anche una distanza da un confine di

proprietà, ma le disposizioni specifiche sulle distanze da osservare rispetto al confine stradale prevalgono in ogni caso sulle distanze da osservare dai confini di proprietà.

...omissis”

CONSIDERATO che, nonostante sia trascorso il termine previsto dall'art. 9, comma 1 della L.R. n. 22/2009 come modificata dalla L.R. n. 19/2010, e dall'art. 4, comma 1 della stessa per limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, permane in capo al Comune il potere di attenuare i limiti previsti nell'attuazione della legge rimodulandone le deroghe ai parametri urbanistico-edilizi già previsti, come chiaramente esplicitato nel parere prot. n°443912 del 26.06.2012 della P.F. Urbanistica ed Espropriazione della Regione Marche che si riporta integralmente:

“Il Comune xx - alla luce di quanto disposto dall'art. 9, comma 1 della L.R. n. 22/2009, come modificata dalla L.R. n. 19/2010, e dall'art. 4, comma 1 della stessa - chiede “se il Comune, pur essendo scaduto il termine prescrizione di 45 giorni previsto dalla legge, possa, modificando la deliberazione del Consiglio comunale a suo tempo adottata, attenuare i limiti ivi previsti nonché prevedere ulteriori deroghe”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L'art. 9, comma 1, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, stabilisce che "i Comuni, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente 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"

La legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19 con l'art. 10, comma 1 ha previsto un nuovo termine perentorio di quarantacinque giorni, dalla data della sua entrata in vigore, per adeguare gli atti adottati ai sensi dell' art. 9, comma 1 della L.R. n. 22/2009 alle nuove disposizioni da essa dettate.

L'art. 4, comma 1, della L.R. n. 22/2009 stabilisce poi che gli interventi previsti dalla legge sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero di piani e "gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1," in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali.

Nell'Atto di Indirizzo di cui alla DGR n. 1991 del 24/11/2009 (in BUR n. 115 del 04/12/2009) si spiega che la individuazione di ulteriori parametri urbanistico-edilizi oltre a quelli già individuati dalla legge si rende necessaria "in quanto molti strumenti urbanistici ne prevedono alcuni (es. rapporti di copertura, rapporti di impermeabilizzazione, etc) che se non fossero derogabili renderebbero di fatto inapplicabile la legge nella maggior parte dei casi", e che "dal combinato disposto dell'art. 4, comma 1 e dell'art. 9, comma 1 risulta evidente che lo strumento per dare attuazione alle previsioni di tali commi è una delibera di Consiglio Comunale, la quale oltre a porre ulteriori limitazioni all'applicabilità della legge, può anche introdurre ulteriori deroghe ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali". (Parte relativa a "art. 4, comma 1").

Con l'art. 9, comma 1 la L.R. n. 22/2009 ha posto un termine ai Comuni "per limitarne l'applicabilità" in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, ma con tale norma non impedisce loro, dopo la scadenza del termine, di attenuare i limiti previsti quando questi si sono dimostrati errati o eccessivi, in quanto in tal modo non viene limitata ma viene estesa l'applicazione della legge nel territorio comunale.

Pertanto ai sensi dell'art. 9, comma 1 della L.R. n. 22/2009 i Comuni, entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della legge (cioè entro il 30 novembre 2009, essendo questa entrata in vigore il 16 ottobre 2009), hanno avuto il potere di adottare una deliberazione del Consiglio comunale per "limitarne l'applicabilità" in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio e con la stessa deliberazione hanno potuto individuare ulteriori derogabili parametri urbanistico-edilizi oltre a quelli già indicati dalla legge.

Entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. n. 19/2010 (cioè entro il 14 febbraio 2011, essendo la legge entrata in vigore il 31 dicembre 2010) i Comuni hanno poi avuto il potere di modificare la predetta deliberazione per adeguarla alle nuove disposizioni introdotte dalla stessa L.R. n. 19/2010.

Ma una volta decorsi tali termini i Comuni non hanno perso, a parere dello scrivente, il potere di attenuare i limiti previsti con le predette deliberazioni di Consiglio comunale come non hanno perso il potere di rimodulare le deroghe ai parametri urbanistico-edilizi già individuati o, al limite, di prevedere ulteriori deroghe in quanto, in tal modo, non limitando ulteriormente l'applicazione della legge non violano, come sopra esposto, il termine perentorio stabilito dal predetto art. 9, comma 1 (l'art. 4, comma 1 a ben vedere non fissa alcun termine, limitandosi a stabilire che gli ulteriori parametri da derogare sono individuati "con l'atto di cui all'art. 9, comma 1").

Una situazione per certi aspetti analoga si è verificata con gli articoli 1 e 2 della legge regionale 4 settembre 1979, n. 31 che consentivano ai comuni di individuare nell'ambito delle "zone di completamento con destinazione residenziale" le case a un piano fuori terra o che presentavano evidenti caratteristiche di non completezza per consentirne l'ampliamento fino a tre piani e con una distanza minima tra fabbricati non inferiore a 3 metri, in "deroga alle distanze e/o al volume stabiliti per le suddette zone territoriali omogenee dal D.M. 2.4.1968, n. 1444".

L'individuazione degli edifici che potevano usufruire degli ampliamenti poteva avvenire, "entro un anno dalla data di entrata in vigore" della legge (termine anch'esso riaperto e differito al 30 settembre 1981 dalla successiva L.R. 24 marzo 1981, n. 8), "sulla planimetria dello strumento urbanistico generale" e gli interventi venivano eseguiti sulla base di "apposita normativa" dettata dal comune "relativa, tra l'altro, agli allineamenti, alle altezze massime, ai volumi, alla densità fondiaria massima" avente "efficacia di piano particolareggiato".

Anche le disposizioni delle leggi regionali n. 31/1979 e n. 8/1981 sono state pacificamente interpretate ed applicate nel senso che, una volta scaduti i termini previsti, non potevano essere individuati nuovi edifici da ampliare o da completare ma che nulla impediva ai comuni di modificare successivamente le normative dettate per gli edifici individuati nei termini di legge sulla base di nuovi elementi o di più precise e corrette motivazioni, al fine di eseguire al meglio gli interventi di ampliamento e sopraelevazione che per essi erano stati previsti."

RITENUTO necessario, alla luce di quanto sopraesposto, prevedere una rimodulazione delle deroghe ai parametri urbanistico-edilizi già individuati, integrando la D.C.C. n°289 del 16/11/2009 modificata dalla D.C.C. n°32 del 31/01/2011 ed inserendo l'ulteriore deroga al paramentro urbanistico-edilizio "DS distanza dalle strade" con la seguente formulazione:

"All'interno dei centri abitati è consentita la deroga al paramentro urbanistico-edilizio 'DS distanza dalle strade' a condizione che gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, previo parere vincolante dell'unità organizzativa Progettazione Traffico per le strade comunali e dell'Ente proprietario per tutte le altre strade";

VISTO il verbale n. 97 del 9.10.2012, della II^a Commissione Consiliare;

VISTA la L.R. n. 22 del 08.10.2009 "*Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile*" così come modificata dalla L.R. n. 19 del 21.12.2010 e dalla L.R. n. 22 del 23.11.2011;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs.vo 18.8.2000 n 267:

Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica, Arch. Adriano Giangolini in data 24.9.2012 favorevole;

Dirigente del Settore 3 Servizi Finanziari, Dott. ssa Daniela Mantoni in data 25.9.2012 non dovuto;

Sono usciti i Consiglieri Benini, Torriani, Ilari, Aiudi, Aguzzi.

SONO PRESENTI N. 23 CONSIGLIERI

Mediante votazione palesemente espressa per alzata di mano i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

- PRESENTI N. 23
- VOTANTI N. 23
- VOTI CONTRARI N. 6 (Mascarin, Omiccioli, Fulvi, Stefanelli, Sanchioni, Minardi)
- VOTI FAVOREVOLI N. 17

DELIBERA

1. di **INTEGRARE** la D.C.C. n°289 del 16.11.2009 modificata dalla D.C.C. n°32 del 31.01.2011 inserendo l'ulteriore deroga al paramentro urbanistico-edilizio "*DS distanza dalle strade*" con la seguente formulazione:

"All'interno dei centri abitati è consentita la deroga al paramentro urbanistico-edilizio '*DS distanza dalle strade*' a condizione che gli interventi non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale, previo parere vincolante dell'unità organizzativa Progettazione Traffico per le strade comunali e dell'Ente proprietario per tutte le altre strade";

2. di **DARE ATTO** che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 5 Servizi Lavori Pubblici e Urbanistica.

Inoltre, stante la necessità di procedere con ulteriore votazione palese

IL CONSIGLIO COMUNALE

Mediante votazione palesemente espressa per alzata di mano i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

- PRESENTI N. 23
- VOTANTI N. 23
- VOTI CONTRARI N. 6 (Mascarin, Omiccioli, Fulvi, Stefanelli, Sanchioni, Minardi)
- VOTI FAVOREVOLI N. 17

DELIBERA

di **DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c. 4 D.Lgs.vo n.267/2000.

Copia del presente atto viene inviata per le procedure attuative all'Uff. Urbanistica

DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Presidente
Cavalieri Francesco

Il Segretario Generale
Renzi Antonietta

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **257** del **17/10/2012** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000;

Fano, li 23/10/2012

L'incaricato dell'ufficio segreteria
ROMAGNA CARLA
