



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N.1 E  
COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N.3, RIUNITE IN SEDUTA  
CONGIUNTA IL 26.07.2017**

---

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
BALEANI MATTEO	JESIAMO
FANTINI LORENZA	JESIAMO
FILONZI NICOLA	JESIAMO – Presidente Commissione Consiliare 3
GULLACE GIUSEPPE	JESIAMO
LOMBARDI MARTINO	JESIAMO
ANGELETTI SANDRO	JESINSIEME – Vice Presidente Commissione Consiliare 3
CAIMMI MICHELE	JESINSIEME
CIONCOLINI TOMMASO	JESINSIEME – Vice Presidente Commissione Consiliare 1
GAROFOLI MARIA CHIARA	JESINSIEME – Presidente Commissione Consiliare 1
ELEZI LINDITA	PATTO X JESI
PIERANTONELLI GIANNINA	PATTO X JESI
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
ANIMALI SAMUELE	JESI IN COMUNE-LABORATORIO SINISTRA
SANTARELLI AGNESE	JESI IN COMUNE-LABORATORIO SINISTRA
BINCI ANDREA	P.D.
FIORDELMONDO LORENZO	P.D.
GREGORI SILVIA	LEGA NORD

Sono inoltre presenti:

BUTINI LUCA	ASSESSORE
RENZI ROBERTO	ASSESSORE
ARCH. SORBATTI FRANCESCA	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI
GEOM. CICCARELLI LANDINO	P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO

Alle ore 18.33 assume la presidenza delle Commissioni nn.1 e 3 riunite in seduta congiunta il Consigliere Filonzi Nicola che, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Apro i lavori della Commissione congiunte 1 e 3.

**MODIFICA AL REGOLAMENTO PER INTERVENTI EDILIZI MINORI (MANUFATTI  
PERTINENZIALI), APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.122  
DEL 28.07.2014**

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Allora, su questo punto non è altro insomma, che una modifica del Regolamento già in atto presso il Comune di Jesi sui manufatti pertinenziali, che è stato adeguato ad alcune normative recenti. Io per la spiegazione tecnica per quello che cambia esattamente, insomma, il Regolamento che sono solamente CILA e la DIA su opere strutturali e non strutturali, passerei la parola all'architetto Sorbatti o all'Assessore Renzi, esatto, per l'esposizione.

ASSESSORE RENZI ROBERTO: Io brevemente, avrete letto il documento istruttorio. Nel 2009 il Consiglio Comunale approvò già un Regolamento, appunto, per interventi edilizi minori, cosiddetti, per i manufatti pertinenziali. Parliamo di gazebo, serre, piccoli interventi di pertinenza di edifici di maggiori dimensioni. Nel tempo sono state operate due successive modifiche ed integrazioni, fino al 2014, l'ultima. Adesso andiamo a fare un ulteriore aggiustamento, un ulteriore modifica per, come diceva il Presidente, adeguarci alle normative sopraggiunte, ma anche per apportare quelle piccole, lievi modifiche e chiarimenti che

l'esperienza quotidiana suggerisce agli uffici, anche per rendere più semplice la lettura e l'interpretazione, sia agli uffici, ma anche ai professionisti che presentano le pratiche agli uffici stessi. Parliamo di modifiche che trovate nell'allegato A che è un documento di confronto fra la situazione attuale e la modifica, dove, trovate in neretto, appunto, le correzioni che sono ben poca cosa. In particolare, la cosa più importante, direi, è quella della sostituzione della CILA con la DIA che nel frattempo è intervenuta, oltre, ripeto, ad alcuni precisazioni e chiarimenti che, magari, l'Architetto vi può dettagliare, se è necessario, con approfondimenti.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, come diceva l'Assessore, nella quotidiana applicazione del Regolamento, spesso, ci troviamo a dover meglio precisare e spiegare al tecnico, al cittadino, come applicare lo strumento. Proprio in virtù di questo, abbiamo ritenuto di raccogliere, perché avete visto anche sulla Delibera, come ha detto l'Assessore, ma poi, sono state riportate, le date di approvazione degli altri Regolamenti e delle modifiche. Naturalmente, il Regolamento sulle pertinenze, è stato fatto successivamente al Decreto, dal DPR 380 del 2001, Testo Unico dell'edilizia, poi, entrato in vigore molto dopo, dove, effettivamente, da la definizione delle pertinenze e le pertinenze sono tutto quello che non costituiscono costruzione, tutto quello che è al di sotto del 20% dell'edificio principale, non ... un volume superiore a. Per cui, però vanno regolamentate, vanno normate e il Regolamento aveva questa funzione. Nel tempo, abbiamo cercato di meglio precisare, meglio definire alcune questioni, e dall'ultima modifica che abbiamo fatto nel 2014, abbiamo raccolto negli ultimi due anni e mezzo, tre anni, a parte le modifiche relative ci siamo resi conto che c'erano delle incongruenze di attuazione. Nel senso che, per esempio, una modifica riguarda i pergolati in cui ci debba essere, diciamo, per non dare adito che un domani possa essere diversamente un cittadino fa affidamento che un cittadino possa trasformarlo in un qualcosa che non è, no? Per cui, quest'altezza dei 260 e non nel 270 del... può, a volte, trovare difficoltà e cozzare con quella che è l'organizzazione architettonica della facciata. Perché, soprattutto con edifici, magari, con strutture molto alte e con alcune modifiche, praticamente, il gazebo, o insomma, il pergolato a tagliare parte della finestratura. Per cui, anche in questo caso, per esempio, una delle modifiche è stata quella di ritenere che la norma è quella, però dove c'è un organizzazione della facciata una tipologia, alcuni elementi architettonico che andrebbero ad essere negati o a creare difficoltà, può essere valutata la possibilità di metterlo sopra, immediatamente sopra le aperture. E questa, per esempio, era una modifica. Poi, come diceva, invece, dal punto di vista normativo. Siccome il Decreto Madia SCIA 2, cioè, ha fatto un elenco di titoli abilitativi che debbono essere utilizzati secondo le caratteristiche dell'intervento che si va a realizzare, quello delle pertinenze è stato individuato proprio nella CILA che è la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Precedentemente nella vecchia definizione del Regolamento era rimasta DIA che è un altro strumento che non è più attuabile per questa tipologia. Dopo di che, altre modifiche sono state quelle di dichiarare cosa che noi normalmente come ufficio avevamo sempre richiesto, però, ci trovavamo, a volte, ad avere avuto anche dei contenziosi rispetto ai professionisti o ai cittadini, nel rispetto, comunque, del Codice Civile. Cioè, nel senso, non sono costruzioni, però ci sembrava opportuno e anche normativamente più logico, insomma, mantenere sempre quella del Codice Civile. Tra l'altro, sono stati supportati anche da questo, appunto, dal nuovo Decreto Madia dove, chiaramente, nei moduli che tutti i Comuni devono utilizzare, perché sono uscite delle modulistiche che possiamo integrare, ma la modulistica di base deve rimanere quella indicata nel Decreto ed adottata da tutti i Comuni, uno degli elementi, crocette da barrare, proprio, diciamo, quella del rispetto delle distanze almeno del Codice Civile in tutte le situazioni e quindi, abbiamo ritenuto proprio per chiarezza, anche nei confronti dei cittadini, e poi per evitare a ... che ci troviamo con quel professionista dove c'è scritto che non è una costruzione perché io devo rispettare, comunque, il Codice Civile, perché il Codice Civile parla di distanze tra costruzioni, queste saranno di pertinenza di interventi edilizi minori, si creava il continuo contrasto nella norma regolamentare, noi chiariamo qual è l'indirizzo. Non è più un indirizzo, ma è una norma regolamentare. Altre modifiche, poi a parte il punto c) è stato riportato, appunto, come vedete in tutti gli altri articoli. Un altro chiarimento che noi abbiamo dovuto fare, è rispetto alle zone del centro storico, dove, non sono consentiti questi interventi, almeno che, non siano, cioè, avevamo scritto nella precedente versione, non avvengono nella, scusate, negli spazi privati. Allora, questo spazio privato che, quando scrivi una norma ti sembra tanto chiara, poi, appunto, nel confronto con la gestione ordinaria, può risultare non così univoca interpretazione. Per cui, spazio privato è pure il mio terrazzo, per cui, perché voi lo pensate come corte interna? Nel senso che, nelle zone del centro storico, si era valutato che avere dei gazebo sul terrazzo, avere questi pergolati, non fosse idoneo, non fosse adeguato alla tutela di un immagine generale del centro storico. Per cui, abbiamo dovuto precisare la corte interna di spazio privato, se la corte interna fosse visibile dall'esterno, non creasse una modifica. Se uno ha

una corte interna di un edificio privato che, comunque, rientra all'interno di questo, è consentito, certo, dipende una serra uno la fa, però il classico pergolato, probabilmente sì, e poi se... ah, vi dicevo la norma di prima, ve la leggo quello prima sull'altezza, altezza maxima esterna misurava al punto della copertura 2 metri e 60 recitava la norma abbiamo messo salvo altezza strettamente necessaria per garantire il mantenimento delle aperture esistenti a cui viene addossato il manufatto. Poi abbiamo tolto sempre per la questione delle normative sopra avvenute, i tunnel mobili, perché lo stesso Decreto Madia lo ha comunque normato. Se Landino, vuoi aggiungere qualcosa che mi sia scordata.

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: No, diciamo, queste precisazioni non è che sono modifiche sostanziali, derivano dalla modulistica Nazionale, dalle variate disposizioni al testo delle materie edilizie. Quando il discorso del Codice Civile come diceva il Dirigente, è un bel chiarimento per il cittadino, perché c'è stato questo dubbio se il Codice Civile, come diceva il Dirigente, è un bel chiarimento per il cittadino perché c'è stato sempre questo dubbio se il Codice Civile dovesse essere o meno una norma di carattere edilizio e urbanistico, se dovesse essere un semplice rapporto fra privati. Nell'approvare la modulistica Nazionale, in accordo intesa Stato-Regione, hanno stabilito che la normativa del Codice Civile è una normativa di tipo edilizio a tutti gli effetti. Per cui, per non indurre il cittadino in errori perché le pertinenze sono ordinariamente delle costruzioni e hanno bisogno con il permesso di costruire, solo se stanno perfettamente in conformità a questo Regolamento, possono non avere il permesso di costruire e non incappare, quindi, nell'abuso edilizio. Quindi, quanto più siamo chiari con questo Regolamento, quanto più forniamo al cittadino uno strumento chiaro per non indurlo in errore. Quindi, anche se magari, alcune modifiche siccome norma sovraordinata le impongono, è automatico che il cittadino possa rispettarlo, però, appunto, per fornire uno strumento quanto più possibile completo, le abbiamo ricevute tutte all'interno del Regolamento. Sono interventi minori, perché non sono, insomma, costruzioni importanti. Ma hanno una gran rilevanza per il cittadino, perché normativamente rappresentano centinaia e centinaia di pratiche all'anno. Quindi, il cittadino si confronta molto spesso con questo strumento che, ancorché di edilizia minore c'è un grande impatto e quindi, quanto più siamo chiari, quanto più è semplice per noi, ma quanto più il cittadino ha una norma chiara e non ha bisogno tutte le volte di capire e interpretarla anche per il purtroppo sempre più altro contenzioso che c'è fra cittadini che fanno il pergolato deve stare a un metro, il Codice Civile sì, il Codice Civile no, quindi, con quest'aggiornamento chiariamo che il Codice Civile va comunque rispettato e abbiamo anche scritto l'accordo fra confinanti, perché se poi due si mettono d'accordo, nulla questo. Ma se non si mettono d'accordo, la norma già glielo prescrive.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Negli edifici di tipo industriale, spesso veniva richiesto il tunnel mobile, cioè quella tenda estensibile che, di solito, vedete attaccata sulla parete, su una delle porte di un immobile di tipo industriale, che serve per il carico e lo scarico. Ecco, non mi veniva il termine. Per cui, è sempre stato considerato un intervento edilizio minore. Diversissimo tempo fa c'era una Circolare Ministeriale la 1.118 del '77 che il Regolamento edilizio di tipo Regionale aveva poi recepito, pur essendo una circolare e quindi, una circolare non avente valore, insomma, di ... che normava tutta una serie di aspetti relativi agli impianti produttivi, che non avevano bisogno di permesso di costruire, all'epoca ... forse ancora sempre lì... per cui, nel tempo poi, sono confluiti negli interventi edilizi di tipo minore e nelle pertinenze, perché, in realtà non fa un ... cioè, non viene tirato nel momento che si ha necessità del carico e scarico per riparare ... o un momentaneo ... per tenere conservato il materiale e poi, viene riposto. Come dicevi te, con la nuova cosa, diventa attività libera. Quindi, addirittura non ha neanche necessità della CILA perché è stata considerata un elemento funzionale, ma non strutturale, non avente dignità di costruzione.

FIORDELMONDO LORENZO – P.D.: Lorenzo Fiordelmondo PD. La domanda è questa, per capire, se ho capito bene. Nel centro storico, dicevate, sostanzialmente, che questi interventi sono possibili là dove vi sia una corte interna, giusto? Quindi, immaginando un ipotetico proprietario di un appartamento che abita non so, chiamiamolo un attico, o comunque, un balcone piuttosto ampio, sarebbe inibito dal poter fare questo tipo di interventi? No. La domanda era questa, se non era possibile inibirli ed immaginare qualche vincolo urbanistico per cercarli, sostanzialmente, di adeguarli in modo uniforme a tutto il centro storico, insomma, se era una cosa possibile, oppure...

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: hai anche esperienza del Regolamento precedente.

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Diciamo che questo Regolamento ogni tanto subisce una qualche amputazione, una qualche aggiunta. Era nato già nel 2004 come un pezzo del Regolamento edilizio. Per cercare, appunto, di regolamentare tutta una serie di interventi minori e modesti che non rientranti nelle normali disposizioni edilizie, non ci aveva una regola e quindi, era sempre un problema. Avevamo raccolto in un unico documento una serie di interventi, ci avevamo messo allora anche le opere temporanee, le avevamo regolamentate in 90 giorni, perché il Testo Unico dell'edilizia ci dice che le opere temporanee non sono costruzioni, ma finiva lì. Poi, dopo arrivava la Legge proprio con quello che avevamo scritto: le opere temporanee fino a 90 giorni attività libera. Avevamo regolamentato anche questi tunnel estensibili, perché non c'era traccia in nessuna norma e adesso nella tabella a) del famoso Decreto Madia in cui ... Le fanno in accordo intesa Stato-Regione, probabilmente, vanno scopiando nel Regolamenti Comunali, forse, e quindi, adesso...

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Forse sono dibattute nei vari Comuni.

ARCH. SORBATTI FRANCESCA - DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Perché, scusate, noi che abbiamo istituito un tavolo tecnico della Vallesina, in cui, c'incontriamo con i professionisti degli altri Comuni per discutere alcune problematiche, ritornano, più o meno, le stesse argomentazioni. E con loro, cerchiamo di trovare, dove non è diversamente già regolamentato ecc., degli indirizzi in maniera tale, sempre per la volontà di rendere più semplice possibile la vita al privato cittadino, di avere uniformità, perché esce da Jesi entra a Monsano, non è che ci può essere molta differenza nell'impostare e quindi, i temi, molto probabilmente, essendo ... questi, poi ritornano anche negli accordi Comuni-Stato-ANCI e Stato-Regione.

GEOM. CICCARELLI LANDINO - P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Ecco, per quanto riguarda la domanda del centro storico, ad un certo punto, in una delle modifiche mi, sembra quella del 2011, era stato introdotto il divieto di questi manufatti pertinenziali, nel nucleo storico, non nel centro storico, ma nel nucleo storico, praticamente, è la parte romana è la dizione la 1 e la 2 dentro le mura e appena l'aggiunta rinascimentale, perché si erano verificati dei casi di questi pergolati o gazebo su terrazzi, su coperture piane sopra il tetto, o comunque, su spazi privati molto visibili. Per cui, si era creato un problema di impatto, ma anche un problema con la Sovrintendenza, perché poi questi manufatti abbastanza visibili e abbastanza impattanti, posti su terrazzi, su coperture piane, nel nucleo storico, determinano anche un impatto nei confronti dei beni tutelati: strade, piazze, quindi, è stato fatto il divieto di manufatti pertinenziali, nel nucleo storico. Fatto il caso che chi avesse una corte privata, non direttamente visibile dallo spazio pubblico e quindi, lasciando la possibilità a chi ha una corte a terra, di installare questi manufatti, perché non determina un impatto, ma nello scrivere avevamo scritto spazi. E siccome qui tocca sempre, fatta una norma, si torna subito... allora, spazio, per me è un terrazzo sopra il tetto è uno spazio e lì si stoppava, se non è direttamente visibile. Invece direttamente visibile, perché io cammino lungo il corso se c'è una copertura sul tetto, mica è direttamente visibile, come faccio a vederla? Per cui, diciamo, se si era messo in moto un po' un problemino che abbiamo voluto subito stoppare precisando che per spazio s'intende corte, non per introdurre un divieto chissà quale... per evitare, appunto, al cittadino problemi anche con la Sovrintendenza, perché poi quando è decisamente e visibilmente impattante nei confronti del bene tutelato nel centro storico, poi, si va a creare più problemi a cittadino che soluzioni. Però ecco, il divieto riguarda solo il nucleo storico, non tutti i borghi, e quindi, tutte le zone sono tutti fuori da questo divieto, tutte le zone di borgo, Via Roma, Via Garibaldi, riguarda tutta la parte storica. Questa poi, ecco, è una norma che, se, se si volesse reintrodurre, non è questa la cosa, sarebbe il Piano particolareggiato del centro storico, perché lì si potrebbe andare ad utilizzare con maggior dettaglio le situazioni, i materiali, cioè questa è una norma regolamentata per tutto il territorio Comunale. Nel centro storico, qualora si volesse reintrodurre, bisognerebbe avere una norma ad hoc del Piano particolareggiato.

ASSESSORE RENZI ROBERTO: Approfito per dire una cosa un attimo dal problema che stiamo trattando. Insomma, adesso stiamo parlando di un adeguamento da regolamentare e di chiarimenti che vengono dati oltre che per gli uffici, a beneficio della cittadinanza e dei professionisti. Io arrivo adesso, e sento di poter portare alla voce dei tanti professionisti, che lavorano sul territorio, non solo a Jesi, che dicono che trovano nel Comune di Jesi e nell'ufficio del Comune di Jesi e su questo dobbiamo fare un plauso all'ufficio, appunto, perché a pochi altri Comuni vengono date risposte puntuali, vengono date risposte chiare, e sapete, stiamo trattando una materia abbastanza complessa e difficile da trattare, perché il soggetto ha spesso interpretazione multiple e quindi, ecco, ci tenevo a dire che, arrivano oggi, io posso dire e quindi, non è chiaramente un merito che assumo io, comunque, è un merito che è dovuto all'ufficio, perché è diventato un punto di riferimento anche per i Comuni non solo della Vallesina, ma anche per i Comuni dell'interno del territorio Provinciale. Quindi, me lo sentivo come dovere per l'ufficio.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: ... negli ultimi cinque anni, a titolo di battuta. Scherzo. Allora, scherzo, è una battuta. Esatto, non è facile, ci mancherebbe. Allora, se ci sono altri interventi a riguardo.

FANTINI LORENZA – JESIAMO: Lorenza Fantini Jesiamo. La proposta è d'introdurre due specifiche. Una è relativa alla premessa, nel punto in cui si parla, quarto capoverso, si parla, appunto dell'introduzione della CILA al posto della DIA. Questo cambiamento è stato fatto per aggiornare, appunto, il Regolamento. Ma per non renderlo domani già vecchio, forse, sarebbe da introdurre una fase del tipo, cito un attimo il testo: non essendo considerati costruzione, possono pertanto, essere realizzati in tutte le zone di PRG, previa presentazione al Comune, l'aggiunta sarebbe questo: d'idoneo titolo abilitativo, in conformità alla vigente normativa in materia edilizia, attualmente rappresentato dalla CILA. Quindi, per renderlo ancora, anche in futuro, utile. Un'altra specifica. La proposta è questa: all'art. 2 infondo all'art. 2 dove si parla di: sono inoltre assoggettati ad altre eventuali normative in previsione allo specifico tipo di intervento, aggiungere: quello di intervento relativo alla sicurezza delle costruzioni, o quelle relative alla sicurezza delle costruzioni in zona sismica. Qualcosa che possa, in qualche modo, non far dispensare nessuno dalla pratica del deposito, qualora l'ultimo intervento ricada all'interno, appunto, di questi obblighi. Ecco, quindi, la proposta è questa, questi due, la possibilità di inserire queste due specifiche.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Passo un attimo la parola allora al Dottor Renzi, ci siamo ... nell'accogliere queste due proposte, casomai, da proporre come emendamento durante il Consiglio Comunale.

ASSESSORE RENZI ROBERTO: Sono ben condivisibili, sicuramente abbiamo detto che ci stiamo adeguando alle continue modifiche normative. Sicuramente qui si parla di CILA, ma non sappiamo se a breve questa terminologia cambierà ancora e quindi, giustamente, il Consigliere dice prepariamoci, dice oggi CILA e poi sarà quello che sarà con una normativa sopraggiunta. Analoga condivisione per l'altro punto, perché, ovviamente, alcuni interventi potrebbero, magari, richiedere degli approfondimenti dal punto di vista della sicurezza, in particolare la sicurezza statica, e quindi, la precisazione credo che sia più che condivisibile.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ci sono altri interventi? Curiosità? Per cui, allora, di questo noi faremo un emendamento proprio in Consiglio Comunale per la presentazione della pratica. Se non ci sono altri interventi? Prendo atto, insomma, del recepimento del Regolamento da portare in discussione in Consiglio Comunale e dichiaro chiusi i lavori della prima e terza Commissione congiunta alle ore 18,59.

La seduta è tolta alle ore 18.59

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 1	Maria Chiara Garofoli _____
IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3	Nicola Filonzi _____
LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE	Elisiana Ciuffolotti _____