



VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N.1 E COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N.3, RIUNITE IN SEDUTA CONGIUNTA, L'08.05.2020 - VIDEOCONFERENZA

La riunione della Commissione Consiliare, giusto quanto disposto con Decreto del Presidente del Consiglio Comunale n.1 del 02.04.2020, in attuazione del D.L. 17.03.2020, n.18, ed in particolare del relativo Art.73, primo comma, si è tenuta in videoconferenza tramite accesso a specifica piattaforma comunicata al Sindaco, ai Consiglieri Comunali e agli Assessori e con collegamento al Palazzo di Residenza Comunale – Sala Consiliare, dove risultano presenti esclusivamente il Presidente della Commissione Consiliare ed il segretario della Commissione, per l'esame degli argomenti iscritti all'Ordine del giorno, il tutto con l'assistenza del personale amministrativo appositamente individuato.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Buona sera a tutti, sono le 18,10, dichiaro aperti i lavori delle Commissioni congiunte n. 1 e 3 che hanno all'Ordine del Giorno un punto che vado ad illustrare. Siamo in collegamento anche con il Presidente della Commissione n.1 che è collegata da altra postazione. Riepilogo un attimo quelle che sono le modalità che abbiamo attivato la volta scorsa. Farò un appello per riuscire a capire se riusciamo a sentirci e se sentiamo per le risposte. Sono collegati sia la Dirigente Sorbatti e l'Assessore Renzi che è l'illustratore di questa pratica. Le modalità ovviamente sempre di intervento alla fine dell'illustrazione delle pratiche sono o l'alzata di mano tramite video o lo smartphone con il messaggio sulla chat. Faccio l'appello... Vi prego di chiudere i microfoni e di parlare solamente quando dovete intervenire in maniera per evitare disturbi per chi interviene. Iniziamo: Baleani Matteo (presente), Cercaci Chiara (presente), Fantini Lorenza (presente), Filonzi Nicola (Presente in aula), Giuseppe Gullace (presente); per Jesinsieme Angeletti Sandro (presente), Caimmi Michele (non c'è), Cioncolini Tommaso (presente) e Garofoli Maria Chiara (presente); per Patto per Jesi Lindita Elezi (presente), Giannina Pierantonelli (presente); per Lega Salvini Premier Giampaolletti Marco....; per Jesi in Comune–Laboratorio Sinistra Animali Samuele (presente), Santarelli Agnese (presente); per il Partito Democratico Binci Andrea (presente) e Fiordelmondo Lorenzo (presente). Non vedo per il Movimento 5 Stelle Lancioni Claudia, mentre per Forza Italia Silvia Gregori, la vedo ma abbiamo ancora problema audio.

Sono inoltre connessi in videoconferenza la P.O. Sportello Unico Edilizia e Controllo del Territorio Ciccarelli Landino.

Alle ore 18.10 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: La pratica verrà illustrata, all'inizio, discussa dall'Assessore Renzi, poi passerò la parola a Ciccarelli per l'illustrazione del regolamento, una pratica importante in quanto riguarda l'approvazione del nuovo regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione in attuazione del DPR 380/2001. Passo la parola all'Assessore Renzi per l'introduzione e poi il Geometra Ciccarelli per la spiegazione dei punti che son in approvazione per essere cambiati, modificati.

PROPOSTA N.74

APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, IN ATTUAZIONE DEL DPR N. 380/2001

RENZI ROBERTO - ASSESSORE: Buona sera a tutti. Come diceva il Presidente questo è un intervento del Consiglio Comunale molto importante, direi. Avete tutti modo di verificare come più volte l'Amministrazione è intervenuta, con propri provvedimenti nell'ottica di semplificazione in materia edilizia e interventi sugli oneri di urbanizzazione. Questo è l'ennesimo intervento che portiamo in Consiglio Comunale appunto con un nuovo regolamento relativo agli oneri di urbanizzazione, un nuovo regolamento che come dicevo dovrebbe favorire interventi edilizi, sia interventi di edilizia residenziale, sia interventi di edilizia a scopo introduttivi, e devo dire che è un intervento che abbiamo già programmato da tempo e il regolamento è stato messo in piedi in tempi non sospetti, in tempi che precedono la crisi di questo periodo, tant'è che abbiamo in animo quelli che saranno i provvedimenti del governo per favorire la ripresa, per cui magari introdurremo anche successive modifiche per questo regolamento per andare incontro alle esigenze sopraggiunte. Direi che l'obiettivo è proprio quello di fare in modo che interventi di edilizia residenziale possano essere sempre più incentivati soprattutto per quanto riguarda ampliamenti, più o meno ampliamenti ristrutturazioni, interventi in centro storico. E' importante anche quello che vorremmo ottenere per la realizzazione di interventi di attività produttive tant'è che anche qui abbiamo operato una sensibile riduzione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione in funzione dell'intervento che si dovrebbe programmare. Quindi confidiamo che questa operazione possa avere un risultato positivo come abbiamo verificato per gli interventi già fatti in questa ottica di amministrazione e credo che in questo periodo ci siamo anche confrontati con gli operatori del settore e abbiamo visto come questi interventi possano intuire e incentivare l'attività in città. Ripeto: stiamo vedendo quello che sarà pubblicato nei prossimi Decreti del Governo perché sappiamo che saranno presi provvedimenti anche in questo settore proprio per favorire proprio l'attività edilizia e seguire con nostri adeguati provvedimenti quelli che le capacità dei prossimi Decreti ci daranno. Chiederei a Landino Ciccarelli che è stato l'artefice, direi, di questo intervento, sapete che Ciccarelli fa parte di un gruppo di lavoro in ambito anche regionale in questo campo e quindi la sua conoscenza deriva anche dai confronti che vengono fatti con altre Amministrazioni Comunali, con le Province, e con la Regione Marche. Quindi Landino, se vuoi entrare nel dettaglio ringrazio.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Prego, Ciccarelli, le do la parola per illustrare le modifiche da apportare al regolamento, da approvare ovviamente.

CICCARELLI LANDINO – P.O. SPORTELLINO UNICO EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Buonasera a tutti. Allora il regolamento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione in sede comunale nasce nel 2012, la prima delibera di approvazione è del 2012, inizio 2012 perché fino ad allora era la Regione ad avere un regolamento per tutti i Comuni, un regolamento regionale unico per tutti i Comuni poi la Regione l'ha abrogato dando ai Comuni l'onere, il compito di fare il proprio regolamento. Con il supporto dell'ANCI e con il tavolo tecnico regionale, il primo regolamento fu fatto in sede ANCI per cui uno schema era uguale per tutte le marche. Siamo andati avanti, sempre con questo regolamento, nel 2016 è stata fatta una prima modifica e poi fino ad oggi abbiamo questa versione del 2016. Il regolamento degli oneri di urbanizzazione che oggi sottoponiamo al Consiglio Comunale è una modifica abbastanza sostanziosa di quello vigente per cui alla fine l'abbiamo chiamato nuovo regolamento perché di fatto le modifiche sono sostanziali. Queste modifiche derivano da una serie di motivi, si prefigge questo regolamento alcuni obiettivi, uno: di proseguire sul percorso di semplificazione nei confronti dell'utenza. Oggi il 90-95% dell'attività edilizia viene attivata con titoli edilizi autocertificati dai professionisti con efficacia immediata per cui c'è sempre più bisogno di strumenti più trasparenti con diretta applicazione che non necessitino di essere interpretati, perché questo allungherebbe tempi ecc. per cui la normativa edilizia è sempre in evoluzione, anche il regolamento bisogna che sia adeguato. Fine 2018 sono entrate in vigore nel territorio nazionale le definizioni uniformi del regolamento edilizio di tipo nazionale, cioè in tutta Italia i volumi si calcolano allo stesso modo, la superficie allo stesso modo, l'altezza dell'edificio allo stesso modo, prima

avevamo circa 8.000 – 9.000 Comuni, 8-9.000 modi di calcolare il volume. Diciamo che questo nuovo linguaggio del regolamento edilizio che abbiamo percepito a fine 2018 con una delibera di Consiglio Comunale 178 si porta dietro la necessità di adeguare anche il regolamento degli oneri di urbanizzazione, in modo che tutta la strumentazione urbanistica comunale parlasse la stessa lingua. Altro obiettivo, l'Amministrazione Comunale intende perseguire sul percorso di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente piuttosto che le nuove edificazioni quindi il regolamento introduce degli incentivi agli interventi di recupero e di piccoli ampliamenti piuttosto che di nuove costruzioni. E' stata rimodulata completamente la tabella allegata. La necessità di adeguare il regolamento nasce anche dall'estrema dinamicità delle attività economiche cioè le variazioni e destinazioni d'uso hanno ormai una frequenza molto molto spinta nel senso che le attività economiche, prima c'è un negozio, poi c'è un laboratorio artigianale, poi uno studio professionale, poi magari si fa un appartamento, poi si ritorna a un magazzino per cui queste continue variazioni di destinazioni d'uso necessitano di titoli edilizi e della verifica dell'eventuale onerosità, quindi la variazione della destinazione d'uso è un altro tema che necessita di trovare risposta nel regolamento e di essere esaustivo sotto questo punto di vista. Poi l'Amministrazione Comunale, a cui spetta il compito al Consiglio Comunale di fissare i costi base per gli oneri di urbanizzazione ha introdotto alcuni incentivi soprattutto nel centro storico riduzione del 40%, riduzione del 20% per gli interventi di recupero, con un'ultima delibera dell'aprile 2019 il Consiglio Comunale nell'aggiornare i costi base ha equiparato gli ampliamenti fino al 20% lo ha equiparato agli interventi di recupero, quindi al fine di incentivare il riuso dell'esistente, per cui tutta questa serie di misure nel tempo intervenute, abbiamo pensato, ritenuto giusto farle confluire nel regolamento in modo da avere uno strumento unico e non andare a cercare il costo base, poi c'è il costo base ridotto poi c'è una regola sul regolamento, quindi in questo strumento l'operatore che sostanzialmente sono i professionisti e gli imprenditori trovano tutte le risposte per avere anche un'idea qualche volta, un imprenditore dice: qualche volta io vorrei trasformare questo capannone in una piccola attività commerciale, ma quanto mi costa come oneri di urbanizzazione, ho bisogno di una risposta veloce, non è che possa aspettare titoli edilizi ecc. per cui con questo regolamento, con la tabella allegata al regolamento sono delle semplici moltiplicazioni, la tabella può anche apparire un po' complessa però abbiamo cercato di riportarci tutti i casi, a quel punto diventa una semplice moltiplicazione del volume per il costo base per un certo coefficiente. Come avete visto è appunto con l'obiettivo di incentivare il recupero dell'esistente sono stati introdotti diversi coefficienti in ragione della diversa concentrazione della consistenza degli edifici esistenti, fino al 20% è come se fosse un recupero, fino al 50 c'è un'aliquota, da 50 al raddoppio ce n'è un'altra, nuova costruzione un'altra. Quindi affinché fosse il più aderente possibile alle situazioni. Passando allo specifico delle diverse innovazioni, c'è una semplificazione nelle destinazioni d'uso, sostanzialmente nell'art. 1 abbiamo due grandi categorie: la residenza con le sue destinazioni di servizio: piccole botteghe, negozi e studi e il mondo dell'edilizia per le attività economiche, zona produttiva con le attività commerciali. C'è una riduzione, un articolo specifico, c'è una riduzione degli oneri di urbanizzazione per le attività commerciali connesse alle attività produttive. E' sempre più frequente il caso di capannoni industriali, diciamo, che diversificano o implementano la propria attività a una piccola superficie da destinare ad attività commerciale, cioè vengono prodotti attinenti all'attività produttiva, ma non di loro produzione per cui scatta la destinazione commerciale. A quel punto la variazione di destinazione d'uso in commerciale è abbastanza onerosa, però nel caso di piccoli superfici, abbiamo detto un 20% con un massimo di 100 mq di destinazione commerciale attinente e pertinente e collegata all'attività produttiva ha una riduzione degli oneri mi sembra del 20 o 30%, è scritto nell'archivio. C'è una disciplina per lo scomputo degli oneri di urbanizzazione sulle lottizzazioni scadute, voi sapete che su una lottizzazione per dieci anni, l'operatore, il lottizzante, che segue direttamente le opere di urbanizzazione e quindi non paga gli oneri di urbanizzazione, questo per dieci anni che è la durata della convenzione. La crisi edilizia, economica degli anni passati ha fatto sì che alcune lottizzazioni non riuscissero, nei dieci anni a completare la costruzione degli edifici nei lotti, all'undicesimo, a dodicesimo anno si presenta il problema di dover richiedere il pagamento degli oneri di

urbanizzazione perché scaduta la convenzione, anche se il lottizzante ha costruito tutte le opere di urbanizzazione e le ha anche cedute al Comune. Quindi richiedere ancora gli oneri non è giusto ma non c'è uno strumento giuridico per dargli il permesso gratuito, questo è un problema che hanno molti Comuni, ripeto: questo regolamento ce l'abbiamo uguale a tutti i Comuni della Vallesina, sostanzialmente, con piccole sfumature locali e anche queste modifiche, adesso è stato un po' difficile un confronto diretto con tutti i Comuni come abbiamo fatto in passato ma comunque un confronto c'è stato e una volta approvato questo i Comuni della Vallesina sicuramente adotteranno le nostre stesse misure. Alcune lottizzazioni nei dieci anni non riescono a ultimare un intervento edilizio, pur avendo ceduto al Comune strade, parcheggi, verde e quant'altro. Con questa regola si dice che per ulteriori dieci anni si continua a tenere conto delle opere eseguite e quindi non si richiedono al lottizzante altri oneri di urbanizzazione ma solo eventualmente un semplice adeguamento alla tariffa vigente al decimo anno cioè alla scadenza della convenzione, nel momento in cui si va a chiedere il permesso per costruire l'edificio. Questo quindi è un semplice adeguamento tabellare ma non si richiede ulteriormente oneri, anche per incentivare il completamento in zone già urbanizzate della costruzione di edifici. Si disciplina e si estende alla nuove costruzioni di edilizia commerciale quanto già stabilito per il recupero di edifici esistenti e cioè siccome per il commerciale gli oneri vanno a metro cubo e spesso oggi i capannoni hanno delle altezze notevoli per impiantistica condizionamento e volumi tecnici, adesso si introduce quanto già previsto per l'esistente, una altezza virtuale di 3,50 metri: poi appunto come dicevo prima la variazione di destinazione d'uso è un intervento oneroso quando comporta variazione degli standard in aumento e cioè se da magazzino si va a negozio si pagano oneri, però siccome è sempre molto frequente che sia dinamica la situazione delle variazioni d'uso, succede che un cittadino che magari va a negozio e paga gli oneri poi ritorna a garage perché magari il negozio non c'è più chi glielo prende in affitto. Ecco, se dopo gli ricapitasse di affittarlo come ufficio, da garage a ufficio deve ripagare gli oneri e dice "io c'ero un anno fa in questa situazione, tenete conto che io mi ero già portato in quella condizione" e allora si dice che per le variazioni d'uso effettuate entro 5 anni si tiene conto delle vecchie destinazioni acquisite. Questo diciamo che è per venire incontro al riuso dell'esistente senza gravare il cittadino di oneri che magari aveva già pagato 2, 3 o 4 anni. E poi c'è una riduzione degli oneri di urbanizzazione nelle zone residenziali per le variazioni d'uso verso destinazioni di servizio alla residenza: il piano regolatore consente fino a un 25% di destinazione terziaria nelle zone residenziali e cioè su un edificio di 1.000 metri quadrati ci possono stare fino a 250 metri quadrati di botteghe, negozi e studi professionali quindi attività di servizi alla residenza che hanno una onerosità, un livello di oneri leggermente più alto; quindi l'insediamento di queste piccole attività di servizi alla residenza comporta un onere ma questo valore viene ridotto del 25% appunto per la loro funzione di servizio alla residenza. Poi c'è una riduzione degli oneri di urbanizzazione, un incentivo, per le destinazioni di pubblica utilità a standard realizzate da privati. Questa è un'esigenza abbastanza diffusa specialmente nei Comuni più grandi e infatti noi ci siamo rifatti un po' al Comune di Pesaro che ha una normativa uguale dove cioè se un privato realizza la Casa di Riposo che è un'attività economica, avrebbe a quel punto gli oneri come se fosse un'attività commerciale: c'è da tener conto però che le destinazioni di pubblica utilità se le fa il privato le risparmia al Comune, quindi si tiene conto che anche se è una attività economica per il privato, ha comunque una finalità pubblica perché appunto ha una destinazione di pubblica utilità e quindi al fine di incentivare queste attività c'è una riduzione degli oneri spettanti per funzioni commerciali o terziarie di un terzo. Ovviamente questo solo se le fa il privato perché se le fa il pubblico chiaramente è gratuito. Si ribadisce con questo regolamento rafforzandone la riduzione per i volumi esistenti rispetto a quelli nuovi anche negli interventi di demolizione e ricostruzione e cioè se si demolisce un edificio di 1.000 metri cubi e lo si ricostruisce di 1.200, il tutto è nuova costruzione, però è cosa diversa, il carico urbanistico è chiaramente diverso anche se per legge sono entrambe nuova costruzione. Questa riduzione era già presente e viene ulteriormente maggiorata appunto adottando un coefficiente di riduzione per i volumi esistenti, quindi ancorché viene ricostruito tutto nuovo, per il volume preesistente c'è una sostanziosa riduzione. C'è una tabella generale allegata al regolamento in cui il

cittadino/utente trova tutti i coefficienti per calcolarsi gli oneri dove si tiene conto anche del diverso carico urbanistico generato dagli interventi e cioè che la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio esistente è cosa diversa da una nuova edificazione ed è cosa diversa nella zona industriale realizzare in un unico complesso 20.000 metri quadrati piuttosto che 4 da 5,000, per cui c'è una riduzione nel caso di accorpamento - ma questo solo per attività industriali produttive – quindi in caso di accorpamento in un unico edificio di grandi consistenze rispetto a una ricostruzione frazionata della identica superficie. Nella la tabella c'è appunto un'articolazione con le diverse percentuali di ampliamento degli edifici perché la legge nazionale DPR 380 nell'affidare al Comune il potere e il dovere di stabilire l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e la loro regolamentazione, ribadisce più volte che questa regolamentazione comunale deve essere volta alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia anziché quelli di nuova costruzione. E cioè il programma di mandato dell'amministrazione lo ribadisce più volte che si vuole proseguire sul percorso di incentivazione dell'esistente ma anche la legge nazionale nello stabilire l'onerosità degli interventi sull'esistente invita il Comune a cercare di incentivare quelli appunto di recupero. Questo regolamento pertanto si prefigge diversi obiettivi, come semplificare e rendere chiara e trasparente senza dover interpretare la regola nei confronti dell'utenza appunto per questa oramai radicale trasformazione del rapporto fra utente e amministrazione - noi siamo passati da una edilizia pressoché autorizzata dal Comune con provvedimenti espressi, a un edilizia quasi totalmente autocertificata dal professionista con efficacia immediata. Fra i Consiglieri vedo anche qualche professionista; diciamo che questo cambia radicalmente il rapporto fra pubblica amministrazione e utenza e cioè non è più l'utente che chiede al Comune un provvedimento ma è il cittadino che tramite il suo tecnico si autocertifica e si concede il titolo edilizio sulla base della regolamentazione comunale che infatti per questo deve essere di quanto più semplice, chiara e veloce applicazione, anche perché ripeto che il titolo edilizio è di efficacia immediata e il giorno stesso che viene presentato si può iniziare i lavori, per cui una volta iniziato o effettuato l'intervento non è che si potrà dire "sì però la norma doveva essere interpretata in altro modo..." Abbiamo visto che questa regolamentazione, relativamente ai tempi e alle necessità, ci consente di gestire un costante numero di pratiche edilizie con sempre minori persone perché anche se siamo sempre di meno ci consente più velocità, appunto per il motivo che dicevo prima Poi voi nel documento istruttorio trovate anche un riferimento all'impatto economico sugli introiti – che poi è quello che ci chiede il nostro dirigente delle Risorse Finanziarie, cioè che succede agli introiti comunali - e noi, fatto salvo questo periodo in cui non sappiamo quale potrà essere l'esito, avevamo un trend decisamente positivo sugli introiti degli oneri di urbanizzazione. Partendo dagli anni d'oro dei 2.500.000,00 di euro ai 500.000,00 euro annuali negli anni della crisi eravamo ritornati ai 900.000,00 euro o 1.000.000,00 di incasso e quindi c'era un trend da 500/600.000,00 euro con un aumento di circa 100.000,00 euro all'anno di oneri di urbanizzazione e questo diciamo che è l'indicatore di un'attività edilizia sempre in crescendo soprattutto sulle attività di recupero e riutilizzo dell'esistente perché nuove lottizzazioni non è che ce ne siano così tante. Quello che succederà adesso in questo periodo nessuno lo sa ma l'impatto di questa nuova regola sull' introito dovrebbe essere non dico a bilancio zero ma pressappoco perché diciamo che rimodula i vari parametri andando a incentivare l'esistente, per cui pensiamo che ci potrebbe essere un maggior numero di interventi a fronte degli incentivi che vanno ad appesantire le nuove costruzioni e a ridurre per l'esistente. Probabilmente se continuano gli interventi del cosiddetto Piano Casa – e qui la legge non è ancora uscita ma c'è già la proposta di legge regionale che la proroga per altri due anni – andremo fino al 2022 ma è dal 2009 che andiamo avanti con proroghe e oramai l'edilizia è pressoché sostenuta totalmente dagli interventi del Piano Casa ma tutto lascia pensare che superata questa parentesi il trend potrebbe continuare anche sugli interventi di recupero ed ecco il motivo perché abbiamo regolamentato in maniera abbastanza dettagliata e capillare gli interventi di recupero.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Allora, io ringrazio il geometra Ciccarelli per l'esauriente spiegazione dei punti salienti delle proposte relative al regolamento e agli oneri di urbanizzazione. Penso che sia stato veramente chiaro però ovviamente su questa pratica ci saranno molti interventi e ulteriori richieste di chiarimento per cui io procederei come abbiamo fatto in altre occasioni ossia raccolgo un po' di domande, magari da più Consiglieri e poi rispondiamo sempre tramite il geometra Ciccarelli, se vi va bene. Se ci sono interventi, prego, chi si vuole prenotare? Magari se mi mandate l'emoticon della manina alzata riesco a vedere meglio sul monitor: ci sono interventi sulla pratica? Binci.

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: Sì, più che altro è un intervento sulla parte tecnica della pratica, che volevo approfondire; l'Assessore diceva che a breve ci saranno anche nuovi interventi da parte del Governo in questa materia e quindi chiaramente anche questo regolamento dovrebbe essere modificato a breve per cui non so se era il caso a sto punto di aspettare il prossimo Consiglio Comunale per... cioè questo tenerlo come una valutazione generale per fare in modo di non approvare un regolamento che va modificato subito dopo, ecco. Volevo quindi capire se invece c'era qualche urgenza di doverlo applicare e mettere diciamo all'opera subito, era solo questo il chiarimento.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Vuole rispondere un attimo lei, Assessore?

RENZI ROBERTO – ASSESSORE: Allora dicevo che sono in programma interventi del Governo per l'incentivazione dell'attività edilizia per cui noi provvederemo se sarà il caso anche ad adottare qualche ulteriore intervento ma parleremo sicuramente di interventi di diversa natura perché questo regolamento praticamente è un regolamento che porta normative tecniche - e ne avete sentito la portata - invece i provvedimenti del Governo saranno indirizzati più che altro su operazioni di finanziabilità degli interventi edilizi, per cui sarà interessato un altro settore di intervento più economico e fiscale, o economico/ finanziario rispetto a quello prettamente tecnico che tratta il regolamento.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Binci vuole replicare?

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: Ma no, la mia era solamente una richiesta di valutazione diciamo generale, insomma, sul discorso del regolamento e sui tempi visto che a breve dovrebbe uscire questo decreto - mi parte a maggio - da parte del Governo. Però se l'Assessore dice già che comunque sono ambiti di applicazione diversi, va bene così.

RENZI ROBERTO – ASSESSORE: Sono sempre ambiti edilizi ma penso che uno è un incentivo fiscale e questi sono accorgimenti più tecnici, quindi cose diverse.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ci sono altri interventi, qualcun altro vuole aggiungere qualcosa? C'è una richiesta da parte di Marco Giampaolotti: prego, le do la parola.

GIAMPAOLETTI MARCO – LEGA SALVINI PREMIER: Grazie Presidente. Volevo chiedere: sul regolamento c'è scritto "zona A" ma comprende la zona A1 A2 ecc o solamente.... Cioè è tutta la zona A con tutti i coefficienti? Questa è la prima domanda. La seconda domanda, sfrutto l'occasione della presenza di Ciccarelli e dell'Assessore: nella nostra città ci siamo resi conto tutti quanti che ci sono parecchi locali e negozi chiusi da tempo che alcune persone stanno pensando soprattutto nel centro storico di farli diventare abitazione. Ecco, c'è questa possibilità di venire incontro a questa esigenza nonostante le motivazioni che sono scritte qua oppure no? Grazie.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Faccio rispondere a Ciccarelli alle domande del Consigliere Giampaolletti? Prego.

CICCARELLI LANDINO – P.O. SPORTELLINO UNICO EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Allora, la zona A è tutta, quindi borghi, centro storico, zone A1 e A2 anche Prato, tutta la zona A insomma quindi noi arriviamo al quartiere Prato via della Vittoria, tutte le zone A. Per il discorso di passare da negozio ad abitazione, ovvero da bottega ad abitazione questo regolamento che oggi va in Consiglio Comunale tratta della onerosità e non della fattibilità perché la fattibilità è stabilita dal piano regolatore. In ogni caso il recupero residenziale ossia la variazione d'uso tra terziario a residenziale è gratuita, quindi non ha oneri di urbanizzazione ed è gratuita in quanto non determina aumento di standard, però questo regolamento non tratta la cosa perché questo tratta dei casi onerosi. Al Comune non compete stabilire quando un intervento è oneroso e quando è gratuito perché questo compete alla normativa statale però al Comune compete il quanto e cioè una volta capito che è oneroso stabilisce quanto; quindi l'utilizzo a scopi residenziali di botteghe, negozi o locali è gratuito a meno che non si tratti di un garage che diventa abitazione e in quel caso poiché ci sarebbe aumento di standard diventa oneroso. In ogni caso il regolamento ha una fortissima riduzione per le zone A perché se vedete la tabella c'è il 50% di riduzione per il recupero residenziale da un magazzino ad abitazione. Per quanto riguarda la fattibilità, ripeto che non è compito di questo regolamento ma normalmente l'uso residenziale è sempre ammesso ed è al contrario che viene diciamo disciplinata una percentuale abitativa per evitare una terziarizzazione delle zone residenziali, qui nelle zone A almeno il 70% deve essere abitazioni. quindi questo significa al contrario che non più del 30% può essere terziario. L'uso residenziale normalmente è sempre consentito e la variazione d'uso da botteghe e locali commerciali ad abitazione è gratuito: nel caso il regolamento tiene conto di tutte le riduzioni adottate dal Consiglio Comunale per le zone A, riduzione che sostanzialmente è del 50%.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Bene: Giampaolletti sulla risposta vuole aggiungere altro?

GIAMPAOLETTI MARCO – LEGA SALVINI PREMIER: No, no, perfetto, va benissimo, ha risposto molto bene Ciccarelli e lo ringrazio.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Grazie a lei. Vedo collegato Angeletti.

ANGELETTI SANDRO – JESINSIEME: Grazie. Io volevo fare delle valutazioni su questo regolamento; intanto ringrazio gli uffici di averlo portato in questa Commissione perché secondo me i tre obiettivi sono al passo con i tempi, nessuno pensava al Coronavirus né ai prossimi sviluppi dell'edilizia nella nostra città eppure questo regolamento penso che vada proprio in quel senso perché c'è la semplificazione degli obiettivi, la semplificazione per l'utenza come diceva il geometra, c'è il calcolo della volumetria uguale in tutta Italia e il recupero dell'esistente, che penso siano tre obiettivi veramente che vanno al passo con i tempi perché oggi costruire robe nuove sarà difficile...spero di sbagliarmi ma temo sarà difficile, ecco. Ho quindi preso la parola solo per dire che questo regolamento è avanti con i tempi per come è stato strutturato, poi io non mi permetto di entrare nel tecnico perché non sono un tecnico, però politicamente penso che sia veramente azzeccato, lo dobbiamo applicare il più presto possibile perché siamo pronti per la ripresa. Grazie.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Grazie a lei Consigliere Angeletti. Vedo prenotato Samuele Animali. Prego.

ANIMALI SAMUELE – JESI IN COMUNE–LABORATORIO SINISTRA: Sì, solo un'informazione; non ho capito bene anche perché ho letto molto sommariamente ma questo regolamento riguarda solo la quantificazione degli oneri di urbanizzazione oppure c'è anche qualche articolo che riguarda la loro destinazione ? Magari quella destinazione in questo regolamento non c'entra niente?

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Geometra Ciccarelli per la risposta. Prego

CICCARELLI LANDINO – P.O. SPORTELLINO UNICO EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Questo regolamento tratta solo della quantificazione: la destinazione è stabilita per legge come dicevo prima anche per l'onerosità, quindi questo regolamento svolge il compito assegnatogli dalla norma statale di quantificare e disciplinare i coefficienti, i parametri e le loro articolazioni ma non tratta né di stabilire gli interventi onerosi né della destinazione degli oneri che da questi interventi derivano.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Consigliere Animalisti?

ANIMALI SAMUELE – JESI IN COMUNE – LABORATORIO SINISTRA: Volevo solo ringraziare il geometra che è sempre molto chiaro.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Consigliera Santarelli non ho capito se deve intervenire...non ha chiesto la parola? Okay...non vedo altri interventi al momento per cui benissimo, se tutto è chiaro le Commissioni consiliari 1 e 3 riunite in seduta congiunta visto il contenuto della proposta di deliberazione numero 74 ad oggetto “approvazione del nuovo regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione in attuazione del del DPR 380/2001” iscritta all'Ordine del Giorno della seduta consiliare del 12/05/2020 ai sensi ex art 16 del regolamento del Consiglio Comunale prendono atto che non ci sono motivazioni ostative alla deliberazione consiliare ed esprimono parere favorevole alla relativa trattazione. Non ci sono altri argomenti iscritti all'Ordine del Giorno per quanto riguarda le Commissioni 1 e 3 congiunte quindi proseguiremo i lavori con la Commissione 1 e alle ore 18:50 non mi resta altro che dichiarare chiusi i lavori delle Commissioni 1 e 3 congiunte. Grazie e buonasera a tutti.

La seduta è tolta alle ore 18.50

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 1 Maria Chiara Garofoli _____

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3 Nicola Filonzi _____

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE Paola Cotica _____