



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 26.09.2016**

Presenti:

GULLACE GIUSEPPE	JESIAMO
MAGAGNINI MAURO	JESIAMO – PRESIDENTE
MASSACCESI DANIELE	JESIAMO (delegato dalla Capogruppo Lenti Paola in sostituzione del Consigliere Tesei Graziano)
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
OLIVI DANIELE	P.D.
SPACCIA ROSSANO	IDV
SANTINELLI CESARE	LISTE CIVICHE PER L'ITALIA

Sono inoltre presenti:

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

Alle ore 18.30 il Presidente della Commissione Magagnini Mauro, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

APPROVAZIONE VERBALE DELLA SEDUTA PRECEDENTE DEL 19.07.2016

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ore 18.30 comincia la III Commissione. Facciamo precedere all'Ordine del Giorno l'approvazione del Verbale del 19/07/2016: ci sono osservazioni? Osservazioni non ce ne sono e quindi il Verbale viene approvato.

PUNTO N. 1 - DEFINIZIONE DI NUOVI PARAMETRI DI DISTANZA PER GLI ELEMENTI AGGETTANTI NEGLI EDIFICI. MODIFICA DELL'ARTICOLO 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE VIGENTE

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Passiamo all'esame dell'Ordine del Giorno, primo Punto: definizione di nuovi parametri di distanza per gli elementi aggettanti negli edifici, modifica dell'articolo 13 del Regolamento Edilizio Comunale vigente. Illustra la pratica l'architetto Sorbatti.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Buonasera. Noi abbiamo ritenuto necessario adeguare il Regolamento Edilizio – e poi passerò la parola al geom. Landino Ciccarelli che è l'estensore della pratica – perché analizzando una serie di sentenze del TAR e anche della Cassazione Penale, ci siamo resi conto che la questione delle distanze legate agli aggetti ormai è diventata un elemento che è univoco nella Giurisprudenza. Infatti mentre prima potevamo avere più posizioni, come spesso capita, ormai la Giurisprudenza consolidata ritiene che anche gli aggetti di notevoli dimensioni non possano che costituire distanza, per cui in tale senso ci siamo anche confrontati con la Provincia, abbiamo fatto una serie di approfondimenti e siamo arrivati alla determinazione che non potevamo sottacere questo elemento che poi del resto nel nostro Comune come atto di indirizzo con la circolare che avevo fatto in collaborazione con Landino agli Uffici andava già in questo senso e cioè nel considerare che gli sporti e gli aggetti di notevole dimensione potessero costituire distanza. Tra l'altro veniamo da due cause al TAR che hanno vinto proprio rispetto a degli sporti a Falconara quindi, Landino, questa è stata la genesi, se tu vuoi adesso illustrare...

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Questa modifica riguarda l'art. 3 del vigente Regolamento Edilizio che definisce gli indici e i parametri urbanistici e in particolare va a modificare quei commi che si interessano della distanza tra confini e le strade o edifici. In pratica in passato gli elementi cosiddetti "a sbalzo", cornicioni, pensiline, balconi o scale esterne, non sono stati considerati come corpi di fabbrica ai fini del rispetto delle distanza fra i confini e quindi la distanza dell'edificio si è sempre presa dalla parete anche perché passato si era partiti con oggetti di modeste dimensioni. Poi le tecnologie sempre più evolute e moderne oggi di fatto ci da oggetti da 2 metri o 2,50 metri e si può arrivare anche a 3 metri, però da distinguere tra solette aggettanti calpestabili e solette aggettanti con funzione meramente decorativa. La Giurisprudenza ha unanimemente riconosciuto che la soletta aggettante come elemento calpestabile estende la superficie abitabile dell'alloggio e quindi deve essere considerata ai fini della distanza da osservare sia tra confini che da strade o fabbricati ma ci sono state tante sentenze tutte univoche con una frase che dice "tranne aggetti e sporgenze di modeste dimensioni". Ormai la giurisprudenza si è consolidata e tutte le sentenze dicono che fino a 80 cm si può stare relativamente tranquilli e cioè viene unanimemente considerato di "modeste dimensioni" quell'oggetto fino a 80 cm e ci sono stati pronunciamenti che consideravano fino a 80 cm di modeste dimensioni; oltre non sono più considerati di modeste dimensioni e certo che tra 79 e 81 cambia poco, però un numero bisogna metterlo perché è importante dotare i cittadini e l'utenza di uno strumento certo, altrimenti il contenzioso cresce ed è invece già abbastanza alto in materia edilizia e specialmente in materia di distanza dai confini che è quell'aspetto che interessa direttamente i cittadini. Abbiamo chiesto anche il parere della Provincia perché ogni modifica dell'art. 13 del Regolamento Edilizio che definisce indici e parametri è soggetto al parere preventivo della Provincia e la Provincia ha espresso parere favorevole: adesso noi andiamo sostanzialmente a dire che oltre il perimetro di massima edificabilità non contribuisce al calcolo di distanza fra confini l'oggetto fino a 80 cm e cioè, in parole più semplici, oltre la linea di massima edificabilità ci può stare un oggetto di massimo 80 cm.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Questo vuol dire che se il confine è 5 metri si può fare fino a + 80 cm e questo oggetto starà a 4,20 metri e questo è il tipico caso dei cornicioni... scusa Landino, adesso ti ridò la parola...ci sono edifici i cui cornicioni sporgono...

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Allora con gli adeguamenti normativi la discussione si è protratta da più di un anno e noi ci discutiamo da più di un anno perché per passare da una fase in cui il balcone a sbalzo non fa distanza a una di adesso che stabilisce che il balcone a sbalzo fa distanza senza che sia cambiato niente, bisogna cercare di farlo in modo un po' graduale e cercare di mettere in mano a cittadini un provvedimento che sia abbastanza robusto e non traballante, perché è inutile sennò e diciamo che abbiamo riflettuto a lungo perché... (*intervento fuori microfono*) ...noi dobbiamo cercare di dotare l'utenza di uno strumento che non traballi troppo per non crollare al primo attacco che gli viene portato davanti a un Giudice, perché noi possiamo anche dire "per noi i balconi a sbalzo non fanno distanza" e sarebbero tutti contenti fin quando il confinante gli fa causa al TAR e quello annulla e noi di fatto così non è che abbiamo fatto a quel cittadino un grande servizio e la riflessione appunto era su questo. Anzitutto il nostro Regolamento è stato istruito e ragionato sulla base della Giurisprudenza più consolidata perché gli 80 cm non è che ce li siamo inventati noi così; abbiamo visto che fino a 80 si può stare relativamente tranquilli, ecco...Poi, certo, questo sempre salvo il diritto di terzi ma diciamo che tiene conto dell'orientamento prevalente in materia di giurisprudenza. Poi non è che dopo questa modifica a Jesi i balconi non possono più essere sporgenti oltre gli 80 cm ma oltre il perimetro di massima edificabilità io posso avanzare fuori entro 80 cm perché fino al perimetro in cui posso arrivare con la casa ci posso arrivare anche col balcone, quindi diciamo che viene ritenuto oltre il perimetro di massima edificabilità, 80 cm di oggetto come "di modeste dimensioni". Stiamo quindi dando al cittadino una regola chiara sulla quale si potrebbe anche magari discutere ma è una regola chiara che non si presta a interpretazioni. D'altra parte la Giurisprudenza quando ha cassato i Regolamenti Comunali ha detto "è illegittimo un Regolamento Comunale che non prenda in considerazione e in esame gli elementi aggettanti che ampliano la superficie dell'alloggio" e quindi per come siamo noi oggi ignorando la questione il nostro Regolamento non era proprio in linea: oggi lo affrontiamo, lo regolamentiamo e

lo discipliniamo tenendo conto dell'orientamento. Quindi d'ora in poi i 5 metri dal confine si parlerà di 4,20 col balcone; e poi non è detto che io col muro devo arrivare per forza ai 5 che è il limite massimo e se sto indietro in cubatura ci va solo quello che sta entro il muro e quindi non è che noi stiamo oggi limitando le capacità edificatorie, le cubature o le superfici. Stiamo solo dando una regola che però non incide sulle consistenze realizzabili.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Volevo solo dire che a mio giudizio si tratta di una situazione di compromesso del tutto accettabile, anche perché come diceva giustamente Landino, questo scaturisce da un esame delle varie sentenze. Volevo però fare due considerazioni: questo vale anche per i cornicioni, quindi? Questo mi lascia un po'...80 cm potrebbe creare problematiche, ecco, per questo volevo sapere se vale anche per i cornicioni. Poi soprattutto c'è il discorso...fortunatamente siamo in una fase di stallo totale dell'edilizia ma il pregresso ci crea problemi? Da quando parte questo? Perché voi sostanzialmente dite che le sentenze vengono da diversi anni e noi partiamo da adesso: c'è pericolo che avendo preso spunto da sentenze vecchie ci possano essere ricorsi? Chiedevo per il pregresso perché sostanzialmente da ora non è che impediamo di fare balconi, la gente arretra, si fa le loggette e con 80 cm oltre non mi pare una grande penalizzazione però il pregresso mi preoccupa, soprattutto il sapere se questo discorso viene considerato valido anche per i cornicioni che hanno tutta un'altra funzione, non c'è sporgenza, non c'è pericolo o possibilità di avvicinarsi ad altre proprietà, ecco.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, nella norma si parla di calpestabili e non c'entra ma è anche vero che in linea di massima le sentenze lo dicono “di modesta entità”, quindi noi la modesta entità l'abbiamo anche per gli elementi decorativi ecc perché si fa riferimento alle paraste alle lesene che di fatto creavano un avanzamento dell'edificio. Per quanto riguarda il pregresso volutamente questa delibera entra in vigore non immediatamente esecutiva proprio per dare un minimo di pubblicità alla cosa, per cui dopo l'undicesimo giorno diventa applicabile, cioè è da adesso in poi e tutto ciò che è stato fatto o che è in corso, come in tutte le situazioni è sanato ed è a posto; è legittimo, non è sanato, quello che è in fase di costruzione perché è già stato presentato. Vi dirò di più: ci siamo preoccupati dei Piani di Lottizzazione nel senso che siccome i Piani Attuativi hanno una valenza di 10 anni e sono derogatori delle norme al loro interno, abbiamo specificato che non si applicano ai Piani di Lottizzazione/Piani Attuativi ancora vigenti a meno che gli edifici che si trovano lungo i confini di questi Piani Attuativi non possano creare limitazioni all'edificato di chi sta all'esterno. E cioè nei Piani Attuativi il DM 1444/78 ti dice che puoi derogare alle distanze sia dai confini che tra edifici, però all'interno dei Piani, quindi rimane derogato questo ma all'esterno a questo punto e la norma cambia vorrà dire che il balcone verso l'altro Lotto che non fa parte del Piano Lottizzazione lo terrai fuori 80 cm, i balconi sul lato giardino o su altre situazioni puoi continuare con la stessa norma precedente, perché a volte ci sono le tipologie edilizie che sono già state indicate e potrebbero...insomma, poi questo è per una tranquillità e una sicurezza, probabilmente non ci troveremo mai in questa situazione, però al fine di cautelarci è stata inserita in delibera anche questa specifica. Va bene? C'è altro?

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Va bene anche se secondo me questo crea figli e figliastri perché comunque era un impegno precedente che era stato preso l'atto convenzionato: in fondo è un'approvazione precedente e quindi il fare marcia indietro ora....Sì “al loro interno”, certo, ho capito...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, perché se io praticamente ho i Lotti fatti in questa maniera, qua all'interno dove si guardano non ci sono problemi mentre di qua dove ci sono altre proprietà si applica la norma nuova...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Sì ma i 10 metri di distanza dalle pareti finestrate come li calcoli con quelli lì; il balcone non ce lo conti?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, all'interno del Piano Attuativo tu puoi derogare la distanza dalle strade, la distanza dai confini e la distanza tra i fabbricati ma all'interno del Piano Attuativo e quindi questo è...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ma tra pareti finestrate non puoi derogare.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: All'interno del Piano Attuativo...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Si considera anche questo? A me risultava di no, però magari...

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Ma è appunto per non andare a creare situazioni di disparità tra cittadini; all'interno delle Lottizzazioni, siccome questi hanno firmato una convenzione, un contratto con il Comune per costruire 20 edifici, sarebbe stato bizzarro che 15 vengono fatti in un modo e poi gli altri 5 in un altro. E quindi dentro i Piani Attuativi questa norma non vige e si continua a costruire gli edifici come si sono costruiti gli altri e dentro la Lottizzazione perciò non ci sono figli e figliastri perché sono tutti uguali. Si può semmai creare una situazione da figli e figliastri tra dentro le Lottizzazioni e fuori, ma dentro le Lottizzazioni c'è una norma specifica che per 10 anni deve essere omogenea. Il discorso delle pareti è che d'ora in poi il balcone se sporge più di 80 entra in gioco anche per la distanza di 10 metri perché estendendo la superficie calpestabile dell'alloggio di fatto si fa un'estensione dell'unità immobiliare col balcone, e quindi se io ho la norma che tutela in 10 metri la distanza fra abitazioni, il balcone è un pezzo dell'abitazione; poi c'è questa franchigia da 80 cm, appunto per salvaguardare la modesta entità dell'elemento aggettante che è vero che è calpestabile ma non c'è la muratura. Comunque d'ora in poi anche il balcone entra in gioco nella distanza fra edifici però ecco....

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE X L'ITALIA: Ma il marciapiede...?

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: No, il marciapiede no, non è un elemento aggettante, è una pavimentazione a terra...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Non da un aggravio di servitù, chiamiamola così perché di fatto succede che se tu ti avvicini ulteriormente col balcone io e te non stiamo più a 10 metri perché mettendo 3 metri di balcone io mi avvicino ma col marciapiede no...

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE X L'ITALIA: Ho fatto forse una domanda banale ma siccome è sempre una superficie...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: No, no va bene come domanda, è sempre una superficie agganciata alla muratura di casa però se a giardino o a marciapiede...

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE X L'ITALIA: Però se magari è a sbalzo?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Di solito a sbalzo potrebbe magari essere sopra a una rampa per il garage dove quindi già c'è la rampa, però Cesare ha ragione, assolutamente, può anche essere considerata questa cosa anche se in quel caso allora non sarebbe solo il marciapiede perché se lo estendiamo diventerebbe anche vialetto d'ingresso e sarebbe.. tutto, no?

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE X L'ITALIA: Se tu il terrazzo ce l'hai agganciato al vialetto di casa, grossomodo hai una superficie calpestabile del marciapiede che viene agganciato anche se è a sbalzo perché magari c'è il garage...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, ed è lo stesso motivo per cui se tu fai un porticato...

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE X L'ITALIA: Sì ma se non è ben chiara sta cosa uno potrebbe anche dire “benissimo, se conta il terrazzo allora conta pure questa superficie..”

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Mi volevo riagganciare su una cosa: questa ulteriore modifica che noi facciamo al Regolamento Edilizio, segue quella che abbiamo fatto due o tre anni fa sui riporti in terreno e quella norma che è andata finalmente a disciplinare una situazione di questi cumuli di terreno, devo dire che a tre anni dall'approvazione ci ha risolto veramente tantissimi problemi perché non c'è più dubbio circa quanto terreno si possa riportare intorno a un edificio per far scomparire dal calcolo la cubatura del piano sotto. Poi si potrà discutere se quel metro che abbiamo messo sia poco o sia tanto ma di fatto, ad oggi quello è un problema risolto e il cittadino sa chiaramente quanto terreno può portare. Oggi sa anche finalmente quanto può sporgere un balcone; teniamo conto poi che quella modifica è stata adottata pressoché da tutti i Comuni della Vallesina con cui noi siamo in contatto e con cui abbiamo una sorta di Tavolo Tecnico un po' artigianale e adesso per questa modifica sui balconi abbiamo programmato con i colleghi della Vallesina un incontro a breve e verrà di certo adottata anche dai Comuni qua attorno, per evitare anche che dopo a Jesi il balcone fa distanza a 80, a San Marcello 81 e altrove 79. Quindi stiamo anche uniformando la normativa dei Comuni della Vallesina perché questo da più autorevolezza a tutti e non si possa dire “perché a Monsano è così e qua no? ecc” e insomma è anche un po' un servizio che noi come Comune di Jesi facciamo per i Comuni qua attorno. Debbo comunque dire che quella modifica dei riporti di terreno ci ha eliminato un tira e molla continuo su questi riporti di terreno perché la regola quando è chiara anche i cittadini confinanti sanno qual è e a cosa possono andare incontro quelli che si alzano più di 1 metro, se ci sono le regole tutti sono garantiti. Oggi quanto il balcone a sbalzo mi può arrivare vicino a casa? Perché oggi con le tecnologie dell'acciaio, il cemento armato ecc teoricamente se non mettiamo un limite quello mi può arrivare col balcone sulla recinzione se diciamo che l'elemento a sbalzo non fa distanza...quindi è anche una forma di garanzia...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Mi lascia perplesso il discorso delle vecchie lottizzazioni. E cioè nei Piani di Approvazione non sono quantificate le sporgenze dei balconi e allora io faccio una domanda: se io sulle vecchie lottizzazioni ti faccio un balcone da 3 metri e mezzo e vado a 1 metro e mezzo dal confine, chi mi dice che non sono in regola? Io sono in regola con questa norma: non è il caso di limitarlo purché il balcone non abbia una sporgenza superiore a una certa quantità? Io le vecchie lottizzazioni sono d'accordo che non voglio penalizzarle perché chi ha fatto la lottizzazione e ha fatto i progetti e degli investimenti sa che poteva fare un certo balcone...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Ma solo all'interno delle vecchie...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Sì ma se lui sa che poteva fare 3.5 metri di balcone... secondo me bisogna porgli un limite, no? Perché il limite non c'è perché voi nelle vecchie lottizzazioni non sono mai stati indicati i balconi e i progetti sono di massima dove no ci sono dati. Se poi con questo uno col balcone mi arriva a 1.5 metro dal confine è eccessivo, secondo me e allora io vi invito a valutare – per carità sto dicendo delle fregnacce ma alla mia età se ne dicono tante... - però potrei dire “va bene la deroga purché le sporgenze dei balconi non superino certi valori” Sennò secondo me...capito? E poi la misura più logica del valore è 1.5 metro perché nelle vecchie lottizzazioni se ognuno fa un balcone da 4 metri si va sotto casa di quell'altro se non pongo limiti ci va, chi glielo impedisce?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Però, Mauro, cosa succede? Noi ci siamo preoccupati di dire, in vecchie lottizzazioni siccome la regola era che tu non potevi andare con il balcone più in là di...dovevi stare a 1 metro e 50 dal confine come anche quell'altro stava a 1 metro e cinquanta dal confine però può succedere che come tu dicevi dei figli e figliastri, nelle lottizzazioni potrebbero già essersi fatti degli edifici in una determinata maniera e se rimane un unico lotto da edificare gli si lascia la possibilità di un minimo di....

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Comunque i 10 metri valgono sempre...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, hai ragione, i 10 metri valgono sempre, cambia solo la distanza dal confine.

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ecco, allora io gliela do la possibilità di costruire un balcone, ci mancherebbe, però non gli do la libertà assoluta di farlo come gli pare tipo 3.5 metri di sporgenza: secondo me andrebbe limitata...poi, per carità, sennò....che poi non avvenga ecc va bene ma se io mi intestardisco e porto il progetto col balcone a 3 metri e mezzo vado col balcone sotto casa di quell'altro...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Ma tu sai che per fare un balcone a 3 metri e mezzo, Mauro, o ci metti un pilastro sotto oppure fai un balcone quello tirantato con mensole raccordate ecc....

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: E appunto che se lasci libertà di misura...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Poi insomma, scegliete voi: alla fine noi possiamo anche cancellare le lottizzazioni

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Accogliendo questa proposta andremmo a introdurre una normativa diversa per chi ancora non ha costruito rispetto a chi lo ha già fatto in presenza della stessa norma. Normalmente quando si va a fare una convenzione di lottizzazione è un contratto in cui il Lottizzante si impegna a eseguire le opere entro le date e con un certo progetto e il Comune si impegna a rilasciare i permessi sulla base di quella normativa: questo vale per 10 anni indipendentemente dal fatto che il Comune poi faccia modifiche al Piano Regolatore. Quindi dentro la Lottizzazione per il periodo di validità della convenzione è congelata la normativa della Lottizzazione anche se arrivassero norme diverse di tipo urbanistico. Noi parliamo di una norma urbanistica regolamentaria però se oggi noi andassimo a dire che questa norma si applica anche ai Lotti in edificati, andremmo ad introdurre due regimi di norme regolamentarie dentro la stessa Lottizzazione e fino alla scadenza e cioè chi ha costruito fino a ieri poteva fare il balcone in un modo...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ma non è che adesso non lo può fare più il balcone ma secondo me c'è da porre un limite...

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Benissimo, però questo limite lo andremmo ad introdurre solo per alcuni Lotti e non per gli altri già costruiti e quindi noi ci siamo preoccupati di non farlo per non creare una situazione di disparità... *(intervento fuori microfono)* ...i Lotti di completamento sono soggetti a intervento edilizio diretto e non hanno un Piano Attuativo: il Piano Attuativo ha oneri e onori, nel senso che tu hai obblighi di urbanizzare e costruire a programma ecc ma hai il vantaggio di avere una normativa che ti vale per la validità del Piano indipendentemente da norme che nel frattempo dovessero arrivare. Questa norma è comunque una norma che incide...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: ...io ne ho demoliti due, uno due anni fa e questo adesso, nella stessa disparità che ci sarebbe in questo caso: non ci sarebbe dentro le Lottizzazioni la stessa disparità? Quello prima li ha fatti e questo qui non li fa e non sono dentro le Lottizzazioni. Poi sono d'accordo, non ho nessun vincolo perché non ho un impegno a rispettare ma in quell'altro caso una certa razionalità e un certo limite va posto...

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Ma il permesso è sempre concesso fatto salvo il diritto di terzi anche dentro la Lottizzazione per cui qualsiasi confinante sa che l'altro può portarlo davanti al TAR e rischia. Però in caso di Piani Attuativi c'è una giurisprudenza consolidatissima per cui norme sopravvenute dopo non sono mai state applicate... (*intervento fuori microfono*) ...chi ha costruito fino adesso ha costruito un elemento a sbalzo senza questa norma; a chi deve costruire se gli diciamo che adesso vale questa norma gli andremmo a introdurre una diversificazione. Possiamo dirgli “cerca di fare un po' come hanno fatto tutti gli altri” ma questo ce l'abbiamo già come norma generale che all'interno delle Lottizzazioni i progetti devono essere omogenei per caratteristiche ecc. Non so forse andrebbe fatto un emendamento alla delibera?

MASSACCESI DANIELE – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE: Vediamo se è possibile ed è tecnicamente fattibile o meno. Se invece ritenete di fermare questa pratica.. Apparentemente sembra però una contraddizione, perché si andrebbero a creare delle sperequazioni secondo i ragionamenti dell'architetto Sorbatti all'interno di quelli del Piano Attuativo...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ma già le fai le sperequazioni nelle Lottizzazioni perché chi sta nel vecchio Piano può fare i balconi e quegli altri non li possono fare. Allora io dico “mi sta bene ma imponiamo dei limiti da rispettare in base a quanto fatto”.

MASSACCESI DANIELE – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE: Però io che ho costruito, di già che l'ho fatto rispettando certe regole, adesso quello che costruisce pur nello stesso Piano può costruire in maniera diversa..

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Appunto che c'è da stabilire i limiti. Devi rispettare i parametri le caratteristiche....

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora aggiungiamo che...bho, non so in che modo, adesso bisogna che ci pensiamo un attimo perché abbiamo bisogno di studiare bene...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Scusatemi ma io sono così

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Ma chi ti dice niente? La dialettica è sempre importante perché aiuta a ragionare e a trovare delle soluzioni migliori e magari ci fai vedere un aspetto che non avevamo considerato...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Io ho fatto solo le mie considerazioni. Andiamo avanti? Daniele, mettiamo che la pratica viene esaminata senza...a Verbale non mettiamo niente? Okay non scriviamo niente, scriviamo solo “si invia al Consiglio così come presentata” e poi dopo voi farete quello che riterrete più opportuno.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, però bisogna che qualcosa mi dite perché io non è che domani mattina decido da me come cambiare la pratica...

MASSACCESI DANIELE – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE: Magari il Presidente Magagnini da incarico agli Uffici di approfondire la deroga nei confronti delle Lottizzazioni già convenzionate...

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Ecco, sì: scriviamoci questo e poi dopo vediamo. Adesso proseguiamo e io sto zitto sulla prossima!

PUNTO N. 2 - VARIAZIONE AL PIANO DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI ANNI 2016-2018

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Passiamo al secondo punto: variazione al Piano delle Alienazioni dei beni immobili anni 2016-2018. Relaziona l'architetto Sorbatti.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Sì, allora: abbiamo ritenuto di fare alcune modifiche al Piano delle Alienazioni attuale e vigente perché ci sono state alcune valutazioni ulteriori fatte sugli immobili. Intanto noi abbiamo avuto la possibilità di sapere che sotto all'appartamento che abbiamo in Corso Matteotti 92 che è di circa 70 mq ed è al piano I° adesso si libererà tra un mese o un paio di mesi al massimo, anche l'appartamento sotto e abbiamo ritenuto che potrebbe essere di maggior interesse provare a fare un bando entro la fine dell'anno con l'intero immobile da cielo a terra. Diventa più interessante anche fare interventi di manutenzione se sei proprietario da cielo a terra di un immobile e forse proponendolo così qualcuno potrebbe essere più interessato all'acquisto, visto che non è neanche in una posizione brutta. Poi abbiamo anticipato a quest'anno l'appartamento di via del Molino che era occupato ma si è liberato a causa di uno sfratto: lo avevamo messo per il Piano Alienazioni 2017 e ora lo anticipiamo al 2016. Contemporaneamente spostiamo nel Piano 2017 invece l'edificio ex Maschiamonte perché attualmente sarà utilizzato per il Centro Alzheimer Diurno in attesa di poter dare l'avvio a un altro tipo di lavori e quindi momentaneamente non è immediatamente alienabile. In più abbiamo inserito un'area in Via Carlo Marx – ogni tanto facciamo le nostre verifiche sulle aree di proprietà comunale, sui frustoli che ci rimangono – e un ampliamento di Via Bacigalupo, area che già era inserita nel Piano delle Alienazioni attuale però solo con una porzione modesta, ora invece abbiamo fatto la valutazione che forse conveniva provare a vedere di alienare tutta la particella - che però è vendibile anche frazionata, naturalmente - perché potrebbe interessare ai vari frontisti. In Via Marx per esempio ci è rimasto un pezzo fra una proprietà e la strada, è un pezzo nostro che rimane intercluso, subito sotto Raggio di Sole da quest'altra parte, in quella zona lì. Se proviamo ad annetterla può darsi che qualcuno dei frontisti possa essere interessato perché io mi rendo conto delle aree che abbiamo quando facciamo gli sfalci dove troviamo delle aree che dobbiamo sfalciare e non hanno un accesso, sono rimaste lì così e allora per questo proviamo a metterle nel Piano delle Alienazioni. Se poi qualcuno dei frontisti le vuole per me è uno sfalcio di meno e per la comunità stessa anche... (*interventi fuori microfono*) ..allora questa è l'area, Consigliere Olivi: questi sono i terreni e qui c'è un'altra particella che è lo stesso nostra ma che non abbiamo nessuna ragione di alienare perché ci può servire per un discorso più generale: questa area è di altri proprietari e io che devo sfalciare tutta questa parte qui, provo a vedere se i vari frontisti sono o meno interessati all'acquisto, di un'area che naturalmente può anche essere venduta frazionata ma comunque con l'obbligo di garantirci l'accesso alle aree che decidiamo di mantenere...

OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Ma architetto al Progetto Jesi quell'area non interessa?

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: No, è qua il Progetto Jesi, non lì; è qua e ha già gli accessi da questa e da quest'altra parte. La verità è che io devo sfalciare sto pezzo qui dove c'è qualcosa di Multiservizi che quindi gli devo lasciare: ho sto pezzo qui che ci devo passare con difficoltà e questo non è più mio perché è già stato venduto. Il Raggio di Sole è questo, a questo non ci si arriva manco con la strada...alcune aree di qua sono già state vendute e su ci sono gli zingari.

(interventi fuori microfono)

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Siccome qui c'è un depuratore di Multiservizi che mi hanno chiesto di sistemare, ci siamo resi conto che abbiamo questo pezzo di area qui in mezzo che è nostra ma non ci serve a niente...aspetta Cesare! Allora proviamo a metterla in alienazione: può darsi che a uno dei due frontisti o a tutti e due interessa, come è successo con Conero Bus che ha ampliato il suo suolo e quello l'abbiamo già venduto. Se interessa tanto di guadagnato, sono qualche euro di meno per lo sfalcio che non devo più fare io: se non gli interessa continuo a fare come adesso e arrivederci e grazie... E' a 16 euro/mq...105.000 euro tutto l'area e non è che costa poco, non la stiamo regalando, abbiamo venduto 5 anni fa un'altra area qui e si riparte con lo stesso valore a base d'asta, poi se non si vende proviamo ad abbassarlo la prossima volta, e se non si vende lo stesso ce la teniamo, non è un problema. Poi si può vendere anche frazionata, certo. C'è qualcosa che devo sapere di quello che avete discusso tra voi mentre parlavo col Consigliere...?

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE X L'ITALIA: No dicevo che lì l'esempio era semplice perché parlavamo solo di due immobili, qua si parla di più lotti e più proprietari con anche porzioni molto più ristrette e più piccole anche secondo delle proprietà dei lotti...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Allora, noi in Via dell'Agraria abbiamo fatto così e anche adesso faremo uguale: là abbiamo chiamato tutti i frontisti e gli abbiamo detto "se vi interessa dividetevi le parti". Loro si sono divisi le parti e alla fine c'è chi ha comprato anche davanti a casa di quell'altro perché a quell'altro non gli interessava ed è andata bene, stiamo facendo gli atti. Qui faremo la stessa cosa: faremo un avviso pubblico ma siccome sappiamo chi sono i proprietari faremo una lettera ai singoli frontisti chiedendo se sono interessati. Qua dove ci sono delle case a schiera ecc forse qui non è interessato nessuno perché ognuno ha già il suo lotto ma può darsi che questo, questo e questo invece possono essere interessati ad ampliare il proprio giardino, siccome già un po' lo utilizzano perché c'è chi coltiva e chi ci fa altre cose...

SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE X L'ITALIA: Però se si vende a macchia di leopardo poi lo sfalcio di quel che resta nostro diventa sempre più difficile...

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Certo, chi compra deve garantirci comunque il passaggio per poter arrivare e comunque hai ragione, noi ci possiamo anche riservare se non è logico di dire "vabbè, non vendiamo niente" e se per noi diventa più impegnativo lo sfalcio io mi posso riservare di tenermi tutto però intanto faccio una manifestazione di interesse. Però finché non lo metto sul Piano delle Alienazioni non posso permettermi di dire a un qualsiasi soggetto "scusa, ti interessa?"; prima va messo sul Piano delle Alienazioni e quindi, anche per fare queste valutazioni è necessario inserirle... Sull'area di Bacigalupo, invece, vi siete risolti?

(interventi fuori microfono)

PRESIDENTE MAGAGNINI MAURO - JESIAMO: Allora, prima che cominci una guerra...la pratica è approvata e alle ore 19.15 la Commissione 3 termina. Ringrazio tutti i componenti, buonasera.

La seduta è tolta alle ore 19.15

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3
Mauro Magagnini

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE
Paola Cotica