



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 3 –  
GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI -  
TRAFFICO E VIABILITA' - SERVIZI PUBBLICI DEL 23.10.2018**

---

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	JESIAMO – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
BALEANI MATTEO	JESIAMO
FANTINI LORENZA	JESIAMO
FILONZI NICOLA	JESIAMO – Presidente della Commissione
GULLACE GIUSEPPE	JESIAMO
ANGELETTI SANDRO	JESINSIEME – Vice Presidente della Commissione
CAIMMI MICHELE	JESINSIEME
GAROFOLI MARIA CHIARA	JESINSIEME
ELEZI LINDITA	PATTO X JESI
GIAMPAOLETTI MARCO	INSIEME CIVICO
COLTORTI FRANCESCO	JESI IN COMUNE-LABORATORIO SINISTRA – Supplente
BINCI ANDREA	PARTITO DEMOCRATICO
FIORDELMONDO LORENZO	PARTITO DEMOCRATICO
GREGORI SILVIA	GRUPPO MISTO

Sono inoltre presenti:

RENZI ROBERTO	ASSESSORE
SORBATTI FRANCESCA	DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI
CICCARELLI LANDINO	P.O. SERVIZIO SUE E CONTROLLO DEL TERRITORIO

Alle ore 18.15 il Presidente della Commissione Filonzi Nicola, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

**PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO:** Buonasera. Sono le ore 18.15. Dichiaro aperti i lavori della III Commissione; sono iscritti all'ordine del giorno tre punti, di cui uno aggiuntivo, che è stato inviato ieri dagli uffici. Il primo punto all'ordine del giorno è il seguente: "Modifica di destinazione d'uso di alcune aree a servizi di livello locale site in via Finlandia, via E. Fermi e via San Francesco, ai sensi dell'art. 63 comma 3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente". Illustra la pratica l'assessore Renzi, intanto saluto anche l'architetto Sorbatti e il geometra Ciccarelli. Passo la parola all'assessore Renzi.

**RENZI ROBERTO – ASSESSORE:** Stiamo parlando di una variante, che riguarda tre aree in particolare e della regolarizzazione della destinazione di queste aree a seguito di alcune novità, che tra l'altro il Consiglio comunale conosce, perché innanzitutto parliamo dell'area in via Finlandia, l'area ex Cepi, l'area destinata all'asilo Cepi oggi e, sapete, in futuro destinata al nuovo Centro Alzheimer, finanziato con la donazione ricevuta da Cassio Morosetti; quindi, quell'area viene trasformata da area scolastica ad area per servizi socio-sanitari. L'altra area che ci interessa è quella relativa a via Fermi e riguarda l'area ex CRT in zona Verziere, che, anche qui, come sapete, c'è una destinazione a edilizia scolastica, dopo l'assegnazione del finanziamento da parte del Ministero per interventi sulla scuola 0-6 anni. Abbiamo avuto riconosciuto questo finanziamento, quindi quell'area assume, appunto, la destinazione idonea per l'edilizia scolastica. Il terzo intervento riguarda via San Francesco e in particolare l'area sportiva a ridosso del Convento San Francesco della chiesa San Francesco; parlo dell'area sportiva, che avrà una riorganizzazione e comunque viene ridefinita come area sportiva; ricorderete che è l'area, dove un tempo c'era un campetto per il gioco del calcio, poi c'era un bocciodromo, non so quali altri impianti, comunque è un'area che viene classificata ad hoc come impiantistica sportiva, perché poi sappiamo che verrà riorganizzata con impianti forse più idonei di quelli attualmente presenti, che sono un po' in stato di abbandono; quindi, è un'area di proprietà della Curia, del Convento di San Francesco, in sostanza, che avrà una nuova riorganizzazione; queste sono le tre aree, soggette a variante, che di fatto regolarizzano un po' le situazioni di novità emerse in questi ultimi tempi.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Ci sono domande in merito? Prego, architetto Sorbatti.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Volevo aggiungere che naturalmente questo è fattibile con un unico passaggio dal Consiglio comunale, perché lo prevede proprio la norma di Piano regolatore; che si può passare da S1 a un'altra tipologia di S1 e che nell'insieme queste varianti apportano un miglioramento degli standard urbanistici, perché l'area del CRT, che era classificata solo S1 senza declinazioni successive, cioè, era battezzata come tutte le destinazioni e i servizi possibili, perché non aveva la declinazione in S1 verde o S1 ricreativo, S1 sportivo, non era mai stata computata ai fini degli standard, era come se fosse in stand by, per cui adesso viene computata ai fini degli standard, a livello di quantitativo generale del Piano regolatore abbiamo un incremento di tutti gli standard; è un fatto puramente teorico, però dal punto di vista della quantificazione degli standard, c'è un incremento, poi questo lo trovate ben chiarito all'interno della delibera. (*Intervento fuori microfono*). Per tutte e tre le aree, cioè, la sommatoria di tutte e tre le aree, perché di fatto la zona S1 del CRT non era stata mai computata ai fini degli standard; ora diventa parte scuola e parte verde, scuola va a compensare lo standard scuola del Cepi e quindi c'è un'invarianza rispetto a quello standard e la zona di San Francesco aumenta la parte sportiva e la parte ricreativa e la parte verde, che era verde pubblico, ma che non aveva senso, in realtà ritroviamo lo stesso quantitativo di verde, anzi, aumentato nell'area del CRT, quindi diciamo che a livello di conteggi e di dotazione degli standard, il Piano regolatore ha un incremento, perché l'area S1 del CRT non era mai stata computata ai fini degli standard, pur essendo una zona per servizi.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Sì, nel documento istruttorio, c'è la tabella che riepiloga e potete vedere poi gli standard che sono stati aggiunti. Ci sono altre domande in merito? Credo di no. La Commissione prende atto della pratica e passo al secondo punto iscritto all'ordine del giorno: "Concessione di servitù di passaggio su porzione di proprietà comunale sita in piazza Colocci, 8". Illustra la pratica l'architetto Sorbatti. Prego.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Noi siamo proprietari, ma condomini nello stesso tempo all'interno del Palazzo Colocci, in piazza Colocci, dove abbiamo sia l'appartamento del museo Colocci che un ulteriore appartamento che viene utilizzato come deposito della biblioteca. Con noi, del condominio abbiamo diversi condomini, tra cui l'accesso dalla scala condominiale avviene anche all'appartamento di proprietà dell'avvocato Avitabile; l'avvocato Avitabile ha chiesto di poter avere una servitù di passaggio su un corridoio, al quale si accede direttamente dalla scala condominiale e che, per noi, questo corridoio va a servire un piccolo ripostiglio a fianco dell'appartamento che noi abbiamo e che utilizziamo come appartamento di deposito libri per la biblioteca, che sta nel palazzo dall'altra parte e poi questo corridoio ha accesso alle vetrate che noi utilizziamo semmai per andare a fare manutenzione sui tetti. Come vedete, vengono richiesti pochi metri quadrati, una servitù di passaggio solo nella prima parte per poter procedere a un frazionamento dell'unità immobiliare di proprietà Avitabile, che sono appartamenti molto vasti, e quindi poter avere il secondo accesso e rendere funzionale questa possibilità. Dal nostro punto di vista, è una servitù, ma d'altronde le scale condominiali sono sempre le scale condominiali, a noi portano a un ripostiglio, per cui non ci sono tecnicamente degli elementi ostativi a concedere questa possibilità; è stato computato un valore della servitù pari a circa la metà del valore dell'acquisto, cioè, se noi vendessimo quei quattro metri quadrati di servitù, mi pare, avrebbero un valore intorno ai 2 mila euro, per cui noi abbiamo ipotizzato, siccome il valore della servitù varia a seconda del deprezzamento che ci viene del nostro valore; qui non si può parlare di un deprezzamento, perché poi non cambia molto le caratteristiche, abbiamo pensato che, però, siccome per lui è funzionale, la funzionalità di una servitù perpetua, almeno il 50% del valore del mercato, qualora lui acquistasse quella porzione; è stato fatto questo tipo di valutazione, così è anche chiaro come siamo arrivati a quella determinazione. Tutto qui.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: C'è qualche domanda o curiosità? Niente. La Commissione, allora, prende atto anche della pratica iscritta al punto numero 2 all'ordine del giorno. Passiamo al terzo punto, che è stato aggiunto nella giornata di lunedì: "Diretta applicazione della definizione uniforme stabilite dallo schema di regolamento edilizio"; si tratta di una questione prettamente tecnica, riguardante il Piano regolatore comunale, regionale e nazionale, è una norma nazionale. Illustra la pratica il geometra Ciccarelli. Prego.

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SUE E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Questa delibera tratta del regolamento edilizio comunale e di due articoli delle norme tecniche del Piano regolatore. Parte da un'intesa raggiunta in sede di Conferenza unificata Stato-Regioni-Autonomie locali, del 2016, nella quale è stato licenziato uno schema di regolamento di tipo valido in tutta Italia; cioè, la Conferenza unificata ha approvato uno schema di regolamento edilizio in modo che in tutta Italia i regolamenti edilizi fossero pressoché uguali; questo schema, è composto di tre parti; una parte sono le definizioni uniformi, quelle che entrano automaticamente in vigore fra qualche giorno; le definizioni uniformi sono 42 definizioni, che è come si calcola il volume, l'altezza, la distanza, cos'è un vano, in sostanza le definizioni uniformi in materia edilizia; l'intesa ha stabilito 42 definizioni da valere su tutto il territorio nazionale, senza possibilità di modifica; le Regioni avrebbero dovuto recepire con legge regionale, apportando solo indicazioni tecniche di dettaglio, solo indicazioni di dettaglio senza modificarle. Le altre due parti di questo schema di regolamento sono costituite una dalla raccolta delle norme sovraordinate, e queste operano comunque, e un'altra dall'indice, cioè di che cosa si possono occupare i regolamenti edilizi comunali, in modo che a regime in tutta Italia il volume si calcola dappertutto allo stesso modo, la distanza lo stesso, e poi in tutta Italia all'articolo 42 c'è la definizione delle rampe dell'autorimessa, all'articolo 37 i marciapiedi, in modo che un professionista, in qualunque parte d'Italia lavori, sa che il volume, l'altezza, la superficie si calcola allo stesso modo e che le norme riferite ai singoli aspetti le trovo in quell'articolo, quindi lo Stato ha bloccato l'indice, cioè di che cosa si possono occupare i regolamenti edilizi e ha bloccato le definizioni uniformi. Questa era l'intesa raggiunta in sede di Conferenza unificata; le Regioni dovevano recepire questa intesa entro un termine di 180 giorni, non rispettato da quasi nessuna Regione, poi da quando le Regioni avessero recepito questa intesa, i Comuni hanno 180 giorni per recepire queste indicazioni, solo che per le Regioni il termine è senza alcuna penalizzazione, nel senso che se non lo fanno si aspetta, mentre i Comuni hanno 180 giorni e nel caso di non recepimento entrano automaticamente in vigore le definizioni uniformi, quindi per il resto rimane quello vecchio, ma le definizioni uniformi entrano automaticamente in vigore; chiaramente, riscrivere tutto un regolamento edilizio, quello attuale risale al 1989, è un lavoro enorme e sfida che 8 mila Comuni italiani si possano mettere a scrivere tutti un nuovo regolamento; quindi, come Comuni abbiamo sollecitato l'ANCI e la Regione affinché la Regione si facesse promotrice di un tavolo tecnico per fornire ai Comuni, come è stato fatto nel 1989, uno schema, un semilavorato su cui i Comuni poi possano andare a declinare le singole necessità, altrimenti scrivere un regolamento edilizio di nuova generazione, in cui si parla di qualità urbana, di qualità architettonica è abbastanza complesso. Il tavolo tecnico è stato insediato in Regione, sta già lavorando, sia all'ANCI che in Regione, il Comune di Jesi ne fa parte, quindi vestire gli articoli dell'indice è un lavoro che si sta facendo in sede regionale e ANCI e quando sarà pronto lo schema, ne discuteremo in Consiglio comunale per approvarlo. Il termine dei 180 giorni scade il 7 novembre, quindi per il 7 novembre non si fa in tempo, ma questo vale per tutti, per cui entrano automaticamente in vigore le definizioni uniformi, che vanno a innestarsi sulle corrispondenti definizioni che abbiamo nel nostro regolamento edilizio; quindi, dal 7 novembre cambia come si calcola il volume, la superficie, l'altezza e via dicendo. L'intesa lo diceva, la legge regionale lo recepisce, stabilisce che l'applicazione di queste definizioni uniformi non deve modificare le previsioni dimensionali dei piani regolatori, cioè, se il 6 novembre, con la vecchia norma, posso costruire un edificio di tre piani di 1000 metri cubi, l'8 novembre devo poter costruire lo stesso edificio, però se è cambiato il metodo di misurazione, bisogna apportare dei correttivi e la legge regionale ha apportato dei correttivi per la gestione del periodo transitorio, finché non si fa la prima variante generale al Piano regolatore, bisogna convivere con le nuove definizioni e il vecchio Piano regolatore; diciamo che la cosa più grossolana è che fino a oggi non si conteggia né il volume né tutto quello che è sottoterra, l'interrato non fa volume, domani la costruzione è intesa tutta, fuori e entroterra; la legge regionale dice: "nel periodo transitorio alle capacità edificatorie del Piano regolatore si aggiungono i piani interrati", per far sì che cambi il metodo di misura, ma non cambi il risultato finale; nella prima variante

generale bisognerà scrivere la norma, in modo che quando scrivo 1000 metri cubi, so che c'è anche l'interrato; diciamo che queste definizioni uniformi, in ogni caso, entrano in vigore il 7 novembre e vanno a sostituire le corrispondenti definizioni che abbiamo nei nostri strumenti urbanistici; quindi, in teoria non è che il Consiglio comunale possa dire che non lo approva, ma siccome si vanno a modificare due strumenti di competenza del Consiglio comunale, che è il regolamento edilizio e due articoli delle norme tecniche del Piano regolatore, si sottopone al Consiglio comunale questa delibera, in cui si prende atto degli effetti prodotti dalla diretta applicazione, perché è vero che è tutto automatico, però sull'allegato alla delibera sono riportate le voci delle definizioni uniformi e qual è la corrispondente voce che non si applica più dal 7 novembre; quindi, la nuova versione del regolamento edilizio dell'articolo 13 e gli articoli che scompaiono vanno di fatto a modificare dall'8 novembre questi due strumenti; pertanto, questa delibera racconta gli effetti prodotti dalla diretta applicazione per una presa d'atto da parte del Consiglio comunale.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Potevamo anche aspettare e magari venire in Consiglio comunale, dato che si applica immediatamente, però dato che c'era comunque un Consiglio comunale prima, abbiamo pensato che fosse più opportuno, considerato il 7 novembre, approfittare di questo Consiglio; è vero che questa decisione è maturata nel corso di un tavolo tecnico che abbiamo avuto con tutti i Comuni della Vallesina il 16 di ottobre, per cui nel confronto i Comuni avevano varie posizioni, cioè chi riteneva di non dover fare nessun tipo di atto, chi pensava che bastasse una determina del dirigente, però noi poi ci abbiamo ri-ragionato successivamente e abbiamo pensato che effettivamente, anche se è automatico, è comunque materia di Consiglio, per cui noi abbiamo fatto questa scelta. Credo che poi alla fine anche i Comuni della Vallesina che aspettano sempre che cosa facciamo noi, faranno altrettanto e diciamo che tutta la Vallesina si orienta verso la delibera di Consiglio comunale, e forse anche di più, perché anche Falconara ci ha telefonato per sapere come facevamo e ci segue, quindi noi apriamo le piste, poi speriamo di aprire le piste giuste.

RENZI ROBERTO – ASSESSORE: Colgo l'occasione per sottolineare il fatto che, come diceva il geometra Ciccarelli, lo Stato ha dato indicazioni, la Regione e le Regioni sono enormemente in ritardo sui recepimenti, i Comuni lo stesso, ma il Comune di Jesi è, credo, fra i promotori sicuramente per la Vallesina e buona parte della provincia di questa iniziativa e per questo dobbiamo ringraziare il geometra Ciccarelli, che tra l'altro fa parte, e lo hanno chiamato apposta, del tavolo regionale dell'ANCI e grazie proprio a questo tavolo, del quale Jesi fa parte, si sta muovendo qualcosa; alla luce di questo, e infatti prima si diceva che tutti attendono quello che fa Jesi per poi seguire con gli stessi atti. Questo per dare riconoscimento all'ufficio, che è diventato un po' il punto di riferimento non solo della Vallesina per queste cose, ma qualche giorno qui il tavolo era pieno proprio per ascoltare quello che il geometra Ciccarelli stava raccontando adesso.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Quindi, è una pratica comunque importante, perché poi avrà dei risvolti man mano che si andranno a riempire le varie voci con quelle che sono le decisioni più politiche rivolte verso l'urbanistica, per cui è giusto che anche il Consiglio comunale in qualche maniera incida. Ci sono osservazioni? È tutto chiaro su questa pratica? Prego, consigliere Binci.

BINCI ANDREA – PARTITO DEMOCRATICO: Grazie, Presidente. Vedevo che la pratica è molto corposa, perché sono 42 modifiche, 42 punti che toccano vari aspetti e via dicendo. Io non sono un tecnico da rivederli tutti e 42, ma volevo chiedere quali sono gli aspetti principali di modifica, che vengono apportati con questa variazione, i punti salienti più rilevanti, insomma.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Se non sbaglio, sono tutte variazioni decise dall'alto, a livello nazionale, per cui imposte. Faccio rispondere direttamente il geometra Ciccarelli, che ha seguito il procedimento.

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SUE E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Diciamo che i cambiamenti sostanziali riguardano il fatto che queste nuove definizioni tengono conto di quello che è successo in questi anni e anche nella normativa a carattere nazionale. L'attuale regolamento edilizio è figlio di un regolamento edilizio tipo della Regione, del settembre 1989, quindi parliamo di quasi trent'anni fa. Nel 2001 è uscito il Testo Unico in materia edilizia, che ha rivoluzionato anche un po' il concetto di costruzione. La novità forse un po' più importante è che una costruzione è tale anche quando è sottoterra e quindi la volumetria e la superficie si calcola dell'intera costruzione; quindi, quello che fino ieri, il piano interrato non aveva nessuna rilevanza in termini di consistenza, oggi ce l'ha; questo comporta anche una revisione degli indici di Piano regolatore, perché se non si apportano correttivi, se prima potevo fare 1000 metri cubi, oggi posso fare 1000 metri cubi più il piano interrato, domani posso fare 1000 metri cubi compreso il piano interrato, quindi la norma transitoria regionale dà un paracadute, nel senso che dice che alle capacità edificatorie del PRG si aggiunge il piano interrato, prima variante generale bisognerà adeguare; la novità è questa, poi c'è il discorso per cui la distanza si misura in maniera radiale, non è che ci siano tantissime novità, è vero che comunque stanno sorgendo dei problemi su come applicarle, e infatti proprio in questi giorni si sta ragionando della distanza, perché il regolamento precedente era molto corposo nel definire come si misura una distanza, la spacchettava in tre, ovvero la distanza tra edifici, distanza dalle strade, distanza dai confini, qui invece è scritta una riga e mezza: "La distanza è il segmento minimo che unisce l'edificio al confine di riferimento, il raggio"; giusto, banale, chiaro che è così, però dobbiamo applicarla anche in riferimento alla norma del 1968, il famoso articolo 9 del dm, distanza 10 metri tra pareti finestrate, mentre prima si misurava solo se c'era la sovrapposizione e il fronteggiamento, adesso c'è qualche dubbio che invece possa essere un raggio di dieci metri e questo penalizzerebbe tantissimo; a nostro parere, non è così, perché la norma del 1968 parla di edifici che si fronteggiano (*Intervento fuori microfono*) il tavolo tecnico che c'è all'ANCI e in Regione è molto utile, perché innanzitutto cominciamo a ragionare con la stessa lingua in tutti i Comuni, si sta pensando di avanzare un quesito al Ministero su questo discorso della distanza e il quesito verrà fatto dalla Regione su proposta dell'ANCI; il fatto che in tutta Italia si ragiona allo stesso modo, cioè che il volume si misuri uguale dappertutto, che l'altezza di un edificio si misuri allo stesso modo dappertutto è un grandissimo passo in avanti, perché adesso abbiamo 280 Comuni marchigiani e 8 mila nazionali e abbiamo 8 mila metodi di misurazioni dell'altezza, e se c'è un edificio, non è possibile che l'altezza si misuri in dieci modi diversi, mentre adesso si misura in dieci modi diversi, perché uno misura sotto la gronda, un altro sopra, uno sul colmo, uno non tiene conto dello spessore e via dicendo; la norma nasce per garantire i livelli essenziali delle prestazioni garantite dalla Costituzione, l'articolo 4 del Testo Unico stabilisce questo; quindi, un professionista che si trova ad operare in campo edilizio, oggi è costretto ad andare in 8 mila Comuni a chiedere come si misura l'altezza, mentre domani, secondo le intenzioni dell'intesa, lo trova scritto ed è uguale in tutta Italia; è chiaro che provenendo da 8 mila metodi un metodo, tutti debbono riadattarsi dentro quel metodo e non deve provocare nessuna modifica alle previsioni dimensionali, e ovviamente questo non è facile in prima applicazione, però ci sono delle novità importantissime, per esempio, queste per cui si misura il piano interrato, poi ci sono un metro e mezzo gli sporti, cioè ogni sporto, ogni sporgenza che può essere una pensilina, un cornicione o un balcone, fino a 1,5 metri non fa distanza; prudentemente, il Consiglio comunale aveva approvato una variante e avevamo stabilito per 80 centimetri.

SORBATTI FRANCESCA – DIRIGENTE AREA SERVIZI TECNICI: Questo, a seguito di sentenze del TAR prevalenti, perché effettivamente il fatto di arrivare a uniformità, avremo anche un'uniformità anche relativamente alle sentenze, perché se in tutta Italia si calcolano in una determinata maniera, nel momento che su un determinato argomento vengono emesse determinate sentenze, ci può servire un po' per tutti; poi, in altre situazioni noi mediavamo sui TAR delle varie Regioni, avendo caratteristiche diverse, però, per esempio, il Consiglio comunale, su nostra proposta, aveva condiviso, in una situazione di sicurezza, perché la prevalenza delle sentenze era che non determinava il calcolo della distanza se era di limitate dimensioni, e le limitate dimensioni erano state individuate da molte sentenze in 80 centimetri; a questo punto, invece, c'è stata un'intesa a livello nazionale, e quindi penso che poi si adegueranno anche le varie sentenze, per cui 1,5 metri non costituisce distanza.

PRESIDENTE FILONZI NICOLA – JESIAMO: Grazie. Si tratta di un passo importante fatto nel 2018, ma avremmo almeno la previsione delle distanze, alcune misure si misureranno allo stesso modo da Bolzano fino a Palermo, per cui siamo un po' distanti, forse, da certe altre realtà. Non ci sono altri interventi o altre domande, per cui la Commissione prende atto e, ringraziando l'assessore Renzi e l'architetto Sorbatti e il geometra Ciccarelli, alle ore 18.45 dichiaro chiusi i lavori della III Commissione. Grazie.

La seduta è tolta alle ore 18.45

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 3  
Nicola Filonzi

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE  
Paola Cotica