



**VERBALE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE N. 1 –
REGOLAMENTI – AFFARI ISTITUZIONALI – RISORSE UMANE E
STRUMENTALI – PARTECIPAZIONE E DECENTRAMENTO – FINANZE E
SVILUPPO ECONOMICO DEL 25.02.2016**

Presenti:

MASSACCESI DANIELE	JESIAMO – PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MAGAGNINI MAURO	JESIAMO
LENTI PAOLA	JESIAMO – Vice Presidente Commissione
TESEI GRAZIANO	JESIAMO
TORRI ANDREA	PATTO X JESI
GAROFOLI MARIA CHIARA	INSIEME CIVICO – Presidente Commissione
BORNIGIA STEFANO	P.D. (delegato dal Capogruppo in sostituzione della Consigliera Mancinelli)
OLIVI DANIELE	P.D.
SANTINELLI CESARE	LISTE CIVICHE PER L'ITALIA

Sono inoltre presenti:

BUCCI MARIO	ASSESSORE
GEOM. CICCARELLI LANDINO	P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO

Alle ore 18.27 il Presidente della Commissione Garofoli Maria Chiara, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

PUNTO N. 1 - MODIFICA DEL REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 05/03/2012, IN ATTUAZIONE DEL D.P.R. N. 380/2001. ADEGUAMENTO DEL CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

PRESIDENTE GAROFOLI MARIA CHIARA – INSIEME CIVICO: Buonasera a tutti, sono le ore 18.27 iniziamo i lavori della Commissione 1. All'Ordine del Giorno il seguente Punto: “modifica del Regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 05/03/2012, in attuazione del D.P.R. n. 380/2001. Adeguamento del contributo sul costo di costruzione” Illustra il geometra Ciccarelli

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Allora, parliamo del Regolamento che disciplina le modalità di calcolo e di determinazione degli oneri di urbanizzazione e dell'aggiornamento del contributo sul costo di costruzione. Sono queste due voci, gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione che costituiscono il cosiddetto “contributo di costruzione” che è il contributo che il cittadino paga a fronte di un intervento edilizio diretto di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia. Cioè alcuni interventi, quelli più consistenti ed importanti dal punto di vista edilizio e cioè la nuova costruzione e la ristrutturazione integrale sono soggetti al pagamento di un contributo. Questo contributo e gli oneri di urbanizzazione sono disciplinati da un apposito Regolamento che fino agli anni 2010/2011 era di competenza esclusiva Regionale e poi è passato alla competenza comunale, tant'è che nel 2012 abbiamo approvato questo Regolamento. Oggi lo andiamo a modificare sul mandato del Consiglio Comunale che con la Delibera n. 211/2014 con la quale ha stabilito sostanzialmente tre cose: la riduzione del contributo per gli interventi di recupero dell'esistente, diversificata tra Zona A, la cosiddetta free zone di cui si parlò in Consiglio Comunale, cioè tutti gli interventi di recuperi per Legge dovevano essere – potevano essere – ridotti dal Consiglio Comunale di almeno il 20%. In quell'occasione fu decisa una riduzione del 40% di tutti gli interventi di recupero nelle Zone A – il cosiddetto Centro Storico – e del 20% in tutte le altre zone, dando poi

mandato agli Uffici di adeguare di conseguenza il Regolamento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, anche a seguito di intervenute modifiche di normative che nel frattempo si sono succedute. Oggi noi riformuliamo alcune parti del Regolamento e sostanzialmente la Tabella A allegata al Regolamento dove c'è tutta un'articolazione di coefficienti correttivi in base ai vari interventi. Cioè i coefficienti correttivi della Tabella A diversificano l'importo del contributo per zone quel tipo di intervento, più alto per le nuove costruzioni e più basso per le ristrutturazioni, più alto nelle zone residenziali e produttive, più basso nel centro storico. Ma se con quella Delibera si decideva un diverso costo base diversificato tra l'altro per zone omogenee, di fatto si sovrapponeva a quello che era il compito della Tabella: per cui oggi la andiamo a semplificare introducendo due sole tipologie di intervento, la nuova costruzione e il recupero dell'esistente. Semplifichiamo robustamente tutta quella che poi era una stratificazione della Tabella che derivava dal 1977 e che per oltre 30 anni non abbiamo potuto adeguare perché era di competenza regionale; andiamo ad introdurre una ulteriore modifica all'art. 9 del Regolamento dove introduciamo un'altezza virtuale di 3,50 mt per il riutilizzo a scopi commerciali di edifici industriali. Cioè, il calcolo degli oneri di urbanizzazione per le destinazioni commerciali e residenziali viene fatto sul volume ma oggi si presenta abbastanza di frequente il riutilizzo di capannoni industriali per piccole attività commerciali e cioè gli imprenditori destinano o vogliono destinare piccole porzioni dei loro capannoni anche per vendita al dettaglio di prodotti correlati all'attività specifica che viene fatta. In questo caso, i capannoni hanno altezze importanti di 7/8/9 metri e di fatto anche se se ne utilizza una porzione verrebbero fuori calcoli di volume molto alti a fronte di un utilizzo parziale, anche perché l'incremento di carico urbanistico derivante dal riutilizzo a scopo commerciale è dato dalla superficie e non dal volume, cioè incremento di parcheggi, traffico ecc in base alle superficie di vendita che si introduce e non in base a quanto è alta la superficie di vendita. Per cui, al fine di incentivare anche il riuso di questi contenitori industriali, si introduce nel calcolo del volume un'altezza virtuale di 3,50 mt. Ultima precisazione; si diversifica – lo trovate nel documento istruttorio illustrato in maniera ampia – il coefficiente per le destinazioni commerciali e fra la città residenziale e parte produttiva, cosiddetta ZIPA, rendendo più appetibile con un coefficiente minore il permanere o l'aprire botteghe commerciali o artigiane nella zona residenziale a fronte dei centri commerciali nella zona produttiva. La differenza è un 10%, non è altissima, però si vuole con questa scelta incentivare la bottega commerciale nelle zone residenziali perché costituisce un servizio per il residente, perché se c'è il negozio di alimentari ancora nel quartiere non è costretto a spostarsi nei centri commerciali per la piccola spesa e poi per incentivare piccole attività. Di fatto quindi la modifica di questo Regolamento fa seguito a una specifica disposizione del Consiglio Comunale del 2014 di adeguare il Regolamento alle sopravvenute modifiche normative e riduzioni operate per Legge.

PRESIDENTE GAROFOLI MARIA CHIARA – INSIEME CIVICO: Okay, grazie per l'illustrazione. Santinelli.

CONSIGLIERE SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE PER L'ITALIA: Sì, grazie Presidente. Una precisazione per capire meglio; avendo cancellato tutte le vecchie Tabelle di diversità...cioè quello che distingueva il centro storico che aveva un'aliquota come oneri di urbanizzazione, il quartiere residenziale aveva altra prospettiva di oneri di urbanizzazione diversa dal centro storico, oggi per semplificare se ho ben capito, lei ha detto che ci sono solo due parametri. Il primo è la costruzione del nuovo che ha un costo e la ristrutturazione che ha magari un costo decisamente più basso ma in pratica non c'è più il distinguo di dove sono allocate le abitazioni. Su tutto il territorio comunale? Parliamo della città o anche della campagna? La domanda è questa, per le case coloniche e per l'uso civile delle stesse case coloniche; nel momento in cui vengono riqualificate è richiesto il cambiamento dell'immobile da uso colonico a uso civile come oneri di urbanizzazione? Questo non mi è chiaro. Grazie.

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Allora forse mi sono espresso male o sono stato poco chiaro; resta la diversificazione per le diverse zone della città. Intendevo dire che l'elenco del tipo di interventi da 10 si riduce a 2 ma la diversificazione resta per zone omogenee. Quindi riduzione più marcata per il centro storico, sostanzialmente senza riduzioni per le zone residenziali e un incremento medio del 20% per la riconversione di case coloniche in

residenza civile. Quindi resta la distinzione per zone omogenee, viene un po' avvicinata la forbice che prima era molto aperta, viene leggermente ridotta perché già la diversificazione dei costi base aveva operato già una forbice. Comunque resta fra il centro storico e la zona agricola una differenza che va per il recupero da 0.6 a 1 quindi c'è un 40% in più in zona agricola rispetto al centro storico e 0.8 / 1.2 quindi c'è sempre mediamente un 40% di differenza. Più onerosa la zona agricola, più leggero il centro storico ma resta comunque la diversificazione per zone omogenee. Trasformare la casa colonica in abitazione civile è un normale intervento edilizio come in città; la zona agricola ha un'aliquota più alta perché questa era l'impostazione che veniva dal vecchio Regolamento Regionale del 77. Era il doppio e adesso viene portata a 1,2 quindi si riduce questa forbice perché non solo rendeva poco appetibile il recupero di questi fabbricati ma lo scoraggiava di fatto perché l'indice 2 vuol dire che era il doppio preciso e siccome gli interventi del Piano Casa hanno un'ulteriore tassa che è la monetizzazione dello standard che non può essere inferiore agli oneri di urbanizzazione, se quello è il doppio questo diventa 4. Di fatto questo meccanismo perverso non solo scoraggiava ma di fatto cominciava ad impedire molti recuperi e con questa rivisitazione del Regolamento si alleggerisce questo divario pur lasciando questa diversificazione per zone omogenee che era l'impostazione originaria che viene mantenuta ma con una forbice che viene molto ma molto ridotta perché ci sembrava poco opportuna, ecco.

CONSIGLIERE SANTINELLI CESARE – LISTE CIVICHE PER L'ITALIA: Va benissimo. Grazie.

CONSIGLIERE MAGAGNINI MAURO – JESIAMO: Forse qualcuno di voi ha visto qualche tempo fa sul giornale che avevo preso questa iniziativa di scrivere chiedendo al Sindaco di verificare questa situazione degli oneri. Questa iniziativa era nata col fatto che col primo dell'anno, senza operare in altre direzioni di come stavamo facendo si sarebbe avuto un incremento del 37% degli oneri che in questa fase sarebbe stato fortemente penalizzante per quella poca edilizia che c'è. A livello di edilizia va fatta una considerazione, oggi l'operatore non è più l'impresa ma è il singolo cittadino che sistema il negozio, ristruttura casa ecc e quindi il discorso che si poteva fare una volta quando c'era il problema della speculazione, non c'è più. Fermo restando questo aumento di oneri ho ritenuto di suggerire, e poi dopo l'Ufficio ha fatto la sua signora parte, per un intervento alla Tabella, cercando di recuperare qualcosa di questi oneri, di questo aumento direi anche molto forte quale il 37% sistemando la Tabella. La cosa che più di tutte mi preoccupava anche perché nei contatti con l'Ufficio se ne era parlato spesso, era questo parametro 2 dell'intervento in campagna, frutto di una mentalità passata, vecchia; oggi chi recupera, chi fa un piccolo aumento di cubatura in campagna va a vivere in campagna e oggi da noi c'è una realtà bellissima nella nostra campagna, e questo dover pagare oneri due volte, doppi, che poi si ripercuotevano sul costo del suolo e diventavano 4 volte, l'Ufficio ha spesso verificato che il cliente, chieste informazioni, se ne è scappato e non ha fatto più l'intervento, con ovvi danni all'economia ma anche alle casse comunali. Adesso diciamo che così c'è una rimodulazione e fortunatamente – io spero che questo comporti una ripresa ma tutto è aleatorio – sono subentrate come accennava anche Landino anche alcune agevolazioni dal punto di vista normativo. Adesso per esempio se si divide un appartamento in due non si pagano più gli oneri, cosa che invece avveniva in passato; se si fa una ristrutturazione totale di un solo alloggio non si pagano gli oneri e c'è un tentativo anche a livello nazionale – Landino correggimi se sbaglio – per cercare di favorire e quindi anche noi con questa iniziativa andiamo in questa direzione. Si poteva fare di più, non si poteva fare di più? Secondo me visto che in fondo ancora la situazione oneri di urbanizzazione regge – quest'anno mi pare che l'Ufficio mi diceva che abbia superato il milione – quindi forse agendo in maniera più forte saremmo passati dalla parte del non più favorire l'utente ma penalizzare l'Amministrazione. Quindi credo che questa riduzione del 10% - in media in sostanza è il 10% - per questa variazione sia abbastanza equilibrata. Fondamentale è anche quel discorso che faceva Landino dell'altezza virtuale perché noi avevamo ancora un assurdo e cioè che la cubatura a livello industriale veniva valutata al tetto ma oggi il mondo sta cambiando, oggi l'imprenditore e l'artigiano cominciano a vendere anche le sue cose per cui se fa il negozietto interno alla sua azienda non ha senso che paghi per un'altezza di 8 metri quando in realtà il negozio è 3,50. Quindi credo che sia questo intervento un corretto adeguamento che non penalizza troppo l'utente – quel poco utente che c'è – ma non penalizza nemmeno le casse comunali, quindi per quanto mi riguarda, ripeto, io avevo segnalato questa cosa e sono soddisfatto che l'Amministrazione ne abbia tenuto conto e si arrivi a questa fase di presentare la pratica in Consiglio. Grazie.

Interventi fuori microfono

CONSIGLIERE OLIVI DANIELE – PARTITO DEMOCRATICO: Io chiedo, solo per arrivare a una conclusione o a una riflessione più puntuale, se gli Uffici hanno fatto qualche proiezione, nel senso di fare la simulazione di quello che avrebbe potuto succedere nella zona industriale utilizzando questo, nella zona residenziale utilizzando quell'altro....Perché la premialità mi pare di aver capito, installiamo il possibile commercio più nella parte residenziale che in quella industriale mi sembra di averlo capito quel passaggio; ma aldilà di questo se c'era qualche proiezione perché il costruito e l'industriale è tanto. L'avete fatta, c'è qualche proiezione potenziale?

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Allora, fare una proiezione sulle probabili ed eventuali ricadute in termini complessivi di questa modifica è alquanto difficile perché non sappiamo quale possa essere lo scenario. È talmente veloce l'evoluzione ed è talmente difficile, mentre 7/10 anni fa, 15 anni fa era semplice prevedere cosa sarebbe successo l'anno successivo perché il trend era molto lineare, si costruiva un centro commerciale all'anno, quello portava 500 mila euro di oneri, il resto era il quartiere, si costruivano 15 case al mese e comunque era un trend. Oggi è tutto completamente cambiato e io dire in maniera tecnica cosa potrebbe succedere non sono in condizione di dirlo. Posso dire però che la normativa che regge sostanzialmente l'edilizia oggi è il Piano Casa Regionale, il cosiddetto Piano Casa che consente ampliamenti sostanzialmente del 20% di un edificio, ampliamento del 20% con un massimo di 200 metri cubi che sono l'equivalente di 70 metri quadrati nella zona agricola passa agli 11.000 euro che sarebbero 9.500 quindi che si riduce diciamo di 1.500 euro a fronte di quello che sarebbe stato con l'indice non pagabile e lo stesso intervento in zona urbana paga sui 7.500 euro e passerebbe da 6.000 a 7.500. Diciamo che parliamo di riduzioni in zona agricola di un 10/20% dell'introito compensati da questi interventi in zona urbana che subiscono un leggero aumento. Quello che possa succedere nella zona industriale con questa altezza a 3,50 è difficile dirlo perché, appunto è un fenomeno che si sta affacciando ora. Lì proprio non lo so, perché mentre il Piano Casa da dei volumi, delle superfici, delle dimensioni su cui poter fare un conteggio, le piccole riconversioni commerciali sono molto variabili e si passa dall'industriale che produce magari oleodinamica che vende magari anche i tubi ad alta pressione e magari gli serve una superficie più importante all'azienda di idraulica che magari vende i rubinetti e gli bastano 20 metri quadri, fino alla concessionaria d'auto a cui invece serve una grande superficie. Diciamo che se lì l'altezza è 7 metri e veniva controsoffittato a 5, 3,50 sarà un 20/30% in meno di quello che succedeva. Noi abbiamo ipotizzato che tra la parte riduzioni e la parte ampliamenti ci possa essere un bilanciamento a zero per la cassa...

Intervento fuori microfono

CICCARELLI LANDINO – P.O. SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E CONTROLLO DEL TERRITORIO: Allora, su questo si può tranquillizzare in questo senso; nelle zone residenziali il commerciale comunque non può superare il 25% dell'edificio. Quindi della superficie dell'edificio solamente il 25% può essere a scopo terziario e questo lo stabilisce il vigente Piano Regolatore appunto per dare un bilanciamento residenziale terziario 75/25 e anche se tutti utilizzassero questa possibilità in un edificio non può esserci più del 25%; non succede uno stravolgimento in senso terziario della zona residenziale perché c'è il Piano Regolatore che lo governa e lo controlla. Nelle zone produttive ZIPA invece c'è uno strumento sempre del Piano Regolatore che fino a 250 metri quadrati ce lo gestiamo come Ufficio e poi invece passa in Consiglio Comunale di volta in volta, per cui al massimo può esserci l'esercizio di vicinato per 250 metri quadrati ma di più non può essere. Siccome abbiamo lotti da 5.000 metri quadrati normalmente in ZIPA si può costruire il 45% e abbiamo capannoni da 2.000 metri quadrati quindi male che va è il 10% perché il Consiglio Comunale, nell'attuare una norma di Piano Regolatore che demandava al Consiglio Comunale qualunque trasformazione in senso commerciale dei capannoni industriali, il Consiglio Comunale si è dato una norma che fino a 250 metri quadrati dà mandato all'Ufficio di applicarlo, oltre è il Consiglio stesso che decide. Quindi anche qui nella peggiore delle ipotesi parliamo del 10% del capannone, senza parlare delle normative di tipo commerciale che le medie strutture poi sono tutte disciplinate, però al massimo, ecco, diciamo che parliamo di 250 metri quadrati.

PRESIDENTE GAROFOLI MARIA CHIARA – INSIEME CIVICO: Se non ci sono altri interventi, prima di concludere giustifico l'assenza del Consigliere Spaccia. Allora, la Commissione 1 chiude alle ore 18,50; buonasera a tutti

La seduta è tolta alle ore 18.50

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE 1
Maria Chiara Garofoli

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE
Paola Cotica