



ARGOMENTO N. 573/2015

iscritto all'O.d.G. del Consiglio

DIREZIONE S.U.I.

**Proposta della Giunta al Consiglio comunale
deliberazione n. 297 del 27.5.2015 (immediatamente eseguibile)**

OGGETTO: VARIANTE ALL'ART. 29 BIS DELLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE.

Relatore: Assessore all'Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE

Premesse:

Con deliberazione consiliare n. 125 del 18.9.2007 pubblicata al B.U.R. al n. 93 del 25.10.2007 è stata approvata la Variante parziale al PRG che introduce nelle N.T.A. vigenti l'art. 29bis riguardante la possibilità di trasformare alcuni contenitori urbani proponendo tutte le destinazioni d'uso previste per la Z.T.O. (zona tessuto) di appartenenza e ciò in alternativa alla disciplina dell'art. 29;

La norma introdotta consente pertanto ai contenitori edilizi aventi le destinazioni di cui ai punti 2-3-8-9 dell'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, ovvero attrezzature civiche, religiose e tecnico/distributive o dell'Ente Regione, di cambiare la destinazione d'uso assumendo quelle della Z.T.O. (zona a tessuto omogeneo) prevalentemente residenziale di appartenenza, pur nel rispetto dei parametri edilizi;

Con tale variante normativa il Comune intendeva affrontare la questione della riqualificazione di quegli immobili che, avendo perso l'utilizzo originario da parte di enti o aziende per effetto di nuove politiche patrimoniali o della razionalizzazione funzionale-logistica dei servizi presenti sul territorio, versano in stato di abbandono e degrado. Tale nuovo articolo propone un programma di riqualificazione e rinnovo, configurandosi come norma alternativa e non sostitutiva della norma ordinaria (art. 29), nel quale, pur lasciando all'iniziativa ed alle risorse economiche del privato la ricerca della soluzione da attuare, ne pone il controllo in capo al Consiglio comunale che deve, tra l'altro, valutare preliminarmente l'intervento, mediante l'approvazione di un planovolumetrico, e disciplinarne, sulla base di una convenzione, le modalità della trasformazione;

Con deliberazione consiliare n. 170 del 12.12.2007 l'A.C. ha provveduto ad approvare la convenzione tipo da allegare ad ogni singola proposta di intervento, oltre ad aver stabilito il valore unitario del contributo di valorizzazione, giusto atto della Giunta municipale n. 655 del 4.12.2007;



Preso atto che:

La norma introdotta, a seguito della crisi economica che ha interessato in modo rilevante il settore dell'edilizia e quello immobiliare, è rimasta pressoché inapplicata e nessun intervento di recupero è stato avviato e l'iter amministrativo di autorizzazione degli interventi individuati, concluso;

Sono state approvate dal Consiglio comunale tre proposte planovolumetriche relativamente ai seguenti immobili:

- *contenitore ex Enel, sito in Via San Martino, con delibera 4/2010;*
- *contenitore ex Istituto Maestre Pie Venerini, sito in Via Pesaro, con delibera 136/2010;*
- *contenitore ex Istituto scolastico sito in Via Birarelli e Via Pizzecolli, con delibera 51/2010;*

Dei tre interventi solo quello relativo al contenitore ex Enel ha proseguito l'iter di autorizzazione mediante l'approvazione del Piano di Recupero, con delibera di Giunta comunale n. 56 del 22.2.2012, senza comunque procedere alla sottoscrizione della convenzione con il Comune e alla richiesta del titolo edilizio per realizzare i lavori, in quanto il considerevole importo del contributo di valorizzazione da versare al Comune non rendeva fattibile l'intervento;

Ritenuto comunque che l'art. 29 bis, sia ancora oggi un valido strumento per favorire e incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, ma soprattutto attuale e in linea con gli obiettivi perseguiti dai recenti aggiornamenti normativi sia nazionali che regionali di cui se ne riportano di seguito i principali riferimenti:

- aggiornamenti apportati dal decreto "Sblocca Italia" al DPR n. 380/2001-Testo Unico per l'Edilizia:

- ✓ ***art. 16 comma 4 lett. d-ter)** alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. (lettera aggiunta dall'[art. 17, comma 1, lettera g\), Legge n. 164 del 2014](#));*
- ✓ ***art. 16 comma 10.** Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi*



di ristrutturazione edilizia di cui all'[art. 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni. (comma così modificato dall'[art. 17, comma 1, lettera g\)](#), Legge n. 164 del 2014;

- Legge regionale n. 22/2011 - Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico;
- ✓ **art. 3.** *La legge ha espressamente inteso promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso l'individuazione di Programmi Operativi di Riqualificazione Urbana (PORU), prevedendo per gli stessi procedure semplificate di approvazione anche in variate al P.R.G. e alla riqualificazione dell'edificato ed al contenimento delle espansioni urbane, con conseguente limitazione all'urbanizzazione del territorio;*

Ritenuto pertanto:

- *di rinnovare, con la presente variante, le motivazioni e le finalità della norma introdotta nelle N.T.A. del Comune di Ancona nel 2007, lasciando immutato il carattere essenziale della norma (qualità premiale del cambio di destinazione d'uso al fine di incentivare il recupero di immobili dismessi), con l'obiettivo di accrescere la fattibilità economica degli interventi prevedendo che solo il 50% del contributo economico dovuto, in relazione alla valorizzazione dell'immobile, sia corrisposto al Comune; infatti la stesura vigente dell'art. 29 bis prevede il versamento dell'intera plusvalenza, pari a circa 79 €/mc limitando considerevolmente la fattibilità degli interventi;*
- *di dare atto che tale previsione coglie le indicazioni contenute nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 comma 4 lettera d-ter), così come modificato dalla [Legge n. 164 del 2014](#). Tale norma indica infatti, una ripartizione equa, almeno pari al 50%, tra Comune e privato del "guadagno urbanistico", o "planning gain", derivante da interventi in variante, in deroga o con cambio d'uso, fattispecie in cui ricadono anche gli interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 29bis;*
- *che, per tali motivazioni, al fine di accrescere la sostenibilità economica degli interventi e stimolare l'avvio delle attività di recupero degli immobili art. 29, si rende opportuno adeguare l'art. 29bis alla nuova disciplina del contributo straordinario introdotta dal D.P.R. n. 380/2001 art. 16 comma 4 lett. d-ter) (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g) Legge n. 164 del 2014 di conversione del D.P.R. 133/2014 "SBLOCCAITALIA");*

Ritenuto inoltre di eliminare l'impegno finanziario del Comune a concorrere, per un'aliquota non inferiore al 30%, al costo delle opere associate ad ogni singolo Piano di Recupero, da realizzarsi con il contributo di valorizzazione corrisposto dal soggetto attuatore, svincolando di fatto l'Amministrazione Comunale dall'assunzione di impegni economici legati all'intervento;



Visto il progetto della “Variante all'art. 29bis delle N.T.A. del P.R.G. Vigente” redatto dalla Unità Operativa Attuazione Trasformazioni Urbane (ATU) della Direzione Sportello Unico Integrato (S.U.I.) costituito dai seguenti elaborati:

- 01 – Relazione Tecnica Illustrativa e di Sostenibilità Ambientale;
- 02 – Quadro di Raffronto: testo vigente e proposta di Variante dell'art. 29bis;

che in sintesi prevede:

- la conferma della valutazione del maggior valore generato dalla trasformazione effettuata con i criteri di calcolo del contributo di valorizzazione definiti nella versione vigente dell'art. 29 bis (punto E1), possibilità concessa dalla stessa lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 introdotta, poiché pone in capo al Comune la definizione delle modalità di calcolo di tale valore;
- il contributo straordinario da versare al Comune fissato nella misura del 50% del maggior valore generato dalla trasformazione (punto E2);
- l'eliminazione dell'impegno finanziario del Comune di concorrere in quota parte, per un'aliquota non inferiore al 30%, al costo delle opere associate ad ogni singolo Piano di Recupero da realizzarsi con il contributo di valorizzazione corrisposto dal soggetto attuatore;
- di chiarire alcuni aspetti applicativi della norma definendo la tipologia dell'intervento ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A.;

Visto l'art. 15 della L.R. 34/92, così come modificato dall'art. 34 della L.R. n. 3 del 16.2.2015, che prevede che le varianti al piano regolatore generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 30 della presente legge;

Visto che la presente variante rientra nei casi elencati al precedente punto, in quanto non incide sul dimensionamento globale del P.R.G., non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ma prevede esclusivamente una modifica alle modalità di attuazione degli interventi in art. 29 bis in relazione al contributo di valorizzazione immobiliare;

Visti:

- la Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche;
- la Legge urbanistica della Regione Marche 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche;
- la Legge n. 164 dell'11.11.2014 di conversione al Decreto Legge n. 133 del 12.9.2014 (Sblocca Italia);



Preso atto:

- *che il SETTORE IX – AREA URBANISTICA – U.O. URBANISTICA della Provincia di Ancona con nota del prot. n. ai sensi del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., della L.R. n. 6/2007 e della D.G.R. n. 1813/2010, ha comunicato l'esclusione del Piano dalla procedura di VAS;*
- *che il SETTORE VII TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE – AREA ACQUE PUBBLICHE E SISTEMAZIONI IDRAULICHE della Provincia di Ancona con nota del prot. n. ha comunicato l'esclusione del Piano dalla verifica idraulica ai sensi dell'art. 10 della Legge 22/2011;*
- *che il SETTORE IX – AREA URBANISTICA – U.O. PARERI GEOMORFOLOGICI ed IDROGEOLOGICI con nota del prot. n. ha comunicato l'esclusione del Piano dalla verifica compatibilità geomorfologica, di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001;*
- *che il Dipartimento di Prevenzione Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Unica Regionale Area Vasta n. 2 con nota in data ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, ,, (prot. n. del) ha espresso il proprio parere favorevole di competenza;*

Assunto il Parere della II Commissione consiliare - Assetto e uso del territorio espresso in data;

Attesa la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

propone al Consiglio comunale

- 1) *di considerare le premesse parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;*
- 2) *di rinnovare le caratteristiche essenziali della norma di cui all'art. 29bis (ovvero qualità premiale del cambio di destinazione d'uso al fine di incentivare il recupero di immobili dismessi) adeguandola con le indicazioni contenute nel DPR n. 380/2001 art. 16 comma 4 lett. d-ter) (lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g) Legge n. 164 del 2014 di conversione del DPR 133/2014 "SBLOCCAITALIA"), che indica una ripartizione, almeno pari al 50%, tra Comune e privato del "guadagno urbanistico", o "planning gain", derivante da interventi in variante, in deroga o con cambio d'uso, fattispecie in cui ricadono anche gli interventi di trasformazione ai sensi dell'art. 29 bis;*
- 3) *di adottare pertanto, con la procedura prevista dall'art. 30 della Legge urbanistica della Regione Marche 5 agosto 1992 n. 34 e successive modifiche, ai sensi dell'art. 15 della stessa Legge 34/92 così come modificato dall'art. 34 della*



L.R. n. 3 del 16.2.2015, la “Variante all'art. 29bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente” costituita dai seguenti elaborati:

- 01 – *Relazione Tecnica Illustrativa e di sostenibilità ambientale;*
- 02 – *Quadro di Raffronto: testo vigente e proposta di Variante dell'art. 29bis;*

che prevede:

- *la conferma della valutazione del maggior valore generato dalla trasformazione effettuata con i criteri di calcolo del contributo di valorizzazione definiti nella versione vigente dell'art. 29 bis (punto E1), possibilità concessa dalla stessa lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 introdotta, poiché pone in capo al Comune la definizione delle modalità di calcolo di tale valore;*
- *il contributo straordinario da versare al Comune fissato nella misura del 50% del maggior valore generato dalla trasformazione (punto E2);*
- *l'eliminazione dell'impegno finanziario del Comune di concorrere in quota parte, per un'aliquota non inferiore al 30%, al costo delle opere associate ad ogni singolo Piano di Recupero da realizzarsi con il contributo di valorizzazione corrisposto dal soggetto attuatore;*
- *di chiarire alcuni aspetti applicativi della norma definendo la tipologia dell'intervento ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A.;*

4) di dare mandato agli Uffici competenti di provvedere al deposito e affissione all'Albo Pretorio della presente variante, e agli altri adempimenti conseguenti ai sensi delle Leggi vigenti;

5) di precisare che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 241/90, è il Dirigente della Direzione S.U.I. Arch. Giacomo Circelli.

(si richiede l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, in quanto è necessario recepire urgentemente nell'ordinamento comunale le norme della Legge 164 del 2014 chiamata legge “SBLOCCA ITALIA”)

ALLEGATI

- 01 – *Relazione Tecnica Illustrativa e di sostenibilità ambientale;*
- 02 – *Quadro di Raffronto: testo vigente e proposta di Variante dell'art. 29 bis;*
- *Parere art. 49 – D. Lgs. n. 267/2000;*
- *Dichiarazioni Pubblicazione on line su “Amministrazione Trasparente” e “Albo Pretorio”.*