

26-10-2017

Deliberazione n. 71

Seduta in Prima convocazione

Modifica Regolamento Edilizio vigente: Modifica Titolo I, Capo VI "Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio": art. 36, 37, 38, 39 e 40 del Regolamento edilizio comunale e introduzione Art. 102 Modalità di attuazione degli artt. 1.3.10, 3.3.3. punto 4, lett. h) del P.R.G. parte operativa.

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventisei del mese di ottobre, alle ore 16:30 e seguenti, in Assisi presso la Sala del consiglio Comunale "Palazzo dei Priori", si è riunito il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Proietti Stefania	Sindaco	P	Bartolini Giorgio	Consigliere	A
Bastianini Luigi	Consigliere	P	Bocchini Ivano	Consigliere	P
Casciarri Donatella	Consigliere	P	Cardinali Giuseppe	Consigliere	P
Corazzi Francesca	Consigliere	P	Fioroni Emidio Ignazio	Consigliere	P
Fortini Moreno	Consigliere	P	Leggio Fabrizio	Consigliere	P
Lunghi Antonio	Consigliere	P	Lunghi Federica	Consigliere	P
Lupattelli Paolo	Consigliere	P	Mascolini Federico	Consigliere	P
Matarangolo Franco	Consigliere	P	Migliosi Carlo	Consigliere	P
Sdringola Paolo	Consigliere	P			

Risultano, inoltre presenti i seguenti Assessori: - Stoppini Valter - Cavallucci Veronica - Guarducci Eugenio - Pettrossi Simone - Rota Italo

Scrutatori: Lunghi F. – Migliosi - Fioroni

Presidente del Consiglio dott.ssa Donatella Casciarri

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Fabrizio Proietti

IL RESPONSABILE
Ufficio Urbanistica ERP e Ambiente
ing. Brunella Gambelunghe

IL DIRIGENTE
Settore Gestione del Territorio
ing. Stefano Nodessi Proietti

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti

PRESIDENTE

Relatore: Assessore Italo Rota.

MATARANGOLO

Annuncio la presentazione, anche di Masciolini, del PD di un emendamento, che stiamo predisponendo perché possa essere messo agli atti.

Illustro quello di cui si tratta, avete già una proposta di deliberazione, che secondo noi andrebbe leggermente modificata, voi avete l'uno e l'altro, l'Assessore presenterà le motivazioni di questi cambiamenti..

PRESIDENTE

Il capogruppo chiede di illustrare prima la delibera, Assessore, le chiediamo di illustrare la deliberazione.

ROTA

Sono svariate pagine, una è il rinnovo della commissione edilizia, è tutto conforme alle normative regionali, penso che la novità, rispetto alla vecchia, lo vedremo, è la presenza o meno di un dirigente comunale, che era stata inserita nella prima versione, nella seconda non sarà più presente.

L'altra variazione, rispetto a questa delibera è il problema dei detrattori, in cui viene fissato invece che nella delibera provinciale al 50% di riproposizione, di fissarla al 30%

Tutto il resto è conforme alle leggi regionali, l'unica novità sono le tecnologie telematiche, che anche nella riunione di Consiglio di commissione comunale può essere fatta online questo è consentito dalla nuova normativa, uno dei membri può intervenire per via telematica.

Tutto il resto non presenta variazioni.

Per quanto riguarda invece il tema del detrattore ambientale, la cosa è complessa e lunga, forse la conoscete bene anche voi, è la legge regionale che viene assunta nel testo con tutti i suoi capitoli, ma ci vorrebbero un paio di ore per spiegare il problema dei detrattori, è la stessa norma che abbiamo visto nelle normative regionali, ma con limitazione al 30%.

Altra cosa è il regolamento edilizio, che dobbiamo mettere in cantiere, questo è l'altro tema che vorrei discutere con tutti voi, una volta che lo abbiamo orientato, e tutti i suggerimenti saranno benvenuti.

Vi ricordo anche che sotto l'aspetto del giudizio dei progetti, noi sottovalutiamo il ruolo della Sovrintendenza e il ruolo del piano del paesaggio, che prima o poi sarà approvato da Regione e diventerà operativo, e sarà il vero strumento determinante per tantissimi progetti, credo che bisognerà discuterne, qui, in Consiglio comunale, sul suo ruolo e sul perché noi utilizziamo poco le direttive sul paesaggio.

Questo è un problema tecnico molto sottile, ma che ci permetterebbe di incrementare il dialogo con tutte le persone aventi diritto alle quantità.

Questi sono tutti temi di questo Kamasutra, della situazione dei permessi, da cui possiamo ottenere piacere, ma anche no.

Dobbiamo prepararci a conoscere gli strumenti ed usarvi, io vorrei raccontarvi, anche con l'aiuto di un tecnico, ma forse voi li conoscete bene, tutti gli incroci che producono i diversi strumenti che si sovrappongono, siamo arrivati a questo punto, dobbiamo tutti insieme avere sempre presenti i diritti e i doveri dei nostri cittadini.

Una delle questioni è proprio la sovrapposizione dei diversi strumenti, come potete vedere a pagina 7, questo è un tema che eviterebbe anche molte discussioni.

Ci troviamo in situazioni buone, cattive o pessime, proprio perché le persone incrociano i diversi strumenti, che non sono coerenti tra di loro.

Con il Sindaco abbiamo già fatto un incontro preliminare con la Sovrintendenza, perché la Sovrintendenza nomina anche luoghi facenti parti del paesaggio, che non sono direttamente protetti.

Questo ci dà anche speranza di fornire ulteriori elementi agli aventi diritto, per arrivare a una soluzione qualitativa, però dobbiamo tutti conoscere questi strumenti per poterne parlare in maniera adulta.

Penso che... è una cosa molto tecnica, ma se volete, signor Sindaco, si potrebbe fare una Giunta, sul tema, per capire bene quali strumenti si sono sovrapposti.

L'ultimo tema sono casi come questa emergenza ambientale, che non riusciamo ad incastrare negli strumenti di tutti i piani, molto grave.

Questa emergenza è conosciuta e sconosciuta, che però incide sulle nostre riserve di acqua potabile.

E' una questione attualmente sotto controllo, ma se ne uscisse, prevederà un grande intervento.

Dobbiamo un po', come dire, metterci a capire bene gli strumenti, e come possiamo agire, questo è molto importante, perché casi come questo ce ne saranno sempre di più, perché vengono accelerati dal cambiamento climatico.

Avete visto quanti alberi sono morti negli ultimi due anni, come è andata climaticamente l'estate, sono veri e propri cambiamenti, non disastri, dobbiamo abituarci a questi nuovi cicli.

Ma sappiamo che questi nuovi cicli porteranno alla luce cose non molto gradevoli, forse ne risolveranno altre senza nostri interventi.

Però penso che ci sia il bisogno di fare delle riunioni tecniche, tutti insieme, anche perché quando sarà necessario prendere delle decisioni, dovremo avere gli strumenti tecnici per poterne discutere.

Questo è dovuto al punto in cui siamo ora, di accavallamento di questi strumenti, che sono parecchi.

Io sarei molto interessato anche ad invitare qui il Sovrintendente, perché ci spieghi i suoi strumenti, perché spesso non coincidono con gli interessi della collettività.

Penso che tutto questo ci serva a costruire qui un laboratorio del territorio, perché è anche conoscendo in dettaglio gli strumenti, che ognuno può stabilire il ruolo delle proprie opinioni, proprio perché conosciamo i tecnicismi.

Quando volete, ne possiamo parlare e discuterne, la delibera è subita, perché dipende da una serie di altre norme.

Il regolamento edilizio: lo vedete è simile a prima, ci sarà la variante che vi verrà raccontata, poi abbiamo questo ambiente sempre scivoloso, che dobbiamo introdurre, che è la rilevanza delle caratteristiche estetiche degli edifici.

Questa definizione, era la vecchia " commissione dell'ornato" di origine ottocentesca, ma oggi la architettura riflette tutti noi, è il nostro ritratto, siamo tutti diversi, penso che la risposta a questo tema debba venire come progetto collettivo di visione del luogo dove viviamo, e non risponde più a bello, brutto, moderno, antico, in stile, ma risponde alla riuscita di un insieme.

Insieme che è fatto di un nuovo progetto, che corrisponde ai diritti di qualcuno, ma anche di tutti quelli che gli stanno intorno, e questo è molto delicato ad esempio nelle nostre frazioni, il centro storico è regolato da tanti strumenti che si accavallano, mentre nelle frazioni c'è la necessità di un maggior spirito

collaborativo, sia dell'individuo, dell'individuo con gli altri e degli altri con il singolo, e penso che il luogo della politica sia il migliore per questo tipo di colloquio.

Uno dei temi che vedrete affrontato nel nuovo regolamento edilizio, va di pari passo con la capacità che avremo di fare una indagine sul nostro patrimonio.

E cosa intendo con questo? C'è un patrimonio semplice, che è il patrimonio tridimensionale degli edifici, dei manufatti, e poi c'è un patrimonio un po' oscuro, che è quello del suolo pubblico, lo vedete benissimo anche alla chiesa di San Francesco, soprattutto nei dintorni, dove l'incertezza tra strada e parcheggi, tra davanti privato e davanti pubblico ha portato a una enorme marea di asfalto, che ha cancellato le tracce quasi, del suolo pubblico e del suolo privato.

Tutte queste cose hanno portato di fatto a una caduta della qualità dello spazio pubblico, lo vedete ovunque, ed è utilizzato da una serie di parcheggi improvvisati.

Cosa hanno questi parcheggi ? Che per loro natura, non essendo organizzati, mangiamo molto più spazio, sono poco efficienti a livello di superfici, se noi ridisegniamo il numero di quei posti macchina potremmo togliere almeno il 30% di asfalto oppure aumentare del 30% i parcheggi, io ho fatto un esercizio, attorno alla chiesa di Santa Maria degli Angeli.

Ma lì dentro c'è la grande incertezza di dove sono i limiti di proprietà, vi dico questo perché nelle frazioni è ancora più sensibile il problema, lì l'incertezza dei bordi delle piazzole, le piazzette, è diventato un vero tema.

E' anche difficile intervenire perché non sappiamo dove inizia e finisce la proprietà pubblica, questo va di pari passo con questo grande lavoro di ricognizione della proprietà, che è molto complesso e non durerà un anno, immagino.

Però quando affronteremo tanti temi, questo va tirato fuori, perché ne va della qualità dello spazio condiviso, queste sono tutte piccole cose che saranno proposte dentro il nuovo regolamento edilizio, però sono fondamentali per gestire rapporti di qualità con interventi privati.

Un'altra cosa che vedete qui, ma questo ha valore più politico, sono i valori del suolo, le caratteristiche di un classico regolamento edilizio, che generano poi le nuove formule.

Queste andrebbero aggiornate con la nuova situazione economica e i nuovi valori del suolo, ma questi sono tecnicismi in atto.

L'altro tema è il caso degli edifici da demolire, e sostituire con edifici meno inquinanti, il problema di una serie di aree che potremmo definire a disastro ambientale.

Dobbiamo difenderci da questo pericolo, un conto saranno le procedure previste dalla legge, e le persone aventi diritto, ma poi ci troveremmo dei casi, che forse conoscete meglio di me, che potremmo definire di disastro ambientale.

Questo sarà un altro problema da risolvere nei prossimi mesi.

Il disastro ambientale in genere, si rivolge ad aree che conosciamo poco: i fallimenti, le chiusure, di difficile intervento.

La mia opinione su questa storia è molto semplice, è capire se nel regolamento edilizio riusciamo ad intraprendere una procedura di disastro ambientale diffuso.

Perché io penso che l'unico modo di risolvere sia farlo diventare un caso che va al di là della normativa regionale e cittadina, e farlo diventare un caso nazionale.

Non siamo unici, pensiamo a città come Mantova, che ha lo stesso problema per altre ragioni, però potremmo diventare capofila e chiedere a Roma qualcosa di speciale, per rinnovare, risolvere il problema più grande che abbiamo, che è questo sciame di problemi di natura diversa, che riportano poi a un problema che non possiamo risolvere con i nostri strumenti.

Questa è un'altra delle proposte che voglio farvi, perché dipende dalla politica.

Io ho constatato, a livello di collettività, uno strano atteggiamento, assolutamente comprensibile, tanto amore per il territorio e un problema a dichiarare che ha questi problemi di disastro ambientale.

E' un po' come avere un figlio down, che è il figlio più amato, ma non si ha voglia di parlarne in pubblico.

Io penso che questo, per una città come la nostra, che è millenaria, dire che abbiamo un'eccellenza di centro storico, e di tutte le storie che ci siamo costruiti, anche avere il coraggio della auto descrizione su qualche dettaglio che non funziona, vorrebbe dire che siamo passati a una fase adulta.

Il problema non è il giudizio sul passato, ma il progetto per l'avvenire, allora questo dovreste discuterlo tra di voi, questo potrebbe essere introdotto nello strumento che dovremo affrontare che per esempio nel regolamento edilizio è un uso articolato del detrattore, in funzione di problematiche molto diverse, sono tutti tecnicismi che ci permetterebbero però di affrontare tanti casi particolari con una idea in testa.

Perché la cosa è anche salvare le frazioni e mantenere la loro diversità, non la vorrei chiamare mai identità, diversità.

Tutto questo è insito, ma anche slegato dalla semplicità di questa delibera, come possiamo usarla bene? Che ci è quasi imposta da altri regolamenti?

Bisognerebbe fare un'aggiunta tecnica, entrare in queste sovrapposizioni di strumenti, e sarebbe anche interessante, da parte di chi è qui da molto tempo capire come è evoluta la situazione negli anni rispetto agli strumenti, in modo da prepararci a questo nuovo strumento, che sono i mesi che ci aspettano.

Per il cambiamento climatico, dobbiamo invece capire se siamo un piccolo Comune che ha voglia di pensare già al cambiamento climatico, perché lo ha vissuto in maniera forte in questi due anni.

Il problema è: lo accettiamo e ci lavoriamo assieme o vogliamo combatterlo, credo senza speranza, la natura non si può combattere.

Però bisognerà anche capire che il paesaggio non sarà più simile a quello che conosciamo oggi, la natura sarà ugualmente rigogliosa, ma con altre specie vegetali, forse arriveranno nuovi animali, molto probabilmente.

Nel nuovo strumento che abbiamo, nel piano regolatore e negli altri strumenti, c'è pochissima attenzione alle forme di cittadinanza che sono gli altri viventi, che però oggi diventano materia di progetto, pensate solo banalmente al turismo, se noi considerassimo l'organismo vivente e non la foto di conservazione come la definisce l'UNESCO, potrebbe diventare un ennesimo cantiere sul lavoro, ma queste sono cose che non possiamo scrivere, possiamo solo decidere come attitudine, e noi sappiamo che quando cambiamo attitudine, otteniamo nuove forme, lo fa il contadino, lo fa l'architetto, lo fa l'artista, e questo è un momento di cambiamento radicale, basta guardare cosa sta succedendo sul Subasio, sui bordi tra il Subasio e la città, dove il bosco sta salendo, penso che tra 20 anni, se lasciamo fare alla natura, il Subasio sarà tutto piantumato, ma sarà la natura a farlo.

Questi cambiamenti di immagine sono anche il progetto del nuovo turismo, siamo così piccoli, ma siamo iper-concentrato, in cui tutto collabora.

Estendere il turismo al di fuori delle mura storiche, vorrebbe dire estendere il soggiorno di una notte a chi viene qui solo per una notte, però questo significa portarlo in ogni stanza e tenerlo sempre presente.

Come fare? Questa è una autodisciplina, non possiamo darci un ulteriore strumento, ma se diventa una cosa condivisa, diventa una autodisciplina, questa è un'altra questione da vedere in uno strumento semplice come questa delibera.

Adesso che facciamo queste cose, come le usiamo e le rendiamo efficienti ?

Penso che in questo momento abbiamo bisogno di efficienza, che vuole dire scelte, priorità, e soprattutto dei modelli su cui dobbiamo fare dei test.

Sta a voi, tra tutti voi, decidere questa autodisciplina, perché purtroppo non la possiamo scrivere, non possiamo dare indirizzi alla commissione edilizia, non possiamo andare al di là degli strumenti che possiamo redigere nei confronti di chi ha dei diritti, ma possiamo lavorare su questi strumenti in maniera.. credo che siamo favoriti, nonostante i vostri individualismi, dalla vostra capacità empatica di lavorare con organismi trasversali, che sono quando i cittadini si radunano per un motivo o un altro, penso che quelle potrebbero essere ottime occasioni per discutere e fare piccoli esperimenti di ristrutturazione del territorio.

Una piccola delibera tecnica, che però dobbiamo imparare ad usare.

PRESIDENTE

Grazie assessore, procederei con la lettura della proposta di emendamento che ci è pervenuta:

“ Consiglio comunale del 26.10.17

Proposta di emendamento del gruppo consiliare PD al punto n. 6 all'Ordine del Giorno

Art 36: costituzione e composizione: va espunta la lett. B) al comma 1, e modificate le successive lettere C) D) E) rispettivamente in B) C) D)

Alla modificata lettera C) del comma 1, invece che “ 2 esperti” va scritto “3 esperti”

Dopo il II capoverso, va aggiunto un ulteriore capoverso, del seguente tenore letterale: il presidente può invitare in commissione il dirigente competente per materia, o suo delegato, per illustrare le pratiche.

Art 38: funzionamento: al comma 3, dopo la frase “ E' necessaria la presenza di presidente o

suo delegato “ il restante articolato è così sostituito “ E di almeno 5 componenti con diritto di voto, tra i quali almeno 2 esperti in materia di beni ambientali ed architettonici e il geologo. Il parere viene validamente espresso con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti.

La residua parte del comma va modificata come segue: “ In caso di parità, prevale il voto del vicepresidente o suo sostituto “ Il vicepresidente o il suo sostituto sono nominati nella prima seduta tra esperti di beni ambientali ed architettonici, presi dall'elenco regionale.

Art.102: modalità di attuazione degli articoli 1 3 10 e 3 3 3.4 lett. H del PRG parte operativa: al comma 5 dopo le parole “ Il quoziente così ottenuto costituisce la superficie di uso residenziale e di premialità “ va aggiunto “ calcolato come SUC”

Dato il tecnicismo dell'emendamento io chiederei al consigliere Matarangolo di esplicarlo, poi partiamo con la discussione, grazie.

Abbiamo chiesto il parere tecnico del Segretario generale, che lo ha concesso.

Facciamo spiegare, poi il Segretario ci dirà.

MATARANGOLO

Questo adeguamento del regolamento edilizio è dovuto alla necessità di calibrare il regolamento edilizio, in seguito al T.U, n. 1/2015, la legge regionale sull'assetto del territorio, che ha disciplinato in maniera diversa sia le competenze che le funzioni di questa materia particolare, rispetto alla legge 21 e alla precedente.

Questo articolato è stato fatto mischiando un po' le cose, il grano con il loglio, è stato preso un pezzo del precedente, con adattamenti marginali, rispetto al T.U.

Lo scopo del T.U è di andare nella direzione in cui va tutta la legislazione, della distinzione delle competenze, cioè come ha fatto per il Consiglio comunale e la dirigenza amministrativa.

Il Consiglio comunale ha dei compiti, il Sindaco e gli Assessori hanno dei compiti, i dirigenti hanno compiti di gestione e le due cose non si dovrebbero mischiare.

Nel caso nostro, invece, si rischiava che fossero mischiate, perché nell'articolato della composizione della commissione edilizia, così come era formulata la originaria proposta, che ci è arrivata all'ultimo momento, da qui la necessità di fare delle correzioni in corsa, la preponderanza dell'ufficio, che ha una sua competenza dettata dalla legge, cioè chi rilascia il titolo abilitativo è il dirigente del settore Urbanistica, il quale può andare anche in contrario avviso, dal parere espresso dalla commissione edilizia, deve motivare dice la legge, in fatto e in diritto.

Ma se lui partecipa alla commissione edilizia, con diritto di voto e addirittura il suo diritto di voto prevale in caso di parità, lui è controllore di sé stesso, non deve più giustificare niente, perché ha già prodotto una decisione che va nella direzione della sua visione del problema, della pratica.

Invece la commissione ha un suo compito, ha delle figure ben delineate, che sono gli esperti ambientali, paesaggistici, architettonici della Regione Umbria, il geologo, l'esperto di barriere architettoniche, ecc, che danno un parere tecnico sulla bontà e sul rispetto dei criteri che devono formare una pratica edilizia. Noi abbiamo rimesso le cose a posto, la commissione fa il suo lavoro, poi il dirigente esprimerà il suo avviso nella sede competente, che è quella del rilascio del permesso di costruire, o del piano attuativo, ecc.

Questo è, solo questo.

Noi abbiamo detto che il dirigente non fa parte più con diritto di voto, sul T.U ci sono solo le figure che obbligatoriamente devono farne parte, e ci sono i due esperti architettonico, ambientale, e quello delle barriere architettoniche, basta e il geologo.

Questo non vuole dire che ha lasciato mano libera al legislatore di regolamentare, di metterci chi gli pare, altrimenti tradiremmo lo scopo della legge, che è quello di distinguere la gestione, dall'indirizzo, questo è il senso.

E' la stessa cosa, ripeto, come tra Consiglio comunale, Sindaco, Assessori, e i dirigenti di settore.

I membri sono 8, tolto il dirigente, questo andava sostituito con un altro membro, siccome trattiamo di una zona vincolata, doppio vincolo, ecc, abbiamo inteso invece che mettere due esperti, numero minimo previsto dalla legge, 3 esperti, inseriti negli elenchi regionali.

Il dirigente o suo delegato, che comunque può essere Segretario della commissione, può essere invitato dal presidente come succede in Consiglio comunale o in giunta, a venire qui a spiegare le ragioni tecniche, la istruttoria della pratica, ecc.

Dopo di che, il funzionamento di questa commissione : bisogna sempre garantire che ci sia un voto che prevalga, nel senso che se sono dispari vale la maggioranza, se sono pari un voto dovrà valere più degli altri.

Nella vecchia formulazione, la proposta iniziale il prevalente era quello del dirigente, e quindi nuovamente il conflitto di interessi.

In questo caso, noi diciamo che prevale quello della nuova figura del vicepresidente, che è nominato tra gli esperti ambientali, maggiore garanzia che teniamo a questo territorio.

L'altra modifica che proponiamo, non sarebbe stata stricto sensu necessaria, perché chi capisce di queste cose sa che è così, però se la L.R non lo dice, se la norma regolamentare è meglio, per evitare qualsiasi tentativo di discrezionalità.

Laddove viene stabilito il coefficiente per il calcolo del detrattore ambientale, viene spiegato ad abundantiam, che questo calcolo, quindi al comma V, dopo le parole “ il quoziente così ottenuto costituisce la superficie di destinazione d'uso di premialità “ va aggiunto: “ calcolato come SUC”

Questo è così, per chi si intende di urbanistica, ma meglio dire che si tratta della superficie utile residenziale coperta.

Quindi non c'è discrezionalità su questo punto, quel 30% assegnato, che è il coefficiente individuato dalla legge come quoziente da attribuire come minimo, si calcola in questo modo.

Sono stato esauriente?

PRESIDENTE

Abbiamo prima il capogruppo Bastianini.

BASTIANINI

Io non condivido assolutamente questa linea, perché non mi piace che venga fatto un lavoro in commissione.

Oggi è la prima audizione de l'Assessore Rota, questa cosa mi fa capire due cose: una che l'emendamento è presentato dal PD, e non dalla maggioranza, non può cambiare le cose, può anche migliorarle, ma non capisco perché non viene fatto un atto condiviso.

Viene solo studiato, si cita il tempo, ma non si dice che c'era stato il tempo di costruirlo.

Questo, secondo me non va bene, perché l'atto era stato discusso in commissione, se non c'era tutto in commissione si poteva ridiscutere un'altra volta, o si preparava in questo tempo, non credo che stamattina all'alba abbiate trovato tutte queste modifiche.

Questa cosa non mi piace, e per questo mi asterrò. Grazie.

PRESIDENTE

Antonio Lunghi.

LUNGI A.

Rimango un po' stordito, da questo emendamento corposo, e sicuramente motivato da tutta una serie di ragioni che posso o non posso condividere, però chiaramente esprime un disagio che c'è nella maggioranza, voi direte che non esiste.

Ma un disagio che trapela anche dalla fretta con cui si è voluta portare la modifica al regolamento, quando si poteva rinviare il punto, approfondire e arrivare a una soluzione condivisa.

Vorrei partire dalle affermazioni, che condivido, dell'Assessore Rota, che personalmente credo debba essere nominato anche all'interno della commissione urbanistica, esprime la continuità dell'azione amministrativa, nel concreto delle esigenze delle persone e delle società che chiedono queste cose.

L'Assessore ha fatto una affermazione: occorre concentrarsi sul problema delle frazioni, si potrebbe dire su quello delle periferie, se pensiamo a un altro tema.

Esistono le nostre frazioni, 18, dove c'è l'esigenza di una riqualificazione urbana di aumentare effettivamente la qualità della vita, lui sostiene che questo non si tramuta in attività edilizia, io sostengo che questo vuole dire anche tramutarsi anche in attività edilizia, però per fare questo occorre progettare.

Noi rinviando sempre i temi della pianificazione, io credo che il tema fondamentale di una Pubblica Amministrazione sia di progettare, e quindi dare le linee di riqualificazione degli spazi, che incidono sullo spazio pubblico e su quello privato.

Di conseguenza, la commissione edilizia, dove vanno tutte pratiche conformi al punto di vista edilizio, altrimenti non si potrebbero portare, dove tutti i permessi sono stati fatti.

La commissione edilizia si esprime sul vecchio concetto dell'ornato, possiamo allargarlo al sistema ambientale e alle nuove esigenze, come ha richiamato l'Assessore, ma il concetto fondamentale è che la commissione si esprime sull'ornato, cioè sulla qualità del prodotto che viene fatto.

Allora, se noi vogliamo modificare in maniera radicale questo modo di procedere, pensando che le nostre periferie e le nostre frazioni possano fare un salto di qualità, allora il soggetto che lo pone, la amministrazione pubblica, diventa il soggetto principale.

In questo senso il dirigente, che è tramite dell'Assessore, perché il dirigente porta avanti le indicazioni politiche della maggioranza, va in commissione edilizia per sostenere non se la pratica è urbanisticamente corretta o meno, ma se la pratica rientra in questo tipo di filosofia, dando degli spunti, degli input.

Quindi sono contrario a questa impostazione di esclusione, bisogna riportare la politica al centro della vita amministrativa.

Quindi questa impostazione degenerata della II Repubblica, deve assolutamente tornare indietro, e credo che il dirigente esprima la volontà della amministrazione, altrimenti la amministrazione dice " Tu non esprimi la nostra volontà ti puoi accomodare e fai un'altra mansione"

Quindi la sua presenza in questo senso è fondamentale e il voto del dirigente non è sulla bontà amministrativa della pratica, che altrimenti non ci dovrebbe essere.

Questa è una scelta fondamentale, e la scelta fatta dalla amministrazione la condivido, quella di mettere la presenza del dirigente con voto, d'altra parte condivido anche il fatto che credo che sia l'Assessore, a convocare e dirigere la commissione, o un altro membro.

Possiamo scegliere la soluzione che avevamo adottato nella scorsa legislatura, quando per anni c'è stato Franco Brunozi, che ha convocato e presieduto con regolarità la commissione , stilando l'OdG, come previsto dalla legge, non è intervenuto perché non era in suo potere, ma garantiva un minimo di

servizio fondamentale.. ma questa impostazione che molti hanno criticato, perché non c'era volontà della amministrazione, credo che debba essere mantenuta.

Altro aspetto fondamentale è quello dei detrattori, che è un tema delicato.

Prima di tutto i detrattori introducono la premialità del 30%; in base a valutazioni stilate con una perizia giurata, che si compone di vari elementi: il valore di mercato degli immobili, l'importo delle spese per la loro demolizione, il ripristino dei luoghi, compresi eventuali costi di bonifica, lo smaltimento dei materiali non riutilizzati.

Bisogna stare attenti a questo, perché possiamo avere perizie di milioni di euro, vogliamo verificare i costi di bonifica su certi terreni ?

Questo determina che un soggetto che ha operato in maniera conforme o non conforme alla legge, che decide di trasformare l'area in residenziale, con questa norma noi gli diamo la possibilità di avere un vantaggio economico consistente a partire dal modo in cui viene stilata la perizia, che deve essere sì validata dalla amministrazione, dal dirigente, però chiaramente dobbiamo essere molto attenti sul tema. Perché poi i volumi di residenziale, incidono sul volume complessivo del piano regolatore e sul volume premiale, o aumentano ulteriormente i volumi edificatori previsti per l'intero comune, questa cosa non è chiara.

Con una operazione di detrazione ambientale, noi andiamo ad aumentare il volume previsto per l'area in oggetto.

Il volume aggiuntivo, che deriva da questa quantificazione, viene incrementato del 30%; ma dove si prende? Dal complessivo...

Un altro concetto che va chiarito “ destinazioni immobiliari desunte dal valore medio OMI “ che cosa significa? Bisognerebbe specificare che queste OMI sono riferite a quanto riportato dalla Agenzia delle Entrate, perché di questi valori medi immobiliari esistono diverse tabelle, questo punto non è chiaro per niente, e si presta a diverse interpretazioni, che in una situazione specifica possono creare dei problemi non semplici, non pensate che questo sia di scarsa rilevanza, in certe situazioni potrebbe essere notevole.

Bisogna essere molto attenti, questo vorrebbe dire venire meno a un diritto di giustizia di cittadini che si sono comportati bene, mentre chi si è comportato male potrebbe avere un vantaggio economico che io ritengo non sia assolutamente giusto.

Credo che debba essere fatta una correzione a pag. 11, art. 2, quando si dice che “ deve indicare la natura e consistenza dell'intervento in relazione a quanto previsto da lett.D) comma 2, art. 38 T.U, che non è specificato e potrebbe creare problemi interpretativi.

Io ritengo che la impostazione di voler portare questa piccola parte del regolamento edilizio, motivata dal rinnovo della commissione edilizia, sia una soluzione motivata da qualche problema sul tema dei detrattori ambientali, e soprattutto limitata.

Occorre, come avevo detto in un precedente Consiglio, procedere alla redazione del regolamento edilizio, secondo quanto previsto dal piano regolatore e dal testo della legge 1/2015, in maniera sollecita, affrontando una serie di problemi, compresi quelli dei valori di SUC, ecc che vanno anche ad incidere sulle proprietà, perché i valori immobiliari in questi anni si sono drasticamente ridotti, e chiunque volesse intraprendere iniziative lo fa su valori fuori mercato.

I parametri che usa la amministrazione comunale sono fuori mercato e occorre rivederli, perché incidono in maniera negativa su soggetti che intendono prendere iniziative, grazie.

PRESIDENTE

Ha chiesto di intervenire il Consigliere F. Lunghi.

LUNGI F.

Facciamo un po' di chiarezza, volevo rileggere l'articolo con la modifica che abbiamo apportato, perché è difficile comprendere bene dall'emendamento letto, le modifiche con quanto trovate in cartellina.

Vado subito alla parte relativa alla SUC, che come diceva Matarangolo prima, è ovvio che si tratti di SUC, ma lo abbiamo precisato per evitare dubbi di interpretazione.

Rileggo l' Art 36: costituzione e composizione:

“ La commissione comunale è composta:

A) Sindaco o suo delegato, senza diritto di voto, in qualità di presidente.

- B) 3 componenti nominati dal Sindaco in base ai rispettivi curricula, e sono Ordine degli agronomi, Ordine dei geologi, Ordine degli ingegneri, con competenza in particolare in materia idraulica.
- C) Tre esperti in materia di beni ambientali e architettonici.
- D) Un rappresentante designato dalle associazioni dei disabili. “

Questi sono tutti con diritto di voto, quindi la commissione è composta da 8 membri, e conseguentemente è stato rivisto l'articolo 38, per andare a regolamentare le situazioni di parità, e quindi come assegnare la prevalenza in caso di parità, tutto qui.

Questo perché, come ha spiegato anche l'Assessore alla presentazione della delibera siamo di fronte alla modifica di pochissimi articoli, dovuta all'adeguamento alla L.R 1/15, quindi mancava la premessa di dire che è stato necessario procedere, anche celermente.

Come avrete visto, non era un punto all'Ordine del Giorno, il primo, è stato fatto sabato, e questo ha comportato che essendo tutto perfezionabile, abbiamo ritenuto necessario che si tratta di SUC, per chiarezza e mettere un sigillo alla necessità di sancire l'indipendenza della commissione edilizia, rispettando la distinzione dei ruoli e la sua terzietà.

Questo è chiaramente l'orientamento del legislatore, la modifica è stata quindi necessaria per conformarci alla legge.

Ripeto, dalla lettura della proposta di emendamento i punti sembravano molti, ma in realtà sono solo queste due specifiche.

PRESIDENTE

Ha chiesto la parola il capogruppo Leggio.

LEGGIO

Penso che questa modalità di procedura non vada bene, e vorrei invitare la amministrazione a rinviare il punto al prossimo Consiglio comunale.

Intanto perché non è riportato nella pubblicistica, nei manifesti del Consiglio comunale, la modifica è sostanziale, per cui secondo me è necessario un secondo passaggio in commissione, per valutare le modifiche che non sono poi così irrisorie, dando la possibilità di valutarne le conseguenze.

Ora non si può modificare in diretta un punto tanto importante, senza preavviso, alcune cose le posso anche condividere, ma qualcosa vorrei emendare sull' emendamento, e stiamo qui fino a domani, per cui inviterei la amministrazione a rinviare il punto al prossimo Consiglio comunale. Grazie.

MATARANGOLO

Io chiedo di votare questa cosa.

BOCCHINI

Grazie presidente. Volevo capire dal Segretario comunale la approvazione che può dare lui, rispetto al dirigente, poi mi riservo di dire un'altra cosa.

PRESIDENTE

Chiedo al Segretario generale di esprimere la motivazione tecnica.

SEGRETARIO

Il riferimento normativo del regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale è l'articolo 30, che prevede questa possibilità, e prevede anche che ci sia il parere favorevole del Segretario comunale, sulla proposta di emendamento.

Ho considerato che l' emendamento all'articolo 36 non contrasta con i contenuti normativi di cui alla L.R. 1/2015, è una esplicitazione diversa, ma non contrastante con la norma, e quindi è materia del Consiglio comunale sotto il profilo tecnico, accoglibile.

Per quanto riguarda invece l' emendamento all'articolo 38, lo ritengo accoglibile solo qualora votato congiuntamente all'emendamento all'articolo 36, quindi dovrebbe essere esplicitata un'unica votazione, in quanto si renderebbe necessaria l' *approvazione dell'articolo 38, all'emendamento*, altrimenti non ci sarebbe coerenza con la composizione e con il suo regolare funzionamento.

Quindi la proposta di modifica all'art. 38 diventa necessaria, e per questo deve essere eventualmente sottoposta ad approvazione congiunta.

L' emendamento art. 102, è semplicemente una specifica di una previsione applicata, interpretativa, sotto il profilo tecnico.

Queste le motivazioni per le quali li ritengo accoglibili sotto il profilo tecnico, perché c'è coerenza con la norma prevista dalla L.R 1/2015.

PRESIDENTE

Il consigliere Bocchini, che non aveva terminato l' intervento.

BOCCHINI

Mi rivolgo a Masciolini, credo che questo spettacolo che avete messo in piedi voi del PD, non credo che sia portatore di valori.

La modifica è sostanziale, non può essere affrontata in questi termini, si tenta di dire che non è sostanziale, ma Matarangolo ha parlato mezz'ora, a livello di partito, rinviare il punto e dateci la possibilità di valutarlo, altrimenti voteremo contro ma non credo che sia questo il metodo, e credo che sia successo poche volte in questo consesso, quello che state facendo voi del PD. Grazie.

PRESIDENTE

Ha chiesto la parola il capogruppo G. Cardinali.

CARDINALI

Grazie presidente.

Rilevo che nonostante i pochi articoli, la discussione è animata, segno che la materia è di interesse, quindi chiederei una sospensione, di 15 minuti per convocare la maggioranza e parlare tra di noi.

PRESIDENTE

Sentiamo il Segretario...

MATARANGOLO

Se vogliamo fare delle strumentalizzazioni, mi invitate a nozze, però, mi rivolgo a te, Moreno, vieni più preparato... non abbiamo stravolto niente, abbiamo riempito un vuoto.

La premessa della delibera originaria dice "Il citato regolamento....

(discussione fuori campo)

Dico due cose:

L'attuale regolamento edilizio rispettava le disposizioni della L.R. 1/04, la L.R. Umbria 1/2015, ha disciplinato ex novo la composizione, il funzionamento, e ha detto su un altro articolo che le norme regionali prevalgono sui regolamenti comunali, qui c'è un vuoto, se noi non facciamo questa modifica, la commissione edilizia è scaduta, si applica la L.R., abbiamo una commissione edilizia monca, perché non ci sono tutte le figure. La L.R. dice che dobbiamo nominare almeno 2 esperti ambientali, ma non dice il numero dei componenti o come si vota, quindi dovremmo bloccare, perché l'attuale composizione della nostra commissione edilizia non corrisponde ai requisiti di legge.

A Bastia e a Spello non c'è il dirigente.. ho detto che è stata fatta una impropria commissione tra il vecchio regime e il nuovo.

L'articolo 38 non dice che il calcolo è sul SUC, però rinvia per la premialità nei centri storici all'articolo 48, che comincia così: "La SUC conseguita come premialità"

e qui viene specificato che si tratta di SUC, mentre nell'articolo 38, probabilmente il legislatore ha dato per scontato che è così, per il rimando all'articolo 48.

Ma il volume non viene più utilizzato come unità di misura, che è ora la SUC.

Questo abbiamo specificato con il regolamento.

PRESIDENTE

Vista la situazione abbastanza complessa, direi che possiamo prenderci una sospensione di 10 minuti, che dobbiamo però votare, a norma del comma 3, art. 40 regolamento adunanze.

Votiamo per la sospensione: Favorevoli? 11 favorevoli Contrari? 6 contrari Astenuti?
Nessuno

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.17 - Astenuti nessuno - Votanti n.17 - Voti favorevoli n.11 - Contrari n.6 (Bocchini – Lunghi A. – Leggio – Bartolini – Fioroni - Fortini)

Per il rinvio, ne parleremo dopo la sospensione.

Riprende il Consiglio Comunale alle ore 19.45

PRESIDENTE

Chiediamo al Segretario di procedere con l'appello

SEGRETARIO

PROIETTI Stefania	presente
BARTOLINI Giorgio	presente
BASTIANINI Luigi	presente
BOCCHINI Ivano	assente
CARDINALI Giuseppe	presente
CASCIARRI Donatella	presente
CORAZZI Francesca	presente
FIORONI Emilio	presente
FORTINI Moreno	presente

LEGGIO Fabrizio	presente
LUNGHI Antonio	presente
LUNGHI Federica	presente
LUPATELLI Paolo	presente
MASCIOLINI Federico	presente
MATARANGOLO Franco	presente
MIGLIOSI Carlo	presente
SDRINGOLA Paolo	presente

Presenti 16

PRESIDENTE

Per quanto riguarda il rinvio, il nostro regolamento non lo norma, quindi dobbiamo votare la proposta di rinvio del punto n. 6 all'Ordine del Giorno: " Modifica Regolamento Edilizio vigente: Modifica Titolo I, Capo VI "Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio": artt.36,37,38,39 e 40 del Regolamento Edilizio comunale e introduzione art.102 "Modalità di attuazione degli artt.1.3.10,3.3.3. punto 4, lett. H) del P.R.G. – parte operativa."

Favorevoli al rinvio? 5 favorevoli Contrari? 11 contrari Astenuti? Nessuno

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.16 - Astenuti nessuno - Votanti n.16 - Voti favorevoli n.5 (Leggio – Fortini – Bartolini – Fioroni – Lunghi) - Contrari n.11

Si continua con la trattazione del punto.

Ci sono altri interventi? Altrimenti votiamo gli emendamenti.

Do la parola al capogruppo Masciolini.

MASCIOLINI

Per riportare un po' di ordine e rimettere chiarezza e verità sulla trattazione di questo emendamento il cui contenuto è stato illustrato bene da F. Matarangolo e da F. Lunghi, che ringrazio, direi che è molto semplice.

Vedo che una serie di persone che spesso si definiscono non politiche, o che maltrattano la politica, vedo degli atteggiamenti che puntano alla ricostruzione fantasiosa di cose normali.

Il fatto che uno o più consiglieri comunali, o un gruppo politico, faccia una osservazione, rispetto a un atto che arriva in questa aula, è la normalità.

Ho sentito una serie di considerazioni che esulano dalla realtà, vi dico come si arriva all'emendamento.

Parto da presupposto che qui non c'è neanche un alzatore di mano, che qui si approfondiscono le questioni, e a volte capita di farlo, come ora, con un po' di ritardo, può succedere.

Non torno sulla terzietà della commissione edilizia e sugli interventi necessari in tal senso, è anche superfluo dover specificare la questione della SUC, ma parere tecnico, che abbiamo fatto seppure in ritardo, dice che è meglio specificare.

E' un approfondimento di un atto importante, penso che le modifiche che apportiamo con l' emendamento non giustifichino il rinvio del punto, cosa d'altronde che non è stata chiesta nemmeno in commissione.

Semplicemente abbiamo fatto un approfondimento, e da lì è nata la proposta migliorativa del PD, spero che venga accettata dalla maggioranza, punto.

Seconda questione: ringrazio l'Assessore Rota, per la relazione esaustiva che credo che dia il segno di un nuovo corso, sulla questione riguardante la rigenerazione urbana, la bellezza della nostra città e penso che se riusciremo a mettere insieme le sue idee, anche visionarie, come diceva Pettrossi, anche sfidanti, con il giusto contributo e aiuto dal punto di vista tecnico, faremo un buon servizio alla nostra città.

PRESIDENTE

Ha chiesto la parola il capogruppo Fortini.

E' presente il Consigliere Bocchini. Presenti n.17.

FORTINI

Mentre lei parlava, Assessore, i consiglieri erano impegnati con i telefonini, e gli unici ad ascoltarla erano i consiglieri di opposizione.

Il problema è nato di là e tenetelo pure, io ho ascoltato l' intervento di Bastianini, componente di maggioranza, tutta questa fretta quando si poteva discutere..

Noi non siamo entrati nel merito del punto, perché si potrebbe anche chiedere perché aspettare 3 assenze del membro per buttarlo fuori, quando in tutte le commissioni vengono due volte, assenza, altre due volte, assenza.

Anche questo andrebbe gestito meglio, secondo me bisognerebbe cambiare, a volte noi non riuscivamo ad approvare pratiche per mancanza del numero legale.

Fino all'anno scorso, il dirigente, o suo rappresentante, non votava in commissione, quindi non capisco perché l'ingegner Gambelunghe, che ha proposto il nuovo regolamento lo abbia messo.

Volevo dire che l'elemento interno non è nominato, sta lì perché le pratiche passano dall'ufficio, dal tecnico e quindi vengono in commissione con tutti i pareri positivi, altrimenti non ci verrebbero.

Poi lì l' aspetto della pratica viene visto dal tecnico, quindi il tecnico, il dirigente, o la P.O non hanno mai messo in dubbio la pratica, non la hanno mai contestata, ce la portano loro, poi in commissione si giudica l' aspetto ambientale o architettonico dagli esperti, quindi non cambia molto il vostro emendamento.

Se il regolamento comunale tende ad allargare le maglie, vale la forma restrittiva, quindi il regolamento regionale, questo è fondamentale sennò l' urbanistica diventa...

E' già interpretativa la urbanistica, ogni Comune interpretava a modo suo, e tutto andava bene o male, a seconda della giornata.

Detto questo, leggo due parole, che rivolgo al Sindaco.

“La competenza della commissione è di esprimere, limitatamente agli aspetti compositivi architettonici degli interventi edilizi e del loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico, rurale e ambientale, esercita funzioni consultive, mediante espressione di parere motivato, non vincolante relativamente agli interventi che interessano. “

Questo è quello che deve fare la commissione, non bocciare tutte le pratiche, come avviene in questo momento.

Non so per quale motivo, ma sento gli architetti e gli ingegneri dire “ Mi hanno bocciato la pratica e poi mi hanno chiamato e detto il perché. “

Io dico, visto che ci sono stato tutti questi anni, di convocare il tecnico, di rinviare la pratica e con piccole modifiche le aggiustate.

Non conviene bocciare le pratiche, date un parere negativo a chi ci ha lavorato magari per due o tre mesi, a chi ha fatto un buon grafico, e bocciate perché chi guarda lo fa con occhio diverso da chi propone, questa è una cosa di tutti.

Quindi mi rivolgo al Sindaco, che credo faccia parte della commissione, a volte accompagnato da l'Assessore, quello che fate non è la Santa Inquisizione, è una commissione urbanistica per l'ambiente, e quindi già credo che non ci sia la fila dei tecnici, delle pratiche, e per questo non vi do colpe, ma se su questo numero limitato mettiamo anche la buona volontà di bocciare... credo che questa cosa vada rivista.

PRESIDENTE

Vuole intervenire l'Assessore Italo Rota.

ROTA

Faccio l'esempio di due casi di cui non conosco i nomi, né dei progettisti, né dei proprietari.

Primo caso: uno che ha due bugigattoli, 4 pollai, mette tutto insieme e si fa una casa di due piani, sotto le mura di Assisi, in più taglia tutti gli ulivi, cosa fai ?

Un altro signore che fa la stessa operazione, si fa una villetta dentro all'anfiteatro, cosa bisogna fare in questi casi ?

Credo che siano state sospese, per ulteriori indagini.

Barbecue: definito tecnicamente barbecue, secondo voi cosa è ? E' una stanza di 3x3 m, alta 2,70 senza camino.

Stiamo parlando di questi tipi di permessi, non di cose normali.

Io ho detto, come battuta, di aggiungere il camino, se era un barbecue, siamo in una fase in cui c'è qualcosa che non va nel regolamento, questa è la definizione di barbecue del regolamento regionale.

Come ci comportiamo? Se il barbecue è un'addizione a una casa, e questo è permesso dalla legge, chiediamo almeno il camino, oppure che non sia fatto in legno perché sennò si incendia.

E' un qualcosa che entra anche nel campo dell'ironia, se stiamo parlando di cose normali, passano tutte però ci sono questi progetti.. io non mi sono espresso, ho espresso un dubbio, non so se questo proprietario nell'anfiteatro ha diritto oppure no, ma di questo si tratta.

PRESIDENTE

Torniamo agli interventi.

LUNGI A.

Non so se siete stati attenti all'intervento di Rota, ha affermato una cosa molto importante, ha affermato che il modo ottocentesco di operare della commissione di pubblico ornato, è superato, perché ormai la individualità è diventata un fattore fondamentale dell'espressività.

Questo in termini molto concreti, significa che chi opera, chi fa la proposta, esprime la sua personalità, e quindi che progettare un telefonino o un arredo urbano ha la stessa valenza, si scontra con la mentalità radicata, quella del contesto, su cui noi abbiamo costruito la nostra presenza a cui la Sovrintendenza ci ha abituati da tantissimo tempo, non solo in centro storico, ma nell'intero territorio comunale il contesto è un tema fondamentale.

Quindi avere l'idea di fare un prodotto adeguato dal punto di vista del design.

Andate a vedere l'opera di Italo Rota, la sua filosofia, che io non contesto, anzi credo che sia una filosofia intelligente.

Quando penso a Mirti, che affermava che era necessario demolire l'edificio delle ex Poste, dove oggi è l'ufficio dell'azienda per il turismo, e costruire un edificio moderno, per richiamare il tema della modernità nel contesto urbano, affermava queste cose.

Questo significa che o c'è unità di intenti nella commissione urbanistica, oppure c'è uno scontro come in effetti c'è, come anche in questi anni, chi conosce le vicende, sa benissimo che a seconda del tecnico

presente, si esprimevano pareri diversi sugli stessi oggetti, per diversità di impostazione culturale, che non sono relative alla liceità della pratica, al barbecue che non ci dovrebbe andare, ma che sono relative a come il soggetto affrontava o non affrontava il contesto, che è un tema fondamentale.

Torno sempre sulla mia idea: se noi aumentiamo questi tecnici, esperti ambientali, aumentiamo la confusione, perché il parere sarà in funzione del tecnico, e se questi daranno il parere ultimo, sarà un disastro atomico, oltre alle osservazioni che ha fatto Fortini, e che condivido, perché è stato riportato anche a me da diverse persone.

Richiamo con forza quanto ho detto nel mio primo intervento, cioè che è fondamentale la presenza di un dirigente, che deve garantire la linea della amministrazione per quanto riguarda la definizione del contesto e come operare.

Se lasciamo questa linea di indirizzo che deve essere della amministrazione, il tema del parere, del mi piace e non mi piace, diventerà un caos collettivo. Grazie.

PRESIDENTE

Conclude il sindaco.

SINDACO

Per brevità, rispondo io a nome mio e di Italo Rota.

Per motivi familiari, io non ero in I commissione, me ne scuserete, e forse questo è motivo dell'approfondimento arrivato all'ultimo momento.

Sicuramente questa discussione dimostra una cosa, carissimi consiglieri, anche quelli che c'erano prima di noi, che il regolamento edilizio è uno strumento talmente inadeguato ormai che quando lo tocchiamo, per necessità, come ha ricordato prima il consigliere Matarangolo che è una necessità che il Sindaco cambi la commissione edilizia, noi ci siamo approcciati con grande umiltà a questo ruolo, abbiamo detto “ci sono persone che lavorano qui da anni, vediamo come lavorano”

Dato che la legge permette una prorogatio della commissione, fino ad oggi abbiamo lavorato con la commissione esistente anche 3 anni fa.

Rispondo al Consigliere Fortini che dice che bocciamo tutte le pratiche, il numero medio delle pratiche esaminate in commissione , che viene tenuta ogni martedì, è di 24, a meno di eventi particolari o esiguo numero.

Le pratiche non vengono tutte bocciate, si possono vedere gli esiti sul sito, e pubblicati all'ufficio Urbanistica, certo se destano particolari ... e non nel Sindaco, e neppure a l'Assessore Rota, che non hanno diritto di voto.

Io vi sto parlando di fatti, il Sindaco non ha diritto di voto, la media di pratiche esaminate in ogni commissione è di 24, nell'ultima hanno avuto parere favorevole 19 pratiche su 24, come potete vedere, è tutto pubblico.

Ripeto, la commissione è la stessa delle passate legislature, ma detto questo, il problema vero e condiviso è il regolamento edilizio comunale.

Il DUP avete visto che è un obiettivo del dirigente riformulare il regolamento edilizio, adeguandolo anche alle leggi regionali, entro il 31.12.17.

Obbligo dovuto anche a quanto sottolineava il consigliere Lunghi, altrimenti si va in contraddizione con normative che si sono evolute, dalle nazionali, alle regionali, alle redigende che riguardano sia la Sovrintendenza che la Regione, ovvero il piano paesaggistico regionale, che è redigendo.

Per cui noi oggi adeguiamo due punti del regolamento edilizio, ma attendiamo il piano paesaggistico al quale come città di Assisi, saremo chiamati dalla Sovrintendenza, per fortuna dico io, che spesso chiamiamo noi.

Anche la settimana scorsa la Sovrintendente era da noi, per condividere e dare uno strumento incontrovertibile ai tecnici.

Finisco col dire che il regolamento edilizio, sarà completamente modificato entro il 31 dicembre, se verrà raggiunto l'obiettivo che abbiamo dato al dirigente, quindi adeguato al piano paesaggistico regionale che dovrebbe essere pronto per la stessa data, ma questo non ci esime dalla revisione del piano regolatore generale, che come scritto nel DUP, si avvarrà anche di una commissione consiliare di studio, a questo, come ha detto l'Assessore Rota e ho apprezzato molto, inviteremo anche i consiglieri di minoranza che si sono posti in un'ottica collaborativa.

Un altro argomento che entra in discussione è il nostro regolamento dei beni comuni.

L'Assessore Rota ha una panoramica un po' più vasta della nostra, e ci ha detto che il nostro regolamento dei beni comuni, gli risulta uno dei meglio fatti, un apripista, e anche questo nella visione partecipativa del PRG, che deciderà sui detrattori inseriti, se qualcuno è stato omissso o se qualcuno è di troppo.

Per fare questo, non basta lo studio approfondito di un l'Assessore e di tecnici per un mese, non basta una commissione consiliare, o un intervento fatto dalla maggioranza, ci vuole una vera e propria commissione di studio, un enorme sforzo per adeguare i nostri regolamenti, sorpassati, datati, non più al passo con i tempi.

Quello è quello che faremo, come dichiarato nel DUP.

PRESIDENTE

Procediamo con la votazione della proposta di emendamento del gruppo PD al punto n. 6 all'Ordine del Giorno, andiamo a votare contestualmente la modifica degli artt. 36 e 38, perché nessuno dei due avrebbe senso singolarmente, come da parere tecnico del Segretario, agli atti mentre il 102 è autonomo. Possiamo votare insieme i 3 punti:

Favorevoli? 10 favorevoli Contrari? 3 contrari Astenuti? 4 astenuti

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.17 - Astenuti n.4 (Fortini – Bartolini – Fioroni - Bastianini) - Votanti n.13 - Voti favorevoli n.10 - Contrari n.3 (Bocchini – Lunghi A. – Leggio)

Procediamo con la votazione del punto n. 6 all'Ordine del Giorno: “ Modifica Regolamento Edilizio vigente: Modifica Titolo I, Capo VI “Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio”: artt.36,37,38,39 e 40 del Regolamento Edilizio comunale e introduzione art.102 “Modalità di attuazione degli artt.1.3.10,3.3.3. punto 4, lett. H) del P.R.G. – parte operativa.”

Favorevoli? 11 favorevoli Contrari? 3 contrari Astenuti? 3 astenuti

Immediata eseguibilità:

Favorevoli? 11 favorevoli Contrari? 3 contrari Astenuti? 3 astenuti

A seguito della illustrazione e discussione sopra fedelmente riportata per mera trascrizione di testo registrato su supporto magnetico che costituisce verbale allegato all'atto deliberativo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.17 - Astenuti n.3 (Fortini – Bartolini – Fioroni) - Votanti n.14 - Voti favorevoli n.11 - Contrari n.3 (Bocchini – Lunghi A. – Leggio)

DELIBERA

- di approvare la seguente proposta di deliberazione nel suo contenuto integrale cui si riporta "per relationem":

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il seguente documento istruttorio che si riporta integralmente:

"Premesso :

- Con D.M. 25.06.1954 l'intero territorio del Comune di Assisi è stato dichiarato di notevole interesse pubblico;
- Il Comune di Assisi con D.C.C. n. 90 del 29.06.2009 ha approvato il Regolamento Edilizio, successivamente modificato con D.C.C. n. 52/2011 e D.C.C. n. 67/2014;

- Il citato Regolamento edilizio, al Titolo I, Capo VI *“Commissione Comunale per la Qualità’ Architettonica e il Paesaggio”* disciplina la costituzione, composizione, competenze ed il funzionamento della commissione comunale per la qualità architettonica in conformità con le disposizioni della legge regionale 18 febbraio 2004, n.1 e ss.mm.ii.”;
- La Regione Umbria con la Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1 *“Testo Unico di Governo del Territorio e materie correlate”* ha abrogato la legge regionale 1/2004 e ha disciplinato all’art. 112 la composizione ed il funzionamento, nonché le relative competenze della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio.
- Rilevato Che la Legge Regionale 1/2015 e succ. mod. ed int. All’art. 243 comma 5 stabilisce che *“Le disposizioni del presente TU, le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali..”* – Tenuto conto che gli attuali membri esperti facenti parte della CQAP sono giunti al termine del loro mandato ed occorre effettuare le nuove nomine in linea con le disposizioni dell’art. 112 della L.R. n.1/2015.
- Ritenuto che nelle more della stesura del nuovo regolamento edilizio, che dovrà essere redatto in attuazione delle normative regionali in materia edilizia ed urbanistica in corso di modifica da parte della Regione Umbria, occorre procedere alla modifica del CAPO VI art. 36, 37, 38, 39 e 40 del succitato Regolamento in conformità di quanto previsto dall’art. 112 del T.U.;
- Vista la nuova articolazione degli articoli 36, 37, 38, 39 e 40 del Regolamento Edilizio Comunale proposta dall’Ufficio come di seguito riportata:

CAPO VI

COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA’ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

ART. 36

COSTITUZIONE E COMPOSIZIONE

La Commissione Comunale per La Qualità’ Architettonica e Il Paesaggio è composta come segue:

- a) Sindaco o suo delegato, senza diritto di voto, in qualità di Presidente;*
- b) Dirigente competente per materia, o suo delegato, con diritto di voto;*
- c) Tre componenti nominati dal Sindaco da individuarsi in base ai rispettivi curricula e da scegliersi ciascuno fra i seguenti ordini professionali: ordine degli agronomi, ordini dei geologi, ed ordine degli*

ingegneri esperto in materia idraulica, tutti e tre con diritto di voto, nominati dal Sindaco tra i soggetti iscritti nei rispettivi Ordini Professionali; le nomine dovranno prevedere un membro supplente appartenente all'ordine dei geologi.

d) Due esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti dal Sindaco nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale, in applicazione delle norme regolamentari di cui al Titolo I Capo III della L.R. 1/2015 con diritto di voto; le nomine dovranno prevedere almeno un membro supplente;

e) un rappresentante designato dalle associazioni dei disabili esperto in materia di "superamento delle barriere architettoniche in edilizia privata" nominato dal Sindaco, con diritto di voto.

La commissione è composta da 8 membri e le funzioni di segretario sono svolte da un tecnico del settore che svolga attività istruttoria di pratiche da sottoporre all'esame della stessa (o altro dipendente del Settore stesso) designato dal Dirigente o Responsabile.

La Commissione può svolgere i suoi lavori anche attraverso strumenti telematici, a distanza e con partecipazione asincrona;

Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri geologico ed idraulico, sarà possibile acquisire gli stessi anche in via preventiva alla seduta della Commissione;

I membri durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Sindaco, salvo dimissioni.

Il membro nominato dal Sindaco, che cessa dall'Ufficio è sostituito dal Sindaco entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o dimissioni.

I componenti della Commissione sono considerati decaduti qualora risultino assenti per tre sedute consecutive senza giustificato motivo, o qualora assumano cariche politiche.

In caso di decadenza il Sindaco comunica all'interessato e provvede nei termini legislativi alla sua sostituzione; qualora il Presidente sia un delegato del Sindaco, la decadenza è segnalata dal Presidente al Sindaco il quale comunica all'interessato e provvede nei termini legislativi alla sua sostituzione.

Per le opere pubbliche deve presenziare alla seduta della Commissione Comunale per La Qualità Architettónica e Il Paesaggio, senza diritto di voto, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP).

ART. 37

COMPETENZE

La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio è organo di acquisizione di pareri tecnici nei casi espressamente previsti per legge e si esprime limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico - ambientale, ed esercita funzioni consultive mediante espressione di parere adeguatamente motivato non vincolante relativamente agli interventi che interessano:

a) le aree e gli insediamenti di cui all'articolo 96 della L.R. 1/2015 (T.U.);

b) le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, i siti della rete Natura 2000, nonché quelli di interesse geologico e le singolarità geologiche, di cui agli articoli 83, comma 5, 84 e 86 della L.R. 1/2015 (T.U.);

c) le aree contigue alle aree naturali protette di cui all'art. 87, comma 1 della L.R. 1/2015 (T.U.);

d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'art. 89, comma 4, della L.R. 1/2015, quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale.

La commissione svolge inoltre le funzioni consultive in materia ambientale previste dall'articolo 111 della L.R. 1/2015 ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dai piani attuativi.

La Commissione esprime, altresì, i pareri di cui all'art. 112 comma 4 lettera d) della L.R. 1/2015.

Qualora il Dirigente o Responsabile preposto al rilascio del titolo abilitativo intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere motivato dell'organo consultivo.

Art. 38

FUNZIONAMENTO

La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio all'atto dell'insediamento redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali degli interventi di riferimento per l'emanazione dei pareri.

La Commissione si riunisce ordinariamente almeno due volte al mese e comunque tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno, anche sulla base della richiesta del responsabile del procedimento.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto. Per la validità delle riunioni della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, è necessaria la presenza del presidente o suo delegato e di almeno quattro componenti, tra i quali i due esperti in materia di beni ambientali ed architettonici, ed il geologo. Il parere viene validamente espresso con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del dirigente o Responsabile preposto al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi edilizi o suo legale sostituto.

Quando la commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

Il soggetto richiedente il titolo abilitativo può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.

Per le opere pubbliche può presenziare alla seduta della commissione il RUP.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo dopo che il responsabile del procedimento abbia redatto una dettagliata relazione sulla proposta di intervento in relazione alle norme urbanistico-edilizie ed ambientali vigenti e che attesti che l'intervento proposto è stato riscontrato conforme agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e rispettoso del presente regolamento precisando inoltre la presenza o l'assenza di vincoli, ed in presenza del parere igienico-sanitario, qualora non autocertificato, se necessario ai fini del procedimento.

Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale. I processi verbali delle riunioni sono gestiti informaticamente mediante apposito programma e redatti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto su parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto presentato in duplice copia la dicitura "esaminato dalla commissione" completando con la data e la firma del presidente e del Segretario della Commissione.

Il parere della Commissione edilizia ai sensi del D.L.gs 42/2004 e della Legge 8 agosto 1985, n. 431, è dato altresì con le modalità e procedura previste al precedente articolo 14.

In caso di acquisizione della pratica edilizia in modalità telematica attraverso il SUAPE on-line, la Commissione esaminerà e valuterà i progetti in modalità digitale.

Art. 39 COMPENSI

Ai membri della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio è riconosciuto un gettone di presenza di importo pari a quello fissato per i Consiglieri Comunali.

Art. 40 RILEVANZA DELLE CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI – INSERIMENTO NELL'AMBIENTE

Particolare rilievo verrà dato alle caratteristiche estetiche degli edifici e al loro inserimento nell'ambiente circostante, in relazione alle normative vigenti contenute nella L.R. 21 gennaio 2015 n. 1 ed al D.L.gs. 42/04 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Visto il carattere storico architettonico ed artistico della città di Assisi e alla sua conformazione altimetrica, il colore delle coperture degli edifici entro il perimetro del centro storico si dovrà intonare con quelle circostanti, restando quindi vietate espressamente quelle con colorazione rosso mattone.

Rilevato altresì

- che nel Piano Regolatore Generale - Piano Operativo vigente - approvato dal Comune di Assisi con D.C.C. n°14 del 23.03.2016, nell'ambito dei tessuti prevalentemente residenziali sono state individuate le "Zone prevalentemente residenziali in trasformazione" all'interno delle quali insistono due tipologie di **Zone: Zone TR.g_3 e Zone TR.g_5** quali "zone di riconnessione e rigenerazione urbana..... Omissis.... caratterizzate dalla presenza di detrattori ambientali".
- Che nel PRG -PO al fine di incentivare operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana, per facilitare la eliminazione di immobili diventati estranei al contesto urbano circostante con gravi criticità dal punto di vista ambientale, identificati come detrattori ambientali, è stata appositamente inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG-PO una normativa all'art. 3.3.3. comma 4) lettera h) che recita testualmente : *"Al fine di incentivare le operazioni di rigenerazione urbana, è ammesso il recupero degli edifici ricadenti entro le zone di cui al presente articolo, siano essi esistenti, dismessi o da demolire e ricostruire ovvero da riqualificare; tali volumetrie non si conteggiano ai fini della verifica della potenzialità edificatoria espressa dall'indice Uf imposto dal PRG-PO, a fronte della riqualificazione degli edifici esistenti, la compatibilità delle diverse destinazioni d'uso è stabilita al precedente comma 3 e la quota di destinazione residenziale assentibile assegnata ad ogni sotto-zona dal PRG-PO stesso può essere incrementata nei termini e nella misura previsti dall'Art. 38, comma 3, del TU, a seguito della eliminazione dei detrattori"*.
- Che l'art. 38 del T.U. (L.R. 21 gennaio 2015 n. 1) citato al comma 3 prevede espressamente :*" Il valore delle quantità edificatorie, utilizzabili a seguito della rimozione di detrattori ambientali di cui al comma 2, lettera d), è commisurato al valore di mercato degli immobili e alle spese di demolizione, ripristino dei luoghi, e smaltimento, incrementati di almeno il trenta per cento come premialità";*

Considerato

- che la potenzialità edificatoria è espressa dall'indice stabilito dal PRG-PO e la compatibilità delle destinazioni d'uso è prevista, con riferimento alle Zone di cui al punto 2 dell'art. 3.3.3., dal punto 3 del medesimo articolo.
- Che l'art. 38 del T.U. definisce invece il concetto di premialità al comma 1 come *“attribuzione da parte del comune a soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche, di quantità edificatorie di incremento rispetto a quelle di base, a fronte di impegni aggiuntivi volti a migliorare la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale, rispetto a quanto previsto da disposizioni statali e regionale. La premialità può prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso, nonché trasferimenti o permuta di aree”*.
- Visto l'art. 1.4.11 delle N.T.A. del P.R.G. – P.O. “Registro delle quantità edificatorie” che disciplina la tenuta del registro delle quantità edificatorie generate da operazioni di trasformazione urbanistica , nonché derivanti dalla mera applicazione dell'indice territoriale perequato e degli eventuali incrementi per compensazioni e/o premialità.
- Rilevato che sia la normativa regionale in materia urbanistica ambientale, sia la legislazione nazionale non stabilisce puntualmente le modalità e criteri di attuazione dell'art. 38 summenzionato e pertanto non è possibile procedere alla quantificazione analitica delle quantità edificatorie premiali in relazione al valore di mercato del detrattore ambientale.

Per quanto su esposto, si rende necessario procedere alla emanazione di apposita normativa inserita in un nuovo articolo del Regolamento Edilizio che viene pertanto così modificato, da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale , e di seguito espressamente citato:

REGOLAMENTO EDILIZIO

“OMISSIS”

ART. 102

“MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI ART. 1.3.10 E 3.3.3. PUNTO 4), LETT. H) DEL P.R.G. – PARTE OPERATIVA-.

Il soggetto richiedente la premialità delle quantità edificatorie nella forma del mutamento di destinazione d'uso a "residenziale", sussistendone la compatibilità urbanistica, deve indicare la natura e consistenza dell'intervento in relazione a quanto previsto dalla lettera d) dell'art.38 T.U..

Ai sensi dell'art. 46 comma 4 del Testo Unico i valori della premialità vengono definiti in base a perizie tecnico-estimative presentate dal soggetto richiedente ed esaminate per congruità dall'ufficio comunale competente, quindi deliberate dalla giunta municipale. Tale valore è determinato dalle seguenti componenti:

- a. il valore di mercato degli immobili esistenti;*
- b. l'importo delle spese per la loro demolizione ed il ripristino dei luoghi – compresi gli eventuali costi di bonifica;*
- c. lo smaltimento dei materiali non riutilizzabili.*

Alla somma del valore di mercato e dei costi come sopra indicati va aggiunto un incremento del trenta per cento a titolo di premialità in applicazione dell'articolo 38 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1.

L'importo complessivo così determinato va diviso per il valore di mercato a metro quadrato delle superfici immobiliari con destinazione residenziale desunte dal valore medio O.M.I...

Il quoziente così ottenuto costituisce la superficie di destinazione d'uso residenziale di premialità.

Alla superficie riconosciuta come premialità va aggiunta la quota di superficie con destinazione residenziale prevista dal P.R.G.-PO per la zona interessata.

- La "Premialità" come sopra disciplinata segue le procedure di cui agli artt. 42, 43, 44 e 46 del T.U. e dell'art. 1.4.11 " Registro delle quantità edificatorie" delle N.T.A. del P.R.G. – P.O.
- Tutto quanto premesso;

Rilevato: che le modifiche proposte con il presente atto al Regolamento Edilizio vigente sono in attuazione della Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015 e costituiscono un primo adeguamento del Regolamento alla citata legge;

Considerato: che la proposta contenuta nel documento istruttorio può essere fatta propria per le motivazioni ivi contenute;

Ritenuto: di dover accogliere la proposta formulata dall'Ufficio, secondo le modalità precedentemente esposte;

Acquisito: Il parere “favorevole” in ordine alla regolarità tecnica espresso in data 13.10.2017 dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio previsti dall'art.49 del D.Lgs.18 agosto 2000 n.267 e 147 bis D.Lgs.n.267/2000;

Acquisito il parere favorevole della 1° commissione consiliare;

Visto: Il PRG vigente: Piano Regolatore Generale parte strutturale approvato con D.C.C. n. 17 del 20/02/2014 e Parte Operativa approvato con D.C.C. n. 14 del 23/03/2016;

Visto Il Regolamento Edilizio vigente

Visto: Il vigente Piano Unesco;

Visto: Il D.M. 25/6/1954 con il quale l'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39;

Visto: Il Decreto Legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista: La Legge 17/08/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista: La Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015;

Visto: Il Regolamento Regionale n. 2 del 18 febbraio 2015;

Visto: Il vigente Statuto Comunale;

Visto: Il Decreto Legislativo n. 267/2000;

Vista la proposta di emendamento del Gruppo Consiliare del Partito Democratico al punto n. 6 dell'O.d.g. di cui all'allegato A presente in atti.

Preso atto del parere favorevole all'accoglimento della proposta di emendamento del Gruppo Consiliare del P.D. emesso dal Segretario Generale in corso di seduta ai sensi dell'art.30 del Regolamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari, agli atti;

DELIBERA

- 1) di approvare l'emendamento del 26.10.2017, presentato dal Gruppo Consiliare del P.D. durante la seduta, agli atti;

- 2) di approvare conseguentemente la modifica al Regolamento Edilizio vigente come emendata dal Gruppo Consiliare del Partito Democratico consistente nella sostituzione del Titolo I CAPO VI “ artt. 36, 37, 38, 39 e 40 in attuazione delle disposizioni di cui all’art. 112 del T.U. e nell’introduzione dell’art. 102 al Regolamento medesimo, entrambi di seguito riportati.

REGOLAMENTO EDILIZIO

OMISSIS

CAPO VI

COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

ART. 36

COSTITUZIONE E COMPOSIZIONE

La Commissione Comunale per La Qualita' Architettonica e Il Paesaggio è composta come segue:

- a) Sindaco o suo delegato, senza diritto di voto, in qualità di Presidente;*
- b) Tre componenti nominati dal Sindaco da individuarsi in base ai rispettivi curricula e da scegliersi ciascuno fra i seguenti ordini professionali: ordine degli agronomi, ordini dei geologi, ed ordine degli ingegneri esperto in materia idraulica, tutti e tre con diritto di voto, nominati dal Sindaco tra i soggetti iscritti nei rispettivi Ordini Professionali; le nomine dovranno prevedere un membro supplente appartenente all'ordine dei geologi.*
- c) Tre esperti in materia di beni ambientali e architettonici, scelti dal Sindaco nell'apposito elenco regionale costituito dalla Giunta Regionale, in applicazione delle norme regolamentari di cui al Titolo I Capo III della L.R. 1/2015 con diritto di voto; le nomine dovranno prevedere almeno un membro supplente;*
- d) un rappresentante designato dalle associazioni dei disabili esperto in materia di “superamento delle barriere architettoniche in edilizia privata “ nominato dal Sindaco, con diritto di voto.*

La commissione è composta da 8 membri e le funzioni di segretario sono svolte da un tecnico del settore che svolga attività istruttoria di pratiche da sottoporre all'esame della stessa (o altro dipendente del Settore stesso) designato dal Dirigente o Responsabile.

Il Presidente può invitare in Commissione il Dirigente competente per materia, o suo delegato, per illustrare le pratiche.

La Commissione può svolgere i suoi lavori anche attraverso strumenti telematici, a distanza e con partecipazione asincrona;

Per quanto riguarda l'acquisizione dei pareri geologico ed idraulico, sarà possibile acquisire gli stessi anche in via preventiva alla seduta della Commissione;

I membri durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Sindaco, salvo dimissioni.

Il membro nominato dal Sindaco, che cessa dall'Ufficio è sostituito dal Sindaco entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o dimissioni.

I componenti della Commissione sono considerati decaduti qualora risultino assenti per tre sedute consecutive senza giustificato motivo, o qualora assumano cariche politiche.

In caso di decadenza il Sindaco comunica all'interessato e provvede nei termini legislativi alla sua sostituzione; qualora il Presidente sia un delegato del Sindaco, la decadenza è segnalata dal Presidente al Sindaco il quale comunica all'interessato e provvede nei termini legislativi alla sua sostituzione.

Per le opere pubbliche deve presenziare alla seduta della Commissione Comunale per La Qualità Architettónica e Il Paesaggio, senza diritto di voto, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP).

ART. 37 COMPETENZE

La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio è organo di acquisizione di pareri tecnici nei casi espressamente previsti per legge e si esprime limitatamente agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano, rurale, paesaggistico - ambientale, ed esercita funzioni consultive mediante espressione di parere adeguatamente motivato non vincolante relativamente agli interventi che interessano:

a) le aree e gli insediamenti di cui all'articolo 96 della L.R. 1/2015 (T.U.);

b) le aree di particolare interesse naturalistico ambientale, i siti della rete Natura 2000, nonché quelli di interesse geologico e le singolarità geologiche, di cui agli articoli 83, comma 5, 84 e 86 della L.R. 1/2015 (T.U.);

c) le aree contigue alle aree naturali protette di cui all'art. 87, comma 1 della L.R. 1/2015 (T.U.);

d) gli edifici ricadenti nelle zone agricole censiti dai comuni, ai sensi dell'art. 89, comma 4, della L.R. 1/2015 , quali immobili di interesse storico, architettonico e culturale.

La commissione svolge inoltre le funzioni consultive in materia ambientale previste dall'articolo 111 della L.R. 1/2015 ed esprime parere sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi previsti dai piani attuativi.

La Commissione esprime, altresì, i pareri di cui all'art. 112 comma 4 lettera d) della L.R. 1/2015.

Qualora il Dirigente o Responsabile preposto al rilascio del titolo abilitativo intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione deve indicare nel provvedimento i motivi di fatto e di diritto che hanno determinato il mancato recepimento del parere motivato dell'organo consultivo.

Art. 38

FUNZIONAMENTO

La Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio all'atto dell'insediamento redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali degli interventi di riferimento per l'emanazione dei pareri.

La Commissione si riunisce ordinariamente almeno due volte al mese e comunque tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno, anche sulla base della richiesta del responsabile del procedimento.

La Commissione è convocata dal presidente con invito scritto. Per la validità delle riunioni della Commissione Comunale per la qualità architettonica e il paesaggio, è necessaria la presenza del presidente o suo delegato e di almeno 5 componenti con diritto di voto, tra i quali almeno due esperti in materia di beni ambientali ed architettonici, e il geologo. Il parere viene validamente espresso con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità prevale il voto del Vice Presidente o suo sostituto. Il Vice Presidente e il suo sostituto sono nominati nella prima seduta tra i tre membri esperti in materia di beni ambientali ed architettonici presi dall'Elenco Regionale.

Quando la commissione ritenga necessario avvalersi di soggetti di particolare preparazione specifica, il presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

Il soggetto richiedente il titolo abilitativo può chiedere di essere ascoltato personalmente o a mezzo di un incaricato, anche con l'assistenza di propri tecnici.

Per le opere pubbliche può presenziare alla seduta della commissione il RUP.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo dopo che il responsabile del procedimento abbia redatto una dettagliata relazione sulla proposta di intervento in relazione alle norme urbanistico-edilizie ed ambientali vigenti e che attesti che l'intervento proposto è stato riscontrato conforme agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e rispettoso del presente regolamento precisando inoltre la presenza o l'assenza di vincoli, ed in presenza del parere igienico-sanitario, qualora non autocertificato, se necessario ai fini del procedimento.

Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'esame della pratica e dal giudizio relativo. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale. I processi verbali delle riunioni sono gestiti informaticamente mediante apposito programma e redatti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto su parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario. Il segretario riporta nel verbale il parere della commissione per ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto presentato in duplice copia la dicitura "esaminato dalla commissione" completando con la data e la firma del presidente e del Segretario della Commissione.

Il parere della Commissione edilizia ai sensi del D.L.gs 42/2004 e della Legge 8 agosto 1985, n. 431, è dato altresì con le modalità e procedura previste al precedente articolo 14.

In caso di acquisizione della pratica edilizia in modalità telematica attraverso il SUAPE on-line, la Commissione esaminerà e valuterà i progetti in modalità digitale.

Art. 39

COMPENSI

Ai membri della commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio è riconosciuto un gettone di presenza di importo pari a quello fissato per i Consiglieri Comunali.

Art. 40

RILEVANZA DELLE CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI – INSERIMENTO NELL'AMBIENTE

Particolare rilievo verrà dato alle caratteristiche estetiche degli edifici e al loro inserimento nell'ambiente circostante, in relazione alle normative vigenti contenute nella L.R. 21 gennaio 2015 n. 1 ed al D.L.gs. 42/04 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Visto il carattere storico architettonico ed artistico della città di Assisi e alla sua conformazione altimetrica, il colore delle coperture degli edifici entro il perimetro del centro storico si dovrà intonare con quelle circostanti, restando quindi vietate espressamente quelle con colorazione rosso mattone.

OMISSIS

ART. 102

“Modalità di attuazione degli art. 1.3.10 e 3.3.3. punto 4), lett. h) del P.R.G. – parte operativa-.

Il soggetto richiedente la premialità delle quantità edificatorie nella forma del mutamento di destinazione d'uso a “residenziale”, sussistendone la compatibilità urbanistica, deve indicare la natura e consistenza dell'intervento in relazione a quanto previsto dalla lettera d) dell'art.38 T.U..

Ai sensi dell'art. 46 comma 4. del Testo Unico i valori della premialità vengono definiti in base a perizie tecnico-estimative presentate dal soggetto richiedente ed esaminate per congruità dall'ufficio comunale competente, quindi deliberate dalla giunta municipale. Tale valore è determinato dalle seguenti componenti:

- a. il valore di mercato degli immobili esistenti;*
- b. l'importo delle spese per la loro demolizione ed il ripristino dei luoghi – compresi gli eventuali costi di bonifica;*
- c. lo smaltimento dei materiali non riutilizzabili.*

Alla somma del valore di mercato e dei costi come sopra indicati va aggiunto un incremento del trenta per cento a titolo di premialità in applicazione dell'articolo 38 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n.1.

L'importo complessivo così determinato va diviso per il valore di mercato a metro quadrato delle superfici immobiliari con destinazione residenziale desunte dal valore medio O.M.I..

Il quoziente così ottenuto costituisce la superficie di destinazione d'uso residenziale di premialità calcolato come SUC .

Alla superficie riconosciuta come premialità va aggiunta la quota di superficie con destinazione residenziale prevista dal P.R.G.-PO per la zona interessata.

- 3) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Brunella Gambelunghe in qualità di Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ERP e Ambiente.
- 4) Di specificare che il presente atto non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.
- 5) Di dare atto che le modifiche apportate con il presente atto al regolamento edilizio del Comune di Assisi saranno trasmesse alla Regione dell'Umbria che provvederà alla sua pubblicazione nel BUR ai sensi dell'articolo 111 comma 7 della L.R. 1/2015 "Funzioni conferite ai comuni".

Successivamente con votazione separata, essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.17 – Astenuti n.3 (Fortini – Bartolini – Fioroni) – Votanti n.14 – Voti favorevoli n.11 – Contrari n.3 (Bocchini – Lunghi A. – Leggio), dichiara il presente atto immediatamente eseguibile a norma dell'art.134 – 4° comma del D.Lg.vo n.267/2000.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. del reg. Pubblicazione

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi.

con decorrenza dal 15.11.2017

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

al 30.11.2017

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

IL DIRIGENTE

.....
..

La presente deliberazione:

- ◆ è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di rito