



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

SEDUTA DEL 21 OTTOBRE 2021 ORE 14.30
Verbale della seduta

Il giorno giovedì 21 ottobre 2021 alle ore 14.30, a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19, si è riunita in modalità video-conferenza la Commissione Consiliare Permanente II, convocata con nota prot.8005 del 18/10/2021 (DF) per discutere il seguente ordine del giorno:

1. VARIANTE AL PRG SAT B1 - ZUD3 AREE A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO E AREE DESTINATE A PARCO ATTREZZATO A CASTELFERRETTI. DECISIONE SULL'OSSERVAZIONE FUORI TERMINE E APPROVAZIONE
2. ILLUSTRAZIONE INERENTE "MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL D.LGS. 48/2020: INTRODUZIONE DEGLI ARTT. 62-BIS E 80/BIS, MODIFICA DELL'ART. 68 CON L'INTRODUZIONE DEL COMMA 8".
3. ESPROPRIAZIONE PER "OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA E RIDUZIONE DELLE CRITICITA' LUNGO I FOSSI SAN SEBASTIANO, RIGATTA E CANNETTACCI - LOC. CASTELFERRETTI IN COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA - 1° LOTTO 1° STRALCIO A FAVORE DEL CONSORZIO BONIFICA MARCHE".
4. MODIFICA PROGRAMMA TRIENNALE OO.PP. 2021/2023 ED ELENCO ANNUALE 2021.

Componenti presenti nella stanza virtuale:
I Consiglieri Comunali membri della Commissione

ASTOLFI IVANO
CARICCHIO STEFANO
CENCI ROBERTO
FEDERICI FRANCO
FRAPICCINI BRUNO
GRILLI LUCA (Presidente Commissione)
FIORENTINI GIORGIA
BALDASSINI MARCO

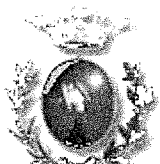
Presente il Presidente del Consiglio Comunale LUCA CAPPANERA

Il Segretario Verbalizzante
ARGENTATI LORETTA

Partecipano inoltre:
L'Assessore ROSSI CLEMENTE
L'Assessore BARCHIESI VALENTINA
L'ING. ELEONORA MAZZALUPI
Il Titolare UOC Urbanistica e Patrimonio MARINCIONI MARIA ALESSANDRA
Il Titolare U.O.C. SUE Geom. FRANCESCO LOMBARDI

Constatato il numero legale il **Presidente della Commissione GRILLI** apre la seduta alle ore 15,00 chiedendo l'avvio dello streaming, e lascia la parola all'assessore Rossi per il primo punto all'ordine del giorno.

- 1) VARIANTE AL PRG SAT B1 - ZUD3 AREE A VINCOLO ESPROPRIATIVO DECADUTO E AREE DESTINATE A PARCO ATTREZZATO A CASTELFERRETTI. DECISIONE SULL'OSSERVAZIONE FUORI TERMINE E APPROVAZIONE



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

Ass. ROSSI

Si tratta della terza fase prevista dalla legge che contempla l'adozione definitiva già discussa in data 09 febbraio del 2021 da parte del Consiglio comunale; ora c'è anche l'approvazione definitiva da parte della Provincia per un giudizio di conformità urbanistica che è arrivata di recente. E' obbligo di legge prenderne atto, però da fare una piccola aggiustatura di competenza del Consiglio comunale poiché, dopo che sono scaduti i termini nel 2020, uno degli aventi diritto alle piccole edificazioni nell'area di Castelferretti lungo la via Sirio Sebastianelli e la S.S.76 ha chiesto la rinuncia all'edificazione del suolo lotto. Fermo restando l'ok di conformità urbanistica, la Giunta ritiene utile accettare la proposta del privato che abbassa ulteriormente la densità abitativa. Rimane comunque di proprietà e sarà destinata a verde privato.

BALDASSINI

Chiede che fine farà quella porzione di terra a cui il privato rinuncia all'edificazione.

ROSSI

Ribadisce che rimane di proprietà e verrà destinata a verde privato.

Non ci sono ulteriori richieste di intervento, quindi il Presidente Grilli passa al 2° punto all'O.D.G.

2) ILLUSTRAZIONE INERENTE "MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL D.LGS. 48/2020: INTRODUZIONE DEGLI ARTT. 62-BIS E 80/BIS, MODIFICA DELL'ART. 68 CON L'INTRODUZIONE DEL COMMA 8".

Ass. ROSSI

La problematica non è ancora andata in Giunta per dare la possibilità ai Consiglieri di presentare eventuali osservazioni ed integrazioni. I cittadini aventi diritto aspettano queste modifiche per attuare tutte le operazioni per l'applicazione dei benefici fiscali.

La modifica al Regolamento edilizio riguarda in sostanza 3 articoli.

1) Art. 62/bis

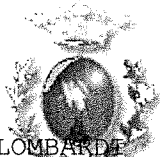
riguarda la ricarica dei veicoli elettrici, è un adeguamento alla direttiva dell'Unione europea. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo deve essere prodotta dai professionisti apposita dichiarazione del rispetto dei criteri stabiliti dalla normativa per quanto riguarda i veicoli elettrici. Negli edifici non residenziali di nuova costruzione con più di 10 posti auto deve essere installato almeno un punto di ricarica elettrica.

Negli edifici residenziali di nuova costruzione con più di 10 posti auto sono realizzate le predisposizioni per le ricariche elettriche, negli edifici già esistenti è sufficiente fare in modo tale che ci sia la predisposizione alla ricarica.

2) Riguardo a questo punto ci si è avvalsi della consulenza dell'ANCI, vista la necessità di attuare nuove norme in riferimento all'applicazione del superbonus e del 110%.

Il primo punto riguarda il cosiddetto cappotto, per il miglioramento energetico. Si dà la possibilità di occupare il marciapiede per cinque centimetri se ricade su suolo pubblico. Deve comunque essere garantito a terra uno spazio di almeno 90 cm. Il privato non è soggetto al pagamento dell'imposta di occupazione di suolo pubblico.

3) Art. 80/bis per recupero sottotetti, da 1,40 m. fino all'altezza massima si fa una media di 2,20. Fino ad un metro e 40 può essere occupato da un arredo fisso senza bisogno di opere edilizie.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

LOMBARDI

Fa una precisazione in merito allo spessore del cappotto su suolo pubblico: 5 cm, poi al di sopra dei 3,5 metri di altezza dal marciapiede si può fare di 12 cm. Si potrebbe indicare anche al di sopra del piano terra e al di sopra di 2,80 mt di altezza che serve per lasciare il passaggio sul marciapiede già ridotto di 5 cm.

ASTOLFI

E' comunque complicato vista la variabilità degli edifici e delle situazioni.

LOMBARDI

In assenza di indicazioni precise ci si deve adattare, inoltre se i piani terra non sono abitabili non sarebbe necessario il cappotto. Qualsiasi limite messo può comunque creare problemi a qualcuno.

ASTOLFI

Non si poteva fare 12 cm. Direttamente fino a terra?

ROSSI

In assenza di marciapiede va comunque chiesta l'autorizzazione all'ufficio tecnico e alla Polizia Locale. La richiesta di occupazione di suolo pubblico va comunque fatta anche se non si paga.

Quando ci sono le facciate di valore storico non si può fare il cappotto.

GRILLI

Gli immobili costruiti in aderenza ai marciapiede sono di solito quelli più vecchi quindi quelli che necessitano di spessori maggiori per raggiungere l'efficientamento energetico.

LOMBARDI

Il Regolamento edilizio comunale prevede all'art. 68 la possibilità di realizzare uno zoccolo di 5 cm su suolo pubblico. I marciapiedi del centro sono già limitati quindi occupare 12 cm ostacolerebbe anche il passaggio dei pedoni.

BALDASSINI

In assenza di regole precise ogni Comune può decidere come vuole? l'occupazione suolo pubblico non verrà fatta pagare, ma per sempre o avrà scadenza? La parte interna di cappotto diminuisce la metratura ai fini della Tari e dell'Imu?

Il discorso dell'esistenza del marciapiede non dovrebbe costituire regola generale, bisogna valutare l'istanza in base alla larghezza del marciapiede.

Fa inoltre una domanda riguardo al primo punto all'o.d.g.

Chiede se il richiedente non edifica più nel terreno di sua proprietà non pagherà l'Imu di competenza. Quanto mancato introito comporta per le casse comunali?

ROSSI

Non è semplice rispondere in mancanza di legge regionale. O si aspetta l'indicazione regionale o si dà una regola generale nell'interesse dei cittadini che chiedono di fare questi interventi.

CAPPANERA

Per quanto riguarda la consistenza dell'Imu la cifra è irrisoria. Se il richiedente vuole fare il cappotto di 12 cm sulla parte esterna basta che faccia richiesta al Comune di altri 7 centimetri oltre ai 5 già stabiliti, basta che paghi.

BALDASSINI

Se il marciapiede è di almeno 1 metro o 110 cm, arrivando a 12 cm a terra si rimane con i 90 cm di marciapiede regolamentari, in questo caso si potrebbe accettare l'istanza. Bisogna valutare la larghezza del marciapiede.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

GRILLI

Si crea un precedente regalando 12 cm di suolo pubblico al privato.

ROSSI

Non si tratta di regalare niente, si tratta di trovare una norma equilibrata che vada bene per tutti. La misura giusta che è stata proposta è l'esito di una discussione fra Comuni a livello tecnico e sostenuta dall'ANCI.

BALDASSINI

Il cappotto interno riduce la metratura quindi riduce anche l'importo dell'IMU e della Tari?

ROSSI

L'obiettivo della legge è l'efficientamento energetico non quello di avere più o meno cubatura

FEDERICI

Chiede spiegazioni in merito all'art. 80 bis, in merito ai sottotetti.

CENCI

Premette che le provocazioni non sono utili a chi ascolta.
E' d'accordo sulla presenza o meno delle giuste distanze dal marciapiede, si dovrebbe prendere una decisione diverse su dove c'è spazio e su dove non c'è lo spazio sufficiente.

ASTOLFI

Con i 5 cm si riesce ad avere la stessa efficienza energetica e con quale tipo di materiale?

LOMBARDI

Sicuramente ci sono dei materiali performanti che riducono lo spessore dei cappotti, ma sono più costosi. I 5 cm che sono stati dato sono un compromesso tra quanto in essere nel Regolamento Edilizio comunale e quello che si può fare per venire incontro al cittadino.

BALDASSINI

La proposta di Cappanera di far pagare i cm in più si può fare?

ROSSI

Si può fare un ulteriore approfondimento di istruttoria.
Risponde a Federici: nei sottotetti ora l'altezza è di m.2,40, si calcolerà la media di 2,20 a partire da 1,40 mt dove si deve mettere un arredo fisso o un'opera muraria.

CENCI

Dato che questi benefici fiscali sono attuali e saranno prorogati, si può fare una stima di massima della quantità degli interventi che verranno richiesti, in modo da non creare condizioni che possano congestionare l'attività della Polizia Locale che dovrà fare i controlli?

LOMBARDI

Quantificare al momento è molto difficile. Non dovrebbe aumentare il lavoro della Polizia Locale che svolge normalmente il lavoro di sorveglianza.

FIORENTINI

La Polizia Locale svolge normalmente questo compito tramite la Squadra Edilizia.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

GRILLI

Chiede ai Consiglieri se ci sono altri interventi, quindi fissa una ulteriore riunione di approfondimento per martedì 9 novembre alle ore 15,00.

Si passa al 3° punto dell'Ordine del Giorno

ESPROPRIAZIONE PER "OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA E RIDUZIONE DELLE CRITICITA' LUNGO I FOSSI SAN SEBASTIANO, RIGATTA E CANNETTACCI - LOC. CASTELFERRETTI IN COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA - 1° LOTTO 1° STRALCIO A FAVORE DEL CONSORZIO BONIFICA MARCHE".

ASS. BARCHIESI

Si tratta di una Delibera per chiedere al Consiglio la conferma necessaria per cedere al consorzio Gorgovivo, di cui il Comune è socio, un terreno di circa 1.300 mq su cui è posto un vincolo preordinato all'esproprio perché ritenuto necessario per mettere in sicurezza i fossi San Sebastiano, Rigatta e Cannettacci.

Il Consiglio dovrebbe deliberare la cessione e confermare l'accettazione del prezzo di €. 1.532,70 come indennizzo di espropriazione. Somma che verrà inserita nel bilancio del Consorzio Gorgovivo. Frustolo di terreno incolto senza rendita catastale vicino al fosso Cannettacci. Essendo un progetto di pubblica utilità deve essere discusso dal Consiglio Comunale di tutti i soci del Consorzio.

Non ci sono interventi in merito quindi si passa al 4° punto all'Ordine del Giorno.

5. MODIFICA PROGRAMMA TRIENNALE OO.PP. 2021/2023 ED ELENCO ANNUALE 2021.

BARCHIESI

Modifica al Piano Triennale Opere Pubbliche approvato a fine dicembre 2020 per integrare il finanziamento di Viva Servizi a supporto delle opere di sviluppo aeroportuale di 500.000,00 €. Il finanziamento è legato al voler coordinare l'intervento di sistemazione dell'asfalto di via Flaminia. Servono per finanziare la realizzazione dei parcheggi drenanti per iniziare con un primo stralcio lo studio di fattibilità che Viva Servizi ha proposto.

BALDASSINI

Il finanziamento di 500.000,00 è congruo o si può chiedere di più?

MAZZALUPI

Il contributo di 500.000,00 €. è stato chiesto dal Comune sulla base del progetto preliminare di asfaltatura di via Flaminia ed era più o meno la cifra da loro ipotizzata. Il progetto di asfaltatura da Villanova a Palombina Vecchia si aggira sui 1.200.000,00 € (480.000,00 + 500.000,00 di Viva Servizi) cifra lorda poi con il ribasso si recupererà e si abbasserà. I ribassi stradali normalmente si aggirano sui 25-30%.

BALDASSINI

Sotto l'asfalto della via Flaminia ci sono ancora i binari del vecchio tram. Sono stati previsti questi inconvenienti durante i lavori?

MAZZALUPI

Sono stati fatti sondaggi a campione anche con tecnologie avanzate e costose. Se viene fuori il problema verrà affrontato nel modo migliore possibile. Con Viva Servizi si stipulerà una convenzione, se in corso d'opera emergono difficoltà anche operative, si impegnano a collaborare per risolverli anche mettendo fondi in più.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

CENCI

Si sta parlando di cantieri non ancora in essere, quindi chiede di indicare le caratteristiche dello scavo e a quanto consisterà lo sbancamento dell'asfalto.

MAZZALUPI

Lo stabilizzato a cemento ha uno spessore medio di 20 cm al lati della strada, al centro è diverso perché si deve ripristinare la schiena d'asino. Sul lato parcheggi è prevista la sostituzione con uno strato di cemento drenante di 15-20 cm con potere drenante molto elevato che riesce a drenare tutta l'acqua che arriva dalla parte alta della città.

FEDERICI

I parcheggi drenanti vanno benissimo perché servono ad ovviare agli sversamenti ma certamente non bastano.

E' necessario quindi decidere con urgenza dove posizionare la gronda e dare il via alla Viva Servizi al progetto.

Il Presidente chiede se ci sono altri interventi, quindi chiude la seduta alle ore 16,44. La seduta è aggiornata al 9 novembre alle ore 15,00.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
Loretta Argentati

IL PRESIDENTE COOMMISSIONE II
Ing. Luca Grilli