



SEDUTA DEL 09 NOVEMBRE 2021 ORE 15:00
Verbale della seduta

Il giorno martedì 09 novembre 2021 alle ore 15:00, a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19, si è riunita in modalità video-conferenza la Commissione Consiliare Permanente II, convocata con nota prot. n. 8437 del 4.11.2021 (DF) per discutere il seguente ordine del giorno:

1. PROSIEGUO DISCUSSIONE 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"

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

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

Presente il Presidente del Consiglio Comunale LUCA CAPPANERA

Il Segretario Verbalizzante
FAVA TIZIANA

Partecipano inoltre:
L'Assessore ROSSI CLEMENTE
Il Titolare U.O.C. SUE - SUAP Geom. FRANCESCO LOMBARDI

Constatato il numero legale il **Presidente della Commissione GRILLI** apre la seduta alle ore 15:15 chiedendo l'avvio dello streaming e lascia la parola all'assessore Rossi.

ROSSI: riassume le considerazioni della seduta precedente della Commissione e ricorda la necessità di approvare con urgenza il nuovo regolamento per le esigenze di imprese e cittadini. Lascia la parola al tecnico per chiarimenti dopo il confronto con altri Comuni e con l'ANCI.

LOMBARDI: precisa che nel documento trasmesso alla Commissione ha ribadito che la proposta dell'Ufficio è coerente con il documento elaborato dall'Anci e trasmesso alla Regione Marche per unificare il più possibile la modifica al regolamento per garantire il minor numero possibili di disparità. L'Ufficio ha ritenuto pertanto di aderire a quanto proposto dalla Regione Marche. Ricorda che si è discusso sulla misura necessaria del cappotto (l'ideale sarebbero 12cm), il nostro regolamento comunale prevede già 5cm di occupazione per lo zoccolo di suolo pertanto vengono solo proiettati lungo la parete per non limitare alcun spazio del marciapiede. Se non esiste lo zoccolo il marciapiede deve comunque essere di 90 cm. Se il Comune decidesse di concedere 12 cm i vantaggi sarebbero soltanto a favore del privato che deve fare l'intervento edilizio (peraltro nessun Comune ha preso tale scelta) mentre il marciapiede risulterebbe disallineato sia dal punto di vista estetico che come percorribilità.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

In merito allo spessore di 5cm, da un confronto con alcuni tecnici del territorio, risulta non garantibile il miglioramento di 2 classi energetiche con un cappotto di tale spessore, ciò sarebbe garantito utilizzando un materiale più performante che però non sarebbe in linea con il prezzario regionale per poter accedere ai recuperi fiscali. Va però considerato che al piano terra non è necessario, nella maggior parte dei casi, incrementare al massimo l'efficienza essendovi di solito garage e/o altri locali non ad uso abitativo, mentre ai piani superiori si può utilizzare lo spessore di 12cm. Si ravvisa che per le eventuali occupazioni di suolo pubblico, da un confronto con l'Ufficio Tributi, le tariffe applicabili per i 5cm rispetto ai 12cm di spessore comporterebbero mancati incassi irrisori. Infine relativamente alla previsione del numero degli interventi è molto difficile prevederli perché dipende dai cittadini. Nell'anno 2021 sono pervenute richieste di informazioni per occupazioni di suolo pubblico relativamente al cappotto circa 10 richieste, quindi si prevede che al massimo per il 2022 gli interventi potrebbero essere circa 20-30, tenendo conto delle difficoltà a trovare tecnici e ditte disponibili ad eseguire i lavori e dell'incertezza sulle decisioni del governo con la finanziaria. Per quanto riguarda i controlli da parte della P.L. non dovrebbero aumentare gli interventi perché i controlli a campione nei cantieri sono già previsti. L'Ufficio quindi ritiene che la modifica del regolamento in tal senso sia il giusto compromesso fra l'interesse dei privati e l'interesse pubblico, tenendo conto che la Regione non si è ancora pronunciata in merito quindi potrebbe essere da rivedere in ogni caso. Si tratta di prendere una decisione per agevolare degli interventi in attesa che si pronunci la Regione Marche. Cita testualmente come si è proposto di modificare il testo della delibera al punto 2.

BALDASSINI: precisa che la possibilità di concedere l'occupazione di suolo pubblico fino a 12cm era stata una sua richiesta condivisa dal Presidente del Consiglio, proprio per non perdere risorse in entrata ed esprime dubbi sul conteggio delle cifre dovute. Ritiene che dovrebbe essere lasciata al cittadino la facoltà di decidere se richiedere l'occupazione concedendo una possibilità in più di ristrutturare nel territorio di Falconara. Ritiene inoltre che non è sempre detto che al piano terra ci siano locali adibiti a garage o simili, propone di accettare il cappotto fino a 12 cm sempre garantendo lo spazio di 90 cm dei marciapiedi, mentre non è d'accordo sulla criticità espressa dal tecnico relativamente al disallineamento delle facciate degli edifici.

Propone eventualmente di non far pagare il canone di occupazione magari per i primi 3 anni e successivamente iniziare ad applicarlo e chiede di poter specificare meglio situazioni particolari come ad esempio nel caso di assenza di marciapiede.

CENCI: ringrazia il Geom. Lombardi per la precisione e la puntualità nella formulazione della relazione ed esprime parere favorevole rispetto alla bozza di modifica del regolamento presentata, pur essendo disponibili come gruppo a valutare anche le osservazioni del Consigliere Baldassini.

LOMBARDI: precisa che di pratiche effettive con cappotto a piano terra che sborda più di 5cm ne sono arrivate due entrambe bocciate, mentre altre sono state solo richieste informali, quindi la previsione di pratiche che potrebbero arrivare non è fatta su dati oggettivi.

CENCI: ritiene che il problema di estetica e disallineamento sia di poco conto proprio per il numero esiguo degli interventi che saranno realizzati, pertanto se non ci sono altre motivazioni più importanti ritiene che la considerazione di Baldassini può essere accolta.

LUCHETTI: chiede al geom. Lombardi se dal punto di vista estetico si possono amalgamare gli isolati che rifanno le facciate in termini di colori per renderli più omogenei.



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

FIorentINI: ricorda che è già presente un regolamento che obbliga all'utilizzo di certi colori suddiviso per zone, condividendo comunque le considerazioni di Luchetti.

ROSSI: ritiene complicato definire un piano urbanistico relativo al colore pertanto si potrebbe o affidare un incarico esterno o adottare un indirizzo più generale delegando un Ufficio alla valutazione in merito ai colori scelti. Ritiene che si tratti di una problematica interessante che giustamente va discussa in sede di Commissione per far emergere proposte e suggerimenti in merito. Magari si potrebbe pensare, a livello di piano attuativo, di chiedere all'arch. Marinelli di prevedere una direttiva in merito al colore per quello che è stato individuato come Centro Storico-Centro Città. In merito alle considerazioni di Baldassini si potrebbero accogliere ma occorrerebbe ripresentare la questione in Giunta allungando inevitabilmente i tempi, pertanto rimane dell'idea di restare nel limite dei 5 cm per il momento anche per attenersi alle linee guida fornite dall'Anici, proprio per l'autorevolezza della fonte, nell'attesa di avere le conferme da parte della Regione Marche. Infine ribadisce l'esigenza di assumere la decisione il più presto possibile.

GRILLI: sottolinea che, rispetto al numero esiguo di pratiche ad oggi, modificando il regolamento da qui in avanti tutti gli interventi potrebbero beneficiare di tale possibilità. Chiede di che natura fossero i piani terra delle due richieste bocciate.

LOMBARDI: risponde che uno era residenziale e l'altro era non residenziale.

FRAPICCINI: ritiene di dover favorire il più possibile gli interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione degli edifici nel territorio di Falconara adottando, con le dovute valutazioni e con i conseguenti obblighi, in casi specifici la norma che consente il maggior numero di interventi possibili. In merito alla questione dei colori ritiene che la differenziazione fra edifici sia in linea con gli altri Paesi europei e con quanto avveniva in passato, concordando con Astolfi sull'importanza di riappropriarsi dei colori e non vivere in una città dove non ci sono differenze di tonalità e appiattimento generale.

FIorentINI: ritiene di posizionarsi nel mezzo fra quanto suggerito dall'Anici e quanto rilevato nello specifico nel nostro territorio in base alla conformazione ed all'evoluzione delle abitazioni nel tempo, pertanto eviterebbe di forzare la mano, dati anche i casi esigui, correndo il rischio di far sì che si realizzino interventi in aree dove già le strade sono al limite delle dimensioni limitando la circolazione dei pedoni e delle aree carrabili. Condivide quindi quanto affermato dall'Assessore Rossi in merito alla modifica del regolamento mentre per quanto riguarda i colori ritiene che vada comunque regolamentato, magari per zone, anche sperimentando un piano dei colori integrandolo con quanto sta elaborando il team dell'architetto Marinelli, il quale peraltro ha realizzato anche incontri con la cittadinanza. Da questo punto di vista ritiene importante anche tenere conto degli aspetti di sviluppo sociale delle aree nelle scelte urbanistiche, proseguendo nell'ottica di gestione del patrimonio e dell'urbanistica avviata dall'Amministrazione in questi anni.

ASTOLFI: sarebbe dell'idea di favorire il più possibile gli interventi dei privati fino ai 12 cm ma indubbiamente questa scelta potrebbe portare a dei casi di criticità in alcune zone. Ribadisce l'importanza di prendere questa decisione nel più breve tempo possibile.

BALDASSINI: apprezza la considerazione di Astolfi e ribadisce che ritiene di dover inserire degli esempi specifici nel regolamento per dare maggiori possibilità di interventi, in via sperimentale in attesa delle linee guida da parte della Regione Marche, in modo tale da dare la possibilità ai soggetti che



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA

Provincia di Ancona

ne hanno la necessità di eseguire i lavori pur garantendo lo spazio necessario al marciapiede ed alla carreggiata, conseguendo anche un incremento delle risorse in entrata.

CENCI: condivide quanto espresso dal Consigliere Astolfi pur ribadendo il parere favorevole ad adeguarsi rispetto a quanto suggerito dall'Anci e non trova alcuna motivazione valida per non accettare la proposta dal consigliere Baldassini.

FEDERICI: chiede al geom. Lombardi se escludendo il piano terra dal cappotto questo possa inficiare l'accesso al super-bonus per l'intero edificio.

LOMBARDI: spiega che il super-bonus riguarda ogni singola unità abitativa di tipo residenziale e non c'è obbligo di coibentare anche il piano terra ed il vano scala, ciò rileva solo ai fini del conteggio della superficie per il miglioramento delle due classi energetiche. In merito alle considerazioni espresse dai consiglieri le ritiene tutte valide ma occorre ragionare sulla situazione specifica della maggior parte delle abitazioni di Falconara dove nei piani terra sono localizzate attività commerciali, mentre dove ci sono abitazioni singole anche a piano terra queste hanno vincoli di facciate e non potrebbero comunque fare gli interventi di ristrutturazione. Valutando la situazione delle strade e dei marciapiedi ritiene che se si concedessero i 12cm occorrerebbe mantenere la superficie disponibile per i pedoni e le auto, alla luce anche del confronto con i tecnici di altri comuni.

FEDERICI: ribadisce la necessità di contemperare le esigenze dei privati con gli interessi pubblici pur ritenendo di dover incentivare gli interventi peraltro agevolati a livello statale proprio considerando che nel territorio di Falconara sono necessarie riqualificazioni soprattutto nel centro storico così come in altre zone.

GRILLI: sottolinea che gli interventi previsti dal super-bonus sono volti soprattutto al risparmio energetico, mentre il recupero del 90% per il miglioramento delle facciate è stato pressoché inutilizzato, pertanto tale recupero può essere raggiunto anche con altri interventi se il cappotto esterno non fosse eseguibile. Condivide la considerazione del geom. Lombardi in merito alla perdita di spazio nei marciapiedi pertanto sarebbe necessario stabilire la dimensione minima da riservare ai pedoni.

FIORENTINI: condivide la considerazione di Lombardi e Grilli sulla dimensione dei marciapiedi pertanto ritiene necessario trovare un bilanciamento fra gli interessi pubblici e quelli privati restando favorevole a concedere delle deroghe ma valutando gli impatti sui cittadini, considerando anche il numero esiguo di pratiche previste.

ASTOLFI: chiede conferma che il limite dei 5cm sia previsto solo su suolo pubblico pertanto su un immobile riguarderebbe soltanto un lato.

GRILLI e LOMBARDI: confermano

FRAPICCINI: condivide la bozza di regolamento proposta dall'Ufficio pur ritenendo di poter concedere in casi particolari la possibilità di aumentare la dimensione di occupazione di suolo se non vi sono risvolti sulla viabilità pedonale e stradale.

ROSSI: ribadisce che la proposta di modifica al regolamento non è blindata ma la Commissione è stata convocata proprio per avere proposte ed osservazioni, pur restando dell'idea che sono necessari dei limiti chiari per indicare le linee guida da seguire evitando di ripetere gli errori commessi nel passato nel territorio di Falconara. Intende recepire tutti i contributi offerti in questa



COMUNE DI FALCONARA MARITTIMA
Provincia di Ancona

sede e comunicarli alla Giunta per poi se fosse necessario riconvocare un'altra commissione in tempi brevi e giungere all'approvazione in Consiglio. Ritiene che le linee guida offerte dall'Anci siano quanto più possibile slegate dalle questioni politiche pertanto da tenere in considerazione e ribadisce quanto già detto da Grilli che il cappotto è solo uno degli interventi possibili per ottenere il miglioramento energetico. Conclude sulle osservazioni di Frapiccini in merito al piano del colore (in alcune zone colori uniformi in altre più variegato), seguendo sempre le indicazioni dei tecnici, sarebbe interessante intervenire. Preannuncia che in collaborazione con l'Ufficio Edilizia, in sinergia con il Collegio dei Costruttori, si sta organizzando un convegno per i professionisti ed i cittadini sul tema del Super Bonus presso il centro Pergoli o il 26 novembre o il 3 dicembre, sarà possibile intervenire di persona o da remoto.

CENCI: ritiene che il confronto sia stato adeguato e non ritiene necessaria un'ulteriore riunione della Commissione prima dell'approvazione in Consiglio.

GRILLI: chiede se gli altri consiglieri siano d'accordo di non convocare un'ulteriore commissione.

ASTOLFI: concorda

FEDERICI: ritiene che ci si possa riunire solo per conoscere le risultanze delle decisioni della Giunta solo se possibile nel giro di pochi giorni.

ROSSI: in merito ai tempi deve confrontarsi con l'Ufficio, ritiene che sia necessario che la Giunta esprima le sue riflessioni per poi portarle direttamente in Consiglio Comunale in accordo con il Presidente del Consiglio eventualmente anche convocandolo monotematico.

Il Presidente Grilli chiede se ci sono altri interventi, rimanda l'eventuale convocazione a seguito della riunione della Giunta e chiude la seduta alle ore 17:30.

IL SEGRETARIO VERBALE
Tiziana Fava

IL PRESIDENTE COOMMISSIONE II
Ing. Luca Grilli