



*Comune di Falconara Marittima*  
(Provincia di Ancona)

COPIA

**ATTO DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**DELIBERAZIONE**

Nr. 16 del 26/02/2019

Oggetto:

**VARIANTE AL PRG SAT A2 (ZONA FALCONARA ALTA) - DECADENZA DEI DIRITTI EDIFICATORI - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE "PRESCRIZIONI TEMPORALI" RIPORTATE NEI FOGLI NORMATIVI DI ZONA DEL PRG VIGENTE RELATIVI ALLE ZUT2 (AMBITO ARANCIONE) E ZUT 3 (AMBITO VIOLA) DEL SAT B2**

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventisei del mese di febbraio, alle ore 14,30 nella sala delle adunanze a seguito di convocazione Prot. n. 1099 del 19/02/2019, disposta nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria. La seduta è in prima convocazione. Risultano all'inizio della trattazione del presente punto:

**SINDACO**

**1 ) Signorini Stefania Presente**

**Consiglieri**

2) Baia Raimondo	Presente	3) Baldassini Marco	Assente
4) Brandoni Goffredo	Presente	5) Calcina Loris	Presente
6) Cappanera Luca	Presente	7) Caricchio Stefano	Presente
8) Cipolletti Romolo	Presente	9) De Luca Vincenza	Presente
10) Federici Franco	Presente	11) Fiorentini Giorgia	Presente
12) Frapiccini Bruno	Presente	13) Grilli Luca	Presente
14) Luchetti Marco	Presente	15) Luciani Laura	Assente
16) Marini Stefania	Presente	17) Serpilli Caterina	Assente

Presenti: **14** Assenti: 3

Sono presenti anche gli Assessori Barchiesi Valentina, Giacarella Marco, Mondaini Raimondo, Rossi Clemente, non facenti parte del Consiglio Comunale.

Si dà atto che gli assenti sono stati regolarmente invitati come da referto del messo Comunale.

Partecipa il Segretario Generale Dott. Nocelli Francesco Maria, presiede la seduta il Consigliere Comunale Brandoni Goffredo che, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la stessa e invita il Consiglio alla discussione sull'oggetto sopra indicato. La seduta è pubblica.



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Si dà atto che la discussione del presente argomento è registrata su supporto digitale e conservata agli atti come documentazione amministrativa ai sensi della Legge 241/90. Gli interventi e le repliche sono riportati come da trascrizione integrale effettuata da ditta specializzata.

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

Proposta di deliberazione  
per il Consiglio Comunale

**OGGETTO: VARIANTE AL PRG SAT A2 (ZONA FALCONARA ALTA) - DECADENZA DEI DIRITTI EDIFICATORI - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE "PRESCRIZIONI TEMPORALI" RIPORTATE NEI FOGLI NORMATIVI DI ZONA DEL PRG VIGENTE RELATIVI ALLE ZUT2 (AMBITO ARANCIONE) E ZUT 3 (AMBITO VIOLA) DEL SAT B2**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la D.C.C. 13 del 09/03/2015 con cui il Consiglio Comunale ha approvato ai sensi dell'art. 26, c. 8 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii. la **"VARIANTE AL PRG SAT A2 (ZONA FALCONARA ALTA e GUASTUGLIA)"** conformemente al parere definitivo con rilievi della Provincia di Ancona di cui al Decreto del Presidente n° 66/2014, tra i quali lo stralcio totale dell'ambito verde (zona Guastuglia);

Vista la D.G.C. 381 del 15/11/2018 con cui la Giunta Comunale ha preso atto degli elaborati facenti parte della **"VARIANTE AL PRG SAT A2 (ZONA FALCONARA ALTA)"** predisposti dall'U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia in conformita' al parere con rilievi della Provincia di Ancona D.P.66/2014 e coordinati con le ulteriori modifiche intervenute nel SAT A2;

Considerato che la Variante al PRG oggi vigente, elaborata secondo specifici indirizzi dettati dall'Amministrazione, si caratterizza per il seguente duplice aspetto:

-è basata sul meccanismo perequativo secondo il quale le previsioni edificatorie sono collegate alla cessione al Comune del "superstandard" in termini di aree o di monetizzazioni;  
- le Norme Tecniche di Attuazione contengono il fattore "tempo" in base al quale le fasi attuative previste dalla Variante al PRG (Presentazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata, stipula delle Convenzioni, richiesta dei permessi di costruire) devono avvenire entro un periodo predeterminato pena il decremento e successivo azzeramento delle potenzialità edificatorie.

Preso atto di quanto riportato nei fogli normativi di zona introdotti dalla variante di cui sopra, ovvero, del SAT A2 ZUT 2 (Ambito Arancione) e del SATA2-ZUT3 (Ambito Viola):

### **"PRESCRIZIONI TEMPORALI PER L'ATTUAZIONE:**

- entro 30 mesi dalla approvazione della Variante: Presentazione del Piano Attuativo;
- entro 12 mesi dalla approvazione del Piano Attuativo: stipula della Convenzione;
- entro 1 anno dalla stipula della Convenzione: presentazione della richiesta di Permesso a Costruire relativo ad almeno le opere di urbanizzazione riferite all'intero Ambito; ove non venga rispettata la



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

suddetta tempistica, la potenzialità edificatoria, introdotta nella Variante, si riduce automaticamente del 50%. In tal caso, per la restante quota, si applica la tempistica sopra indicata ridotta, in ogni sua fase, del 50%, il mancato rispetto della quale comporta la decadenza della capacità edificatoria ed il terreno ritornerà automaticamente Zona "F" per servizi;

Preso atto che a partire dal 9 settembre 2017 (30 mesi dal 09.03.2015 data di approvazione della variante) si sono dimezzati i diritti edificatori di entrambi gli ambiti, e che a partire dal 9 Dicembre 2018 (15 mesi dal 09/09/2017) si sono azzerati;

Visto il documento istruttorio prot.n. 612 del 29/01/2019 redatto dalla U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia con cui si evidenzia la necessità, al fine della corretta redazione dei certificati di destinazione urbanistica e della corretta lettura delle norme del P.R.G. vigente, di chiarire la corretta interpretazione della frase riportata all'interno delle prescrizioni temporali nei fogli normativi di zona delle ZUT 2 (Ambito Arancione) e ZUT3 (Ambito Viola) del SATA2:

"il mancato rispetto della quale comporta la decadenza della capacità edificatoria ed il terreno ritornerà automaticamente Zona "F" per servizi";

Considerato quanto esposto nel citato documento istruttorio di cui si riporta il seguente testo:

"La **"VARIANTE AL PRG SAT A2 (ZONA FALCONARA ALTA)"**, ha introdotto il fattore tempo al fine di "conferire maggiore concretezza al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico" (D.G.C. 74/2012), ma anche con l'intento di non rendere permanenti le previsioni edificatorie assegnate alle aree che in origine ne erano prive (sia le "Z.T.O. "F" che le Z.T.O. "B") e che pertanto sarebbero progressivamente decresciute fino ad azzerarsi ove non fosse stata rispettata la cronologia temporale. Alla luce di ciò si ritiene che la frase "il mancato rispetto della quale comporta la decadenza della capacità edificatoria ed il terreno ritornerà automaticamente Zona "F" per servizi" possa intendersi in maniera più generale, ovvero che il terreno torna ad avere quanto alla zonizzazione omogenea ai sensi del D.I.M. 1444/68, quella precedente alla variante, quanto alla zonizzazione di P.R.G. di cui all'art. 3 delle N.T.A. anch'essa quella precedente alla variante, ferme restando le altre specifiche disposizioni normative introdotte dalla variante ed oggi vigenti, come di seguito riportato:

- la zonizzazione omogenea, ai sensi del D.I.M. 1444/1968, torna quella **previgente**, in parte in Z.T.O. "**B**" in parte Z.T.O. "**F**", in parte aree a vincolo espropriativo decaduto equiparate a "zone prive di pianificazione urbanistica" (vedi allegato 1);
- le zone urbane ZUT 2 (Ambito Arancione) e ZUT3 (Ambito Viola) del SATA2 costituite con la variante in oggetto decadono e il relativo terreno torna all'interno della ZET2-ZUR1-ZER2 del SATA2 normato dai relativi fogli normativi di zona **vigenti**, allegati alla presente (allegato 2);
- restano fermi gli aspetti paesaggistici e geomorfologici ridefiniti in sede di approvazione della variante, tra cui la modifica dell'art. 17 c. 10 delle N.T.A."



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

**Preso atto** che per le aree in origine qualificate come Z.T.O. "B" tale lettura della norma consente di ripristinare lo stato di diritto ex ante, non apportando a questo alcuna ulteriore modifica urbanistica;

## **DELIBERA**

1. Di approvare le premesse, quali parte integrante e sostanziale della presente delibera, che qui si intendono integralmente richiamate;

2. Di approvare, a valere quale interpretazione autentica della frase " il mancato rispetto della quale comporta la decadenza della capacità edificatoria ed il terreno ritornerà automaticamente Zona "F" per servizi" riportata all'interno delle "prescrizioni temporali" nei fogli normativi di zona delle ZUT 2 (Ambito Arancione) e ZUT3 (Ambito Viola) del SATA2, il seguente testo:

" Il mancato rispetto delle "prescrizioni temporali" comporta la decadenza della capacità edificatoria e il terreno torna avere quanto alla zonizzazione omogenea ai sensi del D.I.M 1444/68, quella precedente alla variante, quanto alla zonizzazione di P.R.G. di cui all'art. 3 delle N.TA. anch'essa quella precedente alla variante, ferme restando le specifiche disposizioni normative oggi vigenti come di seguito riportato:

- la zonizzazione omogenea, ai sensi del D.I.M. 1444/1968, torna quella **previgente, in parte in Z.T.O. "B" in parte Z.T.O. "F" in parte aree a vincolo espropriativo decaduto equiparate a "zone prive di pianificazione urbanistica"** (vedi **allegato 1**);
- le zone urbane ZUT 2 (Ambito Arancione) e ZUT3 (Ambito Viola) del SATA2 costituite con la variante in oggetto decadono e il relativo terreno torna all'interno della ZET2-ZUR1-ZER2 del SATA2 normato dai relativi fogli normativi di zona **vigenti, allegati alla presente (allegato 2)**;
- restano fermi gli aspetti paesaggistici e geomorfologici ridefiniti in sede di approvazione della variante, tra cui la modifica dell'art. 17 c. 10 delle N.T.A.."

3. Di dare mandato alla U.O.C. Pianificazione Territoriale e Cartografia di trasmettere la presente delibera alla U.O.C. Sportello Unico per l'Edilizia e Controllo del territorio del 3° Settore e all'U.O.C. Tributi del 2° Settore;

4. di dare atto che il presente provvedimento NON è rilevante ai fini dell'art. 26 del Regolamento Comunale per la gestione del Sito Web Istituzionale e dell'Albo Pretorio On Line;

5. di dare atto che il responsabile del procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/1990, è MARINIONI MARIA ALESSANDRA.

=°=°=°=°=°=°=°=°=°=°=

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Preso atto dell'illustrazione seguente:

**ASSESSORE ROSSI**



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

Si tratta in realtà di un chiarimento normativo ben presente nell'attività dell'ufficio urbanistica e richiesto anche dall'ufficio stesso, come spiegato anche nella Commissione consiliare. Rammento che la Variante che fu approvata a suo tempo, che era relativa all'avviso pubblico, per le aree alte di Falconara, dietro un bando abbastanza innovativo, che saliva dal basso, dalle reali esigenze dei proprietari e di altri soggetti interessati, era finalizzato all'ottenimento di consistenti aree di super standard per la realizzazione di bosco urbano, quote di abitazione per le cosiddette fasce grigie e oneri aggiuntivi derivanti dal plusvalore delle aree.

Inoltre, questo è l'elemento, la possibilità di edificare era legata al fattore tempo e cioè la conseguente previsione era ed è che il mancato rispetto della tempistica avrebbe comportato la decadenza progressiva della capacità edificatoria, fino ad azzerarsi, con il conseguente ritorno alle prescrizioni del precedente PRG.

Qui si innesta nel discorso. Nel foglio normativo di zona viene riportato testualmente che "il terreno ritornerà automaticamente in zona F per servizi". In realtà la zona F per servizi è la stragrande maggioranza delle aree, più ci sono delle piccolissime aree, che erano B di completamento e poi altrettante aree piccole, in cui era decaduto il vincolo di esproprio, quindi cosiddette aree bianche con l'obbligo di ripianificare. Si chiede al Consiglio che quel termine "ritornerà" sta ad intendere che ritornano le condizioni preesistenti al bando ed esattamente quelle che erano dentro il Piano Regolatore del 1999.

Svoltasi la discussione, con i sotto indicati interventi e repliche come da trascrizione integrale seguente effettuata da ditta specializzata:

## CONSIGLIERE FRAPICCINI

Praticamente faccio un intervento, penso, da quello che ho capito, di raccogliere anche le curiosità degli altri Consiglieri di opposizione, abbiamo fatto una Commissione, se non ricordo male, su questo e la prima era per voler dare una proroga, qui invece adesso, ho capito male?, adesso qui stiamo votando perché la proroga per costruire non si dà più ma si ritorna alle condizioni originarie, prima che è stata fatta la Variante. Fondamentalmente ho concluso. Grazie.

## ASSESSORE ROSSI

Adesso l'Architetto sarà più ampio e preciso di me. La situazione in questo momento è la seguente: sono ritornate le condizioni preesistenti al '99 e cioè zero possibilità di edificazione, in questa fase. Se un cittadino ci chiede, come è accaduto, un certificato edilizio di destinazione urbanistica, gli dobbiamo dire che la sua edificazione in quella (VOCI DI SOTTOFONDO) Siccome è accaduto che sono venuti dei cittadini per chiedere la certificazione per la destinazione urbanistica, gli si è rilasciata la destinazione urbanistica, che era quella del 1999. Solamente nel bando, parliamo di un piccolo errore, incertezza, c'è scritto che ritornava, dopo i 30 mesi, come area F per servizi. Quel ritornare però bisogna qualificarlo, perché la destinazione prevalente era nella stragrande maggioranza area F, più piccole aree di completamento, su cui non si può far niente, sono piccolissime, piccolissimi appezzamenti, piccole proprietà. In più c'erano delle altre aree, anche queste piccole, in cui c'era un vincolo di esproprio. Dopo 5 anni l'esproprio decade e quindi c'è l'opportunità e l'obbligo da parte dell'Ente, dell'Amministrazione, di ripianificarla. Questa è la situazione e noi stiamo discutendo di questa interpretazione autentica.

## CONSIGLIERE CALCINA

Per chiarezza. Siccome io non ho partecipato alla Commissione, non ho fatto le domande. La Variante urbanistica che riguarda quell'area, che fine fa, con questa interpretazione odierna? Questo è il punto. C'è ancora? È vigente? Sono due cose separate?

## ASSESSORE ROSSI

E' legittima questa cosa, sono due aspetti completamente differenti. In questo momento noi decidiamo



# Comune di Falconara Marittima

(Provincia di Ancona)

*l'interpretazione autentica di ritornare, ritorna nella situazione preesistente prima del 2015, perché era stato approvato il bando nel 2015, la variante, come stabilisce il Piano Regolatore del '99, con una piccola aggiunta, perché c'erano delle aree, ripeto, che sono decadute dal vincolo di esproprio e sono aree che occorre ripianificare. L'ufficio sta impegnandosi nel ripianificare queste piccole aree.*

*La seconda questione, è una questione che non è attinente all'ordine del giorno di adesso, che risponde ad un'iniziativa eventualmente della Giunta e del Consiglio.*

Vista la sopra estesa proposta di deliberazione;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art.49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n.267/2000;

Ritenuta la suddetta proposta meritevole di accoglimento, così come presentata;

Dato atto che la competente Commissione Consiliare Permanente II<sup>a</sup> si è riunita, per l'esame della proposta, il giorno 12/02/2019;

Con votazione in forma palese che dà il seguente risultato

Presenti ( 14 ) :

- Presidente	- Caricchio	- Frapiccini
- Calcina	- Federici	- Luchetti
- Baia	- Fiorentini	- Marini
- Cappanera	- De Luca	- Cipolletti
- Grilli	- Sindaco	-

Favorevoli ( 9 ) :

- Presidente	- Baia	- Fiorentini
- Marini	- Cappanera	- De Luca
- Cipolletti	- Grilli	- Sindaco

Contrari ( 1 ) :

- Calcina	-	-
-----------	---	---

Astenuti ( 4 ) :

- Caricchio	- Frapiccini	- Federici
- Luchetti	-	-

## **DELIBERA**

di approvare la su estesa proposta di deliberazione, il cui testo è da intendersi qui interamente trascritto.

Di seguito,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

In considerazione dell'urgenza che riveste l'adempimento;

Con successiva votazione in forma palese che dà il seguente risultato

Presenti ( 14 ) :

- Presidente	- Caricchio	- Frapiccini
- Calcina	- Federici	- Luchetti
- Baia	- Fiorentini	- Marini
- Cappanera	- De Luca	- Cipolletti





*Comune di Falconara Marittima*  
*(Provincia di Ancona)*

PROFILO N. 100165 DEL 25/01/2019

**OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

VARIANTE AL PRG SAT A2 (ZONA FALCONARA ALTA) - DECADENZA DEI DIRITTI EDIFICATORI - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE "PRESCRIZIONI TEMPORALI" RIPORTATE NEI FOGLI NORMATIVI DI ZONA DEL PRG VIGENTE RELATIVI ALLE ZUT2 (AMBITO ARANCIONE) E ZUT 3 (AMBITO VIOLA) DEL SAT B2

Il sottoscritto Dirigente e/o Responsabile del Procedimento in riferimento alla delibera in oggetto

**DICHIARANO**

che nei propri confronti:

- non ricorre conflitto, anche potenziale, di interessi a norma dell'art. 6 bis della Legge 241/1990 s.m.i., dell'art. 6 del D.P.R. 62/2013 e dell'art. 5 del Codice di comportamento del Comune di Falconara Marittima;
- non ricorrono le cause di astensione previste dagli artt. 7 del D.P.R. n. 62/2013 e 6 del Codice di comportamento del Comune di Falconara Marittima;
- non ricorrono le condizioni ostative previste dall'art. 35 bis del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i.

Falconara Marittima,

Il Responsabile del procedimento  
**Marincioni Maria Alessandra**

Falconara Marittima,

Il Dirigente  
**Capannelli Stefano**





*Comune di Falconara Marittima*  
(Provincia di Ancona)

PROFILO N. 100165 DEL 25/01/2019

**OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

VARIANTE AL PRG SAT A2 (ZONA FALCONARA ALTA) - DECADENZA DEI DIRITTI EDIFICATORI - INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE "PRESCRIZIONI TEMPORALI" RIPORTATE NEI FOGLI NORMATIVI DI ZONA DEL PRG VIGENTE RELATIVI ALLE ZUT2 (AMBITO ARANCIONE) E ZUT 3 (AMBITO VIOLA) DEL SAT B2

<b>PROPONENTE</b>	<b>SERVIZIO INTERESSATO</b>
<b>3° SETTORE: GESTIONE, GOVERNO, VALORIZZAZ. TERRITORIO E INFRASTRUTTURE</b>	<b>U.O.C. PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E CARTOGRAFIA</b>
Capannelli Stefano	Marincioni Maria Alessandra

<b>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b>	Ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990.  Data  Il Responsabile <b>Marincioni Maria Alessandra</b>
---	---

VISTO l'Art. 49, comma 1 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000 N. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

<b>IL RESPONSABILE TECNICO</b>	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.  Data <b>29-01-2019</b>  Il Responsabile <b>Capannelli Stefano</b>
--------------------------------	--

<b>IL RESPONSABILE CONTABILE</b>	Sulla presente proposta di deliberazione si esprime <b>PARERE FAVOREVOLE</b> di regolarità contabile.  Data <b>30-01-2019</b>  Il Responsabile <b>Dirigente 2° Settore Dott. Pierpaoli Mauro</b>
----------------------------------	--



*Comune di Falconara Marittima*  
*(Provincia di Ancona)*

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

**IL SEGRETARIO GENERALE**

F.to Dott. Nocelli Francesco Maria

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**

F.to Brandoni Goffredo

---

Per estratto conforme al suo originale

lì, 20-05-2019

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Francesco Maria Nocelli)

---

**A T T E S T A T O   D I   E S E C U T I V I T A'**

La presente deliberazione diverrà esecutiva in data 31-05-2019 per la scadenza del termine di 10 giorni dall'inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3, D.lgs 267/2000).

lì, 20-05-2019

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Francesco Maria Nocelli)

---

**A T T E S T A T O   D I   P U B B L I C A Z I O N E**

La presente deliberazione è pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi previsti per legge a decorrere dal 20-05-2019.

lì, 20-05-2019

F.to IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Francesco Maria Nocelli)