



COMUNE DI MONTELABBATE
 Provincia di Pesaro e Urbino

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del 10/07/2020

DELIBERAZIONE N. 28 DEL 10/07/2020

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - ART. 27 LEGGE 457/78 E MODIFICA TABELLA "B" ALLEGATA ALLE NTA DEL PRG VIGENTE

L'anno duemilaventi addi dieci del mese di luglio alle ore 21:00 nella sala delle adunanze Consiliari di questo comune, convocato con avviso consegnato a ciascun Consigliere come da apposito regolamento, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Alla discussione del presente argomento risultano presenti i Signori:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	FERRI CINZIA	Si	
CONSIGLIERE	PENSERINI RAMONA	Si	
CONSIGLIERE	DAMIANI EMANUELE	Si	
CONSIGLIERE	FARONI LUCA	Si	
CONSIGLIERE	PEDINI LUCIANO		Si
CONSIGLIERE	LODI ANDREA	Si	
CONSIGLIERE	ANTOGNOLI MARIA	Si	
CONSIGLIERE	PATRIGNANI VITTORIA	Si	
CONSIGLIERE	CLEMENTI FABIO	Si	
CONSIGLIERE	MERCANTINI MARCO	Si	
CONSIGLIERE	GOLINI MAURIZIO	Si	
CONSIGLIERE	MONTAGNA ANITA	Si	
CONSIGLIERE	COLAIANNI MARCO	Si	

Totale Presenti: 12

Totale Assenti: 1

Assume la Presidenza il Sig. CINZIA FERRI nella sua qualità di Presidente del Consiglio .
 Partecipa la Dott.ssa ELVIRA CAVALLI, nella sua qualità di VICE SEGRETARIO Comunale, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE - SETTORE TECNICO

Vista la domanda avanzata dall'Arch. Lazzari Daniele, in qualità di tecnico incaricato dalle ditte proprietarie, in data 03/08/2010, prot. 8963, tendente ad ottenere una variante al PRG vigente per il recupero di un edificio ex-colonico sito in Via Farneto, distinto al catasto terreni al foglio n. 18 particelle 129-130-150-159, di proprietà dei Sig.ri **BELLUCCI DONATELLA, CONTI KRISTIAN, DE SIMONI MARILENA, LAURENZI ALESSANDRA, LAZZARI STEFANO, MARINI GIANCARLO, OLIVI ILIANO**;

Premesso che sul fabbricato in questione insiste un vincolo di tutela integrale di PPAR e che gli interventi edilizi ammissibili sono disciplinati dalla Tabella "B" allegata alle vigente NTA del PRG, edificio n. 96;

Considerato che nel frattempo l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante al PRG vigente che prevede, sull'area ove insiste il fabbricato in oggetto, la possibilità di presentare un piano di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, da approvare mediante le procedure di cui all'art. 30 della L.R. 34/92 e ss.mm.ii.;

Visto l'elaborato R2 "Ricostruzione Filologica", allegato alla richiesta, sulla base del quale è stato possibile attestare che l'epoca costruttiva del fabbricato è successiva all'anno 1939, confutando così quanto invece rilevato in sede di redazione dell'indagine storico-culturale, a corredo del PRG, relativamente alla presenza del fabbricato nelle planimetrie I.G.M. del 1894/96;

Ritenuto pertanto opportuno, sulla base delle verifiche citate, escludere il fabbricato in questione dalla tutela integrale, ricomprendendo così la possibilità di compiere interventi di ristrutturazione edilizia;

Dato atto che la modifica alla Tabella "B" allegata al vigente PRG, a seguito delle considerazioni espresse, non costituisce una vera e propria variante al PRG, bensì una mera rettifica delle effettive condizioni del fabbricato a seguito di più approfondite indagini commissionate dalla proprietà, che di fatto aggiornano la più generale indagine storico-culturale alla quale il PRG si riferisce;

Considerato inoltre opportuno individuare, così come previsto dall'art. 27 della Legge 457/78 e dalla prescrizione 7 della Tabella "B", l'area in questione soggetta al "*recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso*";

Vista la Legge 457/78, ed in particolare l'art. 27;

Vista la Legge Regionale 34/92, ed in particolare l'art. 30;

Viste le Leggi n.1150/42, n.765/67 vigente testo;

Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Ritenuto la propria competenza a norma dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs n. 267/00 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

DELIBERA

1) DI INDIVIDUARE l'area ove ricade il fabbricato in questione, così come perimetrata negli elaborati allegati al presente provvedimento, sita in Via Farneto, distinta al NCT al Foglio n. 18 particelle 129-130-150-159, di proprietà dei Sig.ri **BELLUCCI DONATELLA, CONTI KRISTIAN, DE SIMONI MARILENA, LAURENZI ALESSANDRA, LAZZARI STEFANO, MARINI GIANCARLO, OLIVI ILIANO**, quale zonasoggetta al "*recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso*", da attuarsi mediante la presentazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78, da approvare secondo le procedure previste dall'art. 30 della L.R. 34/90;

2) DI MODIFICARE la Tabella "B" allegata alle NTA del PRG vigente così come di seguito indicato:

96	FARNETO	18	24	/	/	■	/	/	/	■	50	/	■	■	■	■	■	/	1-5-7
----	---------	----	----	---	---	---	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	-------

3) DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO della soprariportata proposta, che si intende qui integralmente riportata anche ai fini della motivazione, ai sensi dell'art. 3 della legge 241/1990;

PRESO ATTO che sul presente provvedimento è stato espresso il parere tecnico favorevole, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 – bis del T.U. D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e dato atto che non necessita esprimere il parere contabile, in quanto l'atto non presenta riflessi diretti o indiretti sul patrimonio dell'Ente;

UDITA la discussione di seguito riportata, come da trascrizione della registrazione della seduta:

“SINDACO. Bene, siamo arrivati all'ultimo punto dell'ordine del giorno: “Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente-articolo 27 Legge 457/78emodifica Tabella B allegata alle N.T.A. del P.R.G. vigente”.

Allora, questa è una pratica edilizia un po' vecchietta, che è l'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio. Praticamente sono dei proprietari di un immobile, di un vecchio casolare, chiamiamolo così, che chiedono questa variante, chiedono la variante per la demolizione, il recupero di quell'immobile e la costruzione adiacente di altre due palazzine, due villette.

Questa pratica, diciamo, risale a qualche anno fa ed era stata bloccata perché sembrava che quel casolare avesse un vincolo, invece loro hanno dimostrato, tramite il loro tecnico, che questo vincolo non esiste, per cui si può procedere alla ristrutturazione e anche all'eventuale ampliamento con altre villette adiacenti.

Per cui quello che noi andiamo ad approvare questa sera è semplicemente di individuare l'area ove ricade il fabbricato in questione, così perimetrata negli elaboratori degli allegati al presente provvedimento, sito a Farneto, di proprietà, omettiamo i nomi, quale zona soggetta al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione, alle migliorie, migliore utilizzazione del patrimonio stesso, da attuarsi mediante la presentazione di un piano di recupero ai sensi dell'articolo 28dlaLex 457 del 1978, da approvare secondo le procedure previste dall'articolo 30 della Legge Regionale numero 34 del 1990.

Quindi è una cosa molto semplice, chiamiamola così, non reca nessun disturbo, perché comunque loro sono proprietari sia dell'immobile, sia del terreno, quindi abbiamo deciso, finalmente, di cercare di iniziare, perché questa è la conclusione dell'iter derivante dal vincolo di quell'immobile, ma in realtà adesso, poi, loro dovranno iniziare tutta la progettualità.

Apriamo la discussione. Consigliere Golini.

CONS. GOLINI. Anche su questo punto all'ordine del giorno, ho avuto occasione di confrontarmi stamattina non con Ballotta, perché non c'era, ma con Albertini. Omettiamo i motivi che hanno portato i soggetti che abbiamo ommesso di dire alla decisione di scorporare quella casa, perché chiaramente vengono realizzate tre unità abitative. È vero che quella zona si pensava che era oggetto a vincolo e a tutela storico culturale, eccetera, eccetera. Guardando anche le norme della Regione Marche, permettono, a prescindere, alcuni interventi anche su terreni dove ci sono abitazioni rurali o agricole, ma in questo caso è una casa colonica, sappiamo come erano state costruite all'epoca un po' tutte le case coloniche, avevano sotto la stalla e sopra degli appartamenti, degli stanzoni enormi. Per cui anche se uno decide oggi, *tout court*, di venderla così, non la compra nessuno, vuoi perché è fatiscente, vuoi perché non è appetibile per abitarci, chiaramente.

Siamo d'accordo. La cosa che mi preme, magari lei non l'ha citata, Sindaco, è quella che le tre palazzine che vanno a costruire, pur essendo distaccate l'una dall'altra, ma rientrano nella volumetria dell'attuale struttura, diciamo, esistente, non possono andare oltre. E anche la fattispecie della sistemazione esterna, diciamo, della nuova realizzazione deve rispettare i canoni di quella esistente, quindi, se il tetto era in coppi, va fatto in coppi. E ragionavo su questo. Visto che adesso vanno molto di moda quelle che sono le strutture in legno, eccetera, eccetera, possono realizzarla anche in legno purché fuori venga, diciamo, tamponata con i famosi cappotti, per cui dà l'impressione che sia un cementato o un intonaco, ma di fatto è

una struttura molto più leggera e anche più soddisfacente per quanto riguarda le classi energetiche. E in più vado a pensare che questa richiesta oggi si ripropone perché adesso, se dovesse passare il bonus del 110%, chiaramente è appetibile, ma un po' per tutte le realtà. Sarà difficile trovare le imprese che si accollano questo impegno qui, perché è un impegno gravoso, se le banche non anticipano lo stato di avanzamento lavori, però speriamo che questa cosa vada in porto perché rilancerebbe l'economia. Siamo, presumo, favorevoli a queste opere e interventi che risanano quei ruderi che ci sono in giro sul territorio.
Grazie.

SINDACO. Sì. Allora, mi ero dimenticata in effetti della volumetria, non cambia, cioè loro devono comunque rientrare in quella volumetria determinata, sennò sarebbero ulteriori costruzioni.

Per quanto riguarda tutti gli altri accorgimenti, quindi di essere in armonia con l'ambiente dove viene costruita, quelli però sono tutti accorgimenti e sono tutte cose che noi andremo a dire in seguito con la progettualità. Quindi per questo, in questo momento, non viene determinato perché, nel momento che loro presenteranno il progetto, poi l'Urbanistica, insieme all'Assessore di competenza, che in questo caso sono io, dovrà determinare alcuni punti, ad esempio il tetto fatto in quel modo, l'esterno fatto in quel modo, eccetera, eccetera.

Già nel primo incontro io, sinceramente, gliel'ho già detto che lì siamo in piena campagna, bellissima, però non possiamo pensare di fare una villetta ultra moderna, perché non c'entra niente, poi da qualche parte le vediamo, però non mi piacciono. Loro hanno detto che comunque non c'è nessun problema, nel momento in cui presenteranno il progetto, poi ci sono tutti i margini per sistemarlo, quindi questo mi rende tranquilla, speriamo.

Per quanto riguarda il bonus del 110%, è vero che c'è questa cosa, è vero che ancora oggi non sono uscite le linee guida, purtroppo. Anch'io sono molto titubante sul fatto che si trovano delle ditte che si accollano questo credito di imposta del 110%, forse troveremo degli istituti di credito che se lo accolleranno, ma con degli oneri che forse conviene non cederli, però, oltre a questo, adesso ci sono tante altre agevolazioni, quindi vediamo un attimo se riusciamo a far partire l'edilizia, è importante. Poi è anche il recupero di questi casolari. Devo dire la verità, che il recupero dei vecchi casolari è una cosa che in questo momento, già da un annetto, va molto di moda, perché la gente vuole tornare in campagna, ché forse ha capito che abbiamo fatto l'errore in passato di abbandonarla, però non è semplice, è cambiato proprio tutto lo stile di vita.

Io quello che dico, intanto, se votate favorevole, io sono contenta, perché comunque è un recupero di un bellissimo, io sono andata a vederlo.

(Segue interruzione fuori microfono).

SINDACO. Al Farneto, in alto, proprio.

(Segue interruzione fuori microfono).

SINDACO. Diciamo un pochino prima, c'è una strada vecchia, ma è molto bello, cioè, adesso, così, è brutto.

(Segue interruzione fuori microfono).

SINDACO. Sì, è molto bello. Loro faranno queste tre villette, perché sono tre famiglie di fatto. C'è la coppia giovane, che ha avuto una bambina pochi mesi fa, poi ci saranno i genitori di lui e i genitori di lei. Io non la farei una roba del genere *(ride)*.

(Segue interruzione fuori microfono).

SINDACO. Però hanno deciso così, oh, magari! Forse non sanno quello che fanno, diciamo così *(ride)*.

(Segue interruzione fuori microfono).

SINDACO. Sì, sì. Quindi procediamo alla votazione. Astenuti? Contrari? Favorevoli?

Con votazione espressa per alzata di mano dai presenti ed avente il seguente esito:

Consiglieri presenti: 12;
Astenuti: (0);
Voti favorevoli: 12;
Voti contrari: (0);

SINDACO. Questo atto è immediatamente eseguibile. Quindi, astenuti? Contrari? Favorevoli?"

Con votazione espressa per alzata di mano dai presenti ed avente il seguente esito:

Consiglieri presenti: 12;
Astenuti: (0);
Voti favorevoli: 12;
Voti contrari: (0);

DELIBERA

- **DI APPROVARE** integralmente la proposta di deliberazione sopra trascritta.

Stante l'urgenza rappresentata degli adempimenti consequenziali con separata votazione **unanime e favorevole**,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del TUEL.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE CINZIA FERRI	IL VICE SEGRETARIO ELVIRA CAVALLI
---------------------------------------	--

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Montelabbate ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.