



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. **282**

del **29/06/2023**

**OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI PALAZZO ZAGARELLI, OGGI BORGOGELLI AVVEDUTI, SITO IN FANO, VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI N° 68. RICHIEDENTE: FONDAZIONE CARIFANO**

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **ventinove** del mese di **giugno** alle ore **8,30** nella Residenza Municipale della città di Fano, convocata su invito del Sindaco, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

1) <b>SERI MASSIMO</b>	<i>SINDACO</i>	<b>Presente</b>
2) <b>FANESI CRISTIAN</b>	<i>VICE SINDACO</i>	<b>Presente</b>
3) <b>MASCARIN SAMUELE</b>	<i>ASSESSORE ANZIANO</i>	<b>Assente</b>
4) <b>BRUNORI BARBARA</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Presente</b>
5) <b>CUCCHIARINI SARA</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Assente</b>
6) <b>FATTORI CORA</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Presente</b>
7) <b>LUCARELLI ETIENN</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Presente</b>
8) <b>TINTI DIMITRI</b>	<i>ASSESSORE</i>	<b>Presente</b>

Assenti: **2**

Presenti: **6**

Assume la Presidenza **SERI MASSIMO**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale **MORGANTI STEFANO**

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI PALAZZO ZAGARELLI, OGGI BORGOGELLI AVVEDUTI, SITO IN FANO, VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI N° 68. RICHIEDENTE: FONDAZIONE CARIFANO

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- con deliberazione della Giunta Comunale N. 160 del 11/04/2019 si è approvato il “PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI PALAZZO ZAGARELLI, OGGI BORGOGELLI AVVEDUTI, SITO IN FANO, VIA SAN FRANCESCO D' ASSISI N° 68 IN VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO APPROVATO CON D.C.C. N. 126 DEL 21/03/1980”
- in data 15/03/2023 P.G. 026630 la Fondazione Carifano ha presentato la richiesta per l’approvazione della variante al Piano di Recupero in oggetto inserendo tra le destinazioni d’uso in aggiunta a quelle ammesse: *servizi per l’istruzione e la formazione superiore, istituti di ricerca*;
- il progetto di variante presentato in data 15/03/2023 P.G. 026630 redatto dal progettista Ing. Edile Arch. Francesca Amadei è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV RV\_VARIANTE-RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA\_mar2023(All. A)
- TAV\_16V\_VARIANTE-NORME TECNICHE ATTUAZIONE\_mar2023(All. B)

### **PRESO ATTO** che:

- il P.R.G. vigente individua l’area in oggetto come zona omogenea “A” ai sensi del D.M. 1444/68;
- il P.R.G. vigente all’art. 9 comma 2 delle N.T.A. prevede per tale zona l’attuazione mediante Piano Particolareggiato o piano equivalente attuativo (piano di recupero, piano di zona ...) che ne definisce le destinazioni d’uso e le modalità d’intervento;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 648 del 21/12/1978 il Comune ha individuato tale area come “zona di recupero” ai sensi della L. 457/78 e il P.R.G. vigente all’art. 2 comma 6 delle N.T.A conferma l’individuazione delle zone di recupero o contestualmente all’approvazione dei piani di recupero, tale individuazione viene effettuata ai sensi dell’art.27 comma 2 della L. 457/78;

**RICHIAMATO** che il Piano di Recupero approvato propone le seguenti modifiche al Piano Particolareggiato del Centro Storico:

- modifica della *categoria di intervento* da “A2 – Intervento di Risanamento conservativo” a “A2.1 - Intervento di Ristrutturazione vincolata” così come rappresentato nelle tavole che costituiscono il piano stesso;
- modifica della *destinazione d’usoda* “Mista 1”, a “*spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni*”.

Il progetto consiste nella rifunzionalizzazione dell’edificio attraverso il consolidamento di murature, solai e scala di collegamento, la conservazione degli spazi liberi (corti e chiostri), la revisione della copertura e degli impianti, l’inserimento di un nuovo collegamento verticale (scala e ascensore) nella porzione più recente del fabbricato e di un ascensore nella parte più antica, modifiche distributive interne senza alterare la configurazione complessiva, parziali modifiche sui fronti esterni ed interni.

Il progetto preserverà l’identità del fabbricato esistente, ponendo la massima attenzione nella scelta dei materiali e delle finiture proposte, mantenendo inalterati gli elementi caratteristici dell’edificio.

L’ edificio sarà destinato a spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni e come previsto dalle presente variante servizi per l’istruzione e la formazione superiore, istituti di ricerca.

Resteranno invariate la superficie utile e la volumetria dell’intero edificio.

**EVIDENZIATO** che la nuova destinazione urbanistica assegnata agli immobili attraverso il Piano di Recupero in oggetto costituisce opera di urbanizzazione secondaria in quanto rientrante tra i “centri sociali e attrezzature culturali” ai sensi dell’art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001, e come tale non è soggetta, ai sensi dell’art. 17, del D.P.R. 380/2001 al pagamento del contributo di costruzione in quanto la Fondazione Cassa di Risparmio trasforma i locali in “*spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni*” con una destinazione esclusivamente di interesse pubblico e che la destinazione d’uso prevista dalla presente variante continua ad essere tra quelle previste dall’art. 16 comma 8 in quanto struttura per l’istruzione superiore all’obbligo;

**RICHIAMATO** che con DGC Nr. 160 del 11/04/2019 è stato individuato il complesso edilizio oggetto della presente deliberazione ai sensi dell’art. 27 della L. 457/78 e subordinare il rilascio dei permessi di costruire alla formazione di un piano di recupero secondo quanto stabilito dall’ art. 27 comma 3 della L. 457/78 stesso che recita: “3. Nell’ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.”

**VISTO** che inoltre sono stati richiesti i seguenti pareri con P.G. 053445 del 25/05/2023:

- SEGRETARIATO REGIONALE MIC PER LE MARCHE;
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE;
- REGIONE MARCHE - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio Settore Genio Civile Marche Nord – Parere ai sensi dell’89 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed accertamenti relativi agli aspetti idrologici-idraulici, di cui dall’art. 10 della L.R. Marche 23 novembre 2011 n. 22 (D.G.R. n. 53/2014)
- AST PESARO URBINO DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE;

**VISTO** il parere favorevole del Dipartimento di Prevenzione Igiene e Sanità Pubblica dell’AST Azienda Sanitaria Territoriale – Pesaro e Urbino pervenuto con Prot. 0055529-31/05/2023 all’indirizzo PEC dell’Urbanistica;

si prescinde dalle analisi previste dall’art. 5 della L.R. n. 14/2008 – *Norme per l’edilizia sostenibile*, in quanto la variante normativa in oggetto non è in grado di generare trasformazioni territoriali e urbane considerato la dimensione dell’area interessata;

**VERIFICATO** che la presente variante al P.R.G.:

è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 387 del 15/12/2005 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 12/02/2009, ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

è stata esclusa dalle procedure di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), di cui al Paragrafo A3) comma 5 della D.G.R. 1647/2019, da parte della Provincia di Pesaro-Urbino con Determinazione n. 625 del 08/06/2023, acquisita via PEC e assunta agli atti con prot. n. 0058612 del 09/06/2023;

**DATO ATTO** che il responsabile del procedimento di approvazione della presente variante è l’ing. Marco Ferri in qualità di Funzionario Preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale del Settore IV Urbanistica;

**VISTA** la Legge Regionale 05/08/1992 n. 34 e s.m.i, Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

**VISTO** il D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

**VISTA** la legge 05/08/1978 n. 457 e s.m.i, Norme per l’edilizia residenziale;

**VISTO** il comma 5 dell'art. 11 della L.R. 22/11 "Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alle Leggi regionali 5 agosto 1992, n. 34 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" e 8 ottobre 2009, n. 22 "Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" che recita "In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva:

a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992;....."

**VISTA** la lettera b) del comma 13 dell'art. 5 del D.L. 13-5-2011 n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia" convertito il legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 12 luglio 2011, n. 106 per il quale "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale";

**VISTO** il P.R.G. vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 19/02/2009;

**VISTO** il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

**CONSIDERATO** che il Piano di Recupero in esame è conforme alle normative statali, regionali e comunali sopra elencate;

**VISTO**, il D.L.174/2012 convertito con la legge 7 dicembre 2012, n. 213 "Disposizioni urgenti in materia di finanza e funzionamento degli enti territoriali, nonché ulteriori disposizioni in favore delle zone terremotate nel maggio 2012" in cui è previsto all'art. 3 il rafforzamento dei controlli in materia di enti locali;

**ATTESTATA** che è stata verificata la regolarità tecnica amministrativa contabile in merito alla correttezza amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL e che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**VISTI** i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267 s.m.i:

- parere di regolarità tecnica del Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 28.06.2023, favorevole;
- parere di regolarità contabile della Responsabile dei Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 28.06.2023, non dovuto.

Ad unanimità di voti palesemente espressi

## **DELIBERA**

**1) di ADOTTARE**, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, la variante il Piano di Recupero per un fabbricato sito in Centro Storico in via Francesco n° 68 distinto al Catasto al Foglio 141, mapp. 719, ai sensi degli artt. 27 - 28 e 30 della L. 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i, costituita dai seguenti elaborati depositati agli atti del settore Urbanistica:

- TAV RV\_VARIANTE-RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA\_mar2023 (All. A)
- TAV\_16V\_VARIANTE-NORME TECNICHE ATTUAZIONE\_mar2023 (All. B)

attraverso la quale in aggiunta alle destinazioni d'uso ammesse dal Piano di Recupero approvato si inserisce: *servizi per l'istruzione e la formazione superiore, istituti di ricerca;*

**2) di DARE ATTO** che la nuova destinazione urbanistica assegnata agli immobili in conformità a quelle assegnate con il Piano di Recupero approvato DGC Nr. 160 del 11/04/2019 costituisce opera di urbanizzazione secondaria in quanto rientrante tra i “centri sociali e attrezzature culturali” ai sensi dell’art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001, e come tale non è soggetta, ai sensi dell’art. 17, del D.P.R. 380/2001 al pagamento del contributo di costruzione in quanto la Fondazione Cassa di Risparmio trasforma i locali in “*spazi museali, spazi per mostre ed esposizioni, attrezzature culturali e ricreative e sociali, sedi di associazioni, servizi per l’istruzione e la formazione superiore, istituti di ricerca*” con una destinazione esclusivamente di interesse pubblico;

**3) di DARE ATTO** che il presente Piano di Recupero ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi e per gli effetti dell’art. 28 comma 4 della L. 457/1978;

**4) DI DARE ATTO** che la presente variante non è soggetta alle procedure di valutazione ambientale strategica ai sensi di quanto disposto dalla Provincia di Pesaro Urbino con con Determinazione n. 625 del 08/06/2023, secondo la vigente normativa richiamata nelle premesse;

**5) DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento è l’ing. Marco Ferri, Funzionario Preposto della U.O. Pianificazione Urbanistica / Territoriale del Settore IV - Urbanistica;

**6) di DARE ATTO** che il piano di recupero oggetto della presente deliberazione è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 387 del 15.12.2005 e con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 12.02.2009, ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 28/2001;

**7) di DARE MANDATO** al Dirigente del Settore IV URBANISTICA per tutti gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione Urbanistica, demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;

**8) DI DARE MANDATO** al Dirigente del Settore IV Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n. 34/1992 nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell’Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell’art. 39 del D.lgs. n. 33/2013;

**9) DI ATTESTARE:**

- il rispetto di tutte le disposizioni e l’assolvimento di tutti gli adempimenti e prescrizioni previsti dal vigente Piano per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza, nonché delle direttive attuative dello stesso;
- il rispetto di quanto previsto dal Codice di comportamento dei dipendenti pubblici - a norma dell’art. 54 del D.Lgs. 30 marzo 2001, n.165 - di cui al D.P.R. n.62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n.503 del 30/12/2013;
- che in conformità a quanto disposto dalle linee Guida ANAC n. 15/2019 e/o la normativa in materia di conflitto di interessi, per la procedura in oggetto non è stata presentata dal RUP alcuna dichiarazione circa la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi.

Inoltre con separata ed unanime votazione palesemente espressa

**DELIBERA**

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art.134 comma 4 del D.L. n. 267 del 18.8.2000.

Verso il presente atto chiunque abbia interesse può proporre entro 60 giorni ricorso al Tribunale Amministrativo delle Marche con le modalità di cui al D.Lgs. 02/07/2010 n. 104, oppure entro 120 giorni ricorso straordinario al Presidente della Repubblica ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.

DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

**Il Sindaco**  
Seri Massimo  
F.to digitalmente

**Il Segretario Generale**  
Morganti Stefano  
F.to digitalmente

---

La presente deliberazione di Giunta N. **282** del **29/06/2023** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000;

Fano, li 29/06/2023

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
RAFFAELLA PORTINARI GLORI