



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino  
SETT. 3° - SERVIZI FINANZIARI Servizio Patrimonio

*Arboretistica  
Mastrosuyal*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 61

Del 23/04/2013

OGGETTO:

**INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN APPLICAZIONE DEL C.D. "PIANO CASA" IN DEROGA ALLA DISTANZA DAL CONFINE DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE. ATTO D'INDIRIZZO.**

L'anno **duemilatredici**, il giorno **ventitre** del mese di **aprile** alle ore **19,00** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

|                                |    |  |    |
|--------------------------------|----|--|----|
| 1) <b>Aguzzi Stefano</b>       | Si | 17) <b>Marinelli Christian</b>             | No |
| 2) <b>Aiudi Francesco</b>      | No | 18) <b>Mascarin Samuele</b>                | Si |
| 3) <b>Antonucci Domenico</b>   | Si | 19) <b>Mattioli Giacomo</b>                | Si |
| 4) <b>Bellucci Floriano</b>    | Si | 20) <b>Minardi Renato Claudio</b>          | No |
| 5) <b>Benini Luciano</b>       | Si | 21) <b>Montalbini Andrea</b>               | Si |
| 6) <b>Cavalieri Francesco</b>  | Si | 22) <b>Napolitano Antonio</b>              | Si |
| 7) <b>Cecchi Pierino</b>       | Si | 23) <b>Nicusanti Mauro (dimissionario)</b> | No |
| 8) <b>Ciancamerla Oretta</b>   | No | 24) <b>Omiccioli Hadar</b>                 | Si |
| 9) <b>Cicerchia Marco</b>      | Si | 25) <b>Palazzi Marcello</b>                | Si |
| 10) <b>Di Sante Enzo</b>       | Si | 26) <b>Pierelli Massimo</b>                | Si |
| 11) <b>Fanesi Cristian</b>     | No | 27) <b>Polidoro Dante Domenico</b>         | Si |
| 12) <b>Federici Alessandro</b> | Si | 28) <b>Sanchioni Daniele</b>               | No |
| 13) <b>Ferri Oscar</b>         | Si | 29) <b>Sartini Giuliano</b>                | Si |
| 14) <b>Fulvi Rosetta</b>       | No | 30) <b>Stefanelli Luca</b>                 | Si |
| 15) <b>Gresta Roberto</b>      | Si | 31) <b>Torriani Francesco</b>              | Si |
| 16) <b>Ilari Gianluca</b>      | Si | 32)  | Si |

Presenti: **23** Assenti: **8**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: Fanesi Cristian - Fulvi Rosetta

Il Sig. **CAVALIERI FRANCESCO**, presidente del Consiglio Comunale riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale S. Sig. **DE LEO GIUSEPPE**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Pierelli Massimo, Montalbini Andrea, Omiccioli Hadar.**

## **INTERVENTI EDILIZI DI AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN APPLICAZIONE DEL C.D. "PIANO CASA" IN DEROGA ALLA DISTANZA DAL CONFINE DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE. ATTO D'INDIRIZZO.**

In precedenza sono entrati i Consiglieri Marinelli, Simoncelli (in sostituzione del Consigliere Nicusanti, dimissionario) Aiudi, Sanchioni.

SONO PRESENTI N. 27 CONSIGLIERI

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **Premesso che**

- la Regione Marche ha dato attuazione all'intesa sottoscritta in data 7 dicembre 2008 in sede di Conferenza unificata fra Stato, Regioni ed Enti locali in materia di " Piano Casa", approvando la Legge Regionale n. 22 del 08 ottobre 2009, successivamente modificata con Legge Regionale n. 19 del 21 dicembre 2010 e Legge Regionale n. 22 del 23 novembre 2011;

- la richiamata Legge Regionale n. 22/2009 si pone l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto non soltanto mediante il sostegno dell'attività edilizia diretta all'ampliamento della volumetria, ma anche attraverso il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica;

- i Comuni, entro il termine di 45 giorni dall'entrata in vigore della legge, potevano:

- a. limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio;
- b. individuare ulteriori parametri urbanistico - edilizi derogabili oltre a quelli già individuati dalla legge, in quanto molti strumenti urbanistici ne prevedono alcuni ( ad esempio rapporti di copertura, rapporti di impermeabilizzazione ecc.) che se non fossero derogabili renderebbero di fatto inapplicabile la legge nella maggior parte dei casi;

- l'art. 4, comma 1, della citata legge regionale specifica che restano inderogabili esclusivamente i limiti di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968, inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 8, primo comma, numero 4) del decreto ministeriale medesimo;

- è ammessa anche la deroga alla normativa statale, regionale ed ai regolamenti edilizi in merito alle distanze minime tra edifici ed alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché le altezze massime degli edifici se finalizzati a realizzare il miglioramento energetico secondo quanto stabilito dal D. Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 e dalla L.R. 17 giugno n. 2008 n. 14 ( norme per l'edilizia sostenibile);

#### **Precisato che:**

- rientrando la "distanza dai confini" tra i parametri urbanistico-edilizi derogabili ai sensi dell'art.4 c.1 della L.R. n°22/2009, il Comune di Fano, relativamente alla previsione di deroghe ai parametri urbanistici ed edilizi, con deliberazione consiliare n. 289 del 16.11.2009 esecutiva, ha stabilito, *"ai sensi dell'art. 4 , primo comma della L.R. n. 22/2009 ed in relazione alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunale, che gli interventi sono altresì consentiti:*

1. *in deroga ai parametri stabiliti dalle NTA del PRG per quanto concerne l'indice di permeabilità ( IPE ) l'area di sedime di cui all'art. 25 " B1.1 - zone residenziali sature con presenza di valori storico - architettonici e/o ambientali, fatto salvo quanto stabilito al punto precedente della presente delibera, la superficie coperta di cui all'art. 26 " B1.2 - zone residenziali sature con conservazione della superficie coperta dei fabbricati", **la distanza dai confini ( DC) previo assenso del confinante se inferiore a 5 metri;***
2. *gli interventi di cui all'art. 95, commi 2 e 3 delle NTA del PRG sono consentiti*

congiuntamente agli interventi di cui alla L.R. 22/2009 **previo assenso del confinante se la distanza dal confine è inferiore a 5 metri** e nel rispetto dei limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968;

3. gli interventi di cui alla presente Legge non precludono, previa verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria UF, gli interventi previsti nelle zone " B5.1 -zone residenziali di completamento di nuclei extraurbani esistenti" e nelle zone B5.2 – zone residenziali di completamento della borgata Metaurilia di cui agli artt. 35 e 36 delle NTA del PRG;

- la finalità della richiesta di preventivo assenso da parte del confinante è quella di evitare il nascere di numerosi contenziosi di natura civilistica nei rapporti di vicinato, in quanto l'ampliamento in deroga alla distanza dai confini comporta un'automatica servitù di distanza a carico del fondo altrui;

- le distanze dai confini sono disciplinate dall'art. 61 del Regolamento Edilizio del Comune di Fano, redatto sulla scorta del regolamento tipo approvato dalla Regione Marche con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 180 del 26.07.1989 e, rispettivamente per ogni zona omogenea, dalle N.T.A. del vigente PRG;

#### **Considerato che:**

- sono state presentate da parte di privati progetti di ampliamento degli immobili di proprietà ricadenti nell'ambito di applicazione della predetta legge regionale, che prevedono interventi edilizi di ampliamento a distanza dai confini di aree di proprietà comunale inferiore rispetto a quelli legali;

- i predetti progetti edilizi sono stati sottoposti all'attenzione del Servizio Patrimonio al fine dell'acquisizione dell'assenso del " confinante Comune" alla luce della disciplina dettata dal Comune di Fano che, come sopra evidenziato, consente gli interventi di ampliamento in deroga alle distanze dai confini;

al fine del rilascio dei relativi Permessi di Costruire necessita fornire esplicito assenso in merito all'ampliamento degli edifici posti a confine con i lotti di proprietà comunale, ai sensi della L.R. n. 22/2009 ( Piano Casa ), comportanti la deroga alle distanze dai confini;

#### **Evidenziato che**

- per mantenere una costruzione a distanza inferiore da quella prescritta dal regolamento edilizio o dalle N.T.A. del PRG, occorre formalizzare un accordo negoziale tra i privati confinanti che concreta vero o proprio atto costitutivo di servitù volontaria in quanto arreca una menomazione per l'immobile che avrebbe diritto alla distanza legale;

- il rilascio dell'assenso all'ampliamento in deroga alle distanze dai confini nei termini sopra detti esula dall'ordinaria gestione spettante al Dirigente preposto al Servizio Patrimonio e, inerendo i diritti reali ( negozio costitutivo di servitù), rientra nella competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2 lettera L) del D. Lgs. 267/2000, che prevedendo genericamente " gli acquisti e le alienazioni" di diritti immobiliari, ricomprende anche i casi di costituzione di diritti reali di godimento;

**Ritenuto** opportuno fornire al Dirigente del Servizio Patrimonio specifico atto avente carattere orientativo e di indirizzo politico – amministrativo in relazione alla problematica sopra detta al fine di salvaguardare la proprietà pubblica nonché le previsioni urbanistiche progettuali dettate con lo strumento urbanistico generale vigente;

**Vista** la L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 recante " 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 tecnica di edilizia sostenibile" e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la propria deliberazione n. 289 del 16.11.2009 con la quale il Comune di Fano, in applicazione dell'art. 9, comma primo, della citata L.R. n. 22/09, ha limitato l'ambito di applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, nonché ha individuato ulteriori parametri urbanistico - edilizi derogabili oltre a quelli già individuati dalla legge;

**Vista** la richiesta del Servizio Patrimonio – U.O. Alienazioni P.G. 22505 del 23.03.2013 al Settore V – LL.PP. ed Urbanistica – finalizzata alla condivisione della presente proposta di

deliberazione e richiamata la nota di trasmissione delle relative osservazioni da parte del Settore V, P.G. 25372 del 05.04.2013;

**Visto** l'art. 42, primo comma, lettera I) del T.U.E.L.;

**Evidenziato** che, trattandosi di deliberazione concernente mero atto d'indirizzo, si prescinde dall'acquisizione del parere in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L.- emanato con D. LGS. 267/2000;

- **Vista** la direttiva del Direttore Generale n. 10 del 20.11.2012 con oggetto " D.L. 174 del 10.10.2012 Art. 3 – Rafforzamento Controlli Interni" si attesta, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000 la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto e che il presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

- **Visto** il vigente statuto comunale;

- **Visto** il vigente regolamento di contabilità;

- **Visto** il vigente regolamento comunale sulle alienazioni immobiliari;

- **Visto** il D. Lgs. n. 267/2000;

- **Visto** il verbale n. 3 della Commissione Consiliare 4^ nella seduta del 18.4.2013 ;

- **Vista** la proposta di deliberazione presentata in data 8.4.2013 dall'Assessore alle Finanze, Alberto Santorelli;

Visti i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 c. 1° del Dlgs.vo n. 267/2000:

- Responsabile del servizio interessato Dott. Mantoni in data 8.4.2013 favorevole
- Responsabile del servizio finanziario Dott. Mantoni in data 8.4.2013 favorevole;

Escono i Consiglieri Ferri, Stefanelli, Federici.

SONO PRESENTI N. 24 CONSIGLIERI

Mediante votazione palesemente espressa per alzata di mano i cui risultati proclamati dal Presidente sono i seguenti:

- PRESENTI N. 24
- ASTENUTI N. 6 (Benini, Mascarin, Omiccioli, Torriani, Aiudi, Sanchioni)
- VOTI FAVOREVOLI N. 18

#### **DELIBERA**

**1. di fornire**, per le motivazioni in premessa riportate, al Dirigente del Servizio Patrimonio, il seguente indirizzo relativamente a progetti edilizi di ampliamento, demolizione e ricostruzione degli immobili di proprietà presentati da privati in applicazione del c.d. " Piano Casa" a distanza dai confini di aree di proprietà comunali inferiori rispetto a quelli legali:

a. Il dirigente del Servizio Patrimonio **è autorizzato a non rilasciare l'atto di assenso** nel caso di ampliamento di edifici da realizzarsi a distanza non regolamentare dal confine con aree di proprietà comunale con potenzialità edificatoria, a meno che:

- la proprietà comunale insista in zona urbanistiche F1 – Verde pubblico (art. 61 NTA);

ovvero

N. 61 del 23.4.2013

pag.3

- si tratti di ampliamenti di edifici esistenti posti già a distanza non regolamentare in qualsivoglia zona urbanistica e l'ampliamento di progetto si sviluppi in sovrapposizione, non comportando comunque la trasformazione della parete dell'edificio in fronte finestrato;

b. E' fatta salva la facoltà del Dirigente ai Servizi Finanziari di valutare comunque casi di particolare complessità d'intesa con il Dirigente del Settore LL.PP. ed Urbanistica;

**2) di demandare** agli uffici comunali competenti tutti gli adempimenti necessari e derivanti;

Inoltre, con separata votazione espressa in forma palese che ha dato il seguente risultato:

- PRESENTI N. 24
- ASTENUTI N. 6 (Benini, Mascarin, Omiccioli, Torriani, Aiudi, Sanchioni)
- VOTI FAVOREVOLI N. 18

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 D. Lgs. 267/2000

---

Copia del presente atto viene inviata per le procedure attuative all'Uff. Patrimonio - Urbanistica

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

**Il Presidente**  
F.to Cavalieri Francesco

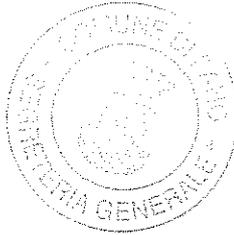
**Il Segretario Generale S.**  
F.to De Leo Giuseppe

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. 61 del 23/04/2013 sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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

Fano, li 30/04/2013



L'incaricato dell'ufficio segreteria  
ROMAGNA CARLA

---

---