



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 7f - SERVIZI URBANISTICI P.R.G. (PIANO REGOLATORE GENERALE)

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **289**

Del **16/11/2009**

OGGETTO:

**Applicazione della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, avente ad oggetto "Interventi della Regione per il riavvio delle attivit' edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile."-i-e- relatore : mauro falcioni**

L'anno **duemilanove**, il giorno **sedici** del mese di **novembre** alle ore **16.30** 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>Mattioli Giacomo</b>	Si
2) <b>Aiudi Francesco</b>	Si	18) <b>Milesi Francesco</b>	Si
3) <b>Antonucci Domenico</b>	Si	19) <b>Minardi Renato Claudio</b>	No
4) <b>Bellucci Floriano</b>	Si	20) <b>Nicusanti Mauro</b>	Si
5) <b>Benini Luciano</b>	Si	21) <b>Paolini Marco</b>	Si
6) <b>Cavalieri Francesco</b>	No	22) <b>Napolitano Antonio</b>	Si
7) <b>Cecchi Pierino</b>	Si	23) <b>Pierelli Massimo</b>	Si
8) <b>Ciancamerla Oretta</b>	Si	24) <b>Polidoro Dante Domenico</b>	No
9) <b>Cicerchia Marco</b>	Si	25) <b>Sanchioni Daniele</b>	No
10) <b>De Marchi Carlo</b>	Si	26) <b>Santorelli Alberto</b>	Si
11) <b>Di Sante Enzo</b>	Si	27) <b>Sartini Giuliano</b>	Si
12) <b>Ferri Oscardo</b>	Si	28) <b>Serfilippi Luca</b>	Si
13) <b>Fulvi Rosetta</b>	No	29) <b>Stefanelli Luca</b>	Si
14) <b>Gresta Roberto</b>	Si	30) <b>Torriani Francesco</b>	Si
15) <b>Marinelli Christian</b>	Si	31) <b>Valentini Federico</b>	No
16) <b>Mascarin Samuele</b>	Si	32)	Si

Presenti: **25** Assenti: **6**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

La Signora **SANTORELLI ALBERTO**, 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 Sig. **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Gresta Roberto, Mattioli Giacomo, Torriani Francesco.**

Oggetto:

Applicazione della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, avente ad oggetto "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."

In precedenza sono entrati i Consiglieri Polidoro, Valentini, Cavalieri, Minardi, Sanchioni, Fulvi. Sono usciti i Consiglieri Polidoro, Fulvi, Milesi.

SONO PRESENTI N. 28 CONSIGLIERI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- La Regione Marche ha approvato la Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22, avente ad oggetto *"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"*
- *Tale legge, pubblicata sul BUR Marche n. 96 del 15/10/2009 troverà piena applicazione a far data dal 30 novembre 2009;*
- La norma è stata emanata con l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto non soltanto mediante il sostegno dell'attività edilizia diretta all'ampliamento delle volumetrie, ma anche attraverso il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica.

**VALUTATO** che i Comuni, entro il termine perentorio di 45 giorni dalla data di entrata in vigore della legge, possono:

- ai sensi dell'art.9 comma 1, limitarne l'applicabilità in relazione a determinati immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche motivazioni dovute alla saturazione edificatoria delle aree o ad altre preminenti valutazioni di carattere urbanistico o paesaggistico o ambientale;
- ai sensi dell'art. 4 comma 1, introdurre ulteriori deroghe ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali;

### RITENUTO

- di dover salvaguardare, quelle aree, che pur essendo esterne al perimetro del centro storico, contengono edifici e spazi scoperti che posseggono particolari valori storico, architettonico e ambientali, edificati nei loro esempi migliori a partire dai primi decenni del novecento, costituiti nella maggior parte dalla tipologia a villa o villino con giardino, aree per le quali il Comune di Fano approvava una variante di salvaguardia già nel 1994, e nell'adeguamento del PRG al PPAR del 1998 classificava tali aree come "Aree con presenza di valori storico-architettonici" (art. 72 del PRG del 1998). Nel recente PRG approvato nel febbraio 2009 tali aree sono classificate come "B1.1 – aree sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali" dove per gli edifici con impianto antecedente al 1950 che presentano tali valori sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comporti modifiche sostanziali al prospetto, pertanto per tali edifici si ritiene di precludere l'applicazione della presente legge;
- di dover introdurre, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della legge, ulteriori deroghe ai parametri urbanistico-edilizi contenuti nel PRG, che se non derogati renderebbero di fatto inapplicabile la legge in numerosi casi, e precisamente 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;

**VALUTATO** inoltre che per dare concreta ed efficace attuazione alla norma regionale è necessario altresì che i Comuni:

- provvedano ad organizzare la propria struttura in modo da gestire, nella piena efficienza, i procedimenti relativi alle istanze dei soggetti interessati (Permessi di Costruire, accordi di programma con gli ERAP, Piani di Recupero, Piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112);
- forniscano una chiara indicazione in merito alle modalità di reperimento delle superfici a standard di cui al d.m. 1444/1968, nonché in merito alle modalità di individuazione del loro valore;

**RICHIAMATI** gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 e le dotazioni minime inderogabili per le varie zone omogenee di cui agli artt. 3, 4, 5 del decreto stesso, considerando che gli interventi genereranno comunque superfici a standard esigue e ad ogni intervento andrebbe valutato se le aree da cedere siano adeguate rispetto al tipo di standard da realizzare, la conformazione delle aree ovvero l'irregolarità del loro perimetro o la loro frammentazione, l'inclusione in aree private o la non agevole accessibilità delle aree oppure la distanza dalle altre aree a standard, la presenza di servitù, impianti o le loro caratteristiche geologiche o idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzazione, ecc., pertanto si ritiene che nei casi di intervento diretto le aree a standard siano sempre da monetizzare, individuando il loro valore economico in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune di Fano ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I., demandando invece per i piani attuativi pubblici o privati la possibilità di reperimento delle aree o la loro monetizzazione che sarà stabilita dal piano stesso ;

**VISTE:**

- 1) la Legge 17 agosto 1942, n.1150 e s.m.i.;
- 2) la Legge Regionale 5 agosto 1992, n.34 e s.m.i.;

**VISTI** i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.

Lgs.vo 18.8.2000 n 267 :

responsabile del servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 6.11.2009 favorevole  
responsabile ragioneria dott. Gaetano Giraldi in data 6.11.2009 non dovuto

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

**PRESENTI** n. 28

**VOTANTI** N. 25

**FAVOREVOLI** N. 24

**CONTRARI** n. 1 (Cavalieri)

**ASTENUTI** n. 3 (Benini, De Marchi, Mascarini)

**DELIBERA**

1) di dare atto che la Giunta Comunale, ai sensi dell'articolo 48 comma 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 ed in conformità con quanto espressamente previsto dall'articolo 5 comma 4 della Legge Regionale n.22/2009, potrà provvedere, se ritenuto utile e necessario, alla determinazione di misure organizzative straordinarie della struttura degli Uffici e dei Servizi, secondo il criterio di garantire la necessaria efficienza ed efficacia nella gestione dei procedimenti per il rilascio dei previsti titoli abilitanti

l'attività edilizia nel rispetto del vigente Regolamento di Organizzazione ;

2) di integrare come segue, in relazione alle indicazioni di cui all'articolo 9 comma primo della Legge Regionale n.22/2009, l'elenco degli ambiti previsto dall'articolo 4 comma 5 della legge all'interno dei quali non sono ammessi gli interventi:

a) nelle zone "B1.1 – zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali" di cui all'art. 25 delle NTA del PRG, per gli edifici con impianto antecedente al 1950 che presentano valori storico-architettonici e/o ambientali in relazione ad un processo storico-costruttivo consolidato della città e/o alla loro ubicazione geografica;

3) di determinare, ai sensi dell'articolo 4 comma primo della Legge Regionale n.22/2009 ed in relazione alla specifica natura degli strumenti urbanistici comunali, che gli interventi sono altresì consentiti:

- a) 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;
- b) 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. n. 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;
- c) 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;

4) di individuare, per le finalità di cui all'articolo 1 comma 8 della Legge Regionale n.22/2009 ed in relazione alla necessità di regolare il processo di riequilibrio della dotazione di aree ed attrezzature pubbliche in conseguenza della applicazione della norma regionale, il seguente schema procedimentale:

- a) Il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla Legge Regionale n.22/2009 deve essere sempre preceduto dalla monetizzazione delle aree a standard occorrenti, per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere, determinata secondo i parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio, in riferimento ai valori medi delle aree fabbricabili del Comune di Fano ai fini della determinazione dell'imposta I.C.I.;
- b) Le risorse così determinate ed incassate dovranno essere allocate presso uno specifico capitolo di bilancio per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti;

5) di stabilire altresì, che la procedura di cui al precedente punto non si applica agli interventi eseguiti in applicazione di piani attuativi pubblici o privati previsti dalla L.R. n. 22/2009, in quanto il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 attraverso il reperimento delle aree o la loro monetizzazione sarà stabilita dal piano stesso;

Inoltre,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

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

PRESENTI N. 28

VOTANTI N. 25

FAVOREVOLI N. 24

CONTRARI N. 1 (Cavaliere)

ASTENUTI N. 3 (Benini, De Marchi, Mascarin)

**DELIBERA**

**DI DICHIARARE** presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000 considerate le esigenze di contrastare la crisi economica attraverso azioni efficaci al fine di garantire occupazione e sviluppo dell'economia locale.

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

**Il Presidente**  
F.to Sig. Santorelli Alberto

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott.ssa Renzi Antonietta

---

La presente deliberazione di Consiglio n. 289 del 16/11/2009 viene affissa all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.dalla data odierna. La stessa viene inviata per le procedure attuative, ai seguenti Uffici: Ragioneria - Urbanistica

Fano, lì 19 novembre 2009

**Il Segretario Generale**  
F.to Dott. ssa Renzi Antonietta

---

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Fano, lì 19 novembre 2009

**IL FUNZIONARIO INCARICATO**  
Sig.ra Falcioni Anna

---

Si attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs.vo n. 267/2000, per quindici giorni consecutivi, a far data dal19 novembre 2009

Fano, lì

F.to

---

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Fano, lì

---