



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

COPIA
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Nr. 357 Del 23/07/2026

OGGETTO:

ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE N. 457/1978 E DEGLI ARTICOLI 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 DA ATTUARE SU UN FABBRICATO SITO IN FANO, VIALE ADRIATICO N. 20/A - 22 PER UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE MODIFICA DELLA COPERTURA SUL FRONTE, IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G.

L'anno **Duemilaventisei**, il giorno **Ventitre** del mese di **Luglio** dalle ore **10:05** 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)	Luca Serfilippi	Sindaco	Presente
2)	Loretta Manocchi	Vice Sindaco	Presente
3)	Alberto Santorelli	Assessore anziano	Presente
4)	Alessio Curzi	Assessore	Presente
5)	Gianluca Ilari	Assessore	Presente
6)	Loredana Maria Laura Maghernino	Assessore	Presente
7)	Mauro Talamelli	Assessore	Presente
8)	Lucia Tarsi	Assessore	Presente

Presenti: **8** Assenti: /

Assume la presidenza **Luca Serfilippi**.

E' altresì presente il Segretario Generale **Davide Giacomo Pratico'** che partecipa con funzioni di consulenza e di verbalizzazione.

OGGETTO:

ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE N. 457/1978 E DEGLI ARTICOLI 15 E 30 DELLA L.R. N. 34/1992 DA ATTUARE SU UN FABBRICATO SITO IN FANO, VIALE ADRIATICO N. 20/A - 22 PER UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE MODIFICA DELLA COPERTURA SUL FRONTE, IN VARIANTE NON SOSTANZIALE AL P.R.G.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che i tecnici incaricati Geom. Carlo Cecchetelli e Arch. Giacomo Cecchetelli dello Studio Cecchetelli di Fano con nota Prot. 002827 del 13/01/2026 e successive integrazioni prot. 20620 del 03/03/2026, prot. 20719 del 03/03/2026, prot. 23989 del 11/03/2026, prot. 25981 del 17/03/2026 e prot. 43826 del 08/05/2026, per conto della Signora <OMISSIS>, hanno presentato un progetto al fine dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 28 della legge n. 457/1978 per la ristrutturazione edilizia con parziale modifica della copertura sul fronte di un fabbricato destinato a negozio e abitazione sito in Fano (PU), viale Adriatico n. 20A-22 distinto al catasto Fabbricati al Foglio 27 mappale 12 subalterno 1 graffato con mappale 907 subalterno 1 e foglio 27 mappale 12 subalterno 2 graffato con mappale 907 subalterno 2;

- che il progetto presentato redatto dal progettista è costituito dai seguenti elaborati:

- A - Relazione tecnico-Illustrativa;
- B - Norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero;
- C - Schema di convenzione;
- D - Documentazione fotografica;
- E - Tav. A.00 Inquadramento;
- F - Tav. A.01 Stato di fatto;
- G - Tav. A.02 Progetto
- H - Tav. A.03 Calcolo volume esistente e di progetto;
- I - Tav. A.04 Sovrapposizioni;
- L - Tav. A.05 Verifica rapporti illumino-tecnici;
- M - Tav. A.06 Schema fogne;
- N - Tav. A.07 Verifica adattabilità;
- O - Relazione geologica e sismica;
- P - Relazione geologica e sismica - integrazioni

PRESO ATTO CHE:

- il P.R.G. 2023 vigente individua l'area oggetto del Piano di Recupero come zona "A2 – Zone con presenza diffusa di tessuti e/o edifici singoli di valore storico architettonico ambientale " di cui all'art. 16 delle N.T.A. e come zona omogenea "A" ai sensi del D.L. 1444/1968;

- il fabbricato in questione è individuato dal P.R.G. come "compendi edilizi a schiera e/o a cortina" con la sigla Sc;

- il comma 4 dell'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. 2023 vigente prevede che nelle zone A2 "sono consentiti in generale gli interventi di:

- a) Manutenzione ordinaria (mo);
- b) Manutenzione straordinaria (ms);
- c) Restauro e risanamento conservativo (re);
- d) Ristrutturazione edilizia "vincolata" (ril), così come definita ai commi 4 e 5 dell'art.11 delle presenti norme";

- il comma 3 dell'art. 14 "Zone di valore storico architettonico ambientale: norme generali" delle N.T.A. del P.R.G. 2023 vigente prevede che "Tutte le zone di valore storico architettonico ambientale sono "zone di

recupero del patrimonio edilizio esistente” ai sensi dell’art. 27 della Legge n. 457/1978 e successive modifiche”;

VISTO il progetto presentato che prevede “la ristrutturazione dell’intero fabbricato con la parziale modifica della copertura sul fronte, mantenendo la volumetria esistente e senza modificare l’altezza massima del fabbricato (misurata alla sommità del solaio piano di copertura). La parziale modifica della copertura consisterà nella realizzazione di un nuovo solaio di copertura interamente piano, rettificando quindi la lieve pendenza della porzione sul fronte (ml 3,00). Per tale rettifica, che determina una minima variazione della sagoma, è stato inoltre acquisito il Nulla Osta della proprietà confinante. Il presente Piano di recupero, in variante al P.R.G., prevede comunque di mantenere la zonizzazione A2, derogando solo all’altezza massima prevista dal P.R.G. di m 8,50. Precisando che già l’immobile si presenta con un’altezza del fronte maggiore a tale parametro e che l’intervento punta ad ottenere una migliore riqualificazione del fabbricato anche con riferimento alla schiera in cui si inserisce, rendendola quindi più organica dal punto di vista della composizione architettonica. Il piano di recupero ha come obiettivo la riqualificazione dell’intero fabbricato sia sotto il profilo strutturale e sismico, sia sotto il profilo formale ed architettonico oltre al suo miglioramento funzionale grazie ad interventi volti al superamento delle barriere architettoniche, quali l’installazione di un ascensore e al miglioramento dell’efficienza energetica”.

EVIDENZIATO che il progetto prevede il superamento dell’altezza massima di cui all’art. 16, comma 7, delle N.T.A. del P.R.G. 2023 vigente, pari a m 8,50, pertanto l’adozione del presente piano di recupero deve intendersi in variante non sostanziale al P.R.G. ai sensi dell’art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/1992;

DATO ATTO che:

- in data 27/03/2026 - prot. 29780 è stato richiesto di sottoporre il piano di recupero in oggetto a verifica di Assoggettabilità a V.A.S. in forma semplificata (paragrafo A.3, comma 5, DGR 179/2025);
- in data 01/04/2026 - prot. 31007 è stato acquisito l’avvio del procedimento della Provincia di Pesaro e Urbino di verifica di Assoggettabilità a V.A.S. in forma semplificata;
- in data 05/05/2026 – prot. 42422 è stata acquisita la Determinazione di esclusione dalla procedura di VAS n. 631 del 04/05/2026 (**allegato 1**);
- con nota del 12/05/2026 prot. 45045 è stata indetta una Conferenza dei Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi ai sensi dell’art. 14 bis della legge n. 241/90 e ss.mm.ii. per l’acquisizione dei pareri tecnici preliminari all’adozione dello stesso del piano di recupero. In particolare sono stati invitati a partecipare alla Conferenza di Servizi i seguenti soggetti/enti/uffici:

- REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino - Parere ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i.;
- AST - AZIENDA SANITARIA TERRITORIALE;
- COMUNE DI FANO – U.O.C. S.U.A.E.;
- CAPITANERIA DI PORTO – GUARDIA COSTIERA DI PESARO;
- UFFICIO CIRCONDARIALE MARITTIMO DI FANO;

- il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni coinvolte dovevano chiedere eventuali integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità, era fissato al 27/05/2026;

- in data 18/05/2026 Prot. n. 46824 è pervenuta la seguente nota di richiesta di documentazione integrativa:

- REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO - P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino - Parere ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i.;

- con nota del 29/05/2026 prot. n. 51568 è stata sospesa la Conferenza dei Servizi;

- con nota del 30/05/2026 prot. n. 51687 è stata acquisita la documentazione integrativa inoltrata via PEC da parte dei tecnici progettisti;

EVIDENZIATO che sono pervenuti, i seguenti pareri:

- REGIONE MARCHE - SERVIZIO TUTELA, GESTIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO -

P.F. Tutela del Territorio di Pesaro Urbino - Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e s.m.i., in data 11/06/2026 con prot. 55810 - (**allegato 2**), favorevole condizionato alle seguenti prescrizioni:

(....)

Per quanto sopra esposto e considerato a conclusione dell'istruttoria svolta la scrivente ritiene ci siano gli elementi per esprimere un parere sostanzialmente favorevole in ordine alla compatibilità delle previsioni urbanistiche con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R.380/2001 con le valutazioni e gli accertamenti previsti dal combinato disposto dell'art.31 "Verifica di compatibilità idraulica" e art.33 "Norme transitorie" della L.R. n.19 del 30/11/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" e secondo i criteri tecnici approvati con D.G.R. 53/2014 e relative linee guida (applicabili in base all'art.33, punto 10, della L.R.n.19/2023) condizionatamente al pieno rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni di seguito riportate.

- Il rispetto delle indicazioni e prescrizioni previste per le aree a Rischio alluvioni da parte di AUBAC e le prescrizioni previste dalle NTA del Piano di gestione integrata delle zone costiere (GIZC).

- Gli interventi edilizi dovranno risultare rispondenti alle indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018), con particolare riferimento al Cap. 6 - Progettazione geotecnica e al Cap.7 Progettazione per azioni sismiche.

- Si consiglia di evitare locali interrati, qualora siano previsti interventi di demolizione dell'edificio esistente, scavi e/o opere di sottofondazione, è necessario adottare tutte le cautele necessarie affinché non si arrechi disturbi all'adiacente edificato prevedendo anticipatamente opere di contenimento in grado di contenere e schermare eventuali alterazioni dello stato tensionale locale.

- Le tubazioni riceventi le acque bianche e nere dovranno essere in grado di ricevere gli apporti idrici previsti con l'attuale progettazione.

- CAPITANERIA DI PORTO – GUARDIA COSTIERA DI PESARO – in data 15/06/2026 con prot. 56767 – (**allegato 3**), nulla osta subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

(....)

esprime il proprio nulla osta all'adozione del piano di recupero e relativa variante non sostanziale al P.R.G. in argomento descritti, afferenti ai lavori di ristrutturazione edilizia come specificatamente descritti nella documentazione tecnico-progettuale pervenuta, in quanto gli interventi che si intendono apportare non appaiono compromettere gli interessi pubblici legati alla sicurezza della navigazione e alla tutela dominicale in senso lato dei beni demaniali marittimi.

Tuttavia il presente parere rimane subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni che costituiscono condizione sospensiva di efficacia dello stesso:

- all'osservanza della pianificazione urbanistico-territoriale vigente, ivi compreso il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere;

- all'ottemperanza delle specifiche prescrizioni a suo tempo impartite con il provvedimento di autorizzazione ex art. 55 del Codice della Navigazione numero 8/2022 del 05/05/2022 di cui la presente nota costituisce parte integrante

- A.S.T. Pesaro Urbino – Dipartimento di Prevenzione – U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica – Ambiente e Salute – in data 22/05/2026 con prot. 48816 – (**allegato 4**) parere favorevole;

PRESO ATTO che, come si evince dal parere della Capitaneria di Porto di Pesaro, che l'Ufficio Circondariale Marittimo di Fano ha espresso parere favorevole sul piano in oggetto;

ATTESO 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;

DATO ATTO CHE il responsabile del procedimento è l'Arch. Adelizzi Michele Funzionario E.Q. della

U.O.C. Pianificazione/Demanio Marittimo del Settore Governo del Territorio;

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

VISTA la Legge Regionale 30/11/2023 n. 19 e s.m.i, Norme della pianificazione per il governo 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 P.R.G. 2023 vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 195 del 18/12/2025;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

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

ATTESTATO:

- 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. 165/2001 – di cui al D.P.R. 62/2013 integrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 432 del 09.10.2025;
- 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 responsabile del procedimento alcuna dichiarazione circa la sussistenza di una situazione di conflitto di interessi;

ATTESTATE ai sensi dell'art.147 bis del D.Lgs.n.267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente atto e che lo stesso non comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente;

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

- parere di regolarità tecnica del Responsabile Servizio interessato Arch. Adriano Giangolini in data 16.07.2026, favorevole;
- parere di regolarità contabile della Responsabile dei Servizi Finanziari Dott.ssa Daniela Mantoni in data 16.07.2026, non dovuto.

Per quanto sopra, con voti unanimi espressi palesemente

DELIBERA

1) di COSTITUIRE tutte le premesse parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo come se le stesse fossero qui integralmente riportate;

2) di ADOTTARE, nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni richiamate in premessa, il Piano di Recupero dell'immobile sito in viale Adriatico n. 20/a-22 Fano (PU) distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fano al Foglio 27 mappale 12 graffato con mappale 907, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 457/1978 e degli

articoli 15 e 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i., così come formulato nella parte narrativa del presente atto, costituito dai seguenti elaborati in formato digitale allegati alla presente deliberazione:

- A- Relazione tecnico-Illustrativa;
- B - Norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero;
- C - Schema di convenzione;
- D- Documentazione fotografica;
- E - Tav. A.00 Inquadramento;
- F - Tav. A.01 Stato di fatto;
- G- Tav. A.02 Progetto
- H - Tav. A.03 Calcolo volume esistente;
- I - Tav. A.04 Sovrapposizioni;
- L - Tav. A.05 Verifica rapporti illuminotecnici;
- M - Tav. A.06 Schema fogne;
- N - Tav. A.07 Verifica adattabilità;
- O - Relazione geologica e sismica;
- P - Relazione geologica e sismica - integrazioni

3) di DARE ATTO che il piano di recupero proposto è stato escluso dalle procedure V.A.S. con Determinazione dirigenziale della provincia di Pesaro e Urbino n. 631 del 04/05/2026;

4) 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;

5) di DARE MANDATO al Dirigente del Settore Governo del Territorio 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;

6) di DARE MANDATO al Dirigente del Settore Governo del Territorio in seguito all’approvazione del piano in oggetto, 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;

7) DI DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è l’Arch. Adelizzi Michele Funzionario E.Q. della U.O.C. Pianificazione/Demanio Marittimo del Settore Governo del Territorio;

8) DI DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Fano nell’ambito dell’Albo Pretorio.

Inoltre, con separata votazione unanime palesamente espressa, vista l’urgenza del richiedente di procedere con i lavori il prima possibile

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 comma 4, del “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali” – T.U.R.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, 267 e successive modifiche ed integrazioni.

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 ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.

DEL CHE È REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

Il Sindaco
f.to Luca Serfilippi
F.to digitalmente

Il Segretario Generale
f.to Davide Giacomo Pratico'
F.to digitalmente

La presente deliberazione della Giunta Comunale N. **357** del **23/07/2026** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

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

Fano, li 23/07/2026

L'incaricato dell'ufficio segreteria
Raffaella Portinari Glori