



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

SETT. 4° URBANISTICA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **221**

Del **20/12/2023**

OGGETTO:

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992, APPROVATO CON D.C.C. N. 307 DEL 30/11/2010 E S.M.I.

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **venti** del mese di **dicembre** alle ore **18.30** in Fano nella sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione della Presidente del Consiglio, previ avvisi notificati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto il secondo appello nominale - dopo la sospensione della seduta - sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1) BORIONI Filippo-Maria	Si	14) MAZZANTI Tommaso	Si
2) CARBONI Edoardo	Si	15) NICOLELLI Enrico	Si
3) CECCHETELLI Carla	Si	16) PAGNETTI Mirco	Si
4) CIPRIANI Enrico	Si	17) PANARONI Francesco	Si
5) CLINI Giovanni Alessandro	No	18) PEDINI Giampiero	Si
6) FONTANA Giovanni	Si	19) PERINI Federico	Si
7) FUMANTE Enrico	Si	20) PIERPAOLI Giuseppe	Si
8) GIACOMONI Agnese	No	21) SCOPELLITI Carmelo-Luigi	Si
9) ILARI Gianluca	No	22) SERFILIPPI Luca	Si
10) LUCIOLI Stefano	No	23) SERI Massimo	Si
11) LUZI Carla	Si	24) TARSI Lucia	Si
12) MAGRINI Marianna	No	25) VALORI Piero	Si
13) MARCHEGIANI Stefano	Si		

Presenti: **20** Assenti: **5**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:**CLINI Giovanni Alessandro LUCIOLI Stefano MAGRINI Marianna**

CECCHETELLI CARLA, Presidente del Consiglio Comunale riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Subito dopo l'appello nominale è entrata la consigliera **GIACOMONI**

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

Vengono confermati scrutatori i signori: **VALORI PIERO, GIACOMONI AGNESE, SCOPELLITI CARMELO-LUIGI.**

OGGETTO: MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL “REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL’INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992”, APPROVATO CON D.C.C. N. 307 DEL 30/11/2010 E S.M.I.

Sono presenti n. 21 consiglieri

Dopo l'appello nominale è uscita la consigliera Luzi

Sono presenti n. 20 consiglieri

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

con Delibera di Consiglio Comunale n. 307 del 30/11/2010 è stato approvato il “*Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992*”;

la Regione non ha provveduto all’aggiornamento delle tabelle parametriche sulla base dei criteri stabiliti dall’art.16 del D.P.R. n°380/2001;

in considerazione di quanto sopra, il Comune di Fano ha provveduto negli anni ad aggiornare le tariffe degli oneri di urbanizzazione a partire dalla Delibera di Consiglio Comunale n°107 del 03/05/2012 “*Modifiche al Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell’incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992*”;

a causa della persistente crisi economica, con Delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 16/06/2016 il Comune di Fano ha abrogato il comma 1 dell’art. 23 del Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (già approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 03.05.2012 ed integrato con successive Delibere di Consiglio Comunale n. 145 del 13.06.2012, n.52 del 27.03.2013, n. 96 del 14.07.2014 e n.126 del 09.07.2015), fissando le tariffe degli oneri di urbanizzazione ai valori stabiliti nel 2012 senza scadenze annuali e bloccando l’incremento al solo 50% di quanto originariamente stabilito;

il Regolamento è stato successivamente modificato ed integrato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 08/05/2018 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 166 del 30/07/2021;

PREMESSO inoltre che:

la giurisprudenza è ormai consolidata nel ritenere che i parcheggi privati degli edifici di nuova costruzione sono realizzabili in regime di gratuità limitatamente alla superficie obbligatoria, intendendosi per superficie obbligatoria quella stabilita dall’art. 41 sexies della L. n. 1150/1942 in base alla quale “*nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione*”. (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza n. 3702/2018, Tar Puglia, sez. III, sentenza n. 1253/2021, Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza n. 6330/2023);

RITENUTO di dover modificare l’art. 3 del Regolamento inserendo il seguente comma 6:

“6. Le autorimesse di cui all’art. 41 sexies della L. 1150/42 sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione, nei limiti dei minimi stabiliti dal citato articolo.”

PREMESSO inoltre che:

la zona produttiva “D1” di Ponte Metauro è oggetto ormai da diverso tempo di un processo di “terziarizzazione” della attività presenti al proprio interno. Le NTA del PRG ammettono fra gli usi la destinazione “U3.2 – Attività artigianali di servizio non moleste” al cui interno rientrano le palestre intese quali “impianti in cui sia presente anche un solo spazio appositamente attrezzato e deputato all'esercizio di qualunque forma di attività fisica e motoria finalizzata al raggiungimento del benessere psicofisico degli utenti. (R.R. n. 4/2013, art. 4)”.

RITENUTO, al fine di agevolare l'insediamento di palestre nella zona produttiva D1 di ponte Metauro, inserire all'art. 3 del Regolamento il seguente comma 7:

“7. Nella zona produttiva D1 di Ponte Metauro, la realizzazione di palestre è soggetta alla riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla voce “Direzionale/commerciale” della Tabella C.”;

PREMESSO inoltre che:

il Comune di Fano con D.C.C. n° 160 del 04/07/2012 ha approvato le misure per la mitigazione del rischio idraulico inerente la zona nella foce del torrente Arzilla ove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001), in particolare per il “Settore A: tra Viale Romagna e la Ferrovia, nonché tra l'argine sinistro dell'Arzilla e Via del Moletto”, l'art. 101 delle NTA del PRG prevede:

“2. Preliminarmente agli interventi edilizi in contrasto con gli artt. 7 e 9 delle N.d.A. del P.A.I. occorre attuare le seguenti misure di mitigazione della pericolosità:

a) Settore A: innalzare la quota dell'argine in sponda sinistra a monte del ponte della ferrovia, raccordandolo verso monte, eliminando l'abbassamento determinatosi in seguito alla realizzazione della pista ciclabile, in modo da raggiungere una quota compatibile con quella della sponda opposta e tale da garantire un comportamento idraulico conforme a quello della sezione più a monte in sponda sinistra e in ogni modo non inferiore a 3,10 m. s.l.m.”;

la Regione Marche - Settore Genio Civile Marche Nord, con nota acquisita in data 14/09/2023 p.g. 91085, ha comunicato che “i lavori di adeguamento dell'argine in sinistra idrografica in loc. Arzilla del comune di Fano in attuazione degli obiettivi della pianificazione di bacino del distretto idrografico Appennino Centrale sono stati ultimati”, pertanto nel “settore A” risultano attuabili gli interventi previsti dal citato art. 101, dove, tra l'altro, viene posta una serie di prescrizioni sulla realizzazione di pilotis, il cui volume non concorre al computo dell'indice fondiario:

“a) fermo restando l'attuale indice fondiario (0,5 mq/mq) previsto dal PRG per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, l'indice massimo consentito per le demolizioni e ricostruzioni, fedeli e non fedeli ai sensi dell'art. 95 (NTA PRG vigente), non può superare 0,7 mq/mq. Nel computo dell'indice non sono considerate le porzioni poste nel piano terra a pilotis;

...

g) le superfici esterne e quelle poste sotto il piano a pilotis potranno essere destinate a parcheggio privato nella misura massima di 1mq/10mc, fatte salve le superfici a parcheggio esistenti alla data di entrata in vigore delle norme di salvaguardia del P.A.I. (12/09/2003) e legittimamente assentite; eventuali parcheggi aggiuntivi richiesti dalla vigente normativa urbanistica dovranno essere posti su superfici situate a quota non inferiore a quella di allagamento sopra indicata, oppure all'esterno dell'area inondabile, oppure potranno essere monetizzati secondo le disposizioni urbanistiche vigenti;

h) la porzione sotto i pilotis dovrà risultare sgombra da qualsiasi manufatto ed elemento fisso, se non per i vani strettamente necessari per i collegamenti verticali;”

RITENUTO, in considerazione delle limitazioni d'uso previste dall'art. 101 delle NTA del PRG per gli spazi destinati a pilotis e in analogia a quanto disposto dal c.2 dell'art.4 del Regolamento per il volume interrato destinato a "...cantine, deposito-ripostiglio, a locali accessori della residenza ed a locali per impianti tecnici", di inserire all'art. 4 del Regolamento il seguente comma 5:

"5. Per gli interventi nella zona della foce del torrente Arzilla ove insiste il perimetro istituito dal Piano di Assetto Idrogeologico (codice PAI E-04-0001) oggetto di mitigazione del rischio approvata con D.C.C. n° 160 del 04/07/2012, il volume relativo alla parte posta nel piano terra realizzata a pilotis, viene valutato nella misura del venticinque per cento di quello effettivo."

PREMESSO inoltre che:

preliminarmente all'emanazione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) in attuazione dell'intesa di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", (recepto con L.R. n. 8 del 03/05/2018) ed alle definizioni uniformi ivi contenute, il Regolamento Edilizio Comunale, in analogia a quello tipo regionale, prevedeva all'art. 13 comma 1 lett. C) che i porticati pubblici o ad uso pubblico e le logge aperte non contribuissero al calcolo della S.U.L.;

considerato che la norma regolamentare non definiva in alcun modo i due concetti che utilizzava per "portico" e "loggia aperta", la questione veniva trattata in modo non omogeneo dai vari comuni; in particolare il comune di Fano assumeva la definizione data dalla Provincia di Pesaro e Urbino, intendendo il porticato come la "*porzione del piano terreno di un fabbricato, aperta almeno su un lato, lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori*" e la loggia aperta come l'"*organismo architettonico addossato ad un edificio, aperto su tutti e tre i lati esterni caratterizzato da pilastri che ne sorreggono la copertura*". Quindi la "loggia aperta" in nessun modo poteva avere la presenza di un sovrastante volume abitabile anche parziale, nel qual caso avrebbe trovato applicazione la definizione di "porticato". Tale tipologia di "loggia aperta" non contribuiva alla formazione della superficie utile lorda e conseguentemente del volume del fabbricato, né veniva computata ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, ma soltanto ai fini del costo di costruzione come "superficie non residenziale";

a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 8/2018 e delle definizioni uniformi, con deliberazione di consiglio comunale n. 16 del 22/01/2019 è stata aggiunta all'art. 5 delle NTA del PRG la seguente disposizione: "*In aggiunta rispetto agli indici di piano, sia nelle nuove costruzioni che nelle ristrutturazioni, possono essere realizzati superfici o volumi per: ... porticati aperti su tre lati ovvero su due se posti nell'angolo dell'edificio purché, in entrambi i casi, non delimitati superiormente da superfici comprese nelle pareti perimetrali dell'edificio; ...*"

RITENUTO, per quanto sopra di inserire all'art. 4 del Regolamento il seguente comma 6:

"6. I porticati aperti su tre lati ovvero su due se posti nell'angolo dell'edificio purché, in entrambi i casi, non delimitati superiormente da superfici comprese nelle pareti perimetrali dell'edificio, non concorrono al calcolo del volume e vengono computati ai fini del costo di costruzione come "superficie non residenziale" o "superficie accessoria". Nel caso di edifici produttivi si applicano le aliquote di cui alla Tabella D."

VISTO il comma 4 dell'art. 4 del Regolamento che recita:

"d) i volumi, le superfici e i rapporti di copertura di cui all'articolo 8 della legge regionale 17 giugno 2008, n. 14 "Norme per l'edilizia sostenibile" e all'art. 11, comma 1, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE)."

RITENUTO di modificare il citato comma 4 dell'art. 4 del Regolamento per un mero aggiornamento della sopravvenuta normativa regionale e nazionale; infatti l'art. 11 della L.R.n. 17/2015 ha sostituito l'art. 8 della L.R. n. 14/2008 e l'art. 11, comma 1 del D.Lgs n. 115/2008 è stato abrogato dall'art. 18 comma 1 del D.Lgs. n. 102/2014, per cui si avrà:

“4.

d) i volumi, le superfici e i rapporti di copertura di cui all'articolo 11 della legge regionale 20 aprile 2015, n. 17 “Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia”. ”;

PREMESSO inoltre che:

a seguito delle modifiche apportate dalla L.164/2014: all'art.3 c.1 lett. b) del DPR 380/2001, secondo cui: *“...Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso”;* e all'art.17 c.4 del DPR medesimo, secondo cui: *“...per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a) (ora il riferimento corretto dovrebbe essere all'art. 3, comma 1, lettera b) e all'art. 6-bis - n.d.r.), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile”;* si rende necessario adeguare l'art.11 del Regolamento del contributo di costruzione vigente;

RITENUTO di modificare il citato art. 11 del Regolamento secondo la seguente formulazione:

“1. Fatto salvo quanto disposto dall'art.17 c.4 del DPR 380/2001, nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due unità, la superficie utile sulla quale applicare il contributo di costruzione commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione, di cui alla prima riga della Tabella C o, in caso di edifici produttivi artigianali-industriali, quelli di cui alla prima riga della Tabella E, è quella relativa alla nuova unità immobiliare dove vengono realizzati nuovi impianti e servizi; nei casi in cui sia difficile l'individuazione materiale delle nuove unità, il contributo, qualora sia verificata una variazione in aumento del carico urbanistico, va applicato all'unità immobiliare di minore superficie.

2. soppresso

...”

PRESO ATTO che le modifiche ed integrazioni sopra descritte sono riportate nel testo del REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) E DETERMINAZIONE DELL'INCIDENZA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA L.R. 34/1992 allegato alla presente Deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere della I[^] Commissione consiliare affari istituzionali e generali, partecipazione popolare, servizi demografici ed elettorali, rapporti internazionali, risorse umane e tecnologiche, politiche comunitarie, espresso e della II[^] Commissione consiliare Urbanistica - Ambiente, espresso in seduta congiunta in data 15/12/2023 verbale n. 7;

VISTI:

il D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e ss.mm.ii.;

la L.R. 34 del 05.08.1992 “Norme in materia Urbanistica, Paesaggistica e di Assetto del Territorio” e ss.mm.ii.;

il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali emanato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, ed in particolare l'art. 7 che riconosce l'autonomia regolamentare agli Enti Locali;”

ATTESTATA 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 comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e che le modifiche introdotte non alterano l'attendibilità delle previsioni di entrata già inserite nella proposta di bilancio 2024-2026;

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla suindicata 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 05.12.2023, favorevole;
- parere di regolarità contabile della Responsabile dei Servizi Finanziari D.ssa Daniela Mantoni in data 06.12.2023, favorevole.

Mediante votazione espressa con sistema di votazione elettronica i cui risultati proclamati dalla Presidente sono i seguenti:

PRESENTI:20

VOTANTI:13

VOTI FAVOREVOLI:13

VOTI CONTRARI:0

ASTENUTI:7 (Mazzanti, Fontana, Panaroni, Serfilippi, Scopelliti, Tarsi, Pierpaoli)

PRESENTI NON VOTANTI 0

DELIBERA

1) DI CONSIDERARE le premesse parte integrante del presente atto;

2) DI MODIFICARE il “*Regolamento per la disciplina del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 34/1992*” come sopradescritto e come riportato nel testo allegato alla presente Deliberazione a farne parte integrante e sostanziale;

3) DI STABILIRE che le disposizioni della presente deliberazione si applicano a tutti i Permessi di Costruire che verranno rilasciati a partire dal giorno successivo a quello dell'intervenuta esecutività della delibera, nonché alle istanze di SCIA e CILA presentate a partire dal giorno successivo a quello dell'intervenuta esecutività della delibera,

4) DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, Dirigente del Settore 4 – Urbanistica;

5) 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, ed in conformità alla direttiva n.3/2019 del Segretario Generale del Comune di Fano - Autorità Locale Anticorruzione, il Responsabile del Settore 4 - Urbanistica con la sottoscrizione digitale del parere di regolarità tecnica sul presente atto attesta, ai sensi degli artt.46-47 del DPR n.445/2000 l'assenza di situazione di conflitti di interesse;

6) DI DARE ATTO che la presente Deliberazione sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nell'ambito di "*Amministrazione Trasparente*" ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii.;

Avverso 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 Presidente
f.to digitalmente
Cecchetelli Carla

Il Segretario Generale
f.to digitalmente
Morganti Stefano

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **221** del **20/12/2023** sarà pubblicata all'Albo Pretorio e diventerà esecutiva trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3°, del D.lgs.vo n 267/2000.

Fano, li 22/12/2023

L'incaricato dell'ufficio segreteria
VALENTINA FERRARI
