



COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino
SETT. 5° - SERVIZI LL.PP. E URBANISTICA

Urbanistica

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 104

Del 26/04/2012

OGGETTO:

APPLICAZIONE DELL'ART.10 DELLA LEGGE REGIONALE N°14 DEL 17 GIUGNO 2008
"NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE" AL FINE DI INCENTIVARE LA
SOSTENIBILITÀ ENERGETICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

L'anno **duemiladodici**, il giorno **ventisei** del mese di **aprile** alle ore **18.35** 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) Aguzzi Stefano	Si	17) Mascarin Samuele	Si
2) Aiudi Francesco	Si	18) Mattioli Giacomo	Si
3) Antonucci Domenico	Si	19) Minardi Renato Claudio	No
4) Bellucci Floriano	Si	20) Montalbini Andrea	Si
5) Benini Luciano	Si	21) Napolitano Antonio	Si
6) Cavaliere Francesco	Si	22) Nicusanti Mauro	Si
7) Cecchi Pierino	No	23) Omiccioli Hadar	Si
8) Ciancamerla Oretta	No	24) Palazzi Marcello	Si
9) Cicerchia Marco	Si	25) Pierelli Massimo	Si
10) Di Sante Enzo	Si	26) Polidoro Dante Domenico	Si
11) Federici Alessandro	Si	27) Sanchioni Daniele	No
12) Ferri Oscardo	No	28) Sartini Giuliano	Si
13) Fulvi Rosetta	No	29) Stefanelli Luca	No
14) Gresta Roberto	Si	30) Torriani Francesco	No
15) Ilari Gianluca	No	31) Valentini Federico	No
16) Marinelli Christian	Si		

Presenti: **21** Assenti: **10**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: Ferri, Ilari, Ciancamerla

Il Signor **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 Sig. **RENZI ANTONIETTA**

Vengono nominati scrutatori i signori: **Nicusanti Mauro, Montalbini Andrea, Omiccioli Hadar.**

Oggetto:

APPLICAZIONE DELL'ART.10 DELLA LEGGE REGIONALE N°14 DEL 17 GIUGNO 2008
"NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE" AL FINE DI INCENTIVARE LA SOSTENIBILITÀ
ENERGETICO-AMBIENTALE DEGLI EDIFICI

In precedenza sono entrati i Consiglieri Valentini, Torriani, Stefanelli, Sanchioni, Cecchi, Minardi.

SONO PRESENTI N. 27 CONSIGLIERI

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

la Legge Regionale n°14 del 17/06/2008 "*Norme per l'edilizia sostenibile*" prevede, all'art.10 c.1, che i Comuni possono stabilire una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché concedere incrementi percentuali delle volumetrie utili ammissibili, sino ad un massimo del 15%, negli edifici a maggiori prestazioni energetico-ambientali, rapportando tali incrementi al livello di sostenibilità dell'edificio ed incrementando gli incentivi economici e volumetrici suddetti del 50% nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente;

ai sensi dell' art. 14 c.2, lett. b) della suddetta Legge Regionale n°14/2008, la Regione Marche, con D.G.R. n°760 dell' 11/05/2009 e successiva D.G.R. n°1689 del 19/12/2011, ha adottato i *Criteri e le modalità per l'erogazione dei contributi e per l'adozione degli incentivi di cui agli artt.9 e 10 della L.R. n°14/2008*; tali criteri sono specificati all'Allegato 3 della D.G.R. n°1689 (in copia agli atti con il n°1) e definiscono i parametri per l'adozione degli incentivi a favore di coloro che effettuano gli interventi di edilizia sostenibile, prevedendo sia la possibilità di ridurre gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione che incrementi percentuali delle volumetrie ammissibili;

con l'Allegato n°1 alla D.G.R. n°760 dell' 11/05/2009, la Giunta Regionale ha approvato apposite *Linee Guida* per la valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici, redatte ai sensi dell'art.7 della LR n°14/2008, aggiornando il "*Protocollo Itaca*" approvato dalla Conferenza delle Regioni nel Gennaio 2004 e contestualizzandolo alle caratteristiche del territorio regionale; tale strumento era indirizzato agli edifici residenziali di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazioni importanti, misurando la sua prestazione sulla base di 49 criteri raggruppati in 18 categorie a loro volta aggregate in 5 aree di valutazione; alle Linee guida la Regione ha affiancato uno specifico software che ne implementa l'approccio metodologico e consente di utilizzare operativamente il sistema, liberamente accessibile tramite apposito link dal sito della Regione Marche;

con D.G.R. n°1870 del 16/11/2009 la Giunta Regionale ha approvato una versione sintetica del "*Protocollo Itaca-Marche*" per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali (Allegato n°1 alla D.G.R. n°1870) da applicare nel caso di demolizione con ricostruzione ed ampliamento ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale n°22/2009 (Piano Casa); con successiva D.G.R. n° 1245 del 02/08/2010 la Giunta Regionale ha rispettivamente aggiornato la versione sintetica del "*Protocollo Itaca-Marche*" per gli edifici residenziali (Allegato 1 alla DGR n°1245) ed approvato la versione sintetica del "*Protocollo Itaca-Marche*" per gli edifici non residenziali (Allegato 2 alla DGR n°1245);

VISTI

la Legge Regionale n°14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" ;

la DGR n. 1689 del 21/12/2011: "Art. 6, co 5 e art. 14, co 2 lett b) e c) e co 3 lett. b), LR n. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile": sistema e procedure per la certificazione energetica e ambientale degli edifici, criteri e procedure per formazione e accreditamento dei soggetti abilitati al rilascio della certificazione e criteri e modalità per erogazione contributi e per adozione incentivi di cui rispettivamente agli artt. 9 e 10. Integrazioni e modifiche delle DGR n. 760/2009, n. 1141/2009, n. 1499/2009, n. 359/2010, n. 361/2010 e n. 1494/2010";

il Decreto del Dirigente del Servizio Territorio Ambiente ed Energia della Regione Marche n°169/TAE del 21/12/2011 "DGR n°1689/2011, Allegato 2, parte 2 – Approvazione primo elenco regionale dei certificatori della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici";

la DGR n. 760 del 11/05/2009: "LR n. 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" - Art. 14 comma 2 lett. A): "Linee guida per la valutazione energetico-ambientale degli edifici residenziali"; art. 14 comma 2, lett. B): "Criteri per la definizione degli incentivi"; art. 14, comma 2 lett. C): "Programma per la formazione professionale";

la DGR n. 1499 del 28/09/2009: "LR n. 14/2008 - DGR 760/2009 e DGR 1141/2009 - Procedure regionali per l'accREDITAMENTO dei certificatori della sostenibilità energetico ambientale";

la DGR n. 1502 del 28/09/2009: "LR n. 14/2008 art. 11 - Istituzione dello sportello informativo sull'edilizia sostenibile";

la DGR n. 1870 del 16/11/2009: "Protocollo Itaca - Marche sintetico, LR 22/2009 "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", scaglioni per la realizzazione degli incrementi volumetrici, procedure e controlli per la valutazione della sostenibilità degli edifici";

la DGR n. 359 del 01/03/2010: "Art. 6 della L.R. n. 14/2008 - DGR 1141/2009 - Procedure regionali del sistema di certificazione della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici, approvazione procedure integrative e relativa modulistica";

la DGR n. 361 del 01/03/2010: "Art. 4 lett. e) della LR n. 14/2008 - DGR 760/2009 all. 3 - DGR 1499/2009 - Piano di formazione e procedure per l'accREDITAMENTO dei certificatori della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici, modifiche e integrazioni";

la DGR n. 1244 del 02/08/2010: "Articolo 4 lett. e) della LR n. 14/2008; DGR n. 361/2010 allegato 1 punto 8, DGR n. 760/2009 allegato 2, modifiche e integrazioni";

la DGR n. 1245 del 02/08/2010: "Aggiornamento Protocollo Itaca - Marche sintetico per la valutazione energetico ambientale degli edifici";

la DGR n. 1494 del 18/10/2010: "Art. 14 comma 3 lett. b) della LR 14/2008 "Norme per l'edilizia sostenibile" - Sistema e procedure per la certificazione energetica e ambientale degli edifici di cui all'art. 6, comma 5 - Sostituzione DGR 1141/2009";

CONSIDERATO CHE:

la normativa regionale prevede e promuove forme di incentivazione alla qualificazione urbana, in termini di certificazione energetico-ambientale degli edifici, come sopra descritto;

la Regione Marche ha già individuato, a riguardo, i criteri per la definizione di tali incentivi, elaborando lo strumento "Protocollo-Itaca Marche" ed approvando i suddetti *Criteri e le modalità per l'erogazione dei contributi e per l'adozione degli incentivi di cui agli artt.9 e 10 della L.R. n°14/2008* (Allegato 3 della D.G.R. n°1689 del 19/12/2011); nel dettaglio, tale Allegato riporta i seguenti criteri per l'adozione, rispettivamente, degli sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria e cumulativamente del costo di costruzione e degli incrementi volumetrici:

sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria e cumulativamente del costo di costruzione

NUOVA COSTRUZIONE

Punteggio raggiunto nella fase progettuale	% sconto
<1	0%
1	25%
2	50%
3	75%
>=4	100%

RECUPERO

Punteggio raggiunto nella fase progettuale	% sconto
<0,5	0%
0,5	25%
1	37,5%
2	75%
>=3	100%

Sia nel caso di nuova costruzione che di recupero:

- I valori intermedi sono calcolati per interpolazione lineare.
- E' consentito uno scarto tra il punteggio relativo al certificato di progetto e quello relativo al certificato di costruzione non superiore al 20%.

RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANE DEGRADATE, ANCHE CON INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Tali interventi sono ammissibili esclusivamente nell'ambito dei programmi di riqualificazione urbana di cui all'art.2 della L.R. n°16/2005.

Gli sconti relativi ai livelli di prestazione sono quelli indicati nella Tabella "Recupero".

incrementi volumetrici

NUOVA COSTRUZIONE

Punteggio raggiunto nella fase progettuale	% incremento volumetrico
---	---------------------------------

<2	0%
2	5%
3	10%
>=4	15%

RECUPERO

Punteggio raggiunto nella fase progettuale	% incremento volumetrico
<1	0%
2	7,5%
3	15%
>=4	22,5%

Sia nel caso di nuova costruzione che di recupero:

- I valori intermedi sono calcolati per interpolazione lineare.
- E' consentito uno scarto tra il punteggio relativo al certificato di progetto e quello relativo al certificato di costruzione non superiore al 20%.

RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANE DEGRADATE, ANCHE CON INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Tali interventi sono ammissibili esclusivamente nell'ambito dei programmi di riqualificazione urbana di cui all'art.2 della L.R. n°16/2005.

Gli incrementi volumetrici relativi ai livelli di prestazione sono quelli indicati nella Tabella "Nuova costruzione" per gli interventi di demolizione e ricostruzione e nella Tabella "Recupero" per gli interventi conservativi delle strutture edilizie.

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

una nota specifica dell'Allegato 3 della D.G.R. Marche n°1689, ai punti 2.3 e 2.4, precisa che per *recupero edilizio* si intendono tutti gli interventi di natura conservativa che recuperano anche parzialmente gli immobili esistenti, ovvero quelli definiti dalle lettere a,b,c,d, di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);

il punto 2.4 dell'Allegato 3 della D.G.R. Marche n°1689/2011 specifica che gli incrementi volumetrici *"non sono applicabili nei centri storici, in tutte le zone A perimetrare dagli strumenti urbanistici comunali e negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del decreto legislativo 42/2004 e ss.mm.ii, nonché negli ambiti di tutela integrale come definiti dal piano paesistico ambientale regionale o dagli strumenti urbanistici comunali ad esso adeguati, negli ambiti delimitati a pericolosità P3 e P4 del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) o R3 e R4 dei PAI dei bacini del Tronto e del Marecchia, nelle spiagge, negli edifici rurali edificati prima del 1960"*;

il paragrafo n°3 dell'Allegato 3 della D.G.R. Marche n°1689/2011 disciplina il procedimento per la richiesta degli incentivi di cui all'art.10 della LR n°14/2008, precisando tutti gli adempimenti, la documentazione ed i presupposti per l'inizio e la fine lavori, incluse le casistiche di revoca degli incentivi e l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.12 della LR n°14/2008;

la Legge Regionale n°22/2009 (Piano Casa), come modificata ed integrata dalla L.R. n°19/2010, disciplina l'ampliamento degli edifici esistenti a destinazione residenziale e non residenziale, secondo le modalità di cui all'art.1 della medesima Legge;

ai sensi dell'art.12 della L.R. n°22/2011 "*Modifica alla L.R. n. 22/2009*", gli ampliamenti sopra richiamati possono essere richiesti entro il 31 dicembre 2013;

nel periodo di applicabilità della suddetta L.R. n°22/2009 e ss.mm.ii., la normativa regionale prevede già forme di incentivazione all'attività edilizia, consentendo l'ampliamento delle volumetrie al fine di conseguire anche il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica;

RITENUTO CHE, in considerazione di quanto sopra esposto, nella fase di applicabilità della L.R. n°22/2009 e ss.mm.ii., sia opportuno sospendere l'applicabilità degli incrementi volumetrici e degli sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione previsti per gli interventi di *recupero edilizio* come definito ai punti 2.3 e 2.4 dell'Allegato n°3 alla D.G.R. Marche n°1689;

RITENUTO INOLTRE CHE, in analogia a quanto già deliberato con D.C.C. n°289 del 16/11/2009 "*Applicazione della Legge Regionale 8 ottobre 2009, n. 22....*", in riferimento agli interventi di *recupero edilizio* sopra definiti, siano da escludere dall'applicazione degli incentivi di cui all'art.10 della L.R. n°14/2008, nelle zone definite dal P.R.G. vigente come "*B1.1 – zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali*" di cui all'art. 25 delle NTA del PRG, 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;

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 incrementi volumetrici di cui all'art.10 della LR 14/2008 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.; tutto ciò considerato, si ritiene che nei casi di intervento diretto le aree a standard siano in generale 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;

VISTO il verbale n 83 del 18.4.2012 della Commissione Consiliare 2^A;

VISTA la Legge 17 agosto 1942, n.1150 e ss.mm.ii.;

VISTA la Legge Regionale 5 agosto 1992, n.34 e ss.mm.ii.;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente adeguato al PPAR, approvato con D.C.C. n. 34 del 19/02/2009;

VISTO

il Regolamento edilizio comunale, approvato con deliberazione della giunta regionale n.ro

239 vp/urb del 31.01.1994 e ss.mm.ii.;

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

- Parere del responsabile del servizio interessato, Dirigente del Settore 5 Lavori Pubblici e Urbanistica, Arch. Adriano Giangolini, in data 3.4.2012
- Parere del responsabile di ragioneria, Dirigente del Settore 3 Servizi Finanziari, Dott.ssa Daniela Mantoni, in data 3.4.201;

Sono usciti i Consiglieri Cicerchia, Mascarin.

SONO PRESENTI N. 25 CONSIGLIERI

Ad unanimità divotipalesemente espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. di **DARE ATTUAZIONE**, per i motivi riportati in premessa, all'art.10 (Altri incentivi) della LR n°14/2008, prevedendo una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione di cui agli articoli 16 e 17 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché concedendo incrementi percentuali delle volumetrie utili ammissibili, secondo tutte le modalità e le specifiche di cui all'Allegato n°3 della D.G.R. n°1689 *Criteria e modalità per l'erogazione dei contributi e per l'adozione degli incentivi di cui agli artt.9 e 10 della L.R. n°14/2008*, con le prescrizioni riportate nei successivi punti;
2. di **STABILIRE** che gli incrementi volumetrici, oltre alle limitazioni previste al punto 2.4 dell'Allegato 3 della D.G.R. Marche n°1689/2011, non sono applicabili nelle zone di cui all'art. all'art. 25 delle NTA del PRG, B1.1 *"Zone residenziali sature con presenza di valori storico-architettonici e/o ambientali"*, agli 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 **STABILIRE** che nel periodo di applicabilità della L.R. n°22/2009 e ss.mm.ii. (Piano Casa), non sono conseguibili gli incrementi volumetrici e gli sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria e sul costo di costruzione previsti per gli interventi di "recupero" di cui all'Allegato n°3 della D.G.R. n°1689;
4. di **STABILIRE** che lo strumento per la valutazione energetico-ambientale degli edifici oggetto di intervento è il *"Protocollo Itaca-Marche"* nella versione completa, come previsto dalla normativa regionale vigente e che, nelle more dell'emissione di tale Protocollo per gli edifici a destinazione NON residenziale, per tali edifici si applicherà la versione sintetica dello stesso, come definita dall'Allegato 2 alla DGR Marche n°1245;
5. di **INDIVIDUARE**, 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 gli incrementi volumetrici di cui all'art.10 della Legge Regionale n.14/2008 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., ferma restando la possibilità del Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica di optare per l'effettiva cessione delle aree qualora le stesse risultino funzionali ad un migliore inserimento dell'intervento nel contesto di intervento;
 - 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;
6. di **STABILIRE** altresì che la procedura di cui al precedente punto non si applica agli incrementi volumetrici di cui all'art.10 della LR n°14/2008 quando calcolati nell'ambito di piani attuativi pubblici o privati, 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;
 7. di **DARE MANDATO** al Dirigente del Settore 5 Lavori Pubblici e Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari a seguito della presente deliberazione;
 8. di **DARE ATTO** che Responsabile del Procedimento è l'arch. Adriano Giangolini, dirigente del Settore 5 Lavori Pubblici e Urbanistica;

Ed inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano,

DELIBERA

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

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

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

Il Presidente
F.to Cavalieri Francesco

Il Segretario Generale
F.to Renzi Antonietta

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **104** del **26/04/2012** 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 02/05/2012



L'incaricato dell'ufficio segreteria
ROMAGNA CARLA
