



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DEL CONSIGLIO COMUNALE  
N. ( P\_0000000000004744 )**

**OGGETTO:**

**Attestazione dell'interesse pubblico ed accoglimento della richiesta di Permesso di costruire in deroga per ristrutturazione con cambio d'uso di un immobile a destinazione uffici/deposito in commerciale/artigianale, ai sensi dell'art. 14, comma 1bis del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii..**

---

---

PREMESSO CHE:

- in data 08/04/2024 è stata acquisita al SUEP del Comune di Osimo (nota Prot. n° 12104 del 08/04/2024) la richiesta di *Permesso di costruire in deroga* ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii., per “RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO D'USO DI UN IMMOBILE A DESTINAZIONE UFFICI/DEPOSITO IN COMMERCIALE/ARTIGIANALE” di una porzione di immobile produttivo, sito in Osimo, Località Campocavallo in via Molino Giri, distinto al catasto fabbricati del Comune di Osimo al Foglio 101 Particella 27, presentata Catena Franco, in qualità di rappresentante legale della Ditta ISOLCOPERTURE SRL;
- tale intervento prevede la ristrutturazione senza demolizione completa del fabbricato e il cambio d'uso da parte commerciale, parte artigianato di servizio e parte. Il progetto prevede il mantenimento della stessa sagoma, dello stesso volume, della stessa superficie coperta e della stessa altezza dell'edificio esistente; non ci sarà quindi né aumento di volume né aumento di superficie coperta rispetto all'esistente.

ACCERTATO CHE:

- per l'edificio in oggetto è stata presentata una pratica di Condono edilizio acquisita al protocollo generale del Comune di Osimo con il n. 17401 del 30/07/1986, presentata da CATENA FRANCO, in qualità di legale rappresentante della Società CATENA BUILDING INDUSTRY S.R.L. (00969360429), tendente ad ottenere il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 e seguenti della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, per le opere abusive consistenti in RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICIO E ANNESSI ACCESSORI RURALI CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DA COLONICO A LOCALI UFFICI E REALIZZAZIONE LOCALI DI DEPOSITO A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA.
- Il Comune di Osimo in data 20.03.2023 rilasciava il PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 1443/COND/1986
- l'immobile ricade ai sensi del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con delibera C.C. n° 9 del 28.03.2024, all'interno di una zona E2 – “Zone agricole di continuità ambientale della Valle del Musone” alla quale si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G.;



DATO ATTO CHE nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dell'uso produttivo autorizzato. Il PUC all'art. 4 prevede che *“Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PIANO. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.”* Pertanto per l'immobile è consentito un uso produttivo/deposito/uffici.

CONSIDERATO CHE come si evince dalla *“Relazione tecnica illustrativa\_C780\_02.pdf”* presentata *“Il progetto prevede di mantenere la stessa sagoma, lo stesso volume, la stessa superficie coperta e la stessa altezza dell'edificio esistente; non ci sarà quindi né aumento di volume né aumento di superficie coperta rispetto all'esistente.*

*Il progetto sarà di ristrutturazione senza demolizione completa del fabbricato; verrà infatti lasciata la struttura esistente e verranno realizzate nuove tamponature, nuove pavimentazioni e un nuovo manto di copertura.*

*La nuova destinazione del fabbricato sarà parte commerciale, parte artigianato di servizio e parte deposito. L'edificio, nato ed utilizzato per anni come edificio produttivo, ad oggi risulta dismesso ed inutilizzato. Pertanto l'intervento previsto consentirebbe di rigenerare e riutilizzare un volume esistente senza ulteriore consumo di suolo.*

*In particolare l'immobile sarà utilizzato dal promissario acquirente (Frolla Società cooperativa) parte per la realizzazione di un laboratorio di pasticceria con annessi servizi, deposito e un'area per la degustazione dei prodotti direttamente realizzati e confezionati, e parte a bar (superficie commerciale 50 mq) per la somministrazione e vendita di cibi e bevande. Su quest'ultimo spazio verranno poi realizzati altri servizi per il pubblico, uno per gli uomini e uno per le donne entrambi già predisposti per i disabili.*

*Il lato est-ovest verrà infine lasciato a deposito caratterizzato da un portico coperto lato est utilizzabile come spazio aperto ma coperto.*

L'intervento prevede pertanto il cambio d'uso di una porzione dell'immobile in deroga allo strumento urbanistico vigente e all'uso autorizzato con PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 1443/COND/1986.

#### RILEVATO CHE:

- l'art. 14 del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. (*Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici*) prevede per alcuni particolari interventi, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici e precisamente:
  - il nuovo comma 1bis recita: *“Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico **limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento,** fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.”;*
  - il nuovo comma 3 recita: *“La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi **nonché le destinazioni d'uso ammissibili** fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.”*



- l'intervento in questione risulta compatibile con le indicazioni dell'art. 14, comma 1 bis, del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.;
- l'art. 16, comma 4, del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. (*Contributo per il rilascio del Permesso di costruire*) recita: "L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: ..... (omissis) ..... lettera d-ter: alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.";

RICHIAMATA la L.R. 1 luglio 2021, n. 14 «Disposizioni in materia di rigenerazione urbana e attività edilizia. Modifiche alla legge regionale 23 novembre 2011, n. 22 e alla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22», con la quale viene definita "strategia integrata di rigenerazione urbana", il complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie concernenti aree e complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinino consumo di suolo, realizzate secondo metodologie e tecniche di sostenibilità ambientale, rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, recupero dei servizi ecosistemici persi, deimpermeabilizzazione, bonifica, innalzamento del potenziale ecologico- ambientale e della biodiversità urbana, finalizzate alla priorità del riuso;

DATO ATTO CHE l'intervento riveste un rilevante valore sociale oltre paesaggistico-culturale attraverso la rigenerazione di volumi esistenti e il miglioramento della qualità urbanistica e ambientale. Infatti la struttura accoglierà la Società Cooperativa "Frolla" per la realizzazione di un laboratorio artigianale e per la realizzazione di uno spazio bar-degustazioni.

*"La Cooperativa Sociale Frolla-Frolla Microbiscottificio nasce a Osimo (AN) il 12 Maggio 2018 con un obiettivo ben chiaro: fornire a ragazzi/e con disabilità un percorso di inserimento lavorativo. Una straordinaria rete solidale e una campagna di crowdfunding permettono di fondare quello che è diventato un vero e proprio modello di impresa sociale. Competenze, passioni e ambizioni si fondono in un progetto che parla di territorialità e ovviamente inclusione. Esperienze differenti ma trasversali che alimentano un contesto di condivisione in grado di responsabilizzare tutti, trovando proprio nella cooperativa la miglior ragione sociale possibile. **Il progetto Frolla ha quindi l'obiettivo di produrre biscotti in modo artigianale con l'inserimento lavorativo di ragazzi e ragazze con disabilità.**"*

DATO ATTO CHE con delibera C.C. n. 47 del 30/09/2020 sono stati approvati, tra l'altro, i "*Criteri per la determinazione del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. (D.P.R. n° 380/2001 art. 16, comma 4, lettera d/ter)*", con i quali dovrà essere determinato il "Maggior Valore" ed il conseguente contributo straordinario (CS);

PRESO ATTO CHE il "Maggior Valore", nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente come quello in esame, dovrà essere suddiviso tra il Comune e la parte privata con una percentuale pari al 50% e che tale cifra andrà a costituire il contributo straordinario (CS);



CONSIDERATO CHE l'amministrazione comunale deve attestare l'interesse pubblico dell'intervento ed indicare, *con successivo atto ed in conformità agli indirizzi programmatori*, la modalità di erogazione del contributo straordinario (CS) derivato dal Maggior Valore generato da interventi su immobili in deroga al P.R.G. tra le seguenti possibilità:

- versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento
- cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità
- realizzazione di edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

CONSIDERATO CHE è obiettivo dell'Amministrazione intervenire sul miglioramento dello spazio pubblico e delle infrastrutture pubbliche nell'ambito stesso dell'intervento in oggetto (Frazione Campocavallo) e che tale contributo può essere di supporto e di completamento alle risorse pubbliche già presenti;

VISTA la relazione tecnico illustrativa, presentata della società proponente che riporta il calcolo del contributo straordinario, redatto con i criteri stabiliti dalla delibera C.C. n° 47/2020 sopra richiamata, che al paragrafo "INTERESSE PUBBLICO" riporta il calcolo del Plus Valore dovuto al cambio d'uso da produttivo a commerciale di mq 50 in base alle tabelle OMI e dalla quale emerge un maggior valore pari a €. 19.125,00 ed un contributo straordinario pari a €. **9.562,50** (50% del maggior valore):

RITENUTO CHE l'intervento oggetto della richiesta di *Permesso di costruire in deroga*, rivesta le caratteristiche di interesse pubblico ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. relativamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento in quanto:

- consente di recuperare e riqualificare, senza nuovo consumo di suolo, un'ampia area attualmente occupata da un'immobile in stato di abbandono;
- consente di adeguare l'uso di un immobile produttivo esistente non congruo alla zona agricola, prevedendo un'attività ricettiva con forte valenza sociale;
- prevede l'erogazione del contributo straordinario (CS) derivato dal Maggior Valore generato dall'intervento in deroga al P.R.G. per un importo pari a €. **9.562,50 €** per la realizzazione di opere pubbliche nel contesto in cui ricade l'intervento;

Acquisiti i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000:

Parere favorevole di regolarità tecnica

Il Dirigente Dipartimento del Territorio – Arch. Manuela Vecchietti

Parere favorevole di regolarità contabile

La Dirigente Dipartimento delle Finanze – D.ssa Anna Tiberi

UDITA la discussione sviluppatasi sull'argomento, come da trascrizione integrale della registrazione della seduta che alla presente non si allega ai sensi art.35 del Regolamento del Consiglio Comunale;



Con la seguente votazione:

Presenti  
Votanti  
Favorevoli  
Astenuiti

### DELIBERA

- 1) di far proprio e condividere quanto esposto nelle premesse di cui sopra, le quali costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di attestare che l'intervento oggetto della richiesta di Permesso di costruire in deroga presentata in data 08/04/2024 è stata acquisita al SUEP del Comune di Osimo (nota Prot. n° 12104 del 08/04/2024), riveste le caratteristiche di interesse pubblico ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. relativamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento in quanto:
  - consente di recuperare e riqualificare, senza nuovo consumo di suolo, un'ampia area attualmente occupata da un'immobile in stato di abbandono;
  - consente di adeguare l'uso di un immobile produttivo esistente non congruo alla zona agricola, prevedendo un'attività ricettiva con forte valenza sociale;
  - prevede l'erogazione del contributo straordinario (CS) derivato dal Maggior Valore generato dall'intervento in deroga al P.R.G. per un importo pari a €. **9.562,50 €** per la realizzazione di opere pubbliche nel contesto in cui ricade l'intervento;
- 3) di accogliere la richiesta di rilascio del Permesso di costruire in deroga, datata 08/04/2024 è stata acquisita al SUEP del Comune di Osimo (nota Prot. n° 12104 del 08/04/2024), per le motivazioni espresse in premessa ed al precedente punto 2 del deliberato;
  - di individuare quale della modalità di erogazione del contributo straordinario (CS) di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. quella del "versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento", per un importo complessivo pari al contributo straordinario (CS) di €. **9.562,50**, da erogare al Comune di Osimo prima del rilascio del titolo abilitativo;

\*\*\*

Il Presidente del Consiglio Comunale pone quindi a votazione la proposta di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Pertanto,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**



Udita la proposta,

Con la seguente votazione:

Presenti  
Votanti  
Favorevoli  
Astenuiti

**DELIBERA**

- 4) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

--- \* \* \* ---