

**Copia di Deliberazione della Giunta Comunale**

<p><b>N. 189</b>  <b>Data 06/09/2022</b></p> <p>Classifica VI.2.1</p>	<p>Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 22 DEL 08/10/2009 E SS.MM.II. PER LA DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO SITO IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII N.19. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE 34/92 E SS.MM.II.</p>
---	--

L'anno Duemilaventidue il giorno sei del mese di Settembre alle ore 17:35 in San Benedetto del Tronto, nella Residenza Municipale, convocata nei modi e termini di legge si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

	Nome	Carica	Presente	Assente
1)	SPAZZAFUMO ANTONIO	Sindaco	S	
2)	CAPRIOTTI ANTONIO	Vice Sindaco	S	
3)	CAMAIONI LAURA	Assessore	S	
4)	CAMPANELLI CINZIA	Assessore	S	
5)	GABRIELLI BRUNO	Assessore	S	
6)	LAZZARI PASQUALINA	Assessore	S	
7)	PELLEI DOMENICO	Assessore	S	
8)	SANGUIGNI ANDREA	Assessore	S	

Partecipa il Segretario Generale, ZANIERI STEFANO

Il Sindaco, SPAZZAFUMO ANTONIO in qualità di Presidente, constatata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la proposta di deliberazione indicata in oggetto

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE N. 22 DEL 08/10/2009 E SS.MM.II. PER LA DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO SITO IN VIA PAPA GIOVANNI XXIII N.19. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE 34/92 E SS.MM.II.

### DOCUMENTO ISTRUTTORIO

La proposta in esame riguarda un'area sita in via Papa Giovanni XXIII, ubicata all'interno del centro storico A2 e normata dall'art. 28/2 delle N.T.A. del P.R.G. vigente *"...comprendono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale. ..."*, e disciplinata dal vigente Piano di Recupero.

Secondo le previsioni del Piano di Recupero "A2 Centro", riadottato ed approvato con delibera consiliare n. 108 del 25/06/1994 e successive varianti, l'immobile ricade nell'area di progetto S1-1, *"Coincide con la vecchia zona degli orti a nord del vecchio incasato. E' caratterizzata dalla presenza di edifici di serie variamente aggregati. Predominanza di edilizia recente"*, nel lotto coordinato "T3", *"Aree con presenza dominante di edifici di recente trasformazione senza particolari caratteristiche ubicazionali"*, lotto minimo di intervento edificato.

In attuazione alle disposizioni della L.R. 22/2009 art. 2 comma 3, con nota prot. n. 86001 del 13/12/2021 e successive integrazioni prot. n. 15020 del 04/03/2022, prot. n. 24438 del 12/04/2022, prot. n. 40397 del 13/06/2022 e prot. n. 52949 del 01/08/2022 (PEC - integrazione per parere Area Lavori Pubblici e Patrimonio), la sig.ra Edda Capocasa per procura di Lorena ed Elide Cameranesi ha inoltrato a questa Amministrazione Comunale la richiesta di un Piano di Recupero di iniziativa privata per l'applicazione delle deroghe alle leggi ed agli strumenti urbanistici vigenti, ammesse dalla legge regionale n. 22 del 08/10/2009 e ss.mm.ii. e dalla delibera consiliare n. 8 del 11/02/2011, per la demolizione, ricostruzione e ampliamento del fabbricato che risulta non più utilizzato e in stato di abbandono.

#### **Elenco Allegati**

##### Progetto architettonico:

- TA1 - Inquadramento generale
- TA2 - Documentazione fotografica
- TA3\_Rev1 - Stato attuale
- TA4 - Planivolumetrico
- TA5\_Rev1 - Planimetria generale
- TA6\_Rev2 - Piante e sezioni
- TA7 - Prospetti e assonometrie
- TA8 - Esploso tecnologico costruttivo
- TA9\_Rev2 - Norme nuovo piano particolareggiato
- RA1\_Rev3 - Relazione tecnico illustrativa
- RA2\_Rev1 - Norme tecniche di attuazione

- RA4\_Rev1 - Rapporto preliminare verifica di assoggettabilità a VAS

Eliminazione delle barriere architettoniche:

- TB1\_Rev1 - Superamento delle barriere architettoniche

- RB1 - Relazione tecnica barriere architettoniche

- Dichiarazione sulle barriere architettoniche

Invarianza idraulica:

- TC1\_Rev1 - Invarianza idraulica

- RC1 - Relazione invarianza idraulica

- Asseverazione invarianza idraulica

- RC2 - Relazione compatibilità idraulica

- Asseverazione compatibilità idraulica

Misure di prevenzione dalla caduta dall'alto:

- TD1 - Prevenzione anticaduta

- RD1 - Relazione tecnica misure di prevenzione dalla caduta dall'alto

Sicurezza antincendio:

- TE1\_Rev1 - Autorimessa piano interrato

- RE1\_Rev1 - Relazione tecnica

- dichiarazione prevenzione incendi (agg. del 11/04/2022)

Relazione geologica:

- RF1 - Relazione geologica-sismica

Obbligo di utilizzo delle fonti rinnovabili:

- TG1 - Fonti rinnovabili

- RG1 - Fonti rinnovabili

Isolamento acustico:

- RH1 - Certificato acustico di progetto

Soddisfacimento della versione sintetica del protocollo Itaca Marche:

- RI1 - Protocollo Itaca sintetico

Isolamento termico:

- RL1 - Relazione tecnico-energetica

Prevenzione scariche atmosferiche:

- RM1 - Relazione protezione contro i fulmini

Sicurezza degli impianti:

- TN1\_Rev1 - Impianto elettrico

- RN1 - Relazione impianto elettrico

Allaccio fognario:

Parere tecnico n. 145/2021 del CIIP, Servizio Reti – Centro Zona di San Benedetto del Tronto

Modello ISTAT:

Modello per l'edilizia residenziale (nuovo fabbricato o ampliamento di volume di fabbricato preesistente) con mail

di conferma dell'Istat

Procura:

Procura speciale per sottoscrizione digitale e presentazione telematica della pratica SUE

Conformità igienico sanitaria:

Autocertificazione di conformità igienico-sanitaria ai sensi dell'art. 10 comma 1 del DPR n. 380/2001 e smi

Documentazione catastale:

Planimetria catastale F. 21 p. 1464 sub 1, Planimetria catastale F. 21 p. 1464 sub 2, Planimetria catastale F. 21 p. 1464 sub 3, Visura storica F. 21 p. 1464 sub 1, Visura storica F. 21 p. 1464 sub 2, Visura storica F. 21 p. 1464 sub 3

**Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di intervento è posta nella parte Sud del centro storico A2 così come definito dal perimetro dell'attuale P.R.G., più precisamente lungo via Papa Giovanni XXIII, risulta densamente urbanizzata con edifici residenziali spesso di tipo condominiale che si susseguono con continuità sia sul lato nord che sul lato sud della via. Gli edifici presenti, considerate le caratteristiche costruttive degli stesi, sono stati realizzati tra gli anni '60 e '90 con strutture portanti in cemento armato. Anche il fabbricato oggetto di richiesta del presente Piano di Recupero risulta progettato nel 1966 come desumibile dalle planimetrie catastali allegata alla richiesta e datate 06/11/1968.

In tale zona, come si evidenzia dalla documentazione fotografica allegata alla presente richiesta e come testimoniato anche dalle N.T.A. del vigente Piano di Recupero, risultano pertanto edificati fabbricati di recente costruzione simili per tipologie edilizie a quelli ubicati più a Sud e ricadenti nella limitrofa zona residenziale di completamento e, come per l'edificio in esame, spesso privi di significativi aspetti architettonici.

**Stato di fatto**

Il lotto d'intervento ha una forma trapezoidale, quasi un quadrato di circa 20 m per lato, e sullo stesso è presente un edificio centrato posto a ridosso del confine Sud. Tale edificio di geometria regolare, è formato da tre piani fuori terra, è costituito da un telaio in cemento armato e tamponature in laterizio intonacato, in parte è tinteggiato e in parte è rivestito con materiale ceramico di forma quadrata.

Il fabbricato principale di circa 14,75 x 12,55 ml, ha una altezza di circa 12,80 ml al colmo, ed è costituito da un piano interrato limitato a due soli fondaci, un piano terra destinato a locali di deposito, ad un garage e ad un piccolo alloggio, un piano primo e secondo su cui si sviluppa un altro alloggio, e una copertura a falda con sottotetto non abitabile. I serramenti in legno sono dotati di schermature solari costituite da tapparelle in materiale ligneo degradato come gli infissi che caratterizzano gli ingressi esterni. Le ringhiere in lega metallica hanno montanti a sviluppo verticale con il disegno che si modifica in alcuni tratti.

**Progetto**

Il progetto in esame, considerato che l'edificato attuale possiede le caratteristiche sopra richiamate di cui all'art. 2 della L.R. 22/2009 e che presenta necessità di essere rinnovato dal punto di vista dell'efficienza energetica e di essere adeguato anche dal punto di vista antisismico, prevede la demolizione integrale dell'edificio esistente e la sua ricostruzione con ampliamento nel limite massimo del 40% della volumetria esistente e raggiungendo, come prescritto, il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

Dal punto di vista compositivo, considerato che nella zona non sussistono riferimenti di tipi edilizi ed architettonici

di epoca recente meritevoli di essere presi a riferimento, la nuova previsione individua un edificio ricostruito sostanzialmente sull'area di sedime del preesistente e realizza l'incremento di volume in altezza determinando una forma architettonica nuova ma rispettosa e coerente con il tipo edilizio della zona.

Con la trasformazione si realizza una palazzina con un piano interrato destinato a garage e cantine e complessivi cinque piani in elevazione per un totale di nove alloggi, nella cui corte viene ricavato un ulteriore posto auto.

### **Riferimenti normativi**

- N.T.A. Centro Storico A2

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del Piano di Recupero A2-centro, sottozona S1 lotto coordinato di intervento T3 *“aree caratterizzate dalla presenza dominante di edifici di recente trasformazione senza particolari caratteristiche ubicazionali”* per il quale secondo la norma b-4 dell'art.7 delle relative N.T.A. è consentito demolire e ricostruire le unità edilizie fatiscenti, quelle prive di qualsiasi valore ambientale e in contrasto con le caratteristiche della zona, con una volumetria che non deve essere superiore a quella preesistente ove l'indice fondiario sia maggiore di 3,00 mc/mq. La stessa norma stabilisce che il nuovo fabbricato va ricostruito all'interno dell'ingombro limite, quest'ultimo individuato dalle distanze prescritte di ml. 3,00 dai confini e ml. 6,00 dai fabbricati vicini, nonché dall'allineamento preesistente delle strade.

- L.R. 22/2009 e ss.mm.ii.

L'art. 2 comma 3 della L.R. 22/2009 e ss.mm.ii., consente di applicare le relative disposizioni derogatorie anche nelle zone “A” di cui al D.I. 1444/68, in cui sono esclusivamente consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico nei limiti di cui all'art.2 comma 1 della citata legge regionale, dei soli edifici residenziali realizzati successivamente al 01/01/1950, e che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono, con l'obbligo comunque della presentazione di un Piano Particolareggiato di Recupero approvato dal Comune, nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona.

### **Aspetti edilizi**

Di seguito la comunicazione del 05/04/2022 trasmessa dal responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia al Servizio Pianificazione Urbanistica avente ad oggetto *“Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio sito in via Papa Giovanni XXIII da attuarsi mediante un Piano Particolareggiato di Recupero ai sensi dell'art.2 comma 3 della L.R. 22/2009- Ditta EDDA CAPOCASA-”* ed inviata con nota Pec del 07/04/2022 prot. n. 23420 alla ditta richiedente:

*...in merito alla richiesta di parere istruttorio riguardo il procedimento in oggetto, preso atto delle integrazioni documentali prot.n.15020 del 04/03/2022 e relative copie digitali trasmesse con pec prot.n. 17025-17028-17030 del 14/03/2022, permangono i contrasti con il Regolamento edilizio REC e le NTA del Piano di Recupero A2, in particolare:*

- Il piano interrato non rispetta i distacchi minimi di Zona pari a 3 ml dai confini di proprietà. Si richiama a riguardo la definizione di "Profilo perimetrale esterno del fabbricato" come indicato nella definizione uniforme nr.8 dell'allegato A della LR 8/2018 (Recepimento dello schema del Regolamento Edilizio Tipo RET) e l'art. 65 comma1 del REC che cita espressamente "...i piani interrati devono mantenere i distacchi minimi dai confini e dalle strade previsti dagli strumenti vigenti nelle diverse zone";*

- L'intervento non può essere definito giuridicamente come "Ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 in quanto l'ultimo periodo della lettera d) precisa che nelle zone omogenee A di cui al Decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;
- Le tavole e le relazioni tecnico energetiche non devono contenere alcun riferimento circa le deroghe sugli extraspessori di cui all'art.14 comma 7 del Dlgs 102/2014 in quanto non ammesse per le "nuove costruzioni" di cui all'art.3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001.

Di seguito si riporta il parere istruttorio trasmesso dal responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia con nota mail del 28/04/2022 al Servizio Pianificazione Urbanistica avente ad oggetto "Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un edificio sito in via Papa Giovanni XXIII da attuarsi mediante un Piano Particolareggiato di Recupero ai sensi dell'art.2 comma 3 della L.R. 22/2009- Ditta EDDA CAPOCASA-":

*...in seguito alla integrazione documentale prot.n. 24438 del 12/04/2022 prodotta dai progettisti vengono chiariti i contrasti definiti nella precedente comunicazione del 05/04/2022 riguardo i distacchi minimi dai confini di proprietà e le deroghe sugli "extraspessori" di cui all'art.14 comma 7 del Dlgs 102/2014. Resta intesa che l'intervento debba qualificarsi giuridicamente come "Nuova Costruzione" ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera e.1) del D.P.R. 380/2001. Si può procedere con la "Richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS".*

### **Opere di urbanizzazione**

Il Piano di Recupero in esame prevede la sistemazione del marciapiede che fronteggia l'area di intervento con betonelle in cemento e cordoli in travertini. Per tali opere si chiede lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria secondo il computo allegato alla presente richiesta.

A riguardo si richiama il parere del settore comunale Lavori Pubblici, Manutenzione e Ambiente prot. n. 55968 del 10/08/2022 più avanti riportato.

### **Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)**

Come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di V.A.S.(Valutazione Ambientale Strategica) con prot. n. 28345 del 28/04/2022 il Comune di San Benedetto del Tronto, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale quale Autorità Competente, la richiesta di parere di Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n. 152/2006 e ss.mm.ii., in merito al piano in oggetto.

Con nota prot. n. 14997/2022 acquisita al nostro protocollo al n. 47290 del 07/07/2022, l'Amministrazione Provinciale ha trasmesso la Determinazione del Dirigente del Settore IV Pianificazione Territoriale, Registro Generale n. 874 del 06/07/2022 con la quale si è pronunciata l'esclusione dalla procedura di VAS con prescrizioni, di seguito elencate e che si intendono integralmente riportate come dalla succitata Determinazione Dirigenziale, conservata nel fascicolo d'ufficio:

*la variante dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale sopra riportati, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni;*

*qualora in sede di approvazione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità del progetto modificato rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità; sarà onere dell'Amministrazione Comunale (Autorità Procedente) evidenziare tale circostanza attraverso apposita dichiarazione, da rendersi in calce alla deliberazione di adozione e/o approvazione, circa la portata delle modifiche introdotte.*

Si rimandano eventuali rilievi o osservazioni al successivo procedimento di carattere urbanistico di cui alla L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii..

Si riportano di seguito i contributi espressi dai soggetti competenti in materia ambientale ai sensi dell'art. 12, comma 2, del DLgs n. 152/06 e ss.mm.ii. e trasmessi al Settore IV – Pianificazione Territoriale della Provincia di Ascoli Piceno:

Il CIIP S.p.A., con nota prot.n. 2022010928 del 03.06.2022, esaminati gli elaborati tecnici trasmessi, comunica:

- *per il Piano di Recupero della Zona A2 Centro Storico, non è necessaria la realizzazione di nuove reti idriche e fognarie e pertanto possono essere eseguite delle normali diramazioni da collegare agli impianti esistenti, adeguate alle normative vigenti, con l'ubicazione a confine di proprietà sia dell'apparecchio di misura (contatore impianto idrico), sia del pozzetto di consegna (impianto fognatura acque nere);*
- *per tutti gli altri interventi previsti nella Variante, non è necessaria la realizzazione di nuove reti idriche e fognarie e pertanto possono essere eseguiti dei normali allacci agli impianti esistenti per il Comparto Edilizio n° 23.6 non è necessaria la realizzazione di nuove reti idriche e fognarie e pertanto possono essere eseguite delle normali diramazioni da collegare agli impianti esistenti, adeguati alle normative vigenti con l'ubicazione a confine di proprietà sia dell'apparecchio di misura (contatore impianto idrico), sia del pozzetto di consegna (impianto fognatura acque nere);*
- *relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condotta presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall'ATO 5 – Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art. 42 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Regione Marche approvato con DCAR n. 145 del 26.01.2010 (pubblicato sul Supplemento n. 1 al B.U.R. Marche n. 20 del 26.02.2010) in vigore dal 27.02.2010 e s.m.i..*

L'AATO n.5 Marche Sud, con nota prot. n. 1347 del 08.06.2022, richiamato il parere del CIIP Spa, acquisito al protocollo dell'Autorità con prot. n. 1297 del 03.06.2022, ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla VAS della variante di cui in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- *rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nel succitato parere del Gestore CIIP Spa;*
- *relativamente allo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condotta presso collettori di acque bianche se esistenti o, in alternativa, al compluvio naturale più vicino previa verifica idraulica del corpo idrico recettore e la rete di raccolta non sarà presa in gestione da questa azienda in quanto le reti acque bianche*

*esulano dalle competenze del S.I.I. come più volte ribadito dall'ATO 5 - Marche Sud. La disciplina delle acque meteoriche è regolamentata dall'art.42 delle Norme;*

- *relativamente ad un eventuale spostamento degli impianti tecnologici (idrici e fognari) per esigenze private è soggetto ad esplicita autorizzazione del Gestore con oneri a carico del Richiedente.*

L'ASUR Marche Area Vasta n. 5, con nota prot. n. 50896 del 14.06.2022, ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla VAS della variante di cui in oggetto, con le seguenti osservazioni:

- *nell'eventualità che, nelle fasi di demolizione del fabbricato che insiste sull'area oggetto d'intervento, durante le operazioni di scavo dovessero emergere siti inquinati, è richiesta necessariamente la loro bonifica e ripristino ambientale ai sensi del ,D. Lgs. 152/2006;*
- *dovranno essere previste ed attuate opportune opere e/o azioni relative alla fase di cantierizzazione (demolizione – costruzioni) aventi lo scopo di mitigare l'impatto con l'ambiente e con le aree residenziali confinanti con particolare riferimento a polveri, rumori, vibrazioni, odori, ecc..;*
- *se nella fase di demolizione degli edifici si dovessero rinvenire materiali contenenti amianto si dovrà rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia;*
- *non debbono essere compromessi i regolamentari rapporti aeroilluminanti naturali degli edifici esistenti. In questa fase procedurale non viene espresso alcun parere igienico sanitario relativamente alle strutture che debbono essere realizzate.*

La Regione Marche P.F. Tutela del Territorio di Ascoli Piceno – Settore Genio Civile Marche Sud, ha espresso parere favorevole relativamente alla Conformità geomorfologica – art. 89 del DPR 380/2001, alla Compatibilità idraulica - art. 10 della L.R. 22/2001 e della D.G.R. 53/2014, privo di protocollo.

Il Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale della Provincia di Ascoli Piceno, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, non hanno espresso alcun parere in merito.

### **Verifica degli standard**

Il Piano di Recupero proposto prevede, rispetto alla attuale consistenza dell'edificio esistente, un aumento di volume pari a 716.18 mc, a cui corrispondono 8,95 nuovi abitanti insediabili, calcolati secondo quanto disposto dall'art 3 del D.I. 1444/68 (80 mc/ab). Il medesimo articolo dispone che la dotazione minima di aree da destinare a standard per ogni abitante è pari a 18 mq/ab, mentre il successivo articolo 4 prevede che nelle zone A (centro storico) e nelle zone B (residenziali di completamento) tali aree saranno computate in misura doppia. Pertanto, considerando che trattasi di intervento in zona A, le aree a standard da reperire risultano pari a 80,55 mq (8,95 ab x 9 mq). La proposta prevede la completa monetizzazione di dette aree, prevista dall'art.1 comma 8 della L.R. 22/2009 e in ottemperanza a quanto disposto dalla delibera consiliare n. 8/2011 che prevede l'obbligo di monetizzazione ove le aree da destinare a standard di cui all'art 3 del D.I. 1444/68 sviluppino una superficie inferiore a 500 mq. Nel caso in esame la superficie eventualmente da cedere risulta notevolmente inferiore al limite previsto dalla sopracitata deliberazione.

### **Titolo edilizio**

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., si accerta la sussistenza dei requisiti (precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) che consentono la possibilità di realizzare l'intervento edilizio in oggetto attraverso segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al

permesso di costruire.

## **Pareri**

E' stato richiesto con nota prot. n. 41471 del 16/06/2022 il parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n. 380/2001. Con nota prot. n. 51183 del 22/07/2022 il Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile della Regione Marche, Settore Genio Civile Marche Sud ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 per il Piano di recupero della zona A2 centro storico con le valutazioni di seguito riportate:

### ***Conformità geomorfologica (parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001)***

#### ***Rilevato che***

- *dall'esame del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche, non risultano interferenze con aree in dissesto o esondabili;*
- *nella documentazione geologica il tecnico incaricato specifica che, l'area in esame collocandosi a distanza di qualche decina di metri e a quota superiore di qualche metro rispetto al torrente Albula, non fa ravvisare problemi di criticità relativi ad eventuali allagamento o esondazioni.*

***Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, per il Piano di recupero della zona A2 centro storico.***

### ***Verifica di Compatibilità Idraulica, di cui all'art. 10 della L.R. 22/2011 e della D.G.R. 53/2014.***

*La Verifica di Compatibilità Idraulica allegata al Piano di Recupero della zona A2 centro storico è stata effettuata da parte del dott. Geol. Ferretti iscritto all'Ordine dei geologi delle marche Albo Sezione A N. 175, in ragione delle indicazioni di cui ai paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della Verifica di Compatibilità Idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegate alla D.G.R. 53 del 27 gennaio 2014.*

***Considerato quanto relazionato dal dott. geol. Ferretti, si concorda:***

- *con il livello di approfondimento dell'analisi scelto in conformità al Titolo II paragrafi 2.2 (ambito di applicazione) e 2.4.1 (livelli della Verifica di Compatibilità Idraulica) delle indicazioni tecnico-pratiche allegate alla D.G.R. 53 del 27 gennaio 2014,*
- *con le valutazioni effettuate in sede di Verifica della Compatibilità Idraulica,*
- *che l'intervento sia compatibile sotto il profilo della Compatibilità Idraulica.*

***Pertanto si ritiene la previsione urbanistica riguardante il Comune di San Benedetto del Tronto di che trattasi, compatibile idraulicamente con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel territorio interessato.***

E' stato richiesto con nota mail del 24/05/2022 da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica, il parere alla competente Area Lavori Pubblici e Patrimonio sulle opere di urbanizzazione che verranno realizzate e per le quali la ditta richiedente ha richiesto lo scomputo dall'importo da versare per gli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi della L. 10/1977.

Con nota prot. n. 51437 del 25/07/2022 indirizzata all'Area Gestione del Territorio e inviata tramite PEC alla ditta richiedente, l'Area Lavori Pubblici e Patrimonio ha espresso parere interlocutorio, chiedendo di completare la pratica con gli elaborati e le modifiche di seguito riportate:

- a) *Rilievo plano-altimetrico dello stato attuale fissando un punto di riferimento appoggiandosi ai manufatti esistenti, in maniera tale che questo rimanga inalterato per tutta la durata dei lavori ed oltre oppure sia segnalato a terra. Dovrà essere rilevato l'andamento del marciapiede, altimetrico e*

*planimetrico, l'andamento della strada, la posizione delle caditoie stradali. La sua restituzione dovrà prevedere una pianta e più sezioni ad una scala idonea per comprendere le variazioni di quota con precisione dell'ordine centimetro, sezioni in numero tale da documentare tutte le singolarità;*

*b) Le rappresentazioni dello stato modificato dovranno prendere a riferimento altimetrico il caposaldo fissato per lo stato attuale e riportare ad esso le quote future di sistemazione. La rappresentazione del marciapiede nello stato modificato dovrà prevedere una pianta e più sezioni ad una scala idonea per comprendere le variazioni di quota con precisione dell'ordine centimetro;*

*c) Le lavorazioni indicate nel computo metrico sono accettate ma dovranno essere documentate in un apposito particolare costruttivo in scala adeguata;*

*d) Le modifiche non si configurano come realizzazione di nuova opera di urbanizzazione ma come modifica del marciapiede e quindi i suoi costi non potranno essere scomputati;*

*e) L'eventuale rimozione dei cordoli in travertino esistenti dovrà avvenire con la massima cura possibile, dovranno essere accantonati, e restituiti al servizio manutenzione per il loro possibile riutilizzo. NON POSSONO ESSERE PORTATI A RIFIUTO PREVIO ASSENSO DI QUESTO UFFICIO;*

*f) L'importo della polizza fidejussoria per il ripristino è fissata in € 7.288,21;*

*g) La fossa settica e il pozzo disperdente delle acque bianche non possono essere localizzati sul pubblico marciapiede.*

Con nota prot. n. 52949 del 01/08/2022, i progettisti ing. Giuseppe Di Serafino e arch. Stefano Finocchi hanno prodotto i nuovi elaborati di seguito elencati:

- RA1\_Rev3 - Relazione tecnico illustrativa
- TA3\_Rev1 - Stato attuale
- TA5\_Rev1 - Planimetria generale
- TA6\_Rev2 - Piante e sezioni
- TC1\_Rev1 - Invarianza idraulica

chiedendo di sopprimere l'elaborato RA3 - Computo metrico estimativo rifacimento marciapiede.

Con nota prot. n. 55968 del 10/08/2022 indirizzata all'Area Gestione del Territorio e inviata tramite PEC alla ditta richiedente, l'Area Lavori Pubblici e Patrimonio ha espresso parere favorevole fatte salve le seguenti prescrizioni:

**1)** *Le modifiche non si configurano come realizzazione di nuova opera di urbanizzazione ma come modifica del marciapiede esistente e quindi i suoi costi non possono essere scomputati;*

**2)** *L'eventuale rimozione dei cordoli in travertino esistenti dovrà avvenire con la massima cura possibile, dovranno essere accantonati, e restituiti al servizio manutenzione per il loro possibile riutilizzo. NON POSSONO ESSERE PORTATI A RIFIUTO PREVIO ASSENSO DI QUESTO UFFICIO;*

**3)** *L'importo della polizza fidejussoria per il ripristino è fissata in € 7.288,21;*

**4)** *Alla domanda di modifica del marciapiede da inoltrare a questo Settore dopo l'ottenimento del permesso di costruire dovrà essere allegato un particolare del marciapiede in scala 1:20 con dettaglio dei materiali congruente con il computo allegato.*

E' stato richiesto con nota mail del 24/05/2022 da parte del Servizio Pianificazione Urbanistica, il parere al competente Comando di Polizia Municipale – Servizio mobilità, viabilità e trasporto pubblico locale sulle opere che verranno realizzate e che interferiscono con il sistema della viabilità e della sosta.

Con nota mail del 22/07/2022 il Comando di Polizia Municipale – Servizio mobilità, viabilità e trasporto pubblico locale si è espresso con il seguente parere:

*Richiamata la nota mail del 24 Maggio 2022 con la quale si richiede a questo Ufficio il parere in merito all'apertura di accessi in Via Papa Giovanni XXIII;*

*Visti gli elaborati tecnici trasmessi, con la sopracitata nota, a firma dell'Ing. Giuseppe Di Serafino e dell'Arch. Stefano Finocchi per conto della ditta "Edda Capocasa" per procura di Lorena ed Elide Cameranesi;*

*Visto il regolamento comunale passi carrabili approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 30.05.2013;*

*Visto il Nuovo Codice della Strada e il relativo Regolamento di esecuzione;*

*Visto il parere del M.I.T. n. 1504 del 20 Marzo 2012 "omissis...la distanze dei passi carrabili vanno calcolate a partire dall'area di intersezione fino al margine più vicino del manufatto che costituisce il passo carrabile e non dalla mezzeria del manufatto stesso";*

*In base a quanto sopra si comunica che:*

*- nulla osta all'apertura degli accessi carrabili, così come individuati nei disegni allegati, in quanto gli stessi non pregiudicano la circolazione dei veicoli in via Papa Giovanni XXIII;*

*Si fa presente che al fine di rendere più fluida la circolazione ed agevolare la manovra di svolta e liberare tempestivamente la carreggiata, si consiglia di prescrivere l'apposizione di attrezzature automatiche per l'apertura del cancello.*

*Si ricorda, infine, che dovrà essere richiesto, a questo ufficio, il segnale di passo carrabile per gli accessi.*

E' presente l'autocertificazione del progettista di conformità alle normative igienico sanitarie ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R. n. 380/2011 e ss.mm.ii.

Devono essere rispettate le disposizioni di cui al D.P.R. n. 151/2011 in merito alle attività sottoposte a prevenzione incendi.

**DATO ATTO** che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

**ATTESO** il rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di conformità, come adottato dal Segretario Generale con proprio atto n° 341 del 29 marzo 2021 e comunicato agli uffici con nota circolare n° 21606/2021;

### **SI PROPONE**

**di adottare** apposita deliberazione in considerazione di quanto espresso nel documento istruttorio e conseguentemente:

- 1) prendere atto della proposta pervenuta con nota prot. n. 86001 del 13/12/2021 e successive integrazioni prot. n. 15020 del 04/03/2022, prot. n. 24438 del 12/04/2022, prot. n. 40397 del 13/06/2022 e prot. n. 52949 del 01/08/2022, dalla sig.ra Edda Capocasa per procura di Lorena ed Elide Cameranesi relativa alla richiesta di un Piano di Recupero di iniziativa privata per l'applicazione delle deroghe alle leggi ed agli

strumenti urbanistici vigenti, ammesse dalla legge regionale n. 22 del 08/10/2009 e ss.mm.ii. e dalla delibera consiliare n. 8 del 11/02/2011, per la demolizione, ricostruzione e ampliamento del fabbricato che risulta non più utilizzato e in stato di abbandono siti in Via Papa Giovanni XXIII;

- 2) condividere in ogni sua parte la proposta del responsabile del procedimento che, allegata al presente atto, ne fa parte integrante e sostanziale;
- 3) **adottare** il piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale n.34/92 e s.m.i., composto dagli elaborati indicati nel documento istruttorio che allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale;
- 4) accertare, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., la sussistenza dei requisiti (precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) che consentono la possibilità di realizzare l'intervento edilizio in oggetto attraverso segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire;
- 5) dare atto che il piano di recupero è adottato con le seguenti prescrizioni operative:
  - a) si recepiscano, in sede di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, alternativa al permesso di costruire, i pareri degli enti erogatori di servizi pubblici e vengano rispettate le disposizioni di cui al D.P.R. n. 151/2011 in merito alle attività sottoposte a prevenzione incendi;
  - b) venga recepito il parere del Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile della Regione Marche, Settore Genio Civile Marche Sud ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/2001 trasmesso con nota prot. n. 51183 del 22/07/2022 e riportato in premessa del presente atto;
  - c) venga recepito il parere dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio relativamente alle opere di modifica del marciapiede esistente e alla richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione trasmesso con nota prot. n. 55968 del 10/08/2022 e riportato in premessa del presente atto;
  - d) venga recepito il parere del Comando di Polizia Municipale – Servizio mobilità, viabilità e trasporto pubblico locale relativamente al sistema della viabilità e della sosta trasmesso con nota mail del 22/07/2022 e riportato in premessa del presente atto;
  - e) dovrà essere presentata adeguata copertura tramite polizza fidejussoria di tipo assicurativo o bancario con importo pari al valore delle opere di ripristino realizzate dal privato, secondo il computo presentato e validato dalla competente Area Lavori Pubblici e Patrimonio pari al valore di € 7.288,21. Tale polizza dovrà essere presentata prima del rilascio dell'autorizzazione per le modifiche del marciapiede esistente e sarà svincolata a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere previste, a semplice richiesta;
  - f) dovrà essere corrisposta la monetizzazione dovuta per le aree da destinare a standard di cui all'art 3 del D.I. 1444/68, secondo le modalità previste dalla Delibera Consiliare n. 8 del 11/02/2011;
- 6) dare atto che il dirigente dell'Area Gestione del Territorio svolgerà tutti gli atti conseguenti.

## **IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott. Gianni Tiburtini<sup>1</sup> – Direttore Servizio Pianificazione Urbanistica

---

---

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Il DIRIGENTE  
ex Decreto Sindacale 14/2022  
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO  
Arch. Giorgio Giantomassi<sup>2</sup>

---

---

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità contabile

Il Dirigente  
AREA RISORSE  
Responsabile del Servizio Finanziario  
dott.ssa Catia Talamonti<sup>2</sup>

---

---

<sup>1</sup> Firma autografa sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, co. 2, del D.lgs. 39/93

<sup>2</sup> Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. n.82/2005, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la proposta del Responsabile del Procedimento;

**RITENUTO** di condividerla integralmente e di approvarla in ogni sua parte;

**VISTI** i pareri FAVOREVOLI di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi dai dirigenti competenti, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000;

**VISTO** il DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Legge Regionale n. 34/92 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Legge n.1150/1942 e ss.mm.ii.;

**VISTO** il D.I 1444/1968;

**VISTA** la Legge Regionale 22/2009 e ss.mm.ii.;

## D E L I B E R A

- 1) di **PRENDERE ATTO** della proposta pervenuta con nota prot. n. 86001 del 13/12/2021 e successive integrazioni prot. n. 15020 del 04/03/2022, prot. n. 24438 del 12/04/2022, prot. n. 40397 del 13/06/2022 e prot. n. 52949 del 01/08/2022, dalla sig.ra Edda Capocasa per procura di Lorena ed Elide Cameranesi relativa alla richiesta di un Piano di Recupero di iniziativa privata per l'applicazione delle deroghe alle leggi ed agli strumenti urbanistici vigenti, ammesse dalla legge regionale n. 22 del 08/10/2009 e ss.mm.ii. e dalla delibera consiliare n. 8 del 11/02/2011, per la demolizione, ricostruzione e ampliamento del fabbricato che risulta non più utilizzato e in stato di abbandono siti in Via Papa Giovanni XXIII;
- 2) di **CONDIVIDERE** in ogni sua parte la proposta del responsabile del procedimento che, allegata al presente atto, ne fa parte integrante e sostanziale;
- 3) di **ADOTTARE** il piano di recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale n.34/92 e s.m.i., composto dagli elaborati indicati nel documento istruttorio che allegati al presente atto ne fanno parte integrante e sostanziale;
- 4) di **ACCERTARE**, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23 comma 1 lettera b del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., la sussistenza dei requisiti (precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) che consentono la possibilità di realizzare l'intervento edilizio in oggetto attraverso segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire;
- 5) di **DARE ATTO** che il piano di recupero è adottato con le seguenti prescrizioni operative:
  - g) si recepiscano, in sede di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, alternativa al permesso di costruire, i pareri degli enti erogatori di servizi pubblici e vengano rispettate le disposizioni di cui al D.P.R. n. 151/2011 in merito alle attività sottoposte a prevenzione incendi;
  - h) venga recepito il parere del Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile della Regione Marche, Settore Genio Civile Marche Sud ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/2001 trasmesso con nota prot. n. 51183 del 22/07/2022 e riportato in premessa del presente atto;

- i) venga recepito il parere dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio relativamente alle opere di modifica del marciapiede esistente e alla richiesta di scomputo degli oneri di urbanizzazione trasmesso con nota prot. n. 55968 del 10/08/2022 e riportato in premessa del presente atto;
  - j) venga recepito il parere del Comando di Polizia Municipale – Servizio mobilità, viabilità e trasporto pubblico locale relativamente al sistema della viabilità e della sosta trasmesso con nota mail del 22/07/2022 e riportato in premessa del presente atto;
  - k) dovrà essere presentata adeguata copertura tramite polizza fidejussoria di tipo assicurativo o bancario con importo pari al valore delle opere di ripristino realizzate dal privato, secondo il computo presentato e validato dalla competente Area Lavori Pubblici e Patrimonio pari al valore di € 7.288,21. Tale polizza dovrà essere presentata prima del rilascio dell'autorizzazione per le modifiche del marciapiede esistente e sarà svincolata a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere previste, a semplice richiesta;
  - l) dovrà essere corrisposta la monetizzazione dovuta per le aree da destinare a standard di cui all'art 3 del D.I. 1444/68, secondo le modalità previste dalla Delibera Consiliare n. 8 del 11/02/2011;
- 6) di DARE ATTO che il dirigente dell'Area Gestione del Territorio svolgerà tutti gli atti conseguenti.

Propone inoltre di rendere il presente atto immediatamente eseguibile mediante separata votazione ai sensi dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000, in relazione alla necessità di dare seguito all'istanza formulata dalla ditta proponente.

Con successiva votazione, resa nei modi di legge, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs.n.267/2000 che dà il seguente risultato "UNANIME", il presente atto è dichiarato **immediatamente eseguibile**.

---

**F.to IL SINDACO**

SPAZZAFUMO ANTONIO



**o IL SEGRETARIO GENERALE**

ZANIERI STEFANO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

- La presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio in data 07/09/2022 ed iscritta al n.2683 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 07/09/2022 al 21/09/2022 per 15 giorni consecutivi, ex art. 124 comma 1, del D.Lgs.n.267/2000



Il Responsabile della pubblicazione  
Segreteria Generale

---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

- La presente deliberazione è immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4, del D.Lgs n.267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per 10 giorni consecutivi il 17/09/2022 ex art.134 comma 3, del D.Lgs.n.267/2000.



Il Responsabile della pubblicazione  
Segreteria Generale

---

La presente copia, di n. \_\_\_\_\_ fogli, è conforme all'originale depositato agli atti in questo Ufficio.

li \_\_\_\_\_

Il Responsabile della pubblicazione  
Segreteria Generale

---