

Originale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 143 Data 01/07/2025 Classifica 0006.0002	Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.14 "Via Toscana - Via Asiago" RICHIESTA DI VARIANTE - INDIRIZZI
---	---

L'anno Duemilaventicinque il giorno Uno del mese di Luglio alle ore 16:15 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:

Posizione	Nominativo	Presente
1	SPAZZAFUMO ANTONIO	Si
2	CAMAIONI LAURA	Si
3	CAMPANELLI CINZIA	Si
4	PELLEI DOMENICO	No
5	SANGUIGNI ANDREA	Si
6	SEBASTIANI LIA	Si
7	VESPERINI LORENZO	Si

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: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.14 "Via Toscana - Via Asiago" RICHIESTA DI VARIANTE - INDIRIZZI

VISTA la proposta di deliberazione dell'Assessore all'Urbanistica di seguito integralmente riportata:

PREMESSO CHE:

Il Comune di San Benedetto del Tronto è dotato di Variante Generale al P.R.G., approvata definitivamente in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale con D.P.G.R. N. 8369 del 27/11/1990.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato definitivamente un Piano Particolareggiato di Recupero di iniziativa pubblica in variante al P.R.G. vigente, conseguente alla delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008 avente ad oggetto: "Progetto casa – Criteri e procedure- Atto di indirizzo".

Il Piano di Recupero, redatto dal Servizio Pianificazione Urbanistica, è composto dai seguenti elaborati:

- Elab. 01 – Individuazione delle aree oggetto di richiesta di Piano di Recupero
- Elab. 02 – Individuazione delle aree speciali oggetto di variante al PRG vigente
- Elab. 03 – Schede progetto delle zone speciali di recupero
- Elab. 04 – Relazioni geologiche delle singole zone speciali di recupero
- Elab. 05 – Relazione illustrativa
- Elab. 06 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elab. 07 – Schema di convenzione

Il Piano Particolareggiato di recupero prevede dieci zone speciali da attuarsi mediante singoli Piani di Recupero da convenzionare singolarmente nei tempi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Per la zona speciale n.14– Ludovici M. – Via Asiago–Via Toscana, l'intervento ha per oggetto un'area già destinata a servizi dal vigente PRG, più una piccola porzione di zona di completamento su cui insiste una partedi un fabbricato fatiscente e non utilizzato. Il Piano Particolareggiato di recupero approvato con D.C.C. 56/2012 prevede la ristrutturazione con modesto ampliamento dell'edificio esistente e successiva cessione all'Amministrazione Comunale, necessaria a soddisfare il reperimento dell'edilizia sociale pari al 15% del SUL di progetto. Sulla restante superficie territoriale viene prevista la realizzazione di un edificio destinato ad edilizia residenziale per un volume complessivo pari a mc. 3367. Lo standard prodotto da tale nuova volumetria è pari a mq. 360, che aggiunti allo standard di piano esistente pari a mq. 1775 sommano un totale di mq. 2135 di superficie a standard da reperire. Tale necessità viene soddisfatta mediante la realizzazione di un parcheggio a raso di mq. 1040 e la realizzazione di un livello in quota lungo via Asiago di mq. 291, per un totale di superficie a standard reperita pari a mq. 1331. Pertanto la scheda progetto approvata prevede la monetizzazione dello standard mancante pari a mq. 804,

leggermente superiore al 30%, massimo consentito.

In sintesi la scheda progetto relativa alla zona speciale n. 14 (Elab. n. 3) prevede:

Superficie territoriale = 2005 mq

(di cui mq. 1775 art. 48/1 e mq. 230 art. 30 delle NTA del P.R.G.)

Volume di progetto totale = 3599 mc

(di cui 3367 mc volume residenziale e mc 232 nuovo volume edilizia sociale)

Superficie fondiaria = 856 mq

Indice fondiario = 3,93 mc/mq

Standard totale da reperire $1775 + 360 = 2135$ mq

Standard reperiti = 1040 (di aree a parcheggi a raso + 291 mq dia area a parcheggio su 2 livelli)

Totale standard reperiti = 1331 mq (area a parcheggio)

Differenza area a standard da monetizzare $2135 \text{ mq} - 1331 \text{ mq} = 804 \text{ mq}$

Superfici di progetto

Superficie Utile Lorda = 1153,09 mq

Superficie non residenziale = 729,21 mq

Superficie totale $1153,09 + (729,21 \times 0,60) = 1590,62$ mq

Superficie per edilizia sociale da cedere $1590,62 \times 15\% = 238,59$ mq

Superficie per edilizia sociale prevista

Superficie Utile Lorda = 216,24 mq

Superficie non residenziale = 40,65 mq

Superficie totale per edilizia sociale prevista in cessione $216,24 + (40,65 \times 0,60) = 240,63$ mq

DATO ATTO CHE:

Con nota protocollo n. 12134 del 10/02/2025, la Gestione Immobiliari srl con sede a Bolzano, Corso Italia 27, ha presentato una richiesta di variante per la zona speciale n. 14 – area di intervento Ludovici M. ubicata in Via Toscana – Via Asiago, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, a seguito di atto preliminare di compravendita stipulato presso il notaio Sergio Lenhardy in data 19/12/2024 con il quale la ditta Gestioni Immobiliari srl promette di acquistare dagli eredi Lodovici la piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 11 particelle n. 63-96-396.

Nella sopra richiamata nota, la Gestione Immobiliari srl conferma le previsioni riportate nella scheda n. 14 del Progetto casa Comunale, in merito agli standard da reperire e cedere e alle previsioni di cessione dell'edilizia sociale reperita nell'edificio ubicato nell'area di pertinenza.

Tale richiesta di variante, come riportato nella lettera di trasmissione, si è resa necessaria per le seguenti motivazioni:

l'entrata in vigore della L.R. n. 8 del 03/05/2018 con il quale sono state uniformate le procedure edilizie e le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici e relative indicazioni tecniche e modifica della modalità di conteggio della volumetria degli spazi comuni di collegamento verticale ed androni condominiali ai fini urbanistici/edilizi sia nelle "nuove costruzioni" che nelle "ristrutturazioni";

la deliberazione di Giunta Regionale n. 947 del 20/07/2020 che fornito indicazione interpretativa sulla voce n. 30 dell'allegato A "Definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali degli

strumenti urbanistici e relative indicazioni tecniche di dettaglio ” della L.R.8/2018 (“ Recepimento dello schema di 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”.

l’attuale stato di abbandono e pericolosità in cui versa il lotto e gli immobili riferibili al Progetto Casa Comunale - scheda n. 14, Lodovici M.– Via Toscana angolo Via Asiago, che pertanto necessita di interventi urgenti di riqualificazione e rigenerazione.

RITENUTO CHE:

Le modifiche alla scheda progetto n. 14 del Progetto Casa Comunale richieste con nota prot. n. 12134/2025 possono essere così riassunte:

modifica della sagoma limite del fabbricato in seguito alle nuove disposizioni normative in tema di distanze lineari come da DGR n. 947 del 20/07/2020 con aggiornamento della scheda progetto della distanze minime dai fabbricati da misurarsi secondo il metodo “lineare”;

modifica dell’altezza massima del fabbricato da realizzarsi fino a mt. 16.00, consentita ai sensi dell’art. 8 del D.M. n. 1444/68che prevede nelle zone di completamento il raggiungimento dell’altezza massima dei fabbricati “circostanti”, così come definito dalla recente sentenza n. 3115/2023 del 27/03/2023 del Consiglio di Stato.

Quanto sopra esplicitato è dettagliato nelle schede grafiche allegate alla nota prot. n. 12134/2025:

c - planimetria di zonizzazione – scala 1:500

d – planivolumetrico

RICHIAMATI:

La Legge 9 agosto 2013 n. 98 - Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 - Disposizioni urgenti per il rilancio dell’economia, che all’art. 30 comma 3-bis recita:*il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell’ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all’articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.*

La Legge 11 settembre 2020 n. 120 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 - Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitali (Decreto Semplificazioni) che all’art. 10 comma 4bis recita: *il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all’articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all’articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all’articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.*

Il Decreto Legge N. 21 del 21/03/2022 - Misure urgenti per contrastare gli effetti economici e umanitari della crisi ucraina, convertito con modificazioni dalla Legge 20 maggio 2022 n. 51 e s.m.i.,che all’art. 10 septies (Misure a sostegno dell’edilizia privata) comma 1 recita: *in considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali*

nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, sono prorogati di trentasei mesi:

omissis

lettera b) il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati fino al 31 dicembre 2024, purché non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

omissis

CONSIDERATO CHE:

Le modifiche proposte e sopra descritte, necessarie ai fini dell'attuazione della zona speciale n. 14 sita in Via Toscana– Via Asiago, dovranno essere recepite previa variante al P.R.G. ai sensi dell'art.15 comma 5 della L.R. 34/92 e successivamente mediante una modifica alla scheda progetto per la zona speciale n.14 del Piano di Recupero di iniziativa pubblica, Progetto Casa Comunale, da approvare ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/92, incaricando l'Ufficio di redigere gli elaborati necessari per poter predisporre tali varianti.

DATO ATTO CHE sulla presente proposta di deliberazione è espresso il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

RITENUTO CHE tale delibera non determina al momento effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

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 ALLA GIUNTA COMUNALE

con apposita deliberazione, in ragione di quanto riportato nella proposta di deliberazione e, per l'effetto:

1. di valutare l'interesse pubblico della proposta pervenuta con nota prot. n.12134 del 10/02/2025 dalla Gestione Immobiliari srl in merito alla richiesta di variante per la zona speciale n. 14– area di intervento Ludovici M. ubicata in Via Toscana – Via Asiago, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale approvato con D.C.C. n. 56/2012.

Propone inoltre di rendere il presente atto immediatamente eseguibile mediante separata votazione ai sensi dell'art.134 del D. Lgs. n.267/2000, vista l'urgenza di dare seguito all'istanza formulata dalla ditta proponente considerato l'attuale stato di abbandono e pericolosità in cui versa il lotto e le costruzioni esistenti.

Il Responsabile del Procedimento
TIBURTINI GIONNI

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

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

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso del dirigente competente ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs 267/2000;

RITENUTO CHE tale delibera non determina al momento effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

VISTO il T.U. n. 267 del 18/08/2000 e succ mod.;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 108 del 26/09/2008;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/07/2012;

VISTA la Legge n. 1150/1942 e s.m.i.;

VISTO il D.l n. 1444/1968;

VISTA la L.R. n. 34/92 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 19/2023;

VISTO il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

VISTA la L.n. 98/2013;

VISTA la L. n. 120/2020;

VISTA la L. n. 51/2022 e s.m.i

CON votazione unanime legalmente espressa,

D E L I B E R A

1. di valutare favorevolmente l'interesse pubblico della proposta pervenuta con nota prot. n.12134 del 10/02/2025 dalla Gestione Immobiliari srl in merito alla richiesta di variante per la zona speciale n. 14 – area di intervento Ludovici M. ubicata in Via Toscana – Via Asiago, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale approvato con D.C.C. n. 56/2012.
2. di demandare al competente Servizio Pianificazione Urbanistica la predisposizione di tutti gli atti propedeutici all'adozione della delibera di approvazione della Variante al Piano di Recupero, relativa alla zona speciale n. 14 del Progetto Casa Comunale, ubicata in Via Toscana-Via Asiago, previa variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, completa della redazione dei relativi elaborati.

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**.

Proposta di Deliberazione
N. 202500268 del 25/06/2025

OGGETTO: **PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA SPECIALE N.14 "Via Toscana
- Via Asiago" RICHIESTA DI VARIANTE - INDIRIZZI**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere
FAVOREVOLE per quanto attiene la regolarità tecnica della presente proposta.

Data 25/06/2025

IL DIRIGENTE
ex Decreto Sindacale 14/2022
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
GIANTOMASSI GIORGIO¹

¹Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre
2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma
autografa

Il Sindaco

SPAZZAFUMO ANTONIO



Il Segretario Generale

ZANIERI STEFANO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo pretorio in data 02/07/2025 e iscritta al n.006712 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 02/07/2025 al 17/07/2025 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 stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs n.267/2000, in data 01/07/2025.



Il Responsabile della pubblicazione
Segreteria Generale
