

**ORIGINALE DI DELIBERAZIONE
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**
(NELL'ESERCIZIO DELLE COMPETENZE E DEI POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE)

N. 65 Data 07/05/2026	Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA SPECIALE N.14 "Via Toscana - Via Asiago" VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I.
Classifica	

L'anno DUEMILAVENTISEI, il giorno SETTE del mese di MAGGIO alle ore 12:12 nella Residenza Municipale il Commissario Straordinario STENTELLA, assistito dal il Segretario Generale ZANIERI, assunti i poteri della Giunta Comunale, procede all'esame della proposta di deliberazione indicata in oggetto, istruita a cura del Dirigente competente.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Oggetto: PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA SPECIALE N.14 "Via Toscana - Via Asiago" VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I.

VISTA la proposta di deliberazione, qui di seguito integralmente riportata, che viene sottoposta all'esame del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale

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 – Lodovici 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 parte di 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 mq – 1331 mq = 804 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 Lodovici 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 D.G.R. 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. 1444/68 che 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.

DATO ATTO CHE:

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 01/07/2025, l'Amministrazione Comunale ha valutato favorevolmente l'interesse pubblico della richiesta pervenuta con nota protocollo n. 12134 del 10/02/2025 dalla Gestione Immobiliari srl con sede a Bolzano, Corso Italia 27, relativa alla richiesta di variante urbanistica 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.

Con la stessa deliberazione di Giunta Comunale n. 143/2025, l'Amministrazione Comunale ha inoltre demandato 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 di seguito elencati:

1. *Elab. 03 Schede progetto delle zone speciali di recupero - stato approvato - scala 1: 500*
2. *Elab. 03 Schede progetto delle zone speciali di recupero - **Variante**- scala 1: 500*
3. *Elab. 04 Relazione Geologica*
4. *Elab. 05 Relazione tecnica illustrativa della **Variante***
5. *Elab. 07 Rapporto Preliminare di screening semplificato*

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

Come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), con prot. n. 72096 del 24/09/2025 il Comune di San Benedetto del Tronto, in qualità di Autorità Procedente, ha trasmesso all'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno quale Autorità Competente, la richiesta di avvio dello screening di VAS semplificato ai sensi dell'art.12 del D.Lgs.

152/2006 e s.m.i. e delle linee guida regionali in materia di VAS, approvate con D.G.R. n. 179 del 17/02/2025.

Con nota acquisita al nostro protocollo al n. 94339 del 04/12/2025, l'Amministrazione Provinciale ha trasmesso la Determinazione Dirigenziale N. 76 del 03/12/2025 del Settore IV Edilizia Scolastica e Patrimonio - Pianificazione Territoriale, Registro Generale n. 1129 del 03/12/2025 con la quale è stata comunicata l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/006 e ss.mm.ii., della "Variante al PRG (art.15 comma 5 della L.R. 34/92) Progetto Casa Comunale, Piano particolareggiato di Recupero Zona Speciale n. 14 vi Asiago/via Toscana", con le seguenti prescrizioni:

1. *qualora in sede di adozione e/o approvazione fossero introdotte modifiche sostanziali (quali ad esempio le variazioni conseguenti all'accoglimento di eventuali osservazioni), sarà necessario valutare la conformità 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;*
2. *la variante al PRG dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale, con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni*

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 12, comma 3, del D. Lgs. n.152/2006 e dalla lettera A.4) della delibera di G.R. n. 179 del 17.02.2025, sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale da consultare per le verifiche richieste ai sensi dell'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., i seguenti soggetti:

- AATO 5 Marche Sud;
- ARPAM – Servizio Territoriale di Ascoli Piceno.

Inoltre il Settore IV Edilizia Scolastica e Patrimonio - Pianificazione Territoriale Provinciale, nell'ambito endoprocedimentale della pratica in oggetto, ha richiesto al Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale Provinciale, un parere in merito alla "Variante al PRG (art. 15, comma 5, LR n. 34/92) Progetto Casa Comunale, Piano Particolareggiato di Recupero Zona Speciale n.14, via Asiago/via Toscana".

Di seguito vengono riportati i pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale di cui al soprastante punto 2:

L'Arpam – Servizio Territoriale Provinciale di Ascoli Piceno, con nota prot. n. 34338 del 17.10.2025, acquisita agli atti del Settore IV Provinciale in stessa data con prot. n. 21028, ha ritenuto che la Variante in oggetto non necessita di assoggettamento a VAS.

L'Aato n. 5 Marche Sud, con nota prot. n. 2008 del 20.10.2025, agli atti del Settore IV Provinciale con prot. n. 21147 del 20.10.2025, ha inviato il parere della **CIIP S.p.A.**, prot.n. 2025016248 del 13.10.2025:

- *L'intervento previsto non necessita della realizzazione di nuove reti idriche e fognarie e pertanto possono essere eseguite, delle normali diramazioni da collegare agli impianti esistenti in zona, adeguate alle normative vigenti con l'ubicazione a confine di proprietà sia dell'apparecchio di*

chiusura (contatore impianto idrico), sia del pozzetto di consegna (impianto fognatura acque nere);

- per lo scarico delle acque meteoriche, si ricorda, che la rete di raccolta dovrà essere totalmente indipendente dal reticolo fognario acque nere e condottata 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.;

- come previsto dall'art. 55 del vigente Regolamento del Servizio Idrico Integrato, si invita a provvedere, in caso di allaccio idrico presente o da realizzare, all'installazione ed attivazione di un impianto di autoclave per ridurre eventuali disagi che potrebbero verificarsi nel caso si rendesse necessaria l'interruzione del flusso idrico in occasione di emergenza, soprattutto nella stagione estiva. L'impianto di autoclave, come previsto dall'art.17 del Regolamento del S.I.I., dovrà essere provvisto di apposito recipiente di accumulo, dotato di rubinetto di arrivo con chiusura a galleggiante per interrompere la continuità tra la rete acquedottistica e l'impianto di sollevamento, nonché di valvola di non ritorno. Detto serbatoio dovrà avere una capacità da calcolare sulla base dei consumi medi della singola utenza, sufficiente a garantire l'erogazione idrica per almeno una intera giornata;

- infine i richiedenti, se previsto, prima della demolizione del fabbricato, debbono obbligatoriamente contattare i tecnici di questa Azienda per effettuare dei sopralluoghi necessari a garantire l'integrità, se presenti, delle apparecchiature di misura (contatori idrici) e degli allacci alle utenze gestite dalla CIIP Spa e programmare, se necessario, gli interventi di spostamento e/o adeguamento. Diversamente tutti i costi ed i relativi disagi saranno addebitati.

L'Aato n. 5 Marche Sud con la suddetta nota, richiamato il parere espresso dalla CIIP, come sopra riportato, ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla VAS della variante al vigente P.R.G., poiché lo stesso non modifica in maniera sostanziale quanto già valutato nella precedente procedura di assoggettabilità a VAS.

Il Settore II Tutela e Valorizzazione Ambientale Provinciale, con nota prot. n. 24486 del 03.12.2025, ha espresso parere favorevole all'esclusione dalle procedure di VAS, condizionatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è vietato il recapito in pubblica fognatura delle acque meteoriche di dilavamento dell'area in oggetto, ai sensi dell'art. 41, commi 5 e 6, delle LTA del PTA della Regione Marche (DAALR n. 145/2010);

- è fatto obbligo per le superfici scoperte adottare sistemi di pavimentazione che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche nel suolo ai sensi dell'art. 42, comma 9, delle stesse NTA.

Pareri

E' stato richiesto con nota prot. n. 73431 del 29/09/2025 il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001. Con nota acquisita al nostro prot. n. 75071 del 03/10/2025 il **DIPARTIMENTO**

INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE– Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio –**Settore Genio Civile Marche Sud**, ha espresso il seguente parere: **parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 con le seguenti prescrizioni:**

- ogni intervento di edificazione dovrà essere preceduto da Studi geotecnici finalizzati alla modellazione geotecnica, al fine di fornire al progettista i parametri necessari per le verifiche/analisi previste nelle Norme Tecniche delle Costruzioni 2018;
- dai risultati ottenuti da detti Studi, dovrà essere stabilita la tipologia di fondazioni più idonea;
- le opere di urbanizzazione dovranno prevedere anche il sistema per il mantenimento dell'Invarianza idraulica della trasformazione, tale sistema dovrà essere dimensionato in relazione a tutte le nuove superfici impermeabili e semipermeabili.

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

La Verifica completa di Compatibilità Idraulica allegata alla Variante Urbanistica al P. R. G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 – R. Z. S. n° 14, è stata effettuata da parte del dott. ing. Maravalle iscritto all'Ordine degli ingegneri di Ascoli Piceno Albo Sezione A N. 1404, 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. n.53 del 27 gennaio 2014.

Considerato quanto relazionato dal dott. ing. Maravalle, si concorda:

- con il livello completo 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. n.53 del 27 gennaio 2014;

- con le valutazioni effettuate in sede di Verifica completa della Compatibilità Idraulica,

- il fosso Fornace è stato analizzato dall'ing. Gesualdo Bavecchi con parere favorevole del Genio Civile n° 22499 del 21 maggio 2014

- lo Studio non ha evidenziato criticità per cui sono da escludersi interazioni tra il fosso e le aree del Piano e né esse ricadono nella fascia di rispetto del corso d'acqua.

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

Le nuove opere dovranno assicurare il perseguimento del Principio di Invarianza idraulica, ai sensi della L. R. 22/2011 e secondo i criteri dettati dalla Delibera già richiamata. La verifica del rispetto di tale prescrizione, è di competenza dell'Ente che rilascia il titolo abilitativo alla realizzazione delle opere.

Con deliberazione del Commissario Prefettizio N. 9 del 05/02/2026, nell'esercizio delle competenze e dei poteri della Giunta Comunale, la variante al P.R.G. per la zona speciale n. 14 – area di intervento Lodovici M. ubicata in Via Toscana – Via Asiago, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale è stata adottata ai sensi dell'articolo 30 della L.R. 34/92.

Si richiamano integralmente gli allegati tecnici alla deliberazione del Commissario Prefettizio N. 9 del 05/02/2026 di seguito elencati:

Elab. 03 Schede progetto delle zone speciali di recupero - stato approvato - scala 1: 500

Elab. 03 Schede progetto delle zone speciali di recupero - Variante- scala 1: 500

Elab. 04 Relazione Geologica

Elab. 05 Relazione tecnica illustrativa della Variante

Elab. 07 Rapporto Preliminare di screening semplificato

Ai sensi di quanto disposto dal 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 34/92, con nota prot. n. 0009759 del 09/02/2026 tale deliberazione è stata trasmessa alla Provincia di Ascoli Piceno - Settore IV Edilizia scolastica e Patrimonio - Pianificazione territoriale per la formulazione di eventuali osservazioni da valutare in sede di approvazione definitiva.

Con nota prot. n. 0009666 del 09/02/2026, contestualmente alla trasmissione alla Provincia di Ascoli Piceno, la Deliberazione del Commissario Prefettizio N. 9 del 05/02/2026 e i suoi allegati tecnici, sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per 50 giorni consecutivi (dal 09/02/2026 al 31/03/2026) per consentire a chiunque di consultarli e prenderne visione. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per l'intera durata del deposito (50 giorni) di specifico avviso recante all'oggetto " Deposito e pubblicazione del Piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica – Progetto Casa Comunale – Variante al piano particolareggiato di recupero per la zona speciale n. 14 "Via Toscana – Via Asiago" da approvare mediante un piano di recupero in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92. – Adozione ai sensi dell'art. 30 della Legge regionale 34/92 e s.m.i."

L'avviso di deposito di cui sopra è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune dal giorno **09/02/2026 al 31/03/2026** al numero 2026 / 000292 del Registro di Pubblicazione.

Con nota prot. n. 29604 del 21/04/2026 che sostituisce la precedente nota prot. n. 28815 del 17/04/2026, il Responsabile Ufficio Segreteria Generale ha comunicato che, ad integrazione del certificato di pubblicazione all'albo pretorio di questo Ente (N.2026/00029 del Registro di Pubblicazione) e a seguito di verifica effettuata dal competente Servizio comunale "Gestione documentale", come da comunicazione agli atti prot. n. 27768 del 15/04/2026, dal 09/02/2026 non risultano pervenute a questo Comune comunicazioni aventi ad oggetto:"Osservazioni al Piano Particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica – progetto casa Comunale zona speciale n. 14 – Via Toscana – Via Asiago".

Sempre nella stessa nota prot. n. 29604/2026 viene comunicato che risultano pervenute le seguenti comunicazioni:

- Protocollo n. 0020595 del 19/03/2026 avente ad oggetto "Osservazioni ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale 05/08/92, n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni. Comune di San Benedetto del Tronto – Legge 17/08/1942 n. 1150 e ss.mm.ii. - Legge Regionale n. 34 del 05/08/1992 e ss.mm.ii. Art. 15 c.5 "Variante al Progetto Casa Comunale, PPR Zona Speciale n. 14" Delibera di adozione del Commissario Straordinario n. 9 del 05/02/2026;
- Protocollo n. 21087 del 20/03/2026 avente ad oggetto "Significazione e richieste per posizione Ascani Esterina – Rif. area Progetto Casa.

CONSIDERATO CHE:

- con la nota prot. n. 0020595 del 19/03/2026, la Provincia di Ascoli da trasmesso la Determinazione del

Titolare di incarico di Elevata Qualificazione delegato dal Dirigente del Settore IV Pianificazione Territoriale Reg. Gen. N. 237 del 19/03/2026 con la quale, ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale 05/08/92 n. 34 e successive modificazioni ed integrazioni, non sono state formulate osservazioni in merito alla variante in oggetto;

- è stato data riscontro alla nota prot. n. 21087/2026 da parte del Dirigente dell'Area Gestione del Territorio – Servizio Pianificazione Urbanistica, con nota PEC prot. n. 29840 del 22/04/2026.

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 AL COMMISSARIO STRAORDINARIO

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

1. **di richiamare ed approvare** la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione
2. **di APPROVARE** la variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art. 30 della medesima L.R, per la zona speciale n. 14 – area di intervento Lodovici M. ubicata in Via Toscana – Via Asiago, facente parte del Piano di Recupero denominato Progetto Casa Comunale, composta dai seguenti elaborati che risultano allegati alla deliberazione del Commissario Prefettizio N. 9 del 05/02/2026 per farne parte integrante e sostanziale:
Elab. 03 Schede progetto delle zone speciali di recupero - stato approvato - scala 1: 500
Elab. 03 Schede progetto delle zone speciali di recupero - Variante- scala 1: 500
Elab. 04 Relazione Geologica
Elab. 05 Relazione tecnica illustrativa della Variante
Elab. 07 Rapporto Preliminare di screening semplificato
3. **di confermare** le prescrizioni operative del DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE – Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile Marche Sud recepite con nota acquisita al nostro prot. n. 75071 del 03/10/2025 e riportate nella premessa del presente atto.
4. **di richiamare** le prescrizioni comunicate con nota acquisita al nostro protocollo al n. 94339 del 04/12/2025, con cui l'Amministrazione Provinciale ha trasmesso le Determina N. 76 del 03/12/2025 del Settore IV – Edilizia Scolastica e Patrimonio - Pianificazione Territoriale, Registro Generale n. 1129 del 03/12/2025, con la quale è stata comunicata l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/006 e ss.mm.ii., della "Variante al PRG (art.15 comma 5 della L.R. 34/92) Progetto Casa Comunale, Piano particolareggiato di Recupero Zona Speciale n. 14 vi Asiago/via Toscana", e riportate nella premessa del presente atto.

5. **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 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

Firma autografa sostituita dall'indicazione a stampa ai sensi dell'Art. 3, co. 2, del D.Lgs. 39/93

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(nell'esercizio delle competenze e con i poteri della Giunta Comunale)

Vista la proposta di deliberazione, istruita a cura del Dirigente competente;

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 vigente Statuto Comunale;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 - "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali";

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 delibera di Giunta Comunale n. 143 del 01/07/2025;

Vista la delibera del Commissario Prefettizio N. 9 del 05/02/2026;

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

Visto il D.I 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

D E L I B E R A

1. **di richiamare ed approvare** la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione
2. **di APPROVARE** la variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e con la procedura di cui all'art. 30 della medesima L.R, 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, composta dai seguenti elaborati che risultano allegati alla deliberazione del Commissario Prefettizio N. 9 del 05/02/2026 per farne parte integrante e sostanziale:
 - Elab. 03 Schede progetto delle zone speciali di recupero - stato approvato - scala 1: 500*
 - Elab. 03 Schede progetto delle zone speciali di recupero - **Variante**- scala 1: 500*
 - Elab. 04 Relazione Geologica*
 - Elab. 05 Relazione tecnica illustrativa della **Variante***
 - Elab. 07 Rapporto Preliminare di screening semplificato*
3. **di confermare** le prescrizioni operative del DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE,

TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE – Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio – Settore Genio Civile Marche Sud recepite con nota acquisita al nostro prot. n. 75071 del 03/10/2025 e riportate nella premessa del presente atto.

4. **di richiamare** le prescrizioni comunicate con nota acquisita al nostro protocollo al n. 94339 del 04/12/2025, con cui l'Amministrazione Provinciale ha trasmesso le Determina N. 76 del 03/12/2025 del Settore IV – Edilizia Scolastica e Patrimonio - Pianificazione Territoriale, Registro Generale n. 1129 del 03/12/2025, con la quale è stata comunicata l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/006 e ss.mm.ii., della "*Variante al PRG (art.15 comma 5 della L.R. 34/92) Progetto Casa Comunale, Piano particolareggiato di Recupero Zona Speciale n. 14 vi Asiago/via Toscana*", e riportate nella premessa del presente atto.
5. **di dare atto** che il dirigente dell'Area Gestione del Territorio svolgerà tutti gli atti conseguenti.

Il Commissario Straordinario dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

Proposta di Deliberazione
N. 104 del 04/05/2026

OGGETTO: **PROGETTO CASA COMUNALE - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA SPECIALE N.14 "Via Toscana - Via Asiago" VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/92 APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I.**

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 05/05/2026

IL DIRIGENTE
ex Decreto Sindacale 13/2025
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
DE BERARDINIS ROBERTO¹

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 Commissario Straordinario

RITA STENTELLA



il Segretario Generale

STEFANO ZANIERI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo pretorio in data 07/05/2026 e iscritta al n.001345 del Registro di Pubblicazione.

La presente deliberazione è rimasta affissa all'albo pretorio dal 07/05/2026 al 22/05/2026 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 07/05/2026.



Il Responsabile della pubblicazione
Segreteria Generale
