



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta del ventidue dicembre duemilaventicinque

DELIBERA N. 124 DEL 22/12/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE, AI SENSI DELL'ART 33 C 15 DELLA LR 19/2023, DELLA PROPOSTA TECNICA PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE IN LOCALITÀ MONTICELLI PROPOSTA DALLA DITTA DE ANGELIS ANTONIO MARIA E DE ANGELIS ANNA GIULIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventidue** del mese di **dicembre** alle ore **09:20** nella sala consiliare del Civico Palazzo, per determinazione del Presidente si è riunito il **Consiglio Comunale** in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato ai Consiglieri, come da referti in atti e partecipato al Sig. Prefetto.

Presiede il Presidente del Consiglio **Avv. ALESSANDRO BONO**

Partecipa il Segretario Generale **Dott. VINCENZO PECORARO**

Fatto l'appello nominale, risultano:

N.	Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
1	Sindaco	FIORAVANTI MARCO	Si	
2	Consigliere	ANGELINI MARINUCCI	Si	
3	Consigliere	ASCARINI MARIKA	Si	
4	Presidente del Consiglio	BONO ALESSANDRO	Si	
5	Consigliere	CAMELI GIOVANNA	Si	
6	Consigliere	CAPPELLI GREGORIO	Si	
7	Consigliere	CESARI MARIA ANTONIETTA	Si	
8	Consigliere	CORRADETTI DARIO	Si	
9	Consigliere	DAMIANI CLAUDIO QUIRINO	Si	
10	Consigliere	DAMIANI STEFANIA	Si	
11	Consigliere	DI MICCO MANUELA	Si	
12	Consigliere	DOMINICI ANDREA	Si	
13	Consigliere	FEDERICI GIADA	Si	
14	Consigliere	FILIAGGI ALESSANDRO	Si	
15	Consigliere	IONNI LUCIO	Si	
16	Consigliere	LATTANZI LUIGI	Si	
17	Consigliere	LUZI MARTA	Si	
18	Consigliere	MANCINI VINCENZO	Si	
19	Consigliere	MARCUCCI MANUELA	Si	

20	Consigliere	MAROZZI EMANUELA	Si	
21	Consigliere	MARTELLINI MARIA PAOLA	Si	
22	Consigliere	NARCISI CARLO	Si	
23	Vice Presidente del Consiglio	NARDINI EMIDIO	Si	
24	Consigliere	PALANCA PATRIZIA	Si	
25	Consigliere	PANICHI SERGIO	Si	
26	Consigliere	PASSERINI GIORGIO	Si	
27	Consigliere	PETRACCI PATRIZIA	Si	
28	Consigliere	POLI ALESSIO	Si	
29	Consigliere	PREMICI EMIDIO	Si	
30	Consigliere	PROCACCINI ANGELO	Si	
31	Consigliere	SEGHETTI PIERA	Si	
32	Consigliere	SIMONETTI MAURIZIO	Si	
33	Consigliere	TRAINI TATIANA	Si	

Totale Presenti: **33**

Totale Assenti: **0**

Riconosciuta legale l'Adunanza per numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita gli adunanti a trattare gli argomenti iscritti all' ordine del giorno.

Il consiglio comunale

Premesso che:

- il progetto urbanistico presentato prevede anche la sistemazione di un'area di proprietà pubblica ubicata ad ovest del lotto privato (denominata area C) finalizzata all' aumento dei posti auto ed al miglioramento della viabilità afferente l'asse centrale del quartiere e viale dei Platani;

Rilevato che:

- la proposta di variante urbanistica non interessa zone agricole ma zone urbanizzate con diversa destinazione all'interno del quartiere di Monticelli già oggetto di pianificazione attuativa; nello specifico le particelle catastali oggetto di richiesta ricadono in zona avente destinazione "ASA-6 Contratto di quartiere II" nel PRG vigente per la quale vale l'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione, che rimanda alla pianificazione urbanistica di attuativa approvata con Delib. CS n. 18 del 29.05.2009, nella quale le particelle catastali oggetto di proposta di variante, nel PRG vigente hanno destinazione di "strade e pedonali" e di "verde pubblico";
- al fine di valutare compiutamente la fattibilità della proposta di variante urbanistica, il suo interesse pubblico e l'iter da seguire per la sua approvazione è necessario fare riferimento al mutato quadro normativo regionale in materia di governo del territorio nonché al Regolamento comunale per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, approvato ai sensi dell'articolo 16 c. 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 dal consiglio comunale con delibera n. 15 del 07/05/2018;

Evidenziato che:

- con riferimento al quadro normativo regionale in tema di governo del territorio, in data 1 gennaio 2024 è entrata in vigore la legge regionale n 19 del 2023 ad oggetto "*Norme della pianificazione per il governo del territorio*" che ha abrogato, tra le altre, la legge 34 del 1992 "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio" che per oltre 30 anni ha disciplinato la materia nel territorio marchigiano;
- la nuova disciplina prevede delle tempistiche per la formazione dei nuovi strumenti di pianificazione sia di livello regionale che provinciale e comunale; in particolare i comuni sono tenuti ad approvare il Piano Urbanistico Generale unico (PUG) di competenza entro ventiquattro mesi dall'approvazione del PTCP (piano territoriale di Coordinamento Provinciale) e in ogni caso non oltre quarantotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge;
- nelle more della formazione dei nuovi strumenti urbanistici ai vari livelli di governo territoriale, riveste particolare importanza l'articolo 33 della legge "*Norme transitorie*" che stabilisce al comma 8 la vigenza dei piani regolatori Generali approvati dai comuni: "*8. Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti. Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti adottati alla data di entrata in vigore di questa legge sono approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio). Per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui a questo comma, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla l.r. 34/1992.*";
- per quanto attiene, invece, la possibilità di procedere con varianti ai piani regolatori vigenti nel periodo transitorio, devono essere prese in considerazione due fattispecie: le varianti cd. "*non sostanziali*" ovvero semplificate (varianti ex art 15 comma 5 della L.R. 34/ 92) che non prevedono aumenti del carico urbanistico e sono disciplinate dall'articolo 33 comma 12 della legge regionale e le varianti ordinarie che comportano un aumento del carico urbanistico (varianti ex articolo 26 della L.R. 34/ 92) per le quali deve farsi riferimento al combinato disposto dei commi 15 e 13 dello stesso articolo 33;

“15. Fermo restando quanto stabilito dal comma 13, con le modalità di cui agli articoli 4 e 15 e fatto salvo quanto diversamente stabilito da questo comma, è altresì consentito apportare varianti ai PRG vigenti diverse da quelle indicate dal comma 12, purché il Comune ne approvi la proposta tecnica preliminare, corredata del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge. Per le finalità di questo comma la proposta tecnica preliminare di variante di cui al primo periodo sostituisce il documento programmatico di cui all'articolo 15 ai fini della prima conferenza di CeVI e della prosecuzione del procedimento per l'adozione e l'approvazione della variante di cui al medesimo articolo 15. Per l'attuazione delle varianti di cui a questo comma si applicano le disposizioni della l.r. 34/1992.”

“13. Le varianti di cui all'articolo 26 quater della l.r. 34/1992 nonché quelle di cui al comma 15 di questo articolo non possono essere adottate qualora prevedano ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola nei Comuni che non hanno completato per almeno il 75 per cento l'edificazione delle aree esistenti con medesima destinazione d'uso urbanistica. A tal fine si considerano edificate le aree, ricadenti nelle zone C e D di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968, per le quali sono stati già rilasciati i titoli abilitativi edilizi. E' comunque consentita l'adozione di varianti ai PRG vigenti se necessarie all'ampliamento di attività produttive, purché le nuove aree siano contigue a quelle già edificate. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 29 della legge regionale 18 aprile 2019, n. 8 (Disposizioni di semplificazione e aggiornamento della normativa regionale).”

Evidenziato altresì che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/2018 è stato approvato il Regolamento per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, approvato ai sensi dell'articolo 16 c. 4 lettera di-ter del DPR 380/2001 che stabilisce:

“4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
 - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
 - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
 - d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
 - d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.”;- la proposta di variante urbanistica presentata dalla Ditta De Angelis Antonio Maria e De Angelis Anna Giulia non rientra nei casi di esclusione dall'applicazione del suddetto regolamento previsti nell'articolo 6 dello stesso;
- l'erogazione da parte del soggetto privato al Comune del contributo straordinario, calcolato come previsto dal surrichiamato regolamento, attesta l'interesse pubblico della variante urbanistica proposta;

- l'articolo 3 del Regolamento stabilisce le modalità di erogazione nonché la destinazione del Contributo Straordinario e stabilisce, in particolare, che i proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana nello stesso contesto in cui ricade l'intervento soggetto a contributo ed in sede negoziale potranno essere previste, quali alternative al versamento finanziario, la cessione di aree e/o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- è demandata al consiglio comunale, in sede di approvazione della proposta, la valutazione dell'accettazione di un eventuale cessione di immobili, la valutazione del contesto in cui ricade l'intervento al fine di stabilirne la congruità delle opere pubbliche finanziate con il contributo straordinario all'interno del raggio di influenza del nuovo insediamento e l'approvazione di apposita convenzione che andrà a definire le modalità di attuazione dell'intervento e gli obblighi che il soggetto privato attuatore dovrà assumere;

Atteso dunque che:

- la proposta di variante urbanistica presentata dalla Ditta De Angelis Antonio Maria e De Angelis Anna Giulia, prevedendo un aumento del carico urbanistico, rientra nella fattispecie delle varianti ex art 26 L.R. 34/92 ed è ammissibile ai sensi del comma 13 della LR 19/2023 in quanto non prevede espansione di aree edificabili in zone agricole;
- per consentire ai Comuni di procedere con le varianti ai piani regolatori vigenti ai sensi del richiamato comma 15 articolo 33 della nuova L.R. 19/23, la regione Marche con delibera di giunta n 1188 del 29 luglio 2024 ha approvato le linee operative per le procedure di varianti ai PRG vigenti di cui al comma 15 dell'articolo 33;
- il suddetto documento stabilisce che il procedimento di tali varianti si svolga con il metodo della Copianificazione e della Valutazione Interistituzionale (CeVI) attraverso l'attivazione delle relative conferenze che hanno l'obiettivo di realizzare la concertazione istituzionale tra le amministrazioni interessate dall'esercizio delle funzioni di pianificazione, attraverso l'integrazione delle diverse competenze e la ricerca della condivisione degli obiettivi generali e delle scelte delle varianti;
- per queste tipologie di varianti, la Proposta Tecnica Preliminare (PTP) sostituisce il documento programmatico, il progetto preliminare di variante (PPV) sostituisce il progetto preliminare del PUG e il progetto definitivo di variante (PDV) sostituisce il progetto definitivo del PUG di cui all'articolo 15 della L.R. n. 19/2023;
- il procedimento previsto nel suddetto documento si avvia con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della Proposta Tecnica Preliminare (di seguito PTP) della variante urbanistica corredata dal documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore della legge 19/23;

Rilevato che:

- con Delibera n. 370 del 27/11/2025 la Giunta Comunale ha espresso una valutazione positiva in quanto la proposta consente di migliorare la viabilità nella zona prospiciente l'ospedale civile, con la realizzazione di un nuovo asse viario in continuità con via degli Iris, e di implementare i servizi pubblici e i parcheggi esistenti, e ne ha acclarato l'interesse pubblico e quindi la procedibilità riguardo ai suoi contenuti, fornendo gli indirizzi e le indicazioni necessarie per la presentazione della Proposta Tecnica Preliminare ai sensi e per gli effetti del nuovo procedimento urbanistico regionale da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, disponendo quanto di seguito riportato:
 - *il 50% del plusvalore generato dalla variante urbanistica come determinato nella proposta presentata (salvo diverse valutazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate come previsto dall'articolo 1 del Regolamento) venga erogato con la cessione di un locale al piano terra del fabbricato (prospiciente all'asse centrale del quartiere di Monticelli) di superficie pari ad almeno 300 metri quadrati e con opere finalizzate alla riqualificazione del parcheggio pubblico e alla viabilità adiacenti al lotto di intervento (secondo un progetto esecutivo da presentare con la variante urbanistica) ai sensi e per gli effetti dell'applicazione dell'articolo 3 del "Regolamento";*

- *di stabilire che la PTP da sottoporre alla prima CeVI dovrà adeguarsi alle eventuali richieste di integrazione documentale come previsto dalle linee guida;*
- *di stabilire altresì che la documentazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale come Progetto Preliminare di Variante secondo le linee guida regionali, oltre ad adeguarsi ai pareri e prescrizioni resi in sede di prima CeVI, dovrà essere aggiornata tenendo conto delle seguenti indicazioni:*
 - *i contenuti della proposta devono essere adeguati secondo quanto previsto dall'articolo 5 del "Regolamento per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi dell'articolo 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001" (di seguito Regolamento);*
 - *le norme tecniche della variante, dovranno prevedere l'attuazione dell'intervento attraverso un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del dpr 380 del 2001 ed è pertanto necessario predisporre apposito schema di convenzione con la quale specificare gli obblighi che il soggetto attuatore dovrà assumersi al fine di conseguire il rilascio del titolo edilizio nonché le modalità di erogazione e destinazione del contributo straordinario così come previsto dall'articolo 3 del "Regolamento";*
 - con nota pec prot n. 106337 del 04/12/2025 sono stati trasmessi gli elaborati adeguati alle indicazioni fornite dalla giunta comunale (pubblicati su apposita pagina del sito comunale ai sensi dell'articolo 39 c. 2 del D.L. n 33 del 2013);
 - la presente Proposta Tecnica Preliminare dovrà essere sottoposta a Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. in sede di prima CeVI, nel cui ambito l'Amministrazione Provinciale, quale Autorità Competente, svolge le attività tecnico-istruttorie di competenza e, tenuto conto dei pareri degli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale), esprime il parere motivato di VAS, con le modalità e nei termini di cui all'art. 15 del D.Lgs. 152/2006;

Ritenuto pertanto di poter procedere con l' avvio dell'iter per l'approvazione della presente proposta di variante urbanistica secondo la nuova normativa regionale e le linee guida operative, sottponendo all'approvazione del consiglio comunale la Proposta Tecnica Preliminare, costituita dagli elaborati sopra descritti, che sarà oggetto di valutazione della prima CEVI;

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 06/03/2025 ad oggetto: *"Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2025 – 2027, del programma triennale per gli acquisti di forniture e servizi 2025-2027, del programma triennale lavori pubblici 2025-2027 ed elenco annuale 2025, del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2025-2027 e del bilancio di previsione finanziario relativo al triennio 2025-2027, determinazioni"*
- la deliberazione di Giunta comunale n. 56 del 18/03/2025 ad oggetto " Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 (art. 169 del D.Lgs. 267/2000)";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 26/03/2025 avente per oggetto: *"Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025–2027 in forma ordinaria, ai sensi dell'art. 6 D.L. 9 giugno 2021, n. 80, convertito dalla L. 6 agosto 2021, n. 113, del D.P.R. 24 giugno 2022, n. 81 e del D.M. 30 giugno 2022, n. 132. – Approvazione."*
- la legge regionale n. 19 del 30 novembre 2023;

Visti i pareri:

- di regolarità tecnica del dirigente del Settore 7 -Rigenerazione urbana;
- di regolarità contabile del Dirigente del Settore 4 – Bilancio;

Ritenuto per i motivi sopra riportati deliberare in merito;

Il Consiglio Comunale con voti ...

DELIBERA

- la PTP da sottoporre alla prima CeVI dovrà adeguarsi alle eventuali richieste di integrazione documentale come previsto dalle linee guida;

- la documentazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale come Progetto Preliminare di Variante secondo le linee guida regionali, oltre ad adeguarsi ai pareri e prescrizioni resi in sede di prima CeVI, dovrà essere aggiornata tenendo conto delle seguenti indicazioni:

- i contenuti della proposta devono essere adeguati secondo quanto previsto dall'articolo 5 del "Regolamento per il calcolo del contributo straordinario nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica ai sensi dell'articolo 16 comma 4 lettera d-ter DPR 380/2001" (di seguito Regolamento);

- le norme tecniche della variante, dovranno prevedere l'attuazione dell'intervento attraverso un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del dpr 380 del 2001 ed è pertanto necessario predisporre apposito schema di convenzione con la quale specificare gli obblighi che il soggetto attuatore dovrà assumersi al fine di conseguire il rilascio del titolo edilizio nonché le modalità di erogazione e destinazione del contributo straordinario così come previsto dall'articolo 3 del "Regolamento";

- 4) di dare atto altresì che la suddetta variante urbanistica dovrà essere sottoposta a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. in sede di prima CeVI durante la quale saranno acquisiti i pareri degli SCA (Soggetti Competenti in materia Ambientale);
- 5) di dare atto che con delibera di giunta comunale n. 291 del 03/10/2024 è stato individuato il Dirigente del Settore 7 (quale dirigente della struttura competente in materia di urbanistica) come rappresentante unico comunale a partecipare alle conferenze di CeVI, ai sensi del comma 4, art. 4 della L.R. 19 del 30 novembre 2023, con facoltà di delega;
- 6) di individuare, in base all'art. 5 della L. 241/90, nel dirigente del Settore 7 - Rigenerazione urbana, Servizio Urbanistica e SIT, ing Maurizio Piccioni il responsabile del procedimento del presente atto dando allo stesso il mandato di procedere con tutti gli adempimenti previsti per l'approvazione della variante urbanistica di che trattasi;
- 7) di dichiarare, con separata votazione unanime palese, la propria deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, al fine di procedere con tempestività all'avvio dell'iter della procedura.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE Avv. ALESSANDRO BONO	IL SEGRETARIO Dott. VINCENZO PECORARO
---	--

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Ascoli Piceno ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.