



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 382

DEL 04/12/2025

L'anno **duemilaventicinque** addì **quattro** del mese di **dicembre** alle ore **12:45** nella Sede Municipale, convocata nei modi e termini di legge, con l'osservanza delle prescritte formalità, si è riunita la Giunta Comunale.

Nel corso della seduta la Giunta Comunale, invitata dal Presidente a procedere all'esame dell'argomento riportato in oggetto, approva la seguente deliberazione.

Alla votazione risultano presenti i seguenti componenti:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	FIORAVANTI MARCO	Si	
VICE SINDACO	BRUGNI MASSIMILIANO		Si
ASSESSORE	CARDINELLI MARCO	Si	
ASSESSORE	DI NICOLA ANNAGRAZIA		Si
ASSESSORE	FERRETTI DONATELLA GIUSEPPINA	Si	
ASSESSORE	LATTANZI ATTILIO	Si	
ASSESSORE	PENNACCHIETTI BARBARA		Si
ASSESSORE	SILVESTRI GIOVANNI	Si	
ASSESSORE	STALLONE DOMENICO	Si	
ASSESSORE	TRONTINI LAURA	Si	

Totale Presenti: 7

Totale Assenti: 3

Presiede il SINDACO **Dott. FIORAVANTI MARCO**

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE **Dott. VINCENZO PECORARO**

OGGETTO:

VARIANTE PARZIALE AL PRG IN ZONA CENTRO STORICO - VIA ANNIBAL CARO - PROPOSTA DALLA DITTA CONTI - TASCA. ATTO DI INDIRIZZO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con nota PEC prot n 105540 del 02/12/2025 è pervenuta da parte dei Sig.ri Conti Giuseppe e Tasca Giuseppina, una proposta tecnica preliminare di piano di recupero in variante al P.R.G., su un'area di proprietà privata sita in Via Annibal Caro, 2 nel Centro Storico di Ascoli Piceno;
- la proposta interessa la particella catastale distinta al foglio 169 mappale 279, di proprietà dei richiedenti, ed è finalizzata al recupero di alcuni manufatti della volumetria complessiva di mc 959,88;
- tali manufatti sono stati oggetto di diversi Permessi di Costruire in sanatoria (condono edilizio) rilasciati tra il 2011 e il 2013 (P.D.C. a Sanatoria n° 51/2011 - P.D.C. a Sanatoria n° 5/2013 - P.D.C. a Sanatoria n° 6/2013 - P.D.C. a Sanatoria n° 4/2013);
- la proposta preliminare di piano di recupero, prevede la riqualificazione di una porzione del fondo privato di cui sopra, avente la superficie di circa 1370 mq, prospiciente come detto Via Annibal Caro, attraverso la demolizione dei suddetti manufatti, di scarsa qualità, in uno stato di evidente degrado, e la successiva realizzazione di un fabbricato di civile abitazione con parcheggio interrato, rispondente alle normative antismistiche ed a quelle di contenimento energetico che recuperano il volume oggetto, con un volume pari a mc 958,63 (inferiore gli attuali mc 959,88).
- la proposta presentata è costituita dai seguenti elaborati (pubblicati su apposita pagina del sito comunale ai sensi dell'articolo 39 c. 2 del D.L. n 33 del 2013):
 - *2a- relazione tecnica illustrativa*
 - *2b- relazione verde pubblico attrezzato*
 - *NTA di Piano di Recupero di iniziativa privata in variante al PRG*
 - *Screening preliminare novembre 2025.pdf*
 - *Tav. 1 inquadramento - PIANO RECUPERO Via Annibal Caro 2*
 - *Tav. 2 verifiche parametri - PIANO RECUPERO Via Annibal Caro 2*
 - *Tav. 3 architettonico fabbricato residenziale - PIANO RECUPERO Via Annibal Caro 2*
 - *Tav. 4 architettonico rimessa - PIANO RECUPERO Via Annibal Caro 2*
 - *Tav. 5 verde pubblico attrezzato da cedere - PIANO RECUPERO Via Annibal Caro 2*
 - *Relazione calcolo contributo straordinario*
- nella relazione viene evidenziato che si è ritenuto di destinare la superficie a standards urbanistici da cedere, calcolata in mq. 252, a verde pubblico di quartiere anziché a parcheggio pubblico in quanto di difficile accesso in quella zona ed in considerazione dal fatto che la destinazione a verde pubblico risulta più aderente alle esigenze manifestate dagli abitanti del quartiere.

Rilevato che:

- la proposta di variante urbanistica non interessa zone agricole ma zone del Centro Storico cittadino, come individuata nel PRG vigente per la quale vale l'articolo ART. 44 - TESSUTO STORICO delle norme tecniche di attuazione;
- con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 04/11/2021 ad oggetto "Individuazione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale", di due zone all'interno del Centro Storico di Ascoli Piceno da sottoporre a Piano di Recupero", l'area denominata "CONTI – TASCA" sita in Via Annibal Caro 2, distinta catastalmente al foglio 169 mappale 279 della superficie di mq. 1468, era stata individuata come area da sottoporre a successivi Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457/1978 e della L.R. 34/1992;
- 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 di questa 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 dai Sig.ri Conti Giuseppe e Tasca Giuseppina 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 dai Sig.ri Conti Giuseppe e Tasca Giuseppina, 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;

Ritenuto pertanto necessario esprimersi sulla proposta di variante urbanistica pervenuta al fine di acclararne 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;

Richiamate:

- 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 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)" ;

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;

con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di dare atto che è pervenuta una proposta di proposta tecnica preliminare di piano di recupero in variante al P.R.G., su un'area di proprietà privata sita in Via Annibal Caro, 2 nel Centro Storico di Ascoli Piceno che interessa la particella catastale distinta al foglio 169 mappale 279 (costituita dagli elaborati descritti nella parte narrativa agli atti d'ufficio e pubblicati su apposita pagina del sito comunale ai sensi dell'articolo 39 c. 2 del D.L. n 33 del 2013), consistente nella riqualificazione di una porzione del fondo privato di cui sopra, attraverso la demolizione di manufatti, di scarsa qualità, in uno stato di evidente degrado, e la successiva realizzazione di un fabbricato di civile abitazione con parcheggio interrato, rispondente alle normative antisismiche ed a quelle di contenimento energetico, con una volumetria pari a mc 958,63 (inferiore gli attuali mc 959,88) e dei relativi standard urbanistici (verde pubblico) ed opere di urbanizzazione;
- 2) di dare atto altresì che la proposta presentata contiene il calcolo del "maggior valore" che la variante stessa genera, calcolato secondo quanto previsto dal Regolamento comunale per il contributo straordinario, e che il 50% di detto valore a favore dell'amministrazione comunale attesta l'interesse pubblico della variante;
- 3) di esprimere, nel merito dei contenuti della proposta, i seguenti indirizzi al fine di aggiornare la documentazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale come Proposta Tecnica Preliminare secondo le linee guida regionali:
 - 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 utilizzato per l'implementazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche (secondo un progetto esecutivo da condividere con l'amministrazione e da presentare con la variante urbanistica) nell'ambito della Zona di intervento e per gli effetti dell'applicazione dell'articolo 3 del "Regolamento";
- 4) di stabilire che la PTP da sottoporre alla prima CeVI dovrà adeguarsi alle eventuali richieste di integrazione documentale come previsto dalle linee guida;
- 5) 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”*;
- 6) di individuare nell' Arch Franco Bartolini il responsabile del procedimento del presente atto ai sensi della L. 241/90 dando mandato allo stesso di predisporre gli atti necessari al completamento dell'iter previsto dalle disposizioni normative e regolamentari in materia e di intervenire alle conferenze di CeVI, ai sensi del comma 4, art. 4 della L.R. 19 del 30 novembre 2023, come rappresentante unico comunale in attuazione della delibera di giunta comunale n. 291 del 03/10/2024;
 - 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 avviare nel più breve tempo possibile l'iter della variante urbanistica.



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Rif.to proposta di delibera: 43 del 03/12/2025

Oggetto: VARIANTE PARZIALE AL PRG IN ZONA CENTRO STORICO - VIA ANNIBAL CARO -
PROPOSTA DALLA DITTA CONTI - TASCA. ATTO DI INDIRIZZO

Il Responsabile del Servizio interessato attesta, ai sensi dell'articolo 49, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento.

Esprime parere: **Favorevole**

Responsabile SETTORE 7 - RIGENERAZIONE URBANA

PICCIONI MAURIZIO

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.



Comune di Ascoli Piceno

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE PER ATTIVITÀ PARTIGIANA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Rif.to proposta delibera: 43 del 03/12/2025

**Oggetto: VARIANTE PARZIALE AL PRG IN ZONA CENTRO STORICO - VIA ANNIBAL CARO -
PROPOSTA DALLA DITTA CONTI - TASCA. ATTO DI INDIRIZZO**

Il Responsabile del Servizio Finanziario, Dott.ssa Cristina Mattioli per quanto concerne il parere in ordine alla regolarità contabile, in data 03/12/2025 prescritto dall'art.49 comma 1 e 151 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 ha espresso il seguente parere:

Favorevole

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Cristina Mattioli

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.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE Dott. FIORAVANTI MARCO	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.