



# CITTA' DI TREIA

(Provincia di Macerata)

Cod. COM. 43054

---

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 6 del 15-11-2018

|                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oggetto:</b> ADOZIONE VARIANTE AL P.R.G. ART. 15, COMMA 5, L.R. 34/1992 E SS.MM.II. PER DECLASSAMENTO FABBRICATO RURALE CENSITO "A - CASA IN ARGILLA" IN LOC. FONTEVANNAZZA. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **quindici** del mese di **novembre**, alle ore **13:40**, nella Residenza municipale, il Commissario Prefettizio, **ANGIERI SALVATORE**, nominato con decreto prefettizio n. 46109 in data 26/10/2018, pone in discussione la pratica segnata all'ordine del giorno.

Partecipa, con funzioni di assistenza, il Vicesegretario Comunale **Palmieri Liliana**.

Documento istruttorio del Funzionario responsabile del Settore “Urbanistica e Territorio – SUE”, arch. Patrizia Roganti:

“PREMESSO che:

- i sigg.ri CASTELLANI GABRIELLA, CASTELLANI GRAZIELLA, CASTELLANI LUCIANA, CASTELLANI RAOUL e PERSICHINI ELENA, in qualità di comproprietari, con nota assunta al protocollo n. 2018/10903 in data 26/06/2018, hanno presentato richiesta di "DECLASSAMENTO di un EDIFICIO SOGGETTO A VINCOLO SPECIALE "CASA IN ARGILLA", censito "a", ai sensi della L.R. 13/1990 art. 15, e delle N.T.A. del P.R.G. art. 35, distinto al catasto al foglio n. 72 mappale n. 690, sub 2 e sub 4 (ex mappale 80), ubicato in C.DA FONTEVANNAZZA, 47;
- la variante richiesta è finalizzata al declassamento di un fabbricato rurale inserito dal vigente P.R.G. in "zone ed edifici a vincolo speciale - verde o parco privato" (art. 34 delle N.T.A.) e classificato dal censimento dei fabbricati rurali nella categoria "a - casa di terra), di rilevante valore architettonico, tipologico e storico-documentario, per il quale, ai sensi dell'articolo 35 delle N.T.A. del P.R.G., è consentito il recupero e/o il mantenimento dell'originaria configurazione, mentre non è consentita la demolizione, salvo per comprovati motivi di tutela della pubblica incolumità;

PRESO ATTO che l'immobile censito nella scheda n. 17 in loc. Fontevannazza ha le seguenti caratteristiche: è riconducibile tipologicamente alla casa colonica tipica delle Marche, di epoca costruttiva antecedente il 1892, costituita da tre corpi di fabbrica e sviluppata su due piani, di dimensioni medie, con la residenza al piano primo sovrastante i locali accessori al piano terra, servita da una scala esterna, in posizione trasversale, pressoché centrale. Nel tempo l'impianto originario, costituito da un unico volume, si è ampliato risultando fortemente manomesso a seguito dell'ammorsatura alla struttura originaria di porzioni in laterizio e c.a.;

PRESO ATTO, inoltre, che lo stesso si presentava in stato di degrado e abbandono e che la situazione è degenerata a seguito degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e seguenti, come risulta dall'ordinanza di inagibilità n. 407 del 31/12/2016 (reg. cron. 557/2016), emanata dal Sindaco sulla base dell'esito del sopralluogo svolto dai tecnici incaricati, schede FAST nn.004 del 19/12/2016, squadra SF839, depositate agli atti, con cui viene attribuito uno stato di danno 4, livello operativo 4, che comporterà un adeguamento sismico della struttura raggiungibile solo con la demolizione e ricostruzione;

CONSIDERATO che la relazione tecnica allegata alla domanda descrive l'entità ed il livello del danno dichiarato con le schede AEDES e con le perizie giurate del tecnico incaricato, rilevando che l'edificio risulta *"crollato per intero per la porzione realizzata in argilla, e gravemente danneggiato per le porzioni in ampliamento"*;

CONSIDERATO, inoltre, che la variante al P.R.G. richiesta è finalizzata al declassamento dell'edificio in parola dalla categoria "a - di rilevante valore" ad un sottogruppo (alla categoria "b" di valore ambientale o altro) al fine di renderlo agibile previo adeguamento alle normative antisismiche mediante un intervento di *"ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione"*;

VISTO che in data 23/07/2018 la domanda in oggetto è stata esaminata dalla Commissione comunale per il paesaggio, verbale n. 3, che ha espresso in merito parere FAVOREVOLE CONDIZIONATO (esame n. 3 del verbale) con le seguenti prescrizioni:

***“LA CASA IN ARGILLA VIENE DECLASSATA DA "A" in "B" MA, PRESO ATTO DEL PARTICOLARE VALORE STORICO-TESTIMONIALE DI TALE EDIFICIO, SI PRESCRIVE CHE LE PORZIONI CROLLATE VENGANO RICOSTRUITE CON LA STESSA TECNICA DELLE CASE DI TERRA, INSERENDO GLI OPPORTUNI ELEMENTI STRUTTURALI CHE NE GARANTISCANO L'IDONEITÀ SISMICA.”;***

VERIFICATO che la proposta di variante, sulla base del parere espresso dalla Commissione per il paesaggio competente in materia, prevede il declassamento del fabbricato in oggetto dalla categoria “a” alla categoria “b” del censimento dei manufatti extraurbani e rurali, considerato che lo stesso, "casa di terra", pur presentando caratteristiche architettoniche e tipologiche di particolare valore della zona rurale, versa in uno stato di grave danno strutturale tale da rendere necessario, ai fini dell'adeguamento sismico, un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione non consentito per gli edifici di classe “A”, nel rispetto delle tipologie edilizie, materiali e coloriture previste in zona agricola dalle N.T.A. del P.R.G., articoli 28 e 35 e dall'allegato esemplificazioni tipologiche;

RITENUTO, altresì, di dover sottoporre la domanda di declassamento ed il sopra menzionato parere della Commissione comunale per il paesaggio e la prescrizione in esso contenuta all'approvazione del Consiglio comunale;

VERIFICATO, altresì, che:

- rispetto al Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), il Comune di Treia è dotato di un P.R.G. adeguato e l'area oggetto di variante non è interessata da ambiti di tutela prescrittivi dello stesso Piano;
- rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (P.T.C.), l'area oggetto di variante non è interessata da prescrizioni dello stesso Piano;
- rispetto alle disposizioni della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., la variante rientra nella fattispecie di cui all'articolo 15, comma 5, della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., in quanto non incide sul dimensionamento del P.R.G. vigente, non comporta modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione, alla distribuzione dei carichi insediativi e alla dotazione degli standard;
- rispetto alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), come risulta dalla delibera di adozione, la variante non è soggetta alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., perché rientra fra i casi di esclusione elencati al punto 8, lettera d), del paragrafo 1.3 delle “Linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica”, approvate con D.G.R. n. 1.813 del 21/12/2010;
- rispetto alla L.R. n. 22 del 23/11/2011, la variante è ammissibile ai sensi dell'articolo 11, in quanto non determina ulteriori espansioni di aree edificabili in zona agricola;
- rispetto alla L.R. 14/2008 “Norme per l'edilizia sostenibile”, la modifica proposta non incide sul rispetto dei criteri di sostenibilità delle trasformazioni del tessuto urbano e del sistema produttivo indicati dall'articolo 5 della L.R. n. 14/2008;
- la variante non è soggetta a norme di tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale di cui al D.Lgs. 42/2009;

RITENUTO che la richiesta possa essere accolta con l'adozione e successiva approvazione della variante al P.R.G. ai sensi dell'articolo 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992 con la procedura dell'articolo 30 della L.R. 34/1992 e ss.mm.ii., come da nota prot. n. 7.283 dell'11/01/2006 del Servizio Attività Istituzionali della Regione Marche, che prevede:

- gli elaborati della variante e la deliberazione di adozione verranno depositati

presso la Segreteria del Comune, a libera visione del pubblico e pubblicati all'albo pretorio on line per la durata di giorni trenta consecutivi, a partire dalla data dell'avviso di deposito e inviati contestualmente alla Provincia che, entro sessanta giorni, può formulare osservazioni ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della legge 47/1985;

- durante tale periodo chiunque potrà prenderne visione e potrà presentare, entro i successivi trenta giorni, opposizioni e osservazioni;
- il Consiglio comunale si esprimerà in via definitiva sulle osservazioni presentate con l'approvazione definitiva del Piano;

RITENUTO, inoltre, che verrà effettuata la pubblicazione ai sensi dell'articolo 39, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 33/2013 sul sito dell'Amministrazione trasparente;

Premesso quanto sopra;

#### SI PROPONE

- di ADOTTARE la variante al P.R.G., ai sensi dell'articolo 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992, finalizzata al declassamento del fabbricato rurale "casa di terra", distinto al catasto urbano al foglio n. 72 mappale n. 690, sub 2 e sub 4 (ex mappale 80), ubicato in C.DA FONTEVANNAZZA 47, dalla categoria "a - di rilevante valore" alla categoria "b - di valore ambientale", come definiti dall'articolo 35 delle N.T.A. del P.R.G., ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 35/1990, al fine di renderlo agibile e di effettuare l'adeguamento alle normative antisismiche mediante un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione non consentito per gli edifici di classe "a", nel rispetto delle tipologie edilizie, materiali e coloriture previste in zona agricola dalle N.T.A. del P.R.G., articoli 28 e 35, e dall'allegato esemplificazioni tipologiche e con la seguente prescrizione:

***"PRESO ATTO DEL PARTICOLARE VALORE STORICO-TESTIMONIALE DI TALE EDIFICIO, LE PORZIONI CROLLATE DOVRANNO ESSERE RICOSTRuite CON LA STESSA TECNICA DELLE CASE DI TERRA, INSERENDO GLI OPPORTUNI ELEMENTI STRUTTURALI CHE NE GARANTISCANO L'IDONEITÀ SISMICA."***

- di DEMANDARE al Funzionario responsabile del 4° Settore la pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati di progetto per un periodo di trenta giorni presso la Segreteria del Comune, con avviso di deposito pubblicato all'albo, e la trasmissione alla Provincia.

IL RESPONSABILE 4° SETTORE  
F.to arch. Patrizia Roganti"

#### IL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO

VISTO e fatto proprio il documento istruttorio riportato, predisposto dal Funzionario responsabile del Settore "Urbanistica e Territorio – SUE", arch. Patrizia Roganti;

RITENUTO dover procedere alla sua approvazione;

VISTO il P.R.G. adeguato al P.P.A.R. approvato con deliberazione di Giunta provinciale n. 111 in data 12/03/2002, la variante parziale 2016 approvata con decreto

del Presidente della Provincia n. 176 del 31/10/2017 e con D.C.C. n. 61 del 29/12/2017, e con ulteriore decreto del Presidente della Provincia n. 74 del 23/04/2018 e con D.C.C. n. 25 del 29/05/2018;

VISTE e RICHIAMATE la legge regionale n. 34 del 5 agosto 1992 e ss.mm. e la legge regionale 23 novembre 2011, n. 22;

VISTO l'articolo 42 del TUEL di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni in ordine alla competenza del Consiglio comunale;

VISTO il decreto prefettizio prot. n. 46109 del 26/10/2018, acquisito al prot. n. 18343 del 27/10/2018, con il quale è stato sospeso il Consiglio comunale e nominato il sottoscritto quale Commissario per la provvisoria amministrazione dell'Ente attribuendo allo stesso i poteri del Sindaco, del Consiglio e della Giunta;

ACQUISITO il parere favorevole del Funzionario responsabile del Settore "Urbanistica e Territorio – SUE" in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta della presente deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, come riportato e inserito in calce all'atto;

DATO ATTO che sulla proposta non è stato acquisito il parere del Funzionario responsabile del Servizio Finanziario ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del suddetto decreto, in quanto la stessa non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

ACQUISITO il parere favorevole del Vicesegretario comunale in ordine alla conformità dell'azione amministrativa esplicita con la presente deliberazione all'ordinamento giuridico, ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa;

## **D E L I B E R A**

1. di CONSIDERARE la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di ADOTTARE la variante al PRG, ai sensi dell'articolo 15, comma 5, della L.R. n. 34/1992, finalizzata al declassamento del fabbricato rurale "casa di terra", distinto al catasto urbano al foglio n. 72 mappale n. 690, sub 2 e sub 4 (ex mappale 80), ubicato in C.DA FONTEVANNAZZA 47, dalla categoria "A - di rilevante valore" alla categoria "B di valore ambientale", come definiti dall'articolo 35 delle N.T.A. del P.R.G., ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 35/1990, al fine di renderlo agibile e di effettuare l'adeguamento alle normative antisismiche mediante un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione non consentito per gli edifici di classe "A", nel rispetto delle tipologie edilizie, materiali e coloriture previste in zona agricola dalle N.T.A. del P.R.G., articoli 28 e 35, e dall'allegato esemplificazioni tipologiche e con la seguente prescrizione:

***"PRESO ATTO DEL PARTICOLARE VALORE STORICO-TESTIMONIALE DI TALE EDIFICIO, LE PORZIONI CROLLATE DOVRANNO ESSERE RICOSTRUITE CON LA STESSA TECNICA DELLE CASE DI TERRA, INSERENDO GLI OPPORTUNI ELEMENTI STRUTTURALI CHE NE GARANTISCANO L'IDONEITÀ SISMICA."***

3. di DEMANDARE al Funzionario responsabile del 4° Settore la pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati di progetto per un periodo di trenta giorni presso la Segreteria del Comune, con avviso di deposito pubblicato all'albo, e la trasmissione alla Provincia.-

\* \* \* \* \*

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Commissario Prefettizio  
F.to ANGIERI SALVATORE

Il Vicesegretario Comunale  
F.to Palmieri Liliana

---

**PARERI DI CUI ALL'ARTICOLO 49, COMMA 1, D.LGS. N. 267/2000**

In merito alla REGOLARITA' TECNICA esprime, per quanto di competenza, parere Favorevole

Treia, lì 15-11-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Arch. ROGANTI PATRIZIA

**CONTROLLO SULLA CONFORMITÀ DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA ALLE LEGGI, ALLO STATUTO ED AI REGOLAMENTI (AI SENSI ART. 97, COMMA 2 D.LGS. 267/2000)**

Per quanto concerne il PARERE DI CONFORMITA' giuridico-amministrativa esprime parere: Favorevole

Treia, lì 15-11-2018

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Palmieri Liliana

---

Si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi: dal 30-11-2018 al 15-12-2018 (articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69).

Treia, lì 30-11-2018

Il Responsabile del I Settore  
F.to Palmieri Liliana

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, lì 30-11-2018

Il Vicesegretario Comunale  
Palmieri Liliana

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_:

- ☐ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000);
- ☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (articolo 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000).
- ☐ decorsi 15 giorni dalla pubblicazione (articolo 9 dello statuto comunale).

Treia, lì \_\_\_\_\_

Il Vicesegretario Comunale  
F.to Palmieri Liliana

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Treia, lì \_\_\_\_\_

Il Vicesegretario Comunale  
Palmieri Liliana

---

Assegnata al Settore:

|   |   |   |   |   |       |
|---|---|---|---|---|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Segr. |
|---|---|---|---|---|-------|