



# Comune di Loro Piceno

## Provincia di Macerata

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NUM. 41 DEL 27-12-2020

**Oggetto:** VARIANTE URBANISTICA PER IL DECLASSAMENTO EDIFICI COLONICI CENSITI NEL VIGENTE PRG IN CLASSE B. PRO= PONENTE SIG. PROCACCINI SANDRO. ADOZIONE.

L'anno duemilaventi addì ventisette del mese di dicembre alle ore 10:00, nella sala delle Adunanze Consiliari, con le formalità disposte dalla legge sull'ordinamento delle autonomie locali e dallo statuto comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato, a norma di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

All'appello nominale risultano presenti:

<b>Paoloni Robertino</b>	<b>P</b>	<b>ACHILLI BRUNO</b>	<b>P</b>
<b>MUCCI FABRINA</b>	<b>P</b>	<b>TESEI PIERMARIO</b>	<b>P</b>
<b>PISANI FABIO</b>	<b>A</b>	<b>CATALINI ILENIA</b>	<b>P</b>
<b>MASTROCOLA FABIO</b>	<b>P</b>	<b>TIRABASSO ROCCO</b>	<b>P</b>
<b>TACCARI GILBERTO</b>	<b>P</b>	<b>LAMBERTUCCI FEDERICA</b>	<b>P</b>
<b>TIMI MARA</b>	<b>P</b>		

Assegnati n. 11  
In carica n. 11

Presenti n. 10  
Assenti n. 1

Partecipa il Segretario comunale Cesetti Alberto

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Paoloni Robertino in qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno e nomina scrutatori i Signori:

Soggetta a controllo N Immediatamente eseguibile S

**COMUNE DI LORO PICENO  
(Provincia di Macerata)**

**SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 27.12.2020**

Art. 49 D.lgs.18/08/2000 n. 267

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

OGGETTO DELIBERA: VARIANTE URBANISTICA PER IL DECLASSAMENTO EDIFICI COLONICI CENSITI NEL VIGENTE PRG IN CLASSE B. PROPONENTE SIG. PROCACCINI SANDRO. ADOZIONE.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 ,1°c. del D.lgs. n.267/2000 si esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra riportato documento istruttorio.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE IV  
Geom. Luchetti Silvano

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

PREMESSO che:

- con precedente deliberazione di Giunta Provinciale n. 2614 del 26/07/2001, contestualmente all'approvazione del Piano Regolatore Generale (PRG) in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), veniva approvato il censimento dei fabbricati rurali, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale n. 13/90, con l'elenco degli edifici ricadenti nelle zone agricole, che rivestono particolare valore storico e architettonico, coincidenti con gli edifici rurali di rilevante valore di classe A e con gli edifici rurali di valore ambientale di classe B, entrambi disciplinati dall'art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ad esso allegate;
- per le due distinte classi di edifici sono ammissibili due diverse tipologie di interventi edilizi, limitati alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria ed al restauro e risanamento conservativo per gli edifici rurali di classe A ed estesi, in aggiunta a quanto sopra, anche alla ristrutturazione edilizia per gli edifici rurali di classe B;

CONSIDERATO che con nota prot. n. 6376 del 11.09.2020, il sig. Procaccini Sandro nato a Montappone (FM) il 30.12.1951, residente a Montappone (FM) in Via Roma 38 (Cod. Fisc. PRC SDR 51T30 F428E), ha richiesto il declassamento del fabbricato colonico di proprietà ubicato in c.da Salsaro Ete 41, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 25 mappale n. 66 sub 2-3, censito dal PRG vigente come "*fabbricato rurale di rilevante valore – classe A*";

ACCERTATO che, contrariamente a quanto riportato nella richiesta, il fabbricato in argomento è in realtà censito come "*fabbricato rurale di valore ambientale di classe B*"

VISTA a tal proposito, la relazione e la scheda di rilevazione compilata sulla base dei modelli allegati al PTC, redatte dal tecnico incaricato, Arch. Stefano Speranzoni, iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Macerata con il n. 185, allegata alla richiesta di declassamento sopracitata, con la quale vengono illustrate le motivazioni per una modifica dell'attuale classificazione, in quanto non rispondente alla caratteristiche storico architettoniche del fabbricato, al fine di permettere l'esecuzione di interventi edilizi meno "restrittivi" di quelli al momento ammissibili;

RILEVATO che:

- le ragioni poste a base delle richieste avanzate da parte della ditta proprietaria trovano giustificazione nella impossibilità di effettuare interventi edilizi appropriati finalizzati al miglioramento/adeguamento sismico dell'intero fabbricato;
- l'attuale condizione vincolistica non permette interventi oltre la normale manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo;
- l'impropria classificazione è preclusiva all'ottenimento dei benefici previsti dalle vigenti norme in materia di miglioramento/adeguamento sismico;

RITENUTO di condividere le motivazioni addotte e di poter procedere, pertanto, ad una declassificazione dell'edificio in oggetto dalla classe "B" a non classificabile, in quanto:

- il fabbricato, allo stato attuale, risulta privo dei caratteri tipologici ed architettonici di particolare pregio da determinarne tale classificazione, pur rappresentando una tipologia classica dell'ambiente rurale paesano;
- allo stato attuale il fabbricato non presenta le caratteristiche di cui all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G. per essere definiti di rilevante valore – classe B;
- la tipologia degli interventi edilizi previsti dalle N.T.A. del P.R.G. (manutenzione ordinaria e/o straordinaria o restauro conservativo) non risultano adeguati e sufficienti a permettere il recupero della struttura anche dal punto di vista statico secondo le vigenti norme;

DATO ATTO che:

- ulteriori accertamenti e verifiche, relativamente ai fabbricati colonici sottoposti a tutela, confermano la situazione di fatto e le constatazioni riportate nella documentazione presentata dall'interessato;

- nella eventuale ricostruzione dell'immobile dovranno trovare applicazione gli indirizzi e le direttive della pianificazione paesistico-ambientale regionale, tendenti alla conservazione del paesaggio, dell'ambiente e del patrimonio antropico;
- dovrà trovare piena e completa attuazione le disposizioni di cui all'art. 7 della Legge della Regione Marche n. 13 del 08/03/1990 e s.m. "Norme edilizie per il territorio agricolo";
- dovranno adottarsi soluzioni progettuali tendenti alla fedele ricostruzione del corpo principale riguardo la composizione dei prospetti e i materiali di finitura, oltre una revisione critica dei corpi accessori con l'eliminazione della copertura piana;

RITENUTO pertanto che detto fabbricato non può essere considerato di valore ambientale di classe "B", come attualmente classificato nel vigente PRG e che, anche in considerazione di un eventuale recupero si rende necessaria l'attivazione delle procedure tecnico amministrative per la redazione di una variante urbanistica finalizzata alla declassificazione dell'edificio in esame dall'attuale classe "B" alla non classificazione, situazione certamente appropriata allo stato di fatto per cui il rispondente livello garantirebbe interventi edilizi adeguati in relazione alle condizioni e rispondenti alle norme edilizie vigenti;

DATO ATTO che, su tale proposta di declassificazione:

- in data 23/12/2020 (esame n. 1 del verbale n. 2) si è espressa la Commissione Edilizia per il Paesaggio esprimendo il seguente parere:  
*"Si esprime parere favorevole al possibile declassamento. Nell'eventualità che il progetto preveda la demolizione e ricostruzione si prescrive quanto segue:*
  - 1) Ricostruzione del corpo principale fedele all'esistente;
  - 2) Utilizzazione di materiali di recupero, provenienti dalla demolizione, con possibile reintegro di materiale simile;
  - 3) Ricostruzione con fedele riproduzione delle tipologie architettoniche presenti (finiture, archi, modanature, cornicioni, ecc.);
  - 4) Demolizione della superfetazione presente con copertura piana, con ricostruzione recuperando la cubatura esistente e distaccandola dal corpo principale, secondo quanto previsto dalle normative e realizzare il tetto a falda unica o doppia."
- in data 23/12/2020 (esame n. 1 del verbale n. 4) si è espressa la Commissione Edilizia esprimendo il seguente parere:  
*"Si esprime parere favorevole con la seguente prescrizione:*
  - 1) L'intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero complesso dovrà avvenire mediante demolizione e fedele del corpo principale, rispettosa della composizione attuale dei prospetti e nell'uso di materiali di finitura provenienti dalla demolizione e reintegro con materiali similari. Per i corpi accessori addossati al corpo principale si prescrive di rivedere criticamente la loro riproposizione e l'eliminazione della copertura piana"

ATTESO CHE:

- la variante in oggetto non incide sul dimensionamento del P.R.G. vigente, né comporta modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione, alla distribuzione dei carichi insediativi e alla dotazione degli standard;
- il procedimento amministrativo di approvazione della variante al P.R.G. vigente è quello indicato dall'art. 15, comma 5, con le modalità dell'art. 30 e seguenti della L.R. n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni;
- per la tempistica del procedimento sarà fatto riferimento alla L.R. n. 25 del 02.08.2017;

VISTA la Legge Regionale n. 34/92 e successive modifiche ed integrazioni, tutto quanto sopra premesso, rilevato, visto e considerato, per le motivazioni sopra esposte, il sottoscritto Responsabile del IV Settore "Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia";

#### **PROPONE**

al Consiglio Comunale di deliberare quanto segue:

- 1) DI DICHIARARE le premesse e l'atto istruttorio redatto dal Responsabile del IV Settore "Urbanistica e Sportello Unico per l'Edilizia" per l'adozione della presente deliberazione, come parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 2) DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 15, comma 5, e dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e ss.mm., la variante urbanistica per la declassificazione dalla classe "B" alla non classificazione, fermo restando la destinazione urbanistica delle aree interessate stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti e le disposizioni dell'art. 37 delle NTA del PRG, per il seguente immobile:

N.	Proprietà	Dati catastali immobile	Classificazione attuale PRG	Classificazione modificata PRG
1	Procaccini Sandro	Foglio 25 mappale n. 66 sub 2, 3	Classe "B"	<b>Non classificabile</b>

- 3) DI PRESCRIVERE un intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero complesso, mediante demolizione e fedele ricostruzione del corpo principale, rispettosa della composizione attuale dei prospetti e nell'uso di materiali di finitura provenienti dalla demolizione e reintegro con materiali simili. Per ciò che concerne i corpi accessori addossati al corpo principale si prescrive di rivedere criticamente la loro riproposizione e l'eliminazione della copertura piana.
- 4) DI DARE MANDATO all'Ufficio Segreteria di provvedere, ai sensi dell'art. 30, comma 1, della Legge Regionale n. 34/92, così come modificata dalla Legge Regionale n. 34/05 e dalla successiva Legge Regionale n. 25/2017, al deposito presso i propri uffici, per quindici giorni consecutivi, della presente deliberazione e degli elaborati progettuali allegati, nonché di darne comunicazione al pubblico, mediante apposito avviso da affiggere all'albo pretorio del Comune.
- 5) DI DARE MANDATO all'Ufficio Segreteria di provvedere, ai sensi dell'art. 30, comma 3, della Legge Regionale n. 34/92, così come modificata dalla Legge Regionale n. 34/05 e dalla successiva Legge Regionale n. 25/2017, di trasmettere alla Provincia di Macerata, contestualmente alla fase di deposito di cui sopra, la presente deliberazione e gli elaborati progettuali, al fine di poter formulare osservazioni, entro trenta giorni decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, ai sensi dell'art. 24, comma 2, della Legge n. 47/85.

***Il Responsabile del IV Settore  
Urbanistica – Sportello Unico per l'Edilizia  
(Geom. Silvano Luchetti)***

Esce dall'aula il Consigliere comunale Rocco Tirabasso, per cui i consiglieri presenti sono n.9.  
Il Sindaco illustra la proposta;  
Per gli interventi si rimanda agli allegati e alla deliberazione nr. 39 in data odierna.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Visto** il documento istruttorio predisposto dal Responsabile del Procedimento;

**Ritenuto** di deliberare in merito;

**Visto** l'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in ordine alla competenza per l'adozione del presente atto;

**Acquisito** il parere favorevole espresso dal responsabile del servizio interessato secondo quanto disposto dagli articoli 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 267/2000;

**Con votazione unanime, favorevole** resa in forma palese, per alzata di mano, dai nove consiglieri presenti e votanti, accertati e proclamati dal Sindaco Presidente,

### **DELIBERA**

**DI APPROVARE** la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale N. 25 del 20.07.2020, avente ad oggetto " VARIANTE URBANISTICA PER IL DECLASSAMENTO EDIFICI COLONICI CENSITI NEL VIGENTE PRG IN CLASSE B. PROPONENTE SIG. PROCACCINI SANDRO. ADOZIONE ".

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

**IL PRESIDENTE**  
F.to Paoloni Robertino

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Cesetti Alberto

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il giorno 15-02-2021 è stato pubblicato nel sito web istituzionale ed all'albo pretorio on line di questo Comune.

**L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO DIRETTIVO**  
F.to Liliana Tiberi

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

[ ] La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....perché immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U.E.L. 18.08.2000 n. 267)

[ ] La presente deliberazione diverrà esecutiva il .....decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3, T.U.E.L. 18.08.2000 N. 267)

Loro Piceno, li .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Cesetti Alberto

---

Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo.

Loro Piceno, li .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Cesetti Alberto

---