



*Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

*Copia*

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 155 del 21-06-2018**

**Oggetto: Piano di Recupero ai sensi art.30 Legge 457/78 per "Ristrutturazione urbanistica di due ex accessori colonici non più utilizzati per la conduzione del fondo, da demolire e ricostruire previa recupero volumetrico ed ampliamento ai sensi art.2 LR n°22/2009 per realizzazione nuovo edificio di civile abitazione" sul terreno di proprietà del sig. Bevilacqua Nazareno sito in C.da Fonte Barile - Corridonia (MC): ADOZIONE**

L'anno duemiladiciotto il giorno ventuno del mese di giugno alle ore 13:15, nella Residenza Comunale, in seguito a convocazione disposta nei modi e termini previsti, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

|                            |                  |          |
|----------------------------|------------------|----------|
| <b>CARTECHINI PAOLO</b>    | <b>SINDACO</b>   | <b>P</b> |
| <b>PIERANTONI MANUELE</b>  | <b>ASSESSORE</b> | <b>P</b> |
| <b>MAZZA FABIO</b>         | <b>ASSESSORE</b> | <b>P</b> |
| <b>ANDREOZZI FRANCESCO</b> | <b>ASSESSORE</b> | <b>P</b> |
| <b>TAMBURRINI STEFANIA</b> | <b>ASSESSORE</b> | <b>A</b> |
| <b>SAGRETTI MONICA</b>     | <b>ASSESSORE</b> | <b>P</b> |

PRESENTI 5

ASSENTI 1

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE ANNALISA FRANCESCHETTI

Il Presidente PAOLO CARTECHINI nella sua qualità di SINDACO dichiara aperta la seduta dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti e passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

ASSESSORATO  
UFFICIO PROPONENTE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - SUAP -  
URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Registro proposte 120

DOCUMENTO ISTRUTTORIO  
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premesso che:

Il sig. Bevilacqua Nazareno, proprietario del terreno agricolo sito in C.da Fonte Barile di Corridonia e distinto in Catasto Fabbricati al Foglio n.51, part. 676, ed al Catasto Terreni Foglio n.51, part. 888 e 889 ecc., con istanza prot.31.146 del 16/12/17 e successiva integrazione prot.31.627 del 22/12/17, ha inoltrato richiesta di approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 della Legge 457/78 per "Ristrutturazione urbanistica di due ex accessori colonici non più utilizzati per la conduzione del fondo, da demolire e ricostruire, previa recupero volumetrico ed ampliamento ai sensi art.2 LR n 22/2009 per realizzazione nuovo edificio di civile abitazione", con riproposizione della tipologia e l'uso dei materiali tradizionali tipici dei vecchi fabbricati colonici;

Il progetto urbanistico del Piano di Recupero a firma del Geom. Flora Nello, inerente la ristrutturazione urbanistica dei due ex accessori colonici finalizzata alla costruzione di un nuovo edificio di civile abitazione, è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- Relazione Tecnica Illustrativa – verifica volume – visure catastali;
- Elaborato di progetto comprendente: rilievo, progetto e planimetrie;
- Relazione Geologica;
- Progetto impianto di trattamento delle acque di scarico;
- Relazione di compatibilità e invarianza idraulica;
- Relazione tecnico agronomica;
- Relazione sostenibilità ambientale;

Richiamato il documento istruttorio del Responsabile del procedimento Geom. Alberto Mazzieri datato 13/06/18, di seguito integralmente riportato:

L'intervento proposto con il Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 della L.457/78 riguarda due accessori colonici in disuso (ex fienili), non più utilizzati per la conduzione del fondo agricolo, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica mediante interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico contenuto entro il limite massimo del 30%, in conformità all'art.2 della LR N°22/2009 e s.m.i.;

Con riferimento allo strumento urbanistico comunale vigente (PRG adeguato al PPAR ed al PTC), il terreno ove insistono i fabbricati oggetto d'intervento è



## *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

classificato “zona agricola E3” – (Aree agricole di Salvaguardia Paesistica disciplinate dall’art.20.3 delle NTA del PRG vigente);

L’intervento prevede la modifica della destinazione conformemente alle norme della LR n° 22/2009 e del P.R.G. vigente (art.20 delle NTA - patrimonio edilizio rurale destinato ad annessi colonici che ha perso i requisiti di ruralità), previa acquisizione di specifico parere del della Regione Marche, Servizio Politiche Agroalimentari di Macerata che ha accertato la non necessità dei manufatti oggetto d’intervento per le esigenze dell’azienda agricola esistente (parere prot. 0620029 del 04/06/18);

L’intervento proposto è conforme all’art.2 comma 1° della LR n°22 del 08/10/2009 e s.m.i. che prevede la ricomposizione plani volumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica nell’ambito del lotto originario dell’area di sedime dell’edificio preesistente e della sagoma, entro un raggio di m.100,00 dall’attuale ubicazione, con ricostruzione secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche e con miglioramento dell’efficienza energetico-ambientale del nuovo edificio ricostruito;

L’intervento inoltre è conforme all’art.2, comma 2 della medesima LR n.22/2009 che consente l’ampliamento nel limite del 30% della volumetria esistente da demolire purchè il nuovo edificio otterrà un aumento di efficienza energetica del 15% rispetto ai parametri fissati dal D. Lgs 192/2005 e DPR 59/2009, così come previsto nel progetto presentato;

Il nuovo edificio da realizzare ad un solo piano rispetta le forme ed i materiali appartenenti alla tradizione consolidata, così come previsto dalle NTA del PRG vigente, mediante realizzazione di copertura a due falde con manto di copertura in coppi di laterizio di tipo tradizionale, infissi esterni di porte e finestre in legno di foggia tradizionale, tamponamento in laterizio con cappotto esterno, intonaco esterno e tinteggiatura delle pareti con tinte a base di terre, colori pastello;

I manufatti oggetto d’intervento con destinazione fienile a servizio dell’azienda agricola, sono stati oggetto di Concessione edilizia in sanatoria n° 300 del 20/01/96;

L’area ove insistono i fabbricati oggetto d’intervento e quella interessata dalla nuova costruzione, con riferimento al Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (PAI della R.M.) non è stata individuata né tra le aree soggette a pericolosità e rischio idraulico, né tra le aree soggette a pericolosità e rischio idrogeologico gravitativo per fenomeni franosi;

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione del territorio si richiamano il parere favorevole espresso dalla R.M. – Servizio Tutela Gestione e Assetto del Territorio rilasciato in data 14/03/18, acquisito agli atti del Comune di Corridonia in data 27/04/18 e la Relazione di Compatibilità e Invarianza Idraulica redatta dal geologo Giuseppe Flora dalla quale si evince che gli interventi in progetto non sono di pregiudizio all’ambiente idrologico e idrogeologico dell’area di riferimento;

Con riferimento alla L.R. n 14 del 17/06/2008 è da rilevare che l’intervento in progetto promuove criteri di sostenibilità della trasformazione territoriale programmata attraverso un intervento che tende a migliorare la qualità ambientale e della salubrità degli insediamenti esistenti, migliora la qualità architettonica con la riorganizzazione, riqualificazione e mitigazione degli impatti, così come illustrato nella specifica Relazione del tecnico progettista datata 18/04/18;

Il Piano di Recupero inoltre non è soggetto a VAS ai sensi della Deliberazione G.R. n.1.813 del 21/12/2010, art.1.3, comma 8, lettera f);

Il progetto di ristrutturazione urbanistica che prevede anche un ampliamento volumetrico necessita il reperimento di standard urbanistici di cui all'art.3 del DM 1444/68 per la maggiore volumetria;

Essendo improponibile reperire gli standard nella zona agricola ove insiste l'immobile oggetto d'intervento per mancanza di interesse pubblico, il soggetto interessato si obbliga a corrispondere al Comune la monetizzazione degli standard con i valori già stabiliti dal Comune di Corridonia, valori in grado di garantire al Comune medesimo la copertura economica per l'acquisto e la realizzazione di idonee aree a standard pubblici, così come previsto dall'art.2 della LR 22/2009;

Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria esistenti nell'area oggetto d'intervento si fa presente quanto segue:

L'intervento proposto così come progettato prevede la fornitura di energia elettrica dalla rete Enel presente nella zona che serve anche l'abitazione esistente, linea da estendere al nuovo lotto previa accordo con Enel Servizi Elettrici e la realizzazione di un nuovo allaccio;

Anche per la fornitura di acqua potabile è previsto l'allaccio della nuova utenza dalla linea di acquedotto pubblica esistente nella zona in prossimità del lato strada vicinale di Fonte Barile previa richiesta da inoltrare all'APM di Macerata;

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue della nuova abitazione, trattandosi di insediamento in zona agricola non servito da pubblica fognatura, il progetto prevede la realizzazione di un impianto di trattamento delle acque reflue adeguatamente dimensionato con sistema ad ossidazione totale e smaltimento mediante sub-irrigazione nel terreno di proprietà;

Con riferimento alla viabilità, il progetto prevede la realizzazione di un nuovo accesso carrabile dalla antistante strada vicinale Fonte Barile;

Per il proseguo dell'iter amministrativo di approvazione del Piano di Recupero, al fine di poter sottoporre il progetto del piano attuativo all'esame della Giunta Comunale per la sua adozione, oltre ai pareri sopra menzionati sono stati acquisiti i seguenti ulteriori pareri obbligatori:

- ASUR MARCHE Area Vasta 3 – Macerata: parere Favorevole con prescrizioni del 25/01/18, prot.9547;
- Regione Marche P.F. Tutela del Territorio di Macerata: parere ai sensi art.89 DPR 380/2001: parere Favorevole con prescrizioni, prot.13420015 del 14/03/18;

Alla luce di tutto quanto su esposto, essendo l'intervento proposto conforme alle norme del vigente strumento urbanistico generale (PRG adeguato al PPAR ed al PTC), si esprime parere Favorevole all'adozione del Piano di Recupero proposto, condizionato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) In sede di presentazione del progetto edilizio dovranno essere definiti in maniera dettagliata i caratteri tipologici degli elementi architettonici non definiti nel Piano di Recupero quali cornicioni, eventuali cornici di porte e finestre, colori e materiali da utilizzare per la tinteggiatura delle pareti esterne, tipologia degli infissi esterni in legno, manto di copertura in coppi, ecc..;
- 2) Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato inoltre:
  - Alla verifica del rispetto del principio di Invarianza Idraulica ai sensi della LR n 2272011, seguendo le indicazioni fornite dal geologo Flora nella Relazione datata febbraio 2018 e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla R.M. - P.F. Tutela del Territorio di Macerata;
  - Al pagamento della monetizzazione degli standard urbanistici;



## *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

- Al pagamento del contributo di costruzione ai sensi di legge;
  - Al rilascio dell'Autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche.
- Il Responsabile del Procedimento Geom. Alberto Mazzieri;

Rilevato che per l'attuazione del Piano di Recupero, non essendo garantita l'esistenza dell'interesse pubblico qualora si optasse per l'acquisto delle aree a standard nel terreno ove insistono i fabbricati oggetto d'intervento, si è ritenuto di dover preferire la monetizzazione degli standard urbanistici pubblici di cui all'art.3 del DM 1444/68, da corrispondere al Comune in unica soluzione, con i costi stabiliti dal Comune stesso, prima del rilascio del titolo abilitativo necessario per la esecuzione dell'intervento proposto, una volta approvato in via definitiva al Piano attuativo medesimo;

Rilevato altresì che, per dare piena attuazione all'intervento come illustrato nella Relazione istruttoria, non necessita eseguire opere di urbanizzazione primaria nella zona d'intervento e che il nuovo edificio sarà allacciato alle reti tecnologiche pubbliche esistenti nella zona così come illustrato nel progetto presentato;

Vista la LR 23 novembre 2011 n.22, art.11, comma 8 che demanda alla Giunta Comunale l'approvazione dei piani attuativi, in attuazione all'art.5, commi da 9 a 14 del DL 70/11, convertito con modificazioni in Legge 106/11;

Dato atto che:

La domanda di adozione del Piano di Recupero unitamente ai relativi elaborati di progetto e atti istruttori sono stati pubblicati dalla data del 14/06/18 sul sito del Comune di Corridonia alla voce Amministrazione trasparente D. Lgs 14/03/13 n.33 – Pianificazione e Territorio in adempimento all'art.39 del medesimo decreto;

Vista la normativa di seguito specificata:

la Legge Urbanistica 17/08/42 n 1150 e ss. mm.;

il DM 1444/68 del 02/04/1968;

la Legge 457/1978;

la Legge 28/02/1985 n.47;

la Legge Regionale n.22/2009 del 08/10/2009 e ss. m.ii.;

il P.R.G. vigente adeguato al PPAR ed al PTC;

il P.A.I. della regione Marche;

Richiamato il prescritto parere di regolarità tecnica di cui all'art.49, comma 1, del D. Lgs n.267 del 18/08/2000;

**PROPONE DI DELIBERARE**

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

Adottare con il presente atto, ai sensi dell'art.30 della LR n.34/92 e ss.mm. il Piano di Recupero di iniziativa privata proposto da Bevilacqua Nazareno per l'esecuzione dei seguenti interventi: "Ristrutturazione urbanistica di due ex accessori colonici non più utilizzati per la conduzione del fondo, da demolire e ricostruire previa recupero volumetrico ed ampliamento ai sensi art.2 LR n 22/2009 per la realizzazione di un nuovo edificio di civile abitazione" sul terreno di proprietà del richiedente catastalmente individuato al Foglio 51, part. 676, sub.17, in base al progetto redatto dal Geom. Flora Nello, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa – verifica volume – visure catastali;
- Elaborato di progetto comprendente: rilievo, progetto e planimetrie;
- Relazione Geologica;
- Progetto impianto di trattamento delle acque di scarico;
- Relazione di compatibilità e invarianza idraulica;
- Relazione tecnico agronomica;
- Relazione sostenibilità ambientale;

Dare atto che per l'adozione del Piano di Recupero sono stati acquisiti i pareri preliminari citati in premessa (ASUR - Macerata e R.M. – PF Tutela del Territorio di Macerata e R.M. Servizio Politiche Agroalimentari di Macerata);

Di prendere atto che per attuare il Piano di Recupero non è necessario sottoscrivere alcuna convenzione urbanistica in quanto l'approvazione del progetto non prevede il reperimento di nuove aree da destinare a standard pubblici, né la realizzazione di opere di urbanizzazione;

Di stabilire che la validità decennale del Piano di Recupero a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del piano attuativo medesimo;

Pubblicare, quale condizione legale di efficacia, la presente deliberazione ed i relativi allegati tecnici, anche ai sensi dell'art.39 del D. Lgs 14/03/13 n.33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni" sul sito dell'Amministrazione trasparente;

Dare mandato al Responsabile del Settore Assetto del Territorio di eseguire gli adempimenti amministrativi conseguenti all'adozione del P. di R. così come previsto dalla LR n.34/1992 e s.m. ed in particolare:

- Provvedere all'affissione all'Albo Pretorio dell'Avviso di deposito ai sensi del comma 2 dell'art.30 della LR 34/92 ed al contestuale deposito presso il Settore Assetto del Territorio di tutti gli atti tecnici a disposizione di chiunque ne abbia interesse, per 30 giorni consecutivi con la possibilità per gli interessati di presentare osservazioni e/o opposizioni entro i successivi 30 giorni;
- Provvedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio telematico dell'Avviso di deposito e di tutti gli elaborati tecnico-amministrativi per lo stesso periodo;
- Trasmettere alla Provincia di Macerata la presente deliberazione unitamente agli elaborati progettuali ai sensi del comma 3 dell'art.30 della LR 34/1992;



## *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

Dichiarare, con separata votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4) del T.U.E.L. 18/08/2000 n.267 stante l'urgenza di provvedere.

Il Responsabile del Procedimento

*F.to ALBERTO MAZZIERI*

OGGETTO: Piano di Recupero ai sensi art.30 Legge 457/78 per "Ristrutturazione urbanistica di due ex accessori colonici non più utilizzati per la conduzione del fondo, da demolire e ricostruire previa recupero volumetrico ed ampliamento ai sensi art.2 LR n°22/2009 per realizzazione nuovo edificio di civile abitazione" sul terreno di proprietà del sig. Bevilacqua Nazareno sito in C.da Fonte Barile - Corridonia (MC): ADOZIONE

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA , DI LEGITTIMITA' E CORRETTEZZA  
AMMINISTRATIVA**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

espresso dal Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 49, 1^ comma e 147 bis del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Corridonia, lì 21-06-2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
*F.to Arch. MARIA LUISA DEMINICIS*

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

espresso dal Responsabile del Settore ai sensi dell'art. 49, 1^ comma e 147 bis del T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Corridonia, lì 21-06-2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
FINANZIARIO  
*F.to Dott. Adalberto Marani*





# *Città di Corridonia*

*Provincia di Macerata*

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il documento istruttorio, riportato in premessa alla presente deliberazione, ad oggetto Piano di Recupero ai sensi art.30 Legge 457/78 per "Ristrutturazione urbanistica di due ex accessori colonici non più utilizzati per la conduzione del fondo, da demolire e ricostruire previa recupero volumetrico ed ampliamento ai sensi art.2 LR n°22/2009 per realizzazione nuovo edificio di civile abitazione" sul terreno di proprietà del sig. Bevilacqua Nazareno sito in C.da Fonte Barile - Corridonia (MC): ADOZIONE e predisposto dal Responsabile del Procedimento dal quale si rileva la necessità di adottare il presente atto;

Visto che ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D.Lgs. 267/2000 sulla proposta di deliberazione sono stati resi il parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa ed il parere favorevole di regolarità contabile con attestazione della copertura finanziaria;

Ritenuto, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

all'unanimità di voti espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

Che la proposta di cui in premessa

### **E' APPROVATA**

E dichiara, inoltre, con apposita unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 , comma 4, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  
*F.to PAOLO CARTECHINI*

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
*F.to ANNALISA FRANCESCHETTI*

---

E' copia conforme all'originale.

Corridonia lì,

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
*ANNALISA FRANCESCHETTI*

---

#### **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line nel sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal  
Corridonia lì

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
*F.to ANNALISA FRANCESCHETTI*

---

#### **ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 21-06-2018 perché dichiarata IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 134, comma IV, del T.U. – D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
*F.to ANNALISA FRANCESCHETTI*