



# COMUNE DI GUALDO

Provincia di Macerata

Viale Vittorio Veneto, 4 – 62020 Gualdo (MC) – Tel. 0733-668122 – Fax 0733-668427  
E-mail: info@comune.gualdo.mc.it - P.IVA 00287090435 – C.F. 83002290431

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

-----  
**DELIBERAZIONE NUMERO 21 DEL 28-02-24**  
-----

**OGGETTO:**

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 2016, SITO IN C.DA MASSIGNANO DI PROPRIETA' CHIACCHIERA DANIELE - APPROVAZIONE DEFINITIVA**

-----  
L'anno duemilaventiquattro il giorno ventotto del mese di febbraio alle ore 18:00, nella Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:  
=====

ZAVAGLINI GIOVANNI	SINDACO	P
TIBURZI EMANUELE	VICE SINDACO	P
MORETTI FILOMENA	ASSESSORE	P

=====

Assegnati n.3      In carica n.3      Presenti n.    3      Assenti n.    0

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il VICE SEGRETARIO COMUNALE  
Pacioni Andrea

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig.  
ZAVAGLINI GIOVANNI nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Comunale  
alla discussione dell'oggetto su riferito.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Visto** il documento istruttorio, riportato in calce alla presente deliberazione, predisposto dal responsabile del servizio;

**Ritenuto** di dover deliberare in merito;

**Visto** l'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 in ordine alla competenza per l'adozione del presente atto;

**Accertato** che in relazione al presente provvedimento sono assenti ipotesi di conflitto d'interessi, ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990, dell'art.6 del D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento comunale;

**Visto** il parere favorevole del responsabile dell'ufficio proponente per la regolarità tecnica ai sensi degli articoli 49 e 147 bis del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

**Dato atto** che la presente proposta non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**Con voti** favorevoli unanimi, resi in forma palese;

### DELIBERA

**Il documento istruttorio** costituisce parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto, anche ai fini della motivazione del provvedimento (articolo 3, comma 1, della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.).

**Di approvare** integralmente in tutte le sue parti il documento istruttorio e la proposta di seguito riportati.

**Di trasmettere** il presente provvedimento in elenco ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'articolo 125 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

**Infine** con successivi voti favorevoli unanimi, resi in forma palese, stante l'urgenza,

### DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che il Comune di Gualdo è dotato di un Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 30.07.2010 e successiva Delibera del sub-commissario prefettizio (con i poteri della Giunta Provinciale) n° 174 del 22.11.2010;

Vista la domanda acquisita al protocollo comunale n. 5861 del 17.10.2022 con la quale il sig. Chiacchiera Daniele C.F.: CHCDNL88R05D542U, residente a Gualdo in piazza Vittorio Emanuele n. 15 chiede l'approvazione di un piano di recupero che prevede la demolizione di due edifici residenziali e tre edifici accessori e la successiva ricostruzione dei due soli edifici residenziali con accorpamento e rimodulazione dei volumi per una migliore fruizione complessiva degli spazi. Il progetto riguarda gli immobili che insistono nell'area di proprietà ubicata in Contrada Massignano, snc ed individuata catastalmente al foglio 18, particella 550;

Dato atto che l'area di proprietà del sig. Chiacchiera Daniele (c.f.: CHCDNL88R05D542U) ubicata in Contrada Massignano, ed individuata catastalmente al foglio 18, particella 550 rientra urbanisticamente in Zona "E" del D.M. 1444/68: "Aree extraurbane per attività agricole-forestali" - Art. 36 delle NTA vigenti del PRG del Comune di Gualdo;

Visti gli elaborati inviati con la prima istanza, acquisiti al protocollo comunale n. 3575 del 05.07.2022, e con successive note integrative pervenute al protocollo comunale n. 5861 del 2022, n. 36 del 03.01.2023, n. 854 del 16.02.2023 e n. 4030 del 13.07.2023, di seguito elencati:

- Prot. 3575 del 05.07.2022
  - *Doc. catastale*
  - *Planimetria generale*
  - *Stato di fatto*
  - *Calcolo dei volumi*
  - *Planimetria lotto di progetto*
  - *Architettonico edificio 1*
  - *Architettonico edificio 2*
  - *Doc. fotografica*
- Prot. 5861 del 17.10.2022
  - *Richiesta Piano di Recupero;*
  - *Relazione tecnica Scarico*
  - *Schema smaltimento reflue*
  - *Relazione tecnica L. 13/89*
  - *Tav.\_SP05a\_L 13/89*
  - *Tav.\_SP05b\_L 13/89*
  - *Tav.\_SP06\_Verifica dislocamento Piano Casa*
- Prot. 36 del 03.01.2023
  - *Calcolo invarianza idraulica*
  - *Dichiarazione esclusione VAS*
  - *Diritti di segreteria*
  - *Norme tecniche Piano di Recupero*
  - *Relazione geologica*
  - *Relazione tecnica invarianza idraulica*
  - *Tav.\_SP07\_Invarianza idraulica*
- Prot. 854 del 16.02.2023
  - *Rapporto preliminare screening VAS*
- Prot. 4430 del 02.08.2023
  - *Rettifica relazione geologica per compatibilità idraulica*
  - *Tavola comparativa*
  - *Relazione tecnica Piano Attuativo\_revisione*

▪ *Relazione tecnica architettonica\_revisione*

Dato atto che la volumetria complessiva dei fabbricati esistenti interessati dal presente piano è pari a 2143,01 mc, così suddivisa:

- edificio n. 1, censito al foglio 18, particella 550, sub 2, residenziale, di volumetria complessiva pari a 921,87 mc;
- edificio n. 2, censito al foglio 18, particella 550, sub 3, residenziale con pertinenza esterna, di volumetria complessiva pari a 872,89 mc;
- edificio n. 3, censito al foglio 18, particella 550, sub 4, accessorio agricolo, di volumetria complessiva pari a 106,73 mc;
- edificio n. 4, censito al foglio 18, particella 180, accessorio agricolo, di volumetria complessiva pari a 241,52 mc;

Visto che tutti i suddetti edifici hanno subito danni gravi a seguito del sisma del 2016;

Dato atto che il piano di recupero prevede la riedificazione di una volumetria complessiva pari a 1424,07 mc, in virtù dei seguenti interventi:

- edificio n. 1, soggetto a demolizione e ricostruzione in situ con un volume complessivo di 818,75 mc;
- edificio n. 2, soggetto a demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di circa 25 metri, con un volume complessivo di 605,32 mc;
- edifici n. 3 e n. 4, soggetti a demolizione senza ricostruzione;

Considerato che il volume di progetto, pari a 1424,07, è minore del volume attualmente esistente di 2143,01 mc, la differenza, al momento non utilizzata, di 718,94 mc resta nella disponibilità del richiedente, secondo le norme vigenti;

Dato atto che l'intervento prevede la demolizione e ricostruzione dei fabbricati ad una distanza dalla strada maggiore di quella attuale, mantenendo comunque le medesime caratteristiche architettoniche ed esteriori;

Visti

- il DPR 380/2001, recante: *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*;
- la Legge Regionale n. 34 del 5 agosto 1992 e s.m.i. contenente norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;
- in particolare l'art. 30 della suddetta L.R. 34/1992 che disciplina il procedimento di adozione e di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi fra cui rientrano anche i Piani Particolareggiati;
- gli articoli 31 e 34 della medesima LR 34/1992 che specificano il contenuto degli strumenti urbanistici attuativi e gli elaborati dei quali debbono essere corredati

Vista la Legge Regionale 25/2017 recante *"Disposizioni urgenti per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 2016"*;

Vista la Legge Regionale 13/1990 recante *"Norme edilizie per il territorio agricolo"*;

Vista la delibera della Giunta Regionale n. 1647 del 23.12.2019 relativamente all'approvazione delle Linee Guida Regionali per la Valutazione ambientale Strategica;

Vista la nota inviata da questo Ufficio con prot. 256 del 17.01.2023 e successiva nota integrativa prot. 896 del 18.02.2023 per l'acquisizione preventiva dei pareri:

- all'AST, Dipartimento di Prevenzione U.O.C. Ambienti Aperti e Confinati per la richiesta del parere di competenza;
- alla Regione Marche, Servizio Tutela e Gestione del Territorio per la richiesta del parere di competenza ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, L.R. 22/2011 e D.G.R. 53/2014;

Vista la nota inviata da questo Ufficio con prot. 1502 del 14.03.2023 alla Provincia di Macerata – Servizio Territorio ed Ambiente, per la richiesta del parere di assoggettabilità a VAS quale autorità competente – AC, ai sensi della DGR 1647 del 23.12.2019;

Dato atto che con nota acquisita al prot. 852 del 16.02.2023 a firma del direttore U.O.C. è stato espresso parere favorevole al piano di recupero con le prescrizioni che si riportano di seguito:

- *dovrà essere ottemperato a quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 per quanto concerne i reflui;*
- *le attuali condizioni del sottosuolo non dovranno essere interessate da variazioni significative e l'attuale naturale stabilità dell'area dovrà essere garantita anche a seguito delle singole opere;*
- *Rispetto delle normative di settore: DM 5/7/75 e delle NTA del Comune di Gualdo;*
- *La nuova realizzazione dovrà essere servita da acquedotto comunale;*
- *Durante le fasi di cantiere non si dovranno creare polverosità e rumore tali da creare nocimento al vicinato e all'ambiente;*
- *Eventuali sbancamenti non dovranno determinare alterazioni della stabilità della zona;*
- *L'attività cantieristica deve rispettare quanto previsto nel D.Lgs. 81/08 s.m.i.*

Vista la Determinazione Dirigenziale della Provincia di Macerata n. 3000159 del 03/05/2023, a firma del dirigente del settore Gestione del Territorio e Ambiente, acquisita al prot. comunale n. 2540 del 06.05.2023, con la quale, richiamati i contributi ricevuti ai sensi dell'art. 12, comma 2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.:

- Parere Tennacola S.p.A. prot. n. 3343 del 27/03/2023;
- Parere AST di Macerata UOC ISP Ambienti aperti e Confinati prot. n. 44333 del 22/04/2023;
- Parere ARPAM prot. n. 13721 del 26/04/2023;

stabilisce l'esclusione dalla procedura di VAS con le seguenti prescrizioni:

- La variante parziale al PRG in oggetto dovrà conformarsi ai pareri espressi dai Soggetti Competenti in materia Ambientale con riferimento ai contenuti prescrittivi ed alle raccomandazioni, nonché alle eventuali precisazioni e specificazioni.
- Trattandosi di Recupero del Patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale, vengano rettificate le NTA del PdR, paragrafo 5 – Destinazioni ammesse, eliminando tutte le destinazioni incongrue. *(es: opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole ...);*

Vista la nota acquisita al prot. 5349 del 21.09.2023, a firma del Dirigente Sostituto del Settore Genio Civile Marche Sud del Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile della Regione Marche, dalla quale risulta che la trasformazione urbanistica riguardante il PdR in oggetto è stata ritenuta compatibile con il regime idraulico dei corsi d'acqua presenti nel territorio interessato.

Visto che il Piano di Recupero di iniziativa privata in oggetto prevede un intervento attuabile ai sensi delle NTA del Piano Regolatore di Gualdo, art. 30 ed ai sensi della L.R. 22/2009 (piano casa) inquadrato nell'art. 2 e non come erroneamente riportato negli atti precedenti nell'art. 1;

Dato atto che il Piano Particolareggiato prevede una ristrutturazione con demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico e senza cambio di destinazione d'uso, tramite la realizzazione di due fabbricati residenziali e relative pertinenze, con modeste traslazioni rispetto ai sedimi attuali;

Dato atto, inoltre, che dagli elaborati presenti il Piano di Recupero rispetta la normativa urbanistica stabilita con le NTA del Piano Regolatore ed i "Criteri interpretativi per gli interventi di ricostruzione" redatti per il centro storico di Gualdo, ove applicabili, in quanto il progetto, a livello formale, architettonico e per le finiture è conforme con le medesime caratteristiche dei pieni e dei vuoti ed avendo il medesimo sistema di copertura e di trattamento delle facciate esterne in pietra di

recupero;

Dato atto che sul presente Piano Particolareggiato, viste le caratteristiche del progetto, ha espresso parere favorevole il Responsabile del Servizio Tecnico prescrivendo la necessità dell'utilizzo della pietra di recupero per le facciate e dei coppi di recupero per i ricorsi superiori della copertura e degli infissi in legno;

Dato atto inoltre che, per ogni altro aspetto di dettaglio emergente con il progetto esecutivo potranno essere impartite nuove prescrizioni;

Dato atto che con il progetto in oggetto non viene aumentato il carico urbanistico e, pertanto, l'intervento ricade nella previsione del comma 5 dell'art. art. 15 della L.R. 34/92;

Richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 18.10.2023 con la quale è stato adottato il Piano di Recupero in oggetto;

Accertato che la deliberazione sopra richiamata unitamente agli allegati di progetto è stata depositata presso l'ufficio tecnico comunale con pubblicazione dell'avviso di deposito all'albo pretorio e sul sito ufficiale del Comune di Gualdo, per 30 giorni;

Dato atto che nei termini previsti non sono pervenute al protocollo comunale osservazioni in merito;

Ritenuto di poter approvare definitivamente il presente Piano di Recupero di iniziativa privata, composto dagli elaborati sopra elencati, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e s.m.i.;

Atteso che il Piano di Recupero oggetto della presente deliberazione è conforme al Piano Regolatore Generale ed alla classificazione acustica del territorio comunale;

Dato atto che la documentazione completa è stata inviata, ai fini dell'emissione del parere di competenza, alla Provincia di Macerata, settore Urbanistica ed Ambiente;

Visto il Decreto Presidenziale n. 31 del 15.02.2024 di approvazione con la formulazione di osservazioni che devono essere rispettate ovvero:

- 1) Vengano recepite le raccomandazioni contenute nella DD 157/2023 Determina di esclusione dalla Vas del PdR in oggetto
- 2) Per quanto evidenziato nel presente atto verifichi il Comune la corretta applicazione del Piano Casa

Dato atto che, effettivamente, per le caratteristiche del piano e del progetto, l'articolo corretto della Legge Regionale 22/2009 è il n. 2, ovvero l'articolo che interessa le demolizioni e ricostruzioni che possono avvenire, senza cambio di destinazione d'uso, con ricostruzione dell'edificio entro un raggio di 150 m dal sedime originario, come avviene per l'edificio n. 2, mentre l'edificio n. 1 viene ricostruito sul medesimo sedime;

Visto il paragrafo 5 dell'elaborato: *NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO* il quale comprende una pluralità di usi, alcuni dei quali non compatibili, come rilevato nella Determina Dirigenziale 157/2023 della Provincia di Macerata;

Vista la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., Legge urbanistica;

Vista la L.R. 5 agosto 1992, n. 34 e s.m.i. "Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale;

Visto il Regolamento edilizio comunale vigente;

Visto la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1647 del 23.12.2019 e s.m.i., "Aggiornamento delle Linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e

adeguamento al D.lgs. 152/2006 e s.m.i.”;

Considerato che il Piano di Recupero in esame è conforme alle normative statali, regionali e comunali sopra elencate.

### **PROPOSTA DI DELIBERA**

Sulla base di quanto sopra esposto, si propone di deliberare quanto segue:

Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo della deliberazione;

Di dare atto che è stato acquisito, dalla regione Marche, il parere favorevole di conformità geomorfologica e di compatibilità idraulica dell'intervento in oggetto, comunicato con nota acquisita al protocollo comunale n. 5349 del 21.09.2023;

Di dare atto che è stata acquisita dalla Provincia di Macerata l'esclusione dalla procedura di VAS e che è stato dato adempimento alle prescrizioni dettate dalla Provincia di Macerata, settore Gestione del Territorio e Ambiente, con Determinazione Dirigenziale n. 3000159 del 03/05/2023;

Di dare atto che con Decreto Dirigenziale n. 31 del 15.02.2024 la Provincia di Macerata ha formulato le proprie osservazioni, che vengono recepite con la presente deliberazione;

Di approvare definitivamente, il Piano di Recupero di iniziativa privata per demolizione e ricostruzione di due edifici residenziali e relative pertinenze siti in Contrada Massignano, snc, censito al catasto al foglio 18, particella n. 550, composto dagli elaborati di sopra specificati con le seguenti prescrizioni:

- trattandosi di recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale le destinazioni d'uso consentite dal piano, sono solo quelle residenziali e pertinenziali connesse alla residenza e relative pertinenze.

Di dare atto, pertanto, che l'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano si intende stralciato degli usi non connessi alla residenza in quanto non consentiti.

Di dare atto che il piano di particolareggiato oggetto della presente deliberazione è conforme al Piano Regolatore Generale ed alla classificazione acustica del territorio comunale;

Di dare atto che responsabile del procedimento è l'Ing. Gianvittorio Antenucci, responsabile del Servizio Tecnico;

Di dare mandato al suddetto Responsabile del Procedimento per tutti gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto prescritto dalla citata L.R. n.ro 34/1992;

Di dichiarare, stante l'urgenza di provvedere, l'atto deliberativo immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

## **PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO**

da sottoporre:

- alla G.C. nella seduta del 28-02-2024

**Oggetto: PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE DANNEGGIATO DAL SISMA DEL 2016, SITO IN C.DA MASSIGNANO DI PROPRIETA' CHIACCHIERA DANIELE - APPROVAZIONE DEFINITIVA**

**artt.49 e 147 bis del D.L.vo 18/8/2000, n. 267  
TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI**

**PARERE: Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta ai sensi degli artt.49 e 147 bis del D.L.vo 18/8/2000, n. 267**

Data: 22-02-2024

Il Responsabile del servizio  
F.to **Ing. Antenucci Gianvittorio**

Approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.TO ZAVAGLINI GIOVANNI

IL VICESEGRETARIO COMUNALE  
F.TO Pacioni Andrea

-----  
Il sottoscritto Segretario/Vicesegretario Comunale, visti gli atti di Ufficio,

A T T E S T A

- che la presente deliberazione:

[ ] Viene affissa a questo albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal 12-03-24 al 27-03-24, come prescritto dall'art.124, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;

[ ] È stata comunicata, con lettera n. 1618 in data 12-03-24 ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'art.125, del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000;

- che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno:

[ ] perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4);

[ ] decorso il decimo giorno dalla pubblicazione (Art.134, comma 3).

Dalla Residenza municipale, li

Il Segretario/Vicesegretario Comunale  
F.TO Pacioni Andrea

-----  
È copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.  
Dalla Residenza municipale, li

Il Segretario/Vicesegretario Comunale  
Pacioni Andrea