



COMUNE DI ALTIDONA

Provincia di Fermo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 108 del 22-08-2025

**Oggetto: VARIANTE DELLA DESTINAZIONE D'USO DA SOTTOZONA S4 -
PARCHEGGI A SOTTOZONA V4 - VERDE PRIVATO E DI
RISPETTO DI UN'AREA DI PROPRIETÀ PINELLA IMMOBILIARE,
AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992**

L'anno duemilaventicinque il giorno ventidue del mese di agosto alle ore 11:15, nella
Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la
Giunta Municipale nelle persone dei signori:

Porra' Giuliana	SINDACO	P
Giuliani Manola	ASSESSORE	A
Pallotti Valeria	VICESINDACO	P
ALESIANI FERDINANDO	ASSESSORE	P
CIOTTI SANDRO	ASSESSORE	A

Assegnati n.5 In carica n.5 Presenti n. 3 Assenti n. 2

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario Comunale

il Sig. POSADO SERGIO

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza

il Sig. Porra' Giuliana nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Municipale alla
discussione dell'oggetto su riferito.

Si precisa che sono presenti presso la sede comunale il Sindaco Giuliana Porra e il Segretario Comunale Sergio Posado. Gli Assessori presenti sono collegati in modalità videoconferenza, ai sensi del Regolamento per la Giunta Comunale approvato con Delibera n. 95 del 22.06.2022 adottata dallo stesso organo

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Comune di Altidona è dotato di un P.R.G. adeguato al P.P.A.R., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 10/03/2003;
- che il Comune di Altidona, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 01/09/2022 ad oggetto: *“APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 26, DELLA L.R. 34/92 E SMI IN ADEGUAMENTO AL PARERE FAVOREVOLE FORMULATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERMO N. 78/2022 CON ACCOGLIMENTO DEI RELATIVI RILIEVI”* ha approvato una variante parziale al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'Art. 26 della L.R. n. 34/1992: tra le modifiche apportate rientrava la variante n. 25, che prevedeva la variazione della destinazione d'uso da Sottozona V4 – Verde privato e di rispetto a Sottozona S4 – Parcheggi dell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 570 (porzione) – 571 (porzione) – 572 (porzione), di superficie territoriale pari a circa 500 mq, proprietà della Pinella Immobiliare s.n.c. di Bagalini Michele e figli c.f. e P.Iva 01858780446, con sede legale in Via Posillipo n. 2/A a San Benedetto del Tronto (AP);

la variante di cui sopra è stata corredata dei seguenti pareri:

- parere favorevole ASUR prot. 58961/FMSISP, assunto al prot. n. 7534 del 03/11/2021;
- parere favorevole ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n. 53/2014, rilasciato dalla Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud con nota prot. n. 0125839 del 01/02/2022, assunto al prot. n. 694 del 02/02/2022.

VISTO:

- che la società proprietaria dell'area ha espresso l'intenzione di procedere alla realizzazione di un edificio a destinazione turistica-ricettiva nell'area adiacente, ricadente in Zona D7 – zone ricettive alberghiere: a tale struttura, ai fini dell'offerta ricettiva, occorre un'area di pertinenza destinata a verde privato, per cui occorre ritornare alla previsione urbanistica precedente alla variante parziale al P.R.G. del 2021/2022;
- che il Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Manutenzioni e Demanio ha predisposti degli elaborati, assunti al prot. n. 6671 del 21/08/2025, ai fini dell'adozione di una variante della destinazione d'uso da Sottozona S4 – parcheggi (Art. 76 N.T.A.) a Sottozona V4 – verde privato e di rispetto (Art. 81 N.T.A.) dell'area suddetta, ai sensi dell'Art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992, ovvero:
 - 1. Relazione tecnica-illustrativa;
 - 2. Stralcio mappa e visura catastale;
 - 3. Schede comparative P.R.G. e N.T.A.;

RICHIAMATO il parere istruttore del Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Manutenzioni e Demanio del 21/08/2025, che di seguito viene riportato:

Il Comune di Altidona, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 01/09/2022 ad oggetto “APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE

GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 26, DELLA L.R. 34/92 E SMI IN ADEGUAMENTO AL PARERE FAVOREVOLE FORMULATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERMO N. 78/2022 CON ACCOGLIMENTO DEI RELATIVI RILIEVI" ha approvato una variante parziale al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'Art. 26 della L.R. n. 34/1992: tra le modifiche apportate rientrava la variante n. 25, che prevedeva la variazione della destinazione d'uso da Sottozona V4 – Verde privato e di rispetto a Sottozona S4 – Parcheggi dell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 570 (porzione) – 571 (porzione) – 572 (porzione), di superficie territoriale pari a circa 500 mq, proprietà della Pinella Immobiliare s.n.c. di Bagalini Michele e figli c.f. e P.Iva 01858780446, con sede legale in Via Posillipo n. 2/A a San Benedetto del Tronto (AP); la variante di cui sopra è stata corredata dei seguenti pareri:

- parere favorevole ASUR prot. 58961/FMSISP, assunto al prot. n. 7534 del 03/11/2021;
- parere favorevole ai sensi dell'Art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e Verifica di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R. n. 53/2014, rilasciato dalla Regione Marche – Settore Genio Civile Marche Sud con nota prot. n. 0125839 del 01/02/2022, assunto al prot. n. 694 del 02/02/2022.

La società proprietaria dell'area ha espresso l'intenzione di procedere alla realizzazione di un edificio a destinazione turistica-ricettiva nell'area adiacente, ricadente in Zona D7 – zone ricettive alberghiere: per tale struttura, ai fini dell'offerta ricettiva, occorre un'area di pertinenza destinata a verde privato, per cui occorre ritornare alla previsione urbanistica precedente alla variante parziale al P.R.G. del 2021/2022.

La variante parziale al P.R.G. suddetta ha comportato una diminuzione degli spazi destinati agli insediamenti residenziali ed agli insediamenti produttivi ed al contempo un aumento lieve della quantità delle aree destinate attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (standard) in rapporto agli insediamenti suddetti di cui agli Art. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/1968.

Contemporaneamente, con la stessa variante si è avuto un aumento sensibile della superficie prevista per le F1 – zone per servizi civici e sociali, F5 – zone per servizi cimiteriali, S4 – zone per parcheggi pubblici o di uso pubblico, V1 – parchi e giardini pubblici, V3 – parchi pubblici, che costituiscono gli spazi pubblici di cui di cui agli Art. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/1968, e che coprono quindi ampiamente la diminuzione della superficie a parcheggio di cui alla presente variante.

Ai sensi dell'Art. 33, comma 8 della Legge Regionale 30/11/2023, n. 19 il quale dispone che: "[...] 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 cui di seguito si riporta l'iter di approvazione della variante al P.R.G. ed al Piano di Lottizzazione:

- ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 34/1992: "[...] le varianti al Piano Regolatore Generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge. I termini previsti dai commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono ridotti rispettivamente a 20 giorni e 50 giorni. [...]"

- doppia seduta in Giunta Comunale (competente ai sensi dell'Art. 5, comma 13, lett. b) del Decreto Legge 13/05/2011, n. 70 convertito con modificazioni dalla Legge 12/07/2011 n. 106 e recepimento con l'Art. 11, comma 8 della Legge Regionale 23/11/2011, n. 22) ai sensi dell'Art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i..

Per quanto sopra esposto, si ritiene accoglibile la richiesta in oggetto.

DATO ATTO che in relazione al presente procedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Parere consultivo della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18/07/2025 voto n. 3 con esito favorevole;

RICHIAMATO l'Art. 33, comma 8 della Legge Regionale 30/11/2023, n. 19 il quale dispone che "[...] 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 [...]”;

RITENUTO quindi che nella fattispecie, la variante suddetta è adottata ed approvata ai sensi dell’Art. 15, comma 5 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i. che dispongono:

Art. 15, comma 5:

“[...] Le varianti al Piano Regolatore Generale che non incidono sul suo dimensionamento globale e che, pur variando le destinazioni d'uso delle aree e comportando modificazioni alle relative norme tecniche di attuazione del piano, non modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, sono approvate in via definitiva dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 30 della presente legge. I termini previsti dai commi 2 e 3 dell'articolo 30 sono ridotti rispettivamente a 20 giorni e 50 giorni. [...]”;

RICHIAMATA la Legge Regionale 23/11/2011 n. 22 recante: “Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico e modifiche alla L.R. 5 agosto 1992, n. 34 “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio” e alla L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 “Interventi della regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”, che all’Art. 11, comma 8 dispone: “In attuazione dell'articolo 5, commi da 9 a 14 del D.L. 70/2011 convertito, con modificazioni, in legge 106/2011, la Giunta comunale approva: a) i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente o in variante al medesimo ai sensi dell'art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/1992; b) le modifiche alle previsioni oggetto di progettazione urbanistica di dettaglio di cui all'art.15, comma 4 della L.R. n. 34/1992, qualora le medesime rientrino nelle ipotesi di cui al comma 5 del suddetto articolo”;

DATO ATTO, pertanto, che ai sensi di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 22/2011 compete alla Giunta Comunale adottare ed approvare gli atti urbanistici di cui al procedimento fissato dall’Art. 30 della Legge Regionale n. 34/1992 e s.m.i.;

VISTA la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;

VISTA la Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

VISTA la Legge Regionale 5 agosto 1992 n. 34 e s.m.i., in particolare l’Art. 30;

VISTA la Legge Regionale 30 novembre 2023, n. 19, in particolare l’Art. 33;

VISTA la circolare 7 luglio 1954 n. 2495 del Ministero dei Lavori Pubblici – Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 – Istruzioni per la formazione dei piani regolatori comunali: generali e particolareggiati;

VISTO il vigente P.R.G.;

VISTO il vigente Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Manutenzioni e Demanio ai sensi dell’Art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

DATO ATTO che il Responsabile del Servizio Ragioneria ha dichiarato di non dover esprimere parere in quanto il provvedimento non comporta impegni di spesa;

tutto ciò premesso,

con votazione unanime espressa in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE la narrativa in premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) DI ADOTTARE, ai sensi dell'Art. 15, comma 5 della L.R. 5 agosto 1992 n. 34, la variante della destinazione d'uso da Sottozona S4 – parcheggi (Art. 76 N.T.A.) a Sottozona V4 – verde privato e di rispetto (Art. 81 N.T.A.) dell'area suddetta, ai sensi dell'Art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992, presso l'area censita al Catasto Terreni al Foglio 10, Particelle 570 (porzione) – 571 (porzione) – 572 (porzione), di superficie territoriale pari a circa 500 mq, proprietà della Pinella Immobiliare s.n.c. di Bagalini Michele e figli c.f. e P.Iva 01858780446, con sede legale in Via Posillipo n. 2/A a San Benedetto del Tronto (AP), come indicato nella documentazione tecnica allegata, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3) DI PRENDERE ATTO e recepire i pareri preventivi espressi:
 - Parere consultivo della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18/07/2025 voto n. 3 con esito favorevole, con prescrizioni;
- 4) DI PRENDERE ATTO che la variante in oggetto è composta dagli elaborati sotto elencati, redatti dal Geom. Valerio Attorresi quale Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Manutenzioni e Demanio, che si allegano al presente atto a farne parte integrante e sostanziale:
 - 1. Relazione tecnica-illustrativa;
 - 2. Stralcio mappa e visura catastale;
 - 3. Schede comparative P.R.G. e N.T.A.;
- 5) DI DARE ATTO che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;
- 6) DI DARE MANDATO al Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica, Manutenzioni e Demanio per l'adempimento di tutti gli atti conseguenti e successivi all'attuazione della presente deliberazione;

Inoltre, stante la necessità ed urgenza di mettere in atto i provvedimenti conseguenti, con autonoma ed unanime votazione per alzata di mano,

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'Art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Comunale
POSADO SERGIO

Il Presidente
Porra' Giuliana

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI ALTIDONA

Provincia di Fermo

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA

Proposta N. 118 del 19-08-2025

Oggetto: VARIANTE DELLA DESTINAZIONE D'USO DA SOTTOZONA S4 - PARCHEGGI A SOTTOZONA V4 - VERDE PRIVATO E DI RISPETTO DI UN'AREA DI PROPRIETÀ PINELLA IMMOBILIARE, AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992

VISTO: Si esprime **parere Favorevole** in ordine alla **regolarità tecnica** sulla presente proposta di delibera.

**Il Responsabile del Servizio
ATTORRESI VALERIO**

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI ALTIDONA

Provincia di Fermo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITÀ

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 108 del 22-08-2025

Oggetto:	VARIANTE DELLA DESTINAZIONE D'USO DA SOTTOZONA S4 - PARCHEGGI A SOTTOZONA V4 - VERDE PRIVATO E DI RISPETTO DI UN'AREA DI PROPRIETÀ PINELLA IMMOBILIARE, AI SENSI DELL'ART. 15, COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992
-----------------	--

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione è pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, dal 22-08-2025 al 06-09-2025, nel sito web istituzionale di questo comune accessibile al pubblico (*art. 31, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n.69*) ed è stata trasmessa in elenco, con lettera n. 6697 in data 22-08-2025 ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'art.125, del T.U. n.267/2000.

Dalla Residenza Municipale li 22-08-2025

Il Segretario Comunale
SERGIO POSADO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione affissa all'Albo pretorio comunale e nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (*art.32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n.69*) per 15 giorni consecutivi dal 22-08-2025 al 06-09-2025, è esecutiva decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (*art.134, comma 3, del T.U. n.267/2000*).

Con separata e palese votazione la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (*art.134, comma 4, del T.U. n.267/2000*).

Dalla Residenza Municipale li 22-08-2025

Il Segretario Comunale

SERGIO POSADO

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.