



COMUNE DI BELFORTE DEL CHIEN TI  
Provincia di Macerata

**COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 91 del Reg. Data 12-11-2021**

**Oggetto: Piano di recupero di iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in via Villa Pianiglioli n. 10 ai sensi dell'art. 30 della L. 457/78 e dell'art. 30 della L.R.34/92 e smi danneggiato dalla crisi sismica iniziata il 24/8/2016 - approvazione.**

L'anno duemilaventuno, il giorno dodici del mese di novembre alle ore 11:30, nella Sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si é riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

<b>VITA ALESSIO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>BUDASSI CARLA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CIPOLLARI CLAUDIO</b>	<b>Assessore</b>	<b>A</b>

Presenti n. 2

Assenti n. 1

Partecipa il Segretario Dott. Montaruli Angelo  
Il Presidente Dott. VITA ALESSIO in qualità di  
SINDACO dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti,  
passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che la ditta:

- ⇒ **Calidoni Anselmo**, nato a Belforte del Chienti (MC) il 22/12/1955 e residente a Roma (CAP 00146) in via A. Crudo n. 60 (codice fiscale CLD NLM 55T22 A739C), il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario (quota 1/2);
- ⇒ **Calidoni Giuseppe**, nato a Belforte del Chienti (MC) il 09/11/1948 e residente in Germania, Sankt Thomas (EIFEL – CAP 54655) in via Bruderholz n. 17 (codice fiscale CLD GPP 48S09 A739I), il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario (quota 1/2);

è proprietaria di un immobile sito in Belforte del Chienti (MC) in via Villa Pianiglioli n. 10, distinto al N.C.T. al foglio n. 14 con la particella 37, ricadente nell'area "A2 – Nucleo Storico Villa Pianiglioli" del vigente Piano Regolatore Generale, e in data 09/06/2021 protocollo 2721 ha depositato il "**Piano di recupero di iniziativa privata per demolizione e ricostruzione di immobile danneggiato a seguito degli eventi sismici del 2016, sito nel Nucleo Storico "Villa Pianiglioli" in via Villa Pianiglioli n. 10 (foglio 14 – particella 37), ai sensi dell'art. 30 della Legge 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992**", a firma del dr. Vissani Pier-Giuseppe e costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola "RTI": relazione – dichiarazione – fotografie - documenti;
- Tavola "RTI": relazione tecnica ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2008 e s.m.i.;
- Tavola "NTA": Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola "1": Stato di fatto: inquadramento – piante – prospetti - sezioni;
- Tavola "2": Confronto stati di fatto – progetto inquadramento;
- Tavola "SC": Convenzione per l'attuazione di un piano di recupero;
- Tavola: Relazione sintetica – verifica di assoggettabilità a VAS
- Tavola: Relazione geologica;

**ACCERTATO** che l'edificio in parola, ai sensi del D.M. 1444/1968, ricade all'interno dell'area omogenea "A2" del vigente Piano Regolatore Generale e prevede i seguenti interventi:

- ".....8.3.1.- INTERVENTI SUGLI EDIFICI: Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 lettere a/b/c/d, della legge 457/78, regolamentati all'interno della casistica delle zone "B3" con la norma "Conservazione planimetrica con complementari nei limiti dell'altezza massima di m 7,00".

**ACCERTATO** che l'intervento non comporta variante al Piano Regolatore Generale vigente in quanto all'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. è previsto l'intervento di "ristrutturazione edilizia" così come definito dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

**PRESO ATTO** che si rende comunque necessaria la presentazione del Piano di Recupero in parola in quanto l'edificio ricade in zona omogenea "A2 – Nucleo Storico di Villa Pianiglioli" e l'intervento prevede la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con il mantenimento dello stesso sedime, ad eccezione dell'extra spessore murario ammesso dalla normativa in materia di efficientamento energetico (D.Lgs. 102/2014 come modificato dal D.Lgs. 73/2020), ed innalzamento della quota del solaio tra piano terra e piano primo per l'adeguamento alla normativa sulle condizioni igienico sanitarie (D.M. 05/07/1975);

**VERIFICATO** che l'innalzamento di cui al punto precedente non costituisce aumento di volume ai fini urbanistici come anche specificato nel parere dell'Ufficio giuridico dell'USR Lazio prot. n. CGRTS-0009301-P-26/03/2021 (sulla nota dell'On. Avv. Giovanni Legnini,

Commissario Straordinario per la Ricostruzione post sisma 2016, prot. n. CGRTS-0005027-A-17/02/2021);

**CONSIDERATO** che l'intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile in parola, con demolizione e ricostruzione, si rende inoltre necessario per adeguare lo stesso alla vigente normativa sismica in quanto il livello di danno, a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016 e attestato dall'Ufficio Speciale Ricostruzione, risulta essere "L3";

**PRESO ATTO** che nel Piano di Recupero presentato si prevede:

1. la riqualificazione dell'edificio ad uso residenziale che NON presenta elementi architettonici di pregio o di particolare rilievo, **mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato in oggetto mantenendo inalterati l'ingombro planimetrico, la superficie e la volumetria dello stesso;**
2. la demolizione dell'edificio con adeguamento alle vigenti normative statiche ed il miglioramento delle condizioni estetiche e igienico sanitarie dello stesso al fine del recupero abilitativo;
3. di preservare l'identità dell'edificio esistente, ponendo la massima attenzione nella scelta dei materiali e delle finiture proposte, mantenendo inalterati gli elementi caratteristici dello stesso;
4. di garantire la compatibilità ambientale e lo sviluppo sostenibile; la riduzione dei consumi di energia e delle risorse ambientali in generale; il benessere e la salute degli occupanti; la tutela dell'identità storica del Centro Storico;
5. di garantire inoltre l'ordinato sviluppo del territorio e del tessuto urbano in quanto l'intervento viene realizzato in un contesto completamente urbanizzato senza alterare lo stato attuale dei luoghi, prevedendo la ristrutturazione dell'edificio esistente mantenendo la forma e migliorandone la sua funzione residenziale;
6. di raggiungere, con l'intervento di ristrutturazione edilizia, i seguenti obiettivi:
  - conservazione, recupero e adeguamento del patrimonio edilizio esistente;
  - adeguamento sismico del patrimonio edilizio anche attraverso la demolizione dell'edificio;
  - adeguamento funzionale, igienico e tecnologico del patrimonio edilizio degradato;

**ACCERTATO** che il vigente Piano Regolatore Generale, al fine della riqualificazione del Nucleo Storico "Villa Pianiglioli", prevede interventi con ristrutturazione edilizia al fine di migliorare le condizioni di vivibilità e le condizioni igieniche sanitarie degli ambienti;

**CONSIDERATO** che sul Piano di Recupero in oggetto è stato ottenuto:

- il parere della Regione Marche – Giunta Regionale Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, p.f. Tutela del territorio di Macerata ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., assunto al protocollo di questo al n. 3968 del 16/08/2021, **FAVOREVOLE** con le seguenti **PRESCRIZIONI**:

✚ *ai fini della caratterizzazione e modellazione geotecnica il Progettista dovrà valutare la necesi effettuare ulteriori indagini geognostiche;*

✚ *le opere fondali del nuovo manufatto da realizzare dovranno interessare terreni con adeguate caratteristiche geotecniche, capaci di assorbire i carichi indotti dallo stesso manufatto; per la loro progettazione e verifiche ci si dovrà attenere a quanto stabilito nelle Norme Tecniche per le costruzioni approvate con Decreto Ministeriale del 17/01/2018;*

✚ *le verifiche, di cui alle Norme Tecniche delle Costruzioni approvate con D.M. del 17/01/2018, dovranno essere effettuate anche in relazione alla presenza di terreni potenzialmente suscettibili a liquefazione;*

**PRESO ATTO** che il piano di recupero dell'edificio in oggetto risulta compatibile con le caratteristiche idrauliche delle aree, come attestato dalla Regione Marche – Giunta Regionale Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, p.f. Tutela del territorio di Macerata nel parere di cui al punto precedente;

**ACCERTATO** che il Piano di Recupero in parola è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 27/09/2006;

**RICHIAMATA** la determinazione n. 329 del 20/07/2021 del Settore Territorio-Ambiente della Provincia di Macerata **con la quale il Piano di Recupero in oggetto risulta escluso dalla procedura di V.A.S.** (Valutazione Ambientale Strategica), ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1647 del 23/12/2019, con le seguenti prescrizioni ed indicazioni:

- ✚ *il progetto 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;*
- ✚ *“ACQUA POTABILE - Per quanto riguarda il servizio acqua potabile, preventivamente alla demolizione dell'edificio, dovrà essere presentata richiesta di sopralluogo del ns. personale tecnico-operativo, al fine dello smantellamento delle derivazioni di utenza e del ritiro dei contatori esistenti. Conseguentemente alla ricostruzione dell'edificio, potrà essere presentata richiesta per l'esecuzione di nuovo allacciamento ad entrambi i servizi, con specifica delle finalità e potenzialità, con realizzazione di alloggi contatori secondo l'ubicazione, le dimensioni e le prescrizioni tecniche che saranno fornite.*  
*FOGNATURA - Per quanto riguarda il servizio depurazione e fognatura, si prescrive che a corredo della documentazione del progetto di ricostruzione, dovranno essere presentati i documenti relativi al -Parere preventivo sullo schema fognario-”, giusto parere ASSM prot. 0003482 del 23/06/2021 acquisito al protocollo della Provincia di Macerata al n. 0018620 del 21/07/2021;*

**RICHIAMATA** la Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 14/09/2021, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale è stato **ADOTTATO** il “*Piano di recupero di iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in via Villa Pianiglioli n. 10 ai sensi dell'art. 30 della L. 457/78 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e smi, danneggiato dalla crisi sismica iniziata il 24/08/2016*”;

**VISTO** l'avviso di pubblicazione del Piano di Recupero in oggetto;

**PRESO ATTO** della certificazione del Responsabile dell'Area Tecnica con la quale viene attestato:

- che la pubblicazione dell'avviso ed il deposito degli atti, adottati con deliberazione della Giunta Comunale n. 76 del 214/09/2021, relativi all'ADOZIONE del “*Piano di recupero di iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in via Villa Pianiglioli n. 10 ai sensi dell'art. 30 della L. 457/78 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992 e smi, danneggiato dalla crisi sismica iniziata il 24/08/2016*” è regolarmente avvenuto;
- che gli atti sono stati depositati a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi;
- che alla data di scadenza per la presentazione delle osservazioni non sono pervenute osservazioni al riguardo;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Provincia di Macerata n. 234 del 22/10/2021 con il quale si **DECRETA**:

- I. **di prendere atto, senza formulare osservazioni**, ai sensi dell'articolo 24, comma 2 della Legge 28/02/1985 n.47 e dell'art.30 della Legge Regionale 05/08/1992, n.34, del “**Piano di Recupero** di iniziativa privata per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito in via Villa Pianiglioli, F. 14 p. 37”, **adottato** con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 14/9/2021.
- II. Di comunicare al Comune di Belforte del Chienti il presente atto;
- III. Di invitare il Comune di Belforte del Chienti a trasmettere alla Provincia e alla Regione copia della deliberazione di approvazione del Piano di Recupero in oggetto entro novanta giorni dall'approvazione dello stesso, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/92;
- IV. Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione occorrente per l'attuazione di quanto in oggetto.

**CONSIDERATO** che il Servizio Urbanistica di questo Ente, in data 10/11/2021, ha espresso parere FAVOREVOLE alle seguenti condizioni:

- ⇒ siano integralmente rispettate le prescrizioni impartite dalla Regione Marche – P.F. Tutela del territorio di Macerata ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 e s.m.i.;
- ⇒ siano integralmente rispettate le prescrizioni contenute nella determinazione n. 329 del 20/07/2021 del Settore Territorio-Ambiente della Provincia di Macerata dei Soggetti Competenti in Materia ambientale interessati (Asur Marche Area Vasta 3, prot. n. 73581/DP/SISP del 05/07/2021 e ASSM S.p.A. prot. n. 3482 del 23/06/2021);
- ⇒ siano integralmente rispettate le prescrizioni e/o pareri, comunque denominati, espressi da Enti e/o Soggetti sulla pratica di che trattasi e su quelle originarie;
- ⇒ che siano fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi in ogni fase;

**RICHIAMATA** la normativa nazionale e regionale vigente in materia:

- ⇒ legge 05/08/1978 n. 457 e s.m.i. “Norme per l'edilizia residenziale”;
- ⇒ legge regionale 05/08/1992 n. 34 e s.m.i. “Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio”;
- ⇒ D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

**VISTO** il Piano Regolatore Generale, adeguato al P.T.C. provinciale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 07/07/2014, ed il vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 29/05/1992 e s.m.i.;

**VERIFICATO** che il “*Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione con demolizione di un fabbricato sito nel Nucleo Storico “Villa Pianiglioli” in via Villa Pianiglioli n. 10, danneggiato dalla crisi sismica iniziata il 24/08/2016, ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della Legge 457/1978 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992*” è **conforme alle normative statali, regionali e comunali sopra riportate;**

**VISTO** lo schema di convenzione allegato al Piano di Recupero che i richiedenti dovranno sottoscrivere;

**VISTO** il parere favorevole espresso sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi del comma 1, dell'art. 49, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i., dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, geom. Mauro Paglialunga;

Con voti unanimi favorevoli resi in forma palese,

## D E L I B E R A

1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo come se le stesse fossero qui integralmente riportate.

2) Di **APPROVARE**, nel rispetto delle condizioni e prescrizioni richiamate in premessa, il “Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito nel Nucleo Storico “Villa Pianiglioli” in via Villa Pianiglioli n. 10, danneggiato dalla crisi sismica iniziata il 24/08/2016, ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della Legge 457/1978 e dell’art. 30 della L.R. 34/1992”, presentato dai signori:

- ⇒ **Calidoni Anselmo**, nato a Belforte del Chienti (MC) il 22/12/1955 e residente a Roma (CAP 00146) in via A. Crudo n. 60 (codice fiscale CLD NLM 55T22 A739C), il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario (quota 1/2);
- ⇒ **Calidoni Giuseppe**, nato a Belforte del Chienti (MC) il 09/11/1948 e residente in Germania, Sankt Thomas (EIFEL – CAP 54655) in via Bruderholz n. 17 (codice fiscale CLD GPP 48S09 A739I), il quale interviene al presente atto in qualità di comproprietario (quota 1/2);

e composto dai seguenti elaborati:

- Tavola “RTI”: relazione – dichiarazione – fotografie - documenti;
- Tavola “RTI”: relazione tecnica ai sensi dell’art. 5 della L.R. 14/2008 e s.m.i.;
- Tavola “NTA”: Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola “1”: Stato di fatto: inquadramento – piante – prospetti - sezioni;
- Tavola “2”: Confronto stati di fatto – progetto inquadramento;
- Tavola “SC”: Convenzione per l’attuazione di un piano di recupero;
- Tavola: Relazione sintetica – verifica di assoggettabilità a VAS
- Tavola: Relazione geologica;

3) Di **DARE ATTO** che il Piano di Recupero oggetto della presente deliberazione:

- ⇒ ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi e per gli effetti del comma 4, dell’articolo 28, della Legge 457/1978;
- ⇒ non è soggetto alle procedure V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica) ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1647 del 23/12/2019, (*giusta determinazione n. 329 del 20/07/2021 del Settore Territorio-Ambiente della Provincia di Macerata*);
- ⇒ è conforme alla classificazione acustica del territorio comunale, approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 27/09/2006.

4) Di **DARE ATTO** che l’intervento previsto dal presente Piano di Recupero sarà realizzabile mediante:

- ⇒ Permesso di Costruire, ai sensi dell’art. 10, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- ⇒ Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, ai sensi dell’art.23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

5) Di **ALLEGARE** al presente atto:

- lo schema di convenzione;
- l’attestazione del Responsabile dell’Area Tecnica;
- il Decreto del presidente della Provincia di Macerata n. 234 del 22/10/2021;

6) Di **APPROVARE** lo schema di Convenzione allegato al presente atto il quale, debitamente sottoscritto dalle parti prima del rilascio del titolo abilitativo, dovrà disciplinare l'intervento sul fabbricato in oggetto distinto al N.C.T. al foglio n. 14 particella37;

7) Di **DARE ATTO** infine, che ai sensi dell'art. 4 della Legge 241/1990 e s.m.i., il Responsabile Unico del Procedimento è il geom. Mauro Paglialunga, in qualità di Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia privata e dare mandato allo stesso per predisporre:

- ⇒ gli adempimenti relativi al perfezionamento della Convenzione urbanistica, demandando allo stesso di apportare le modifiche e/o le integrazioni che potranno essere necessarie, fermo restando che non dovranno essere modificati gli aspetti sostanziali;
- ⇒ gli adempimenti conseguenti e necessari in ottemperanza a quanto previsto dalla citata L.R. 34/1992 e s.m.i..

8) Di **ATTESTARE** che in relazione al presente provvedimento il R.U.P. non ha conflitti di interessi, ai sensi dell'art. 6-bis della legge 241/1990 e dell'art. 6 del D.P.R. 62/2013 recante *“Codice di comportamento dei dipendenti pubblici ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 165/2001”*.

9) Di **DARE ATTO** che il presente atto sarà trasmesso, in copia informatica, alla Provincia di Macerata – Settore: Territorio e Ambiente e alla Regione Marche ai sensi del comma 5, dell'art. 30, della L.R. 34/1992 e s.m.i..

Indi con separata unanime votazione resa ai sensi del 4<sup>^</sup> comma dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000,

## **D I C H I A R A**

immediatamente eseguibile il presente provvedimento.

---

Vista la proposta di deliberazione in oggetto ed essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni si esprime

PARERE: Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA

Belforte del Chienti, 12-11-2021

**Il Responsabile del servizio  
Paglialunga Mauro**

---

---

Li, 12-11-2021

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.to Dott. VITA ALESSIO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. Montaruli Angelo

---

**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 19-11-21.

[X] Contestualmente viene comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 19-11-21, Prot. n. 5896.

Li, 19-11-21

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to DOTT. ROMAGNOLI LUCA

---

**ESECUTIVITA`**

- La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267).

La presente deliberazione, non soggetta a controllo, è divenuta esecutiva trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. Montaruli Angelo

---

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza Comunale, li 19-11-2021

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
\*F.to Dott. Montaruli Angelo

\*Firma autografa sostituita con indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D. Lgs n. 39/93.

---

---