



# CITTÀ DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 163 DEL 01/10/2021**

**OGGETTO:** ADOZIONE VARIANTE AL PRG, AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA L.R. 34/1992, PER LA MODIFICA DELLA ZONIZZAZIONE DI UN LOTTO DA ALBERGHIERO "SA" A RESIDENZIALE "B2.2\*" - EX HOTEL MIRAMARE.

L'anno duemilaventuno, addì uno, del mese di Ottobre alle ore 13:00, presso l'Ufficio del Sindaco del Palazzo comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco LOIRA NICOLA.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa STELLA MARIA.

Partecipano i Signori:

<b>CARICA</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
SINDACO	LOIRA NICOLA	SI
VICE SINDACO	GRAMEGNA TOTA FRANCESCO	SI
ASSESSORE	DE LUNA CHRISTIAN	SI
ASSESSORE	BALDASSARRI ELISABETTA	SI
ASSESSORE	VARLOTTA FILOMENA	--
ASSESSORE	DI VIRGILIO ANDREA	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 1

Essendo legale il numero degli intervenuti, il LOIRA NICOLA, nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'oggetto sopra riportato.

Premesso che Il Comune di Porto San Giorgio è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale, approvato con Delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n°538 del 09/11/1998, pubblicata sul B.U.R.M. n°103 del 17/12/1998, e successive varianti;

Considerato che l'Amministrazione comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 30/03/2021, ha stabilito i criteri per l'individuazione di edifici e strutture ricettive suscettibili di cambio di destinazione d'uso senza incremento della volumetria esistente;

Dato atto che nella suddetta delibera di C.C. n.7 del 30/03/2021 si dispone che:

- l'autorizzazione alla modifica della destinazione d'uso delle strutture ricettive dismesse potrà essere rilasciata dal Comune, a richiesta dei soggetti interessati, con le modalità dei propri strumenti urbanistici, qualora ricorrano le condizioni previste nella citata deliberazione ;
- ai sensi dell'art. 9 della L.R. 08 ottobre 2009, n. 22 (Piano Casa) tutte le strutture ricettive ricadenti in zona classificata dal PRG "SA" (Attrezzature alberghiere e Turistico Ricreative) che riceveranno da parte dell'Amministrazione Comunale l'autorizzazione alla modifica della destinazione d'uso, non potranno usufruire dei benefici previsti dalla legge regionale n. 22/2009 (Piano Casa);
- allo scopo di compensare la cessazione dell'attività turistico ricettiva della struttura ricettiva oggetto di cambio di destinazione d'uso, la proprietà dovrà versare un contributo straordinario al Comune quantificato, ai sensi del comma 4 d-ter) dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, nel 50% del maggior valore che assumerà l'immobile con la nuova destinazione d'uso;
- nel rispetto del comma 4 d-ter) dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, il contributo straordinario derivante dal mutamento della destinazione d'uso dell'immobile sarà vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, destinandolo esclusivamente per la riqualificazione generale del lungomare con la realizzazione della pista ciclabile;

Vista la richiesta prot. 18248 del 16/07/2021 presentata dal Sig. Michele Corvaro, in qualità di Amministratore della "Soc. Corvaro Rolando s.s." proprietaria dell'ex "Hotel Miramare", distinto in Catasto al Foglio n. 11 particella 395, per modificare la destinazione d'uso della struttura ricettiva in residenziale trasformando l'area in cui ricade l'edificio da Zona urbanistica "SA" - Attrezzature Alberghiere e Turistico – Ricreative (disciplinata dall'Art. 118 delle NTA del PRG), in zona urbanistica "B2.2" Zone miste a prevalente destinazione residenziale - Zone miste sature della fascia litoranea (disciplinata dagli Artt. 67 E 69 delle NTA del PRG);

Considerato che la richiesta è conforme a quanto stabilito nella delibera del Consiglio Comunale n.7 del 30/03/2021 in quanto:

- con Determina del Dirigente Politiche Lavoro Formazione Attività Produttive della Provincia di Fermo n. 756/GEN del 04/06/2015 si è dato atto che la struttura ex Hotel Miramare non presenta più i requisiti previsti dalla normativa vigente per essere classificata come Residenza Turistico Alberghiera;
- l'immobile possiede tutte le sottoelencate caratteristiche richieste alle lettere a), b), c), d), ed e) della citata deliberazione del Consiglio Comunale:
  - a. *L'immobile non deve più possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente per essere classificato come struttura turistico ricettiva ai sensi della L.R. n. 9/2006, risultante da certificazione dell'ente pubblico competente, e/o l'attività di impresa turistico ricettiva deve essere cessata da almeno cinque anni alla data di presentazione della richiesta di cambio di destinazione;*
  - b. *Per l'immobile non devono essere stati erogati finanziamenti pubblici o di qualsiasi altra natura nel settore turistico ricettivo nei dieci anni anteriori alla data di presentazione della richiesta di cambio di destinazione;*
  - c. *Per l'immobile non devono essere stati effettuati interventi edilizi in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici nei venti anni anteriori alla data di presentazione della richiesta di cambio di destinazione;*

- d. *L'immobile non deve essere oggetto di abusi edilizi o procedimenti di condoni non ancora definiti;*
- e. *La proprietà deve risultare in regola con il pagamento dei tributi comunali e non deve avere contenziosi né procedimenti giudiziari pendenti con il Comune;*

Visti gli elaborati tecnici redatti dall'Arch. Massimo Brasili e le dichiarazioni della Ditta proprietaria, nei quali viene documentato lo stato attuale dell'immobile e motivata la proposta di modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva in residenziale e di variante urbanistica dell'area, di seguito elencati:

- a. *Relazione tecnica*
- b. *Stralcio del PRG attuale e modificato;*
- c. *Planimetria Stato Attuale;*
- d. *Planimetria Stato Modificato;*
- e. *Elaborato Grafico edificio Stato Attuale;*
- f. *Dichiarazione possesso requisiti di cui alla Delibera di C.C. n. 7 del 30/03/2021;*
- g. *Dichiarazione valore immobile e stime dell'Agenzia delle Entrate;*
- h. *Declassamento turistico-alberghiero del 2015 (Provincia di Fermo);*
- i. *Dichiarazione inerente agli standard urbanistici;*
- j. *Dichiarazione di conformità urbanistica e catastale;*
- k. *Rapporto geologico (Geol. Gianluca Testaguzza);*
- l. *Verifica di compatibilità idraulica (Geol. Gianluca Testaguzza);*

Preso atto che nella Delibera di C.C. n.7 del 30/03/2021 viene stabilito che la stima del maggior valore determinabile dal cambio di destinazione d'uso deve essere effettuata dall'Agenzia del Territorio la cui spesa resta a completo carico del privato richiedente, ovvero, in caso di impedimento da parte dall'Agenzia, da Tecnici incaricati dall'interessato che dovranno utilizzare gli stessi parametri dell'Agenzia del Territorio e sottoporre la stima ad approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Vista la Relazione di stima allegata alla presente deliberazione, trasmessa dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno con nota prot. n. 0029968 del 24/07/2019, acquisita al protocollo comunale n. 22152 del 24/07/2019 contenente due perizie estimative finalizzate ad individuare il più probabile valore di mercato del fabbricato, sia con destinazione turistico alberghiera sia con destinazione residenziale, ai fini della determinazione dell'entità del contributo straordinario per cambio di destinazione urbanistica di cui all'art.16, comma 4, lett. d/ter del DPR n. 380/2001 che la proprietà dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale per il cambio di destinazione;

Dato atto che al termine del processo estimativo, individuati i due valori dell'immobile a seconda della diversa destinazione, l'Agenzia delle Entrate ha determinato il maggior valore del bene con destinazione residenziale rispetto al medesimo bene con destinazione turistico alberghiera, per un importo pari a: € 1.507.000,00 (Euro unmilione cinquecento-settemila/00)

Vista la dichiarazione del Tecnico incaricato dalla proprietà in merito alla conformità del valore attuale dell'immobile rispetto a quanto stimato dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno in data 24/07/2019 e considerato che oggettivamente la stima può ritenersi ancora valida tenuto conto della sostanziale invarianza dell'andamento delle quotazioni immobiliari dalla data della stima ad oggi;

Preso atto che la proprietà si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale un contributo straordinario per cambio di destinazione urbanistica di € 753.500 (Euro settecentocinquantatremilacinquecento/00), pari al 50% del maggior valore che assumerà l'immobile con la nuova destinazione d'uso, da versare prima della presentazione di qualsiasi titolo abilitativo relativo all'ex hotel Miramare e comunque entro 6 mesi dall'approvazione della variante urbanistica;

Ritenuto necessario aggiungere all'art 69 delle NTA del PRG il "comma 11" per regolamentare le Zone B2.2\* relative alle ex strutture ricettive dismesse nel modo seguente:

*art. 69 comma 11:*

*Le Zone B2.2\* comprendono le ex strutture ricettive per le quali è avvenuto il cambio di destinazione d'uso per dismissione dell'attività ai sensi della delibera di C.C. n.7 del 30/03/2021.*

*Per tali zone valgono tutte le indicazioni e prescrizioni della Zona B2.2 ad esclusione della possibilità di usufruire dei benefici previsti dalla legge regionale n. 22/2009 s.m.i. (Piano Casa);*

Considerato che la variante proposta non modifica le volumetrie insediabili previste dal PRG, pertanto ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 34/1992 le quantità di aree a standard si ritengono soddisfatte dalle dotazioni generali del vigente PRG, tenuto conto che la capacità insediativa teorica per le aree residenziali si calcola attribuendo ad ogni abitante da insediare mc. 120 di volume edificabile mentre per le aree con destinazione d'uso turistica o turistico-residenziale detta attribuzione è diminuita a mc. 80 per abitante;

Visto il parere della Regione Marche - Servizio Tutela, Gestione ed Assetto del Territorio – P.F. Tutela del Territorio - Genio Civile sede di Fermo, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 – Art. 13 L. 64/1974 - PAI AdB Reg. Artt. 9,13 N.A. – DGR n. 53 del 27/01/2014, espresso con nota prot. n. 1212733 del 30/09/2021 acquisito al protocollo comunale n. 25041 del 01/10/2021 (allegato m);

Visto il parere igienico sanitario favorevole alla variante parziale al PRG in oggetto dell'ASUR Marche, Area Vasta n. 4, Dipartimento Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica, espresso con nota prot. n. 63610/FM SISP del 04/08/2021 acquisito al protocollo comunale n. 20181 del 09/08/2021 (allegato n);

Dato atto che la variante proposta è sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, ai sensi del paragrafo A.3) punto 5 delle Linee Guida Regionali per la Valutazione Ambientale Strategica, approvate con DGR n. 1647 del 23/12/2019 che stabilisce: "Le varianti agli strumenti urbanistici generali, i piani attuativi e loro varianti che non determinano incremento del carico urbanistico che non contemplano trasferimento di capacità edificatoria in aree diverse<sup>18</sup> e non contengono opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza possono essere sottoposti ad una verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata".

A tal fine, prima dell'adozione della Variante, con nota prot. n. 21906 del 31/08/2021 è stata trasmessa istanza all'Autorità competente con la quale si motiva l'opportunità di avviare tale procedura e l'assenza di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

Considerato che per la modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva in residenziale trasformando l'area in cui ricade l'edificio da Zona urbanistica "SA" a Zona "B2.2\*" si propone l'adozione della presente variante urbanistica, redatta ai sensi dell'art. 15 comma 5 della legge regionale 5 agosto 1992 n. 34, che testualmente recita: "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", in quanto la fattispecie che qui interessa non incide sul dimensionamento globale del PRG, non modifica la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard stabiliti dal D.M. 1444/68;

Dato atto che:

- La modifica apportata alla destinazione d'uso dell'area con la variante in oggetto da Zona SA a zona B2.2\*, risulta conforme alle tutele ed agli indirizzi delineati dai vincoli statali e dai piani sovraordinati regionali e provinciali di riferimento;
- La variante in esame non contrasta con disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del Piano di Inquadramento Territoriale (PIT);
- Rispetto agli ambiti di tutela tracciati nel Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) con la variante in esame non viene modificato nessun ambito di tutela paesaggistica – ambientale;
- La variante non interferisce con il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico Regionale (PAI)

né con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC) non prevedendo incrementi di consumo di suolo;

- Relativamente al Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC) l'area ricade all'interno del limite della fascia di rispetto e gli interventi dovranno rispettare le relative Norme Tecniche di Attuazione;

Vista:

- la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge 05/08/1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale 05/08/1992, n. 34 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale 23/11/2011, n. 22;
- il DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

Dato atto che, ai sensi dell'art.49, comma 1, del decreto legislativo n.267/2000, come sostituito dall'art.3, comma 1, lettera b), decreto legge n.174/2012, sulla presente proposta

- non è necessario acquisire parere di regolarità contabile in quanto non comporta impegni o riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;
- è necessario assumere il solo parere favorevole di regolarità tecnica che viene favorevolmente espresso con la firma del sottoscritto sulla medesima;

### **SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE**

Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Di adottare, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92, la variante urbanistica per la modifica della destinazione d'uso della struttura ricettiva ex Hotel Miramare in residenziale, distinto in Catasto al Foglio n. 11 particella 395, trasformando l'area in cui ricade l'edificio da Zona urbanistica "SA" - Attrezzature Alberghiere e Turistico – Ricreative (disciplinata dall'Art. 118 delle NTA del PRG) in zona urbanistica "B2.2\*" Zone miste a prevalente destinazione residenziale - Zone miste sature della fascia litoranea (disciplinata dagli Artt. 67 E 69 delle NTA del PRG);

Di dare atto che la variante è composta dai seguenti elaborati, depositati al fascicolo elettronico dell'Ufficio e resi visibili all'Albo Pretorio on-line del Comune:

- a) Relazione tecnica
- b) Stralcio del PRG attuale e modificato;
- c) Planimetria Stato Attuale;
- d) Planimetria Stato Modificato;
- e) *Elaborato Grafico edificio Stato Attuale*;
- f) Dichiarazione possesso requisiti di cui alla Delibera di C.C. n. 7 del 30/03/2021;
- g) Dichiarazione valore immobile e stime dell'Agenzia delle Entrate;
- h) Declassamento turistico-alberghiero del 2015 (Provincia di Fermo);
- i) Dichiarazione inerente agli standard urbanistici;
- j) Dichiarazione di conformità urbanistica e catastale;
- k) Rapporto geologico (Geol. Gianluca Testaguzza);
- l) Verifica di compatibilità idraulica (Geol. Gianluca Testaguzza);

Di prendere atto che la proprietà si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale un contributo straordinario per cambio di destinazione urbanistica di € 753.500 (Euro settecentocinquantatremilacinquecento/00), pari al 50% del maggior valore che assumerà l'immobile con la nuova destinazione d'uso, da versare prima della presentazione di qualsiasi titolo abilitativo relativo all'ex hotel Miramare e comunque entro 6 mesi dall'approvazione della variante urbanistica;

Di aggiungere all'art 69 delle NTA del PRG il "comma 11" per regolamentare le Zone B2.2\* relative alle ex

strutture ricettive dismesse nel modo seguente:

*art. 69 comma 11:*

*Le Zone B2.2\* comprendono le ex strutture ricettive per le quali è avvenuto il cambio di destinazione d'uso per dismissione dell'attività ai sensi della delibera di C.C. n.7 del 30/03/2021.*

*Per tali zone valgono tutte le indicazioni e prescrizioni della Zona B2.2 ad esclusione della possibilità di usufruire dei benefici previsti dalla legge regionale n. 22/2009 s.m.i. (Piano Casa);*

Di demandare al Dirigente del IV° Settore "Servizi Tecnici del Territorio" tutti gli adempimenti relativi all'approvazione della presente variante ed alle comunicazioni agli interessati, nonché alla cura del deposito e pubblicazione ai sensi della L.R. n. 34/92 e s.m.i.;

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

L'assessore Francesco Gramegna Tota partecipa a distanza, secondo le modalità previste dal Decreto sindacale n. 18 del 30.07.2021 ad oggetto: "Disciplina le modalità di svolgimento, in videoconferenza, delle sedute della Giunta comunale - modifiche ed integrazioni al Decreto n. 5 del 07.04.2020".

## LA GIUNTA COMUNALE

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le conclusioni cui giunge l'istruttoria;

Richiesti e formalmente acquisiti i pareri previsti dall'ordinamento delle autonomie locali per il perfezionamento dell'atto deliberativo;

Richiamati i seguenti atti:

- la deliberazione G.C. n.41 del 21.4.2021 con la quale l'Amministrazione ha approvato la dotazione organica apportando sostanziali modifiche alla struttura organizzativa dell'ente;
- i decreti del Sindaco nn.9 del 4.6.2021, 14 del 01.07.2021 e 23 del 21.09.2021 di conferimento degli incarichi dirigenziali in corso;
- i provvedimenti di conferimento incarico di posizione organizzativa:
  - n.8 del 29.4.2020 - P.O.A. Servizio Autonomo di Polizia Locale (2.5.20 - 31.12.21);
  - n.718 del 12.5.2021 - P.O. inserita nel II Settore, Servizio "Gestione delle Entrate, tributi" (1.6.21 - 31.12.22);
  - n.830 del 31.5.2021 - P.O. inserita nel IV Settore, Servizi "Demanio, Cimitero e Ambiente" e "Lavori Pubblici e Manutenzioni" (1.6.21 - 30.05.22);
  - n.10 del 4.6.2021 - P.O. inserita nel III Settore, "Direttore di Farmacia" (1.6.21 - 31.12.22), in comando presso la SGDS srl;

Rilevata la propria competenza in merito;

con voti unanimi resi nelle forme di legge e di statuto;

### **DELIBERA**

per le ragioni espresse in premessa, di approvare integralmente quanto proposto e contenuto nel surriportato documento istruttorio.

Successivamente, vista l'urgenza di provvedere nel merito, con separata votazione unanimemente espressa;

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, pubblicato in G.U. 227 del 28.9.2000 - Suppl. Ordinario n.162.

Il Sindaco  
LOIRA NICOLA

Il Segretario Generale  
Dott.ssa STELLA MARIA