



**COMUNE DI ACQUASPARTA**  
Provincia di Terni

**DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA COMUNALE**

n. 132 del 23-10-2021

**OGGETTO:** ADOZIONE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON D.G.C. N. 119 DEL 26 AGOSTO 2016 PER IL RECUPERO DEL CASTELLO DI MONTALBANO - DITTA : DURANTI FEDERICO, DURANTI CLAUDIA, ADDARIO CHIECO PAOLA E DURANTI ENRICO.

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventitre** del mese di **Ottobre** a partire dalle ore **10:45** nella Residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per trattare, tra l'altro, quanto in oggetto indicato.

Sono presenti i Signori:

<b>N</b>	<b>Cognome e Nome</b>	<b>Carica</b>	<b>Presenze</b>
1	MONTANI GIOVANNI	SINDACO	Presente
2	ROMANO BENVENUTO	VICE SINDACO	Presente
3	MARCUCCI SARA	ASSESSORE	Presente
4	MORICHETTI GUIDO	ASSESSORE	Presente
5	REGNO FEDERICO	ASSESSORE	Presente

Ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DOTT. ANTONIO CARELLA.

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il SINDACO GIOVANNI MONTANI assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il testo Unico sull'ordinamento delle leggi comunali e provinciali approvato con D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000;

Visti i dovuti pareri espressi ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

punctuation'>

**Premesso** che :

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 in data 30/11/2004, esecutiva, è stato approvato con prescrizioni il Piano Attuativo di iniziativa privata, presentato dalla Soc. "Azienda Agraria Olivelli-Palombaro S.n.c." con sede in Acquasparta (Tr), per ristrutturazione urbanistica e restauro del Castello di

*Montalbano*, con recupero parziale della volumetria degli annessi agricoli adiacenti il predetto edificio, mediante demolizione degli stessi e ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, delocalizzata su di un terreno, all'epoca, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Acquasparta con il Foglio 30 Part.lla n. 57/parte;

- il suddetto Piano Attuativo di fatto prevedeva l'esecuzione degli interventi in due distinti ambiti di intervento, denominati negli elaborati grafici con le lettere B e C, ed in particolare:

a) Complesso monumentale ed area circostante (Ambito B), con interventi di demolizione degli annessi rurali addossati al Castello di Montalbano, recupero con restauro e risanamento conservativo dello stesso, il tutto distinto in Catasto al Foglio 12 ex Part.lla n. 64;

b) Terreno sito in corrispondenza dell'incrocio Strada di Merlone (Ambito C), distinto in Catasto al Foglio 30 ex Part.lla n.57/parte, in cui veniva prevista la ricostruzione con cambio d'uso ai fini residenziali della volumetria degli annessi rurali di cui al punto precedente;

- la proprietà degli immobili afferenti ai due ambiti di intervento, successivamente all'approvazione del Piano Attuativo in parola è stata trasferita a due distinti soggetti, come di seguito descritto :

1. Il complesso monumentale e l'area circostante (Ambito B), è stato trasferito dalla Soc. "Azienda Agraria Olivelli-Palombaro S.n.c." ai Signori DURANTI Federico, DURANTI Claudia, ADDARIO CHIECO Paola e DURANTI Enrico;

2. Il terreno sito in corrispondenza dell'incrocio della strada di Merlone e distinto in Catasto al Foglio 30 Part.lla n. ex 57/parte (Ambito C), è stato venduto dalla Soc. "Azienda Agraria Olivelli-Palombaro S.n.c." al Signor Landi Massimiliano sul quale in base alle previsioni del Piano Attuativo in parola ha costruito un nuovo edificio residenziale (ristrutturazione urbanistica degli annessi agricoli), che risulta completamente attuato;

- l'edificio Castello di Montalbano, sito in questo Comune, Frazione Configni, già distinto in Catasto con il Foglio 12 Part. n. 64, è stato sottoposto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 con Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria in data 22.01.2010;

- con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 26.08.2016 è stato approvato, ai sensi dell'art. 56 della Legge Regionale n. 1/2015, la Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 in data 30/11/2004 riguardante il Recupero del Complesso edilizio monumentale del Castello di Montalbano (Ambito B), nell'area distinta nel vigente Catasto Terreni del Comune di Acquasparta con il Foglio 12 Particelle nn. 208, 212, 215, 218 e 220, di proprietà dei Signori DURANTI Federico, DURANTI Claudia, ADDARIO CHIECO Paola (Usufruttuaria) e DURANTI Enrico (Usufruttuario), e con le seguenti condizioni e prescrizioni :

- *La condotta idrica pubblica di distribuzione esistente dovrà rimanere accessibile con i normali mezzi da lavoro per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che saranno necessari;*

- *Il punto di allaccio e l'installazione del gruppo di misura necessario per l'alimentazione della nuova utenza, dovrà essere in ogni caso posto al limite della proprietà privata ed in posizione tale da consentire la lettura del contatore senza richiedere l'accesso alla proprietà privata;*

- *Riguardo gli aspetti architettonici :*

a) *nella fase di progetto esecutivo dovrà essere prevista la demolizione del terrazzo a sbalzo posto al piano primo del prospetto nord, in quanto superfetazione non consona al monumento, e di conseguenza dovranno essere ricondotte alle dimensioni originarie di finestre le due porte-finestre di accesso al terrazzo da demolire;*

b) *Dovrà essere presentato ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 il progetto esecutivo dell'intervento;*

c) *Si confermano altresì le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici dell'Umbria con la nota prot. n. 2.120 del 05.02.2015 e relativa ad un parere preliminare di massima ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs.*

42/2004;

- con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 17.03.2017 è stata approvata una rettifica della Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 26.08.2016, circa la classificazione della viabilità ricompresa nel Piano Attuativo per il recupero del complesso edilizio monumentale del Castello di Montalbano;

**Vista** l'istanza di autorizzazione per un ulteriore *Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con D.G.C. n. 119 del 26 Agosto 2016 per il recupero del Castello di MONTALBANO* presentata dai Signori DURANTI Federico, DURANTI Claudia, ADDARIO CHIECO Paola (Usufruttuaria) e DURANTI Enrico (Usufruttuario), presso questo Comune in data 09.02.2021 ed acquisita al protocollo generale n. 1.692 costituita dalla seguente documentazione :

- 1) Documentazione attestante la proprietà;
- 2) Relazione tecnica Generale;
- 3) Norme Tecniche di Attuazione;

Elaborati Grafici :

- 4) TAV. 1 : INQUADRAMENTO URBANISTICO, RILIEVO AREA DI INTERVENTO;
- 5) TAV. 2 : ESTRATTI PIANO ATTUATIVO VIGENTE;
- 6) TAV. 3 : GRANDEZZE EDILIZIE E DATI URBANISTICI;
- 7) TAV. 4 : ASSETTO IN PROGETTO;
- 8) TAV. 5 : INTERVENTI CASTELLO DI MONTALBANO;
- 9) TAV. 6 : OPERE ESTERNE E PERTINENZE;
- 10) TAV. 7 : VIABILITA' IN PROGETTO;
- 11) TAV. 8 : RETI TECNOLOGICHE – ALLACCI;
- 12) TAV. N. 09 : PIANO QUOTATO GENERALE E PROFILI- VARIANTE;
- 13) TAV. N. 10 : ASSETTO URBANISTICO – VARIANTE;
- 14) TAV. N. 11: SISTEMAZIONI DI PROGETTO – VARIANTE;
- 15) TAV. N. 12 : SISTEMAZIONI DI PROGETTO – VARIANTE;
- 16) TAV. N. 13 : SCHEMI TIPOLOGICI – VARIANTE;
- 17) TAV. N. 14 : VIABILITA' IN PROGETTO – VARIANTE;
- 18) Documentazione Fotografica;
- 19) Relazione storico-descrittiva del Castello di Montalbano;
- 20) Scheda tecnica D.G.R. n.852 del 13.07.2015 (ex DGR 420);
- 21) Relazione Paesaggistica generale;
- 22) Estratto PRG – Decreto Vincolo – Aut. Paes.che – pareri SABAP;
- 23) Dichiarazione di conformità del P.A. del progettista;

- 24) Relazioni Geologiche;
- 25) Relazione scarichi fossa biologica;
- 26) Computo metrico opere di urbanizzazione;

**Atteso** che il Responsabile dell'Area V^ Urbanistica – SUAPE con la comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 2.971 del 11.03.2021 ha interrotto i termini previsti dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in quanto la pratica urbanistica è risultata carente di documentazione;

**Vista** la documentazione geologica integrativa riguardante l'effettuazione degli studi e/o indagini di microzonazione sismica presentata in data 03.06.2021 prot. n. 5.930 in seguito della richiesta dal Servizio Geologico Regione Umbria con nota prot. nr. 0051072 in data 17.03.2021;

**Vista** la nota pec della Regione dell'Umbria prot. nr. 0113253 del 14.06.2021 acquisita al protocollo generale di questo comune al n. 6.349 in data 14.06.2021, con la quale ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato ha espresso parere favorevole con la seguente prescrizione :

*- qualsiasi opera che comporti la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata al di fuori dell'area in frana come perimetrata dalle cartografie ufficiali regionali e IFFI;*

**Preso Atto** dell'ulteriore documentazione integrativa presentata in data 11.10.2021 dal progettista Arch. Riccardo Picchiarati, ed acquisita al protocollo generale dell'ente al n. 11.300 e di seguito si elenca :

- Nota di sintesi Variante PA;
- Tav. 15 – SINTESI DEI VINCOLI;
- Tav. 16 – CARATTERI TIPOLOGICI RECUPERO CASTELLO;
- Tav. 17 – SEZIONI STRADALI;

**Rilevato** che la Variante al Piano Attuativo in oggetto prevede le seguenti modificazioni rispetto alla P.A. approvato con D.G.C. n. 119 del 26.08.2016 :

- Leggere modifiche nell'andamento plano-altimetrico della carreggiata della viabilità alternativa;
- Previsione di un nuovo piano completamente interrato ed accessibile dall'interno nell'ambito dei lavori di demolizione e ricostruzione, nel magazzino denominato con la lettera A;
- Minimo spostamento del sedime e realizzazione di una copertura a due falde nella ricostruzione della tettoia-fienile denominata con la lettera B;
- Modifica delle dimensioni della tettoia a copertura (con fotovoltaico) dei parcheggi pertinenziali;
- Nuova opera pertinenziale da destinare a ripostiglio denominata con la lettera C;
- Altre opere minori;

**Accertato** per quanto sopra che :

- il Piano Attuativo in oggetto non rientra nella casistica prevista dagli articoli 6, comma 3 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.e.i. e articolo 3, comma 2 della L.R. 12/2010 in quanto non riguarda alcun intervento da sottoporre a procedura di VIA (realizzazione di progetti elencati negli allegati II, III e IV alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.e.i.) né interessa ambiti delimitati e classificati dal P.R.G. come siti di importanza comunitaria (SIC);

- non è di conseguenza necessario attivare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.e.i. in quanto la Variante parziale alla parte operativa del P.R.G. in oggetto non comporta impatti significativi sull'ambiente ed è esclusa dal campo di applicazione della VAS ai sensi dell'Art. 3 comma 4 lett. e) della L.R. n. 12/2010;

**Dato atto :**

- che in ordine alla Variante al Piano Attuativo di cui sopra, la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, ai sensi dell'articolo 56 comma 12 della L.R. n. 1/2015, nella seduta del 14 Ottobre 2021 con verbale progressivo di seduta n. 1, ha espresso favorevolmente, il parere in materia in materia idraulica di cui all'art. 28, commi 10 della L.R. n. 1/2015, in merito alle previsioni della stessa variante, nonché sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi proposti, che di seguito viene riportato:

*\* I moduli fotovoltaici previsti in progetto da installare sulla copertura dei locali pertinenziali (parcheggi, locali tecnici e ripostiglio) dovranno essere totalmente integrati nella copertura ed avere cromie congrue con il contesto, rientranti nella gamma cromatica del rosso laterizio (cotto);*

*\* Si esprime parere negativo sul nuovo impianto fotovoltaico a terra (individuato con la lettera D) in quanto limitrofo all'area boscata e non ritenuto congruo con il Vincolo Monumentale che ricomprende anche l'area pertinenziale del Castello in cui viene previsto;*

- che la prescritta verifica di carattere igienico-sanitario delle previsioni del Piano Attuativo in Variante, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20, comma 1, lettera f), della legge 833/1978 sarà effettuata entro il termine di Pubblicazione del Piano Attuativo, in conformità e con le modalità di cui all'art. 56 comma 6 della L.R. n. 1/2015;

- la proposta di variante al piano attuativo di iniziativa privata in oggetto è conforme alle previsioni urbanistiche del P.R.G. del Comune di Acquasparta;

**Vista** la dichiarazione di conformità del Piano Attuativo sottoscritta dall'Arch. Picchiarati Riccardo;

**Visto** il parere di regolarità tecnica favorevole con prescrizioni, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Sig. Fabio Fraioli, facendo proprio il parere della Regione Umbria prot. nr. 0113253 del 14.06.2021 espresso ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/01 e del parere della C.C.Q.A.P. nella seduta del 14 Ottobre 2021, sopra riportati;

**Vista** la Legge Regionale 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico governo del territorio e materie correlate" nel testo vigente, con particolare riferimento all'Art. 56 comma 11, che dispone quanto segue : "*I piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale sono adottati ed approvati dalla Giunta Comunale*";

**Preso atto** che si è provveduto alla pubblicazione dello schema/proposta di deliberazione e dei relativi

allegati sul sito istituzionale di questo Comune secondo quanto previsto dall'Art. 39 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" (G.U. n. 80 del 5 aprile 2013);

**Visto** il vigente strumento urbanistico comunale – P.R.G. parte strutturale e parte operativa approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale Num. 4 del 18.02.2011, pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Umbria Num. 19 del 10.05.2011 e successive varianti;

**Visto** il D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

**Visti** i pareri espressi ai sensi del D. L.gs. 267/2000 dell'art. 49;

**Ritenuto** per la Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata in oggetto di procedere all'adozione;

Con voti unanimi

## DELIBERA

per le motivazioni sopra esposte, che qui si intendono integralmente riportate per farne parte integrante, formale e sostanziale, quanto segue:

1) Di prendere atto, in merito alle previsioni della Variante al Piano Attuativo in oggetto :

- della nota pec della Regione dell'Umbria prot. nr. 0113253 del 14.06.2021 acquisita al protocollo generale di questo comune in pari data al n. 6.349, con la quale ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

- del parere favorevole in materia idraulica, nonché del parere favorevole con prescrizioni sulla qualità architettonica e sull'inserimento nel paesaggio degli interventi proposti, espressi dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 14 Ottobre 2021 con verbale progressivo di seduta n. 1;

2) Di adottare, ai sensi dell'art. 56 della Legge Regionale n. 1/2015, la Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata già approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 26.08.2016, riguardante il Recupero del Complesso edilizio monumentale del Castello di Montalbano, nell'area distinta nel vigente Catasto Terreni del Comune di Acquasparta con il Foglio 12 Particelle nn. 208, 212, 215, 218 e 220, di proprietà dei Signori DURANTI Federico, DURANTI Claudia, ADDARIO CHIECO Paola (Usufruttuaria) e DURANTI Enrico (Usufruttuario), con le seguenti prescrizioni :

a) Qualsiasi opera che comporti la presenza continuativa di persone dovrà essere realizzata al di fuori dell'area in frana come perimetrata dalle cartografie ufficiali regionali e IFFI;

b) I moduli fotovoltaici previsti in progetto da installare sulla copertura dei locali pertinenziali (parcheggi, locali tecnici e ripostiglio) dovranno essere totalmente integrati nella copertura ed avere cromie congrue con il contesto, rientranti nella gamma cromatica del rosso laterizio (cotto);

c) Non dovrà essere installato il nuovo impianto fotovoltaico a terra (individuato con la lettera D) in quanto limitrofo all'area boscata e non ritenuto congruo con il Vincolo Monumentale che ricomprende anche l'area pertinenziale del Castello in cui viene previsto;

3) Di dare atto che il suddetto Piano Attuativo è costituito dai documenti ed elaborati in formato digitale, redatti dall'Arch. Riccardo Picchiarati e dal Geol. Stefano Liti, allegati al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale di seguito elencati :

- Documentazione attestante la proprietà;

- Relazione tecnica Generale;

- Norme Tecniche di Attuazione;

- Elaborati Grafici :

TAV. 1 : INQUADRAMENTO URBANISTICO, RILIEVO AREA DI INTERVENTO;

TAV. 2 : ESTRATTI PIANO ATTUATIVO VIGENTE;

TAV. 3 : GRANDEZZE EDILIZIE E DATI URBANISTICI;

TAV. 4 : ASSETTO IN PROGETTO;

TAV. 5 : INTERVENTI CASTELLO DI MONTALBANO;

TAV. 6 : OPERE ESTERNE E PERTINENZE;

TAV. 7 : VIABILITA' IN PROGETTO;

TAV. 8 : RETI TECNOLOGICHE – ALLACCI;

TAV. N. 09 : PIANO QUOTATO GENERALE E PROFILI- VARIANTE;

TAV. N. 10 : ASSETTO URBANISTICO – VARIANTE;

TAV. N. 11 : SISTEMAZIONI DI PROGETTO – VARIANTE;

TAV. N. 12 : SISTEMAZIONI DI PROGETTO – VARIANTE;

TAV. N. 13 : SCHEMI TIPOLOGICI – VARIANTE;

TAV. N. 14 : VIABILITA' IN PROGETTO – VARIANTE;

Tav. N. 15 – SINTESI DEI VINCOLI

Tav. N. 16 – CARATTERI TIPOLOGICI RECUPERO CASTELLO;

Tav. N. 17 – SEZIONI STRADALI;

- Documentazione Fotografica;
  - Relazione storico-descrittiva del Castello di Montalbano;
  - Scheda tecnica D.G.R. n.852 del 13.07.2015 (ex DGR 420);
  - Relazione Paesaggistica generale;
  - Estratto PRG – Decreto Vincolo – Aut. Paesaggistiche – pareri SABAP;
  - Dichiarazione di conformità del P.A. del progettista;
  - Relazioni Geologiche e studi e/o indagini di microzonazione sismica;
  - Relazione scarichi fossa biologica;
  - Computo metrico opere di urbanizzazione;
- Nota di sintesi Variante PA;

4) Di dare mandato Responsabile del Settore Edilizia-Urbanistica di assumere ed espletare tutti i necessari atti ed adempimenti per il deposito e la pubblicazione della Variante al Piano Attuativo in oggetto, ivi compresa l'acquisizione della verifica di carattere igienico-sanitaria ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20, comma 1, lettera f), della legge 833/1978;

Ed inoltre, stante l'urgenza, con successiva, separata ed unanime votazione

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs 267/2000, con separata votazione unanime favorevole espressa in forma palese, per la necessità di dare corso nei tempi più brevi agli adempimenti relativi all'adozione del piano in oggetto e della relativa variante.



**SETTORE V - Urbanistica, Edilizia:**

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

CON PRESCRIZIONI

Acquasparta, 22-10-2021

**IL RESPONSABILE**

FABIO FRAIOLI

---

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**  
F.TO GIOVANNI MONTANI

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.TO DOTT. ANTONIO CARELLA

---

Il sottoscritto Responsabile del Settore certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

| X | poiché dichiarata immediatamente eseguibile ( art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 267/2000);

| | per il decorso del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione (art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000);

Acquasparta, 23-10-2021

**IL RESPONSABILE**  
F.TO dott.ssa TIZIANA FICOLA

---

**\*\*\*COPIA CONFORME AD USO AMMINISTRATIVO\*\*\***

**IL RESPONSABILE**  
dott.ssa TIZIANA FICOLA

---

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' Art. 24 del D.Lgs n. 82 del 07/03/2005