



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### N. 556 DEL 17/12/2025

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI IMMOBILI, IN PERUGIA, LOCALITA' STRADA EUGUBINA. ZONA "A" CENTRO STORICO (ART. 24 DEL T.U.N.A.). ADOZIONE.

L'Adunanza della Giunta comunale ha luogo l'anno duemilaventicinque il giorno diciassette del mese di Dicembre, in videoconferenza, convocata nelle forme e nei termini di legge ed in particolare secondo quanto previsto dal vigente Regolamento di funzionamento della Giunta comunale in modalità a distanza (approvato con deliberazione G.C. n. 300 del 09.07.2025). Al momento della votazione risultano presenti:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA	NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA
FERDINANDI VITTORIA	Sindaca	Assente	GROHMANN DAVID	Assessore	Presente
PIERINI MARCO	Vice Sindaco	Assente	TIZI FRANCESCA	Assessora	Assente
SARTORE ALESSANDRA	Assessora	Presente	ZUCCHERINI FRANCESCO	Assessore	Presente
CROCE FABRIZIO	Assessore	Presente	STAFISSO ANDREA	Assessore	Assente
VOSSI PIERLUIGI	Assessore	Presente	SPERA COSTANZA	Assessora	Presente

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, l'Assessora Anziana Alessandra Sartore dichiara aperta la seduta alla quale partecipa il Segretario Generale Dott. Gerardi Roberto (questi ultimi, sono presenti fisicamente in sede, congiuntamente all'Assessora Spera Costanza e agli Assessori Croce Fabrizio, Vossi Pierluigi, Zuccherini Francesco).

L'identità personale dell'Assessore Grohmann David collegato in videoconferenza mediante la piattaforma "Microsoft Teams", è stata accertata dal Segretario Generale, compresa la votazione, secondo le modalità indicate dal vigente Regolamento di funzionamento della Giunta comunale in modalità a distanza.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO che:

- Il Comune di Perugia è dotato del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), Parte Strutturale e Parte Operativa,

*Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto*



approvato con atto del Consiglio comunale n.83/2002, ai sensi della Legge regionale n.31/1997, ed adeguato in attuazione di quanto disposto dall'art.263, c.3 della Legge regionale 21.01.2015, n.1 "*Testo unico Governo del territorio e materie correlate*" (in seguito L.r. 1/2015);

- nella cartografia generale del territorio, Parte Strutturale, sono individuati, con il simbolo "SV – *Sviluppi storici*" (art.24 del T.U.N.A.), gli insediamenti di interesse storico-ambientale caratterizzati dalla presenza di nuclei urbani, centri minori, complessi unitari e aggregati rurali nonché le aree ad essi limitrofe; il perimetro di dette zone include, nelle stesse cartografie di P.R.G., i centri storici (zone "A") e gli ambiti di salvaguardia (zone "SCS");
- la parte operativa dello strumento urbanistico (art.111 del T.U.N.A.) articola le aree all'interno del perimetro degli Sviluppo storici in zone omogenee, secondo le prescrizioni di cui ai successivi artt. 112, 113 e 114 delle stesse norme di attuazione al Piano;

**PREMESSO altresì che:**

- con istanza acquisita agli atti dell'Ente in data 17/11/2023 (prot. 2023/264824 e ss.mm.ii.), è stata presentata una proposta di piano attuativo avente ad oggetto immobili siti in Perugia, zona Eugubina. L'intervento prevede la demolizione di due annessi e l'ampliamento dell'edificio esistente, destinato a frantoio oleario, dove la SUC degli annessi demoliti viene utilizzata per la realizzazione di un nuovo locale adibito ad ingresso del frantoio;
- l'area interessata dall'intervento è censita al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Perugia, foglio n.218, particelle n.131, n.135 e n.136, di proprietà del richiedente, ricadente in zona "A" dello Sviluppo Storico n.122 (art 24 del T.U.N.A.);
- la proposta prevede l'abbattimento dei due annessi adibiti a stalla, aventi una SUC dichiarata di mq 43,64 e le caratteristiche di edilizia recente priva di caratteri tradizionali di cui alla D.G.R. 420/2007 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente), come indicato nella relazione tecnico-descrittiva allegata all'istanza prot.2023/264824 (Tav.01); la ricostruzione è prevista all'interno della porzione di terreno interessata dal piano di recupero, in ampliamento e in adiacenza all'edificio esistente, con una SUC leggermente inferiore alle porzioni demolite (43,64 mq di abbattimenti e 43,60 mq di progetto);

**RICHIAMATI:**

- l'art.24 del P.R.G.-P.S. che prevede, per le zone "A", gli interventi di cui agli artt.64 della L.r. 1/2015 e 92 del R.r. 2/2015, con destinazioni d'uso residenziali nonché di servizio e produttive compatibili con la residenza;
- l'art.112 del P.R.G.- P.O. che integra la parte strutturale dello strumento urbanistico e prescrive, per dette zone, il rispetto degli indirizzi contenuti all'art.24 del T.U.N.A. e le classificazioni degli immobili di cui alla D.G.R. 420/2007;

**RILEVATO che** sono stati acquisiti i seguenti pareri tecnici favorevoli:

- della U.O. Ambiente ed Energia (prot. n.2024/186467), sulla fattibilità geologica/sismica dell'intervento e sullo

Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto



smaltimento delle acque bianche al fosso;

- della società Umbra Acque S.p.A., con riferimento all'immissione delle acque di tipo domestico al collettore pubblico comunale, con le raccomandazioni e precisazioni tecniche indicate nel parere acquisito al prot. n.2023/264824 (*Allegato sub A*) e recepite nella Relazione idraulica rete fognaria Tavola 10 di progetto;

**RILEVATO altresì che:**

- l'area è interessata dal vincolo di zona sismica di cui all'art.13 della Legge n.74/1964 ed inserita in zona tutelata dal d.lgs. n.42/2004 (art.136, lett. c) e d), sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art.80 del T.U.N.A., come da PRG - Parte Strutturale - Tav. 4/7, Allegato A3\_ "Vincoli Ex Lege"; su tali beni è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.7, c.1 lett. d) della L.r. 1/2015;

- ai fini della compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato, è stato acquisito il parere favorevole del Servizio Geologico regionale, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e degli artt.56, c.12 e 28, c.10 della L.r. 1/2015 (prot. n.2024/287914);

- con riferimento al vincolo paesaggistico-ambientale di cui sopra, il piano sarà sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria per gli aspetti di cui al d.lgs.42/2004, ai sensi dell'art.56, c.14 della L.r. 1/2015 che prevede che il piano attuativo relativo ad interventi nelle zone sottoposte al vincolo di cui al d.lgs. 42/2004 e nelle aree o immobili di cui all'articolo 112, c.1, è adottato previo parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio e trasmesso alla Soprintendenza per il parere di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 (fermo restando il parere di cui allo stesso articolo 146 del d.lgs. 42/2004 da esprimere successivamente sul progetto definitivo dei singoli interventi edilizi);

- per detti aspetti nonché ai sensi dell'art.56, commi 3 e 14 della L.r 1/2015, è stato acquisito il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che, nella seduta del 20/11/2024, ha espresso parere favorevole a condizione "che dalle N.T.A. sia eliminata la possibilità di realizzare gli infissi in PVC, ritenendo che debbano rimanere in legno";

**ACCERTATO che:**

- il Servizio Sostenibilità ambientale Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria, con Determinazione Dirigenziale n.1162 del 05/02/2025 (*Allegato sub B*), ha espresso ai sensi degli artt.12 del d.lgs 152/2006 e dell'art. 9 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica il piano attuativo in oggetto alle seguenti condizioni: - ai fini della tutela dell'area interessata dall'art. 136,lett.c) – d) del d.lgs. n. 42/2004, dovrà essere assicurata la necessaria autorizzazione paesaggistica, il rispetto dei caratteri naturalistici presenti nonché il rispetto delle caratteristiche edilizie proprie del territorio; - la gestione delle acque di vegetazione, delle sanse umide e delle acque di lavaggio delle olive, nonché delle acque di lavaggio dei locali adibiti a frantoio oleario dovranno rispettare quanto previsto dalla DGR 1423/2006 e s.m.i., dal DPR 59/2013 e s.m.i. e dalla DGR 627/2019 e s.m.i.;

- come già precisato, il piano sarà sottoposto al parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio

Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto



dell'Umbria, ai fini della tutela dell'area interessata dall'art.136, lett.c) e d) del d.lgs. n. 42/2004, secondo quanto disposto dal richiamato art.56, c.14 della l.r. 1/2015;

**VERIFICATO che** le Norme tecniche di attuazione del Piano sono state aggiornate, conformemente ai pareri di cui in narrativa; le raccomandazioni di carattere esecutivo di cui alla D.D. n.1162/2025 (All.B) dovranno essere garantite in fase di richiesta del relativo permesso di costruire;

**RITENUTO**, stante quanto sopra, dare corso alla richiesta prot. n.2023/264824 avente ad oggetto la proposta di cui in premessa;

**CONSIDERATO che:**

- ai sensi dell'art.64 della L.r.1/2015, gli interventi nei centri storici sono ammessi previa approvazione di un piano attuativo, fatta eccezione per gli interventi di attuazione diretta di cui al primo comma del richiamato art.64;
- il piano attuativo in oggetto prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, non comporta aumenti di superfici utili coperte, ma il solo riuso di superfici dismesse, con il conseguente recupero degli spazi esterni. Come già evidenziato, l'intervento prevede la modifica della sagoma e dell'area di sedime preesistenti, senza aumento di SUC, da attuare mediante piano attuativo, ai sensi dell'art.64, commi 1 e 4 della L.r. 1/2015;
- il piano è conforme al P.R.G. e può essere adottato con le modalità previste dall'art.56, c.11, di competenza della Giunta comunale;

**CONSIDERATO inoltre che:**

- non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione in aggiunta a quelle esistenti, fatta eccezione per alcuni tratti di fognatura privata che saranno realizzati per consentire l'allaccio della condotta al collettore pubblico; non è pertanto necessaria la stipula di alcuna convenzione urbanistica o atto d'obbligo che disciplini e regolamenti l'attuazione del piano;
- non è necessario reperire aree da destinare a dotazioni territoriali e funzionali, trattandosi di immobile in centro storico (artt.85, c. 6 e 86, c. 8 del R.r. n.2/2025);

**VERIFICATO che** l'approvazione del presente piano attuativo non comporta oneri diretti, riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente non prevedendo la realizzazione di opere di urbanizzazione da cedere al Comune;

**RITENUTO**, per quanto esposto, procedere all'adozione del piano attuativo proposto, che sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e Governo del territorio", assolvendo agli obblighi previsti dal d.lgs. n. 33/2013, art.39;

**Visti i pareri favorevoli:**

- di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della U.O. Pianificazione Urbanistica ed Espropri, Arch. Franco Marini, ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con d.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

---

*Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto*



- di regolarità contabile espresso dal Dirigente della U.O. Servizio Finanziario e Gestione Entrate, Dott. Stefano Baldoni, ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con d.lgs. n.267/2000;

**VISTA** la Legge regionale 21 gennaio 2015, n.1, artt.56 e 64;

Con voti unanimi;

### **DELIBERA**

- di adottare il piano attuativo di iniziativa privata di cui all'istanza prot. n.2023/264824, avente ad oggetto la demolizione di due annessi e l'ampliamento dell'edificio esistente destinato a frantoio oleario, sito in Perugia, zona Eugubina, ai sensi degli artt. 56, c.11 e 64, commi 1 e 4 della Legge regionale 21/01/2015, n.1;

- di dare atto che l'area interessata dall'intervento è censita al Catasto terreni e fabbricati del Comune di Perugia, foglio n.218, particelle n.131, n.135 e n.136, di proprietà del richiedente, ricadente in zona "A" dello Sviluppo Storico n.122 (art 24 del T.U.N.A.);

- di esprimersi favorevolmente, ai sensi dell'art.56, c.12 della L.r. 1/2015, acquisito il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 20/11/2024 con la prescrizione che dalle N.T.A. sia eliminata la possibilità di realizzare gli infissi in PVC, ritenendo che debbano rimanere in legno;

- di prendere atto:

- del parere favorevole espresso, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001, dalla Regione Umbria, Servizio Geologico, in merito alla compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato (nota prot. n.287914/2024);

- del parere favorevole espresso con Determinazione dirigenziale dal Servizio Sostenibilità ambientale Valutazioni ed Autorizzazioni ambientali della Regione Umbria n.1162/2025, in merito alla non assoggettabilità a VAS, con le raccomandazioni e precisazioni indicate in narrativa;

- di dare atto che gli Elaborati di piano hanno recepito le prescrizioni di cui in narrativa e le Norme tecniche di attuazione sono state aggiornate, conformemente al parere della CQAP; le raccomandazioni di carattere esecutivo di cui alla D.D. n.1162/2025 dovranno essere garantite in fase di richiesta del relativo permesso di costruire;

- di dare atto che il piano attuativo è costituito dagli Elaborati tecnici, Tavole grafiche e Relazioni di seguito elencati, parte integrante e sostanziale del presente atto;

1) Relazione Urbanistica; 2) Relazione tecnica - descrittiva; 3) Documentazione fotografica; 4) Norme tecniche di attuazione; 5) Relazione Geologica; 6) Rapporto preliminare ambientale; 7) documentazione fotografica di contesto e di dettaglio; 8) Elaborati Grafici; 9) Inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico; 10) Documentazione paesaggistica (art.146 d.lgs 42/2004); 9) Relazione idraulica rete fognaria;

- di dare atto che gli elaborati di piano nonché i documenti indicati in narrativa (sub A e B), debitamente firmati

---

*Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto*



dal Dirigente competente, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, pubblicabili secondo legge; gli stessi saranno trasmessi alla Soprintendenza ai fini del rilascio del parere di cui all'art.56, c.14 della L.r. 1/2015;

- di dare inoltre atto che il Dirigente responsabile del procedimento, Arch. Franco Marini, ha rilasciato apposita dichiarazione che non sussistono conflitti di interesse ai sensi della normativa vigente, come da attestazione agli atti;
- di precisare che, ai sensi dell'art.49 del Dlgs 18.08.2000, n.267, il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o accertamento di entrata a carico del Bilancio comunale, né oneri diretti, riflessi o indiretti sulla situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente;
- di dare infine atto che prima dell'approvazione del piano saranno effettuate le procedure di deposito e pubblicazione previste dall'art.56 della citata L.r. 1/2015, dandone mandato alla competente U.O. Pianificazione Urbanistica ed Espropri.

Allegati
all.1 RELAZIONE URBANISTICA_signed.pdf 62c17e0dcc3266d11deeab5a13532018402d2edcbdf40ec17e17ee79c0d6807e
all.2 RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA_signed.pdf 1125df131cd0dbd9cd386404c5115fc1749d9f83357079f39961e5274e0ce1f5
all.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA_signed.pdf 1cb88684cb7b24ebee77e5a9aa3230bc615c3e42b819024c7a293233776bb137
all.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE_signed.pdf ab185e4ffa410cd0bd3bba9163b6fdd3d6fd2895fead44cd9568669d89b83cc6
all.5 RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA_signed.pdf 95fdecbea9c1e584e0243cc79f18cd6332988628292348f3b2b6a5fdd6d4cec3
all.6 RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE_signed.pdf a475f3491a3f98ce9ba14cf5c07092f1d275ce4b303399791d114f21c39233f2
all.7 Doc. fotografica di contesto_signed.pdf cdda284994737788ea5a440a5c79ccde1ca1174c52d6b33303d9417701c29108
all.8 ELABORATI GRAFICI_signed.pdf ca2d620e3079768df73ddf3fdef0fb639b709624b8957f228b32274602041df0
all.9 INSERIMENTO DELL'INTERVENTO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO_signed.pdf 446ce536f1b90e174d324985bad9a387880244a420b1edd8528b331ac5f2b8a4
all.10 DOCUMENTAZIONE PAESAGGISTICA_signed.pdf

Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto



0f51af5d3e9a3a4c79c21fb5b07d6cc8dd2dd4ba11e0f194b7ed5b19f73fe376
all.11 RELAZIONE IDRAULICA RETE FOGNARIA_signed.pdf 26a1327aa121eb8d00ef45770676c971fa7bd8e8f6736bcd7625b53425c2624
DOC SUB A_PARERE UMBRA ACQUE_signed.pdf 842190805f8e6bb6e35b44328e30afb74539e16cef6dded4bccf7682f80e3ae1
DOC SUB B_DDVAS 1162 2025_signed.pdf 32da50581fb506691449b6d553bd5f8a47f5a92777e2c1ba5615d0da63c964af

Allegati non pubblicabili

*Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto*



---

URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=b1c41a19517a522c\\_pades&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=b1c41a19517a522c_pades&auth=1)

ID: b1c41a19517a522c

*Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto*





## Contrassegno Elettronico

**TIPO CONTRASSEGNO:** QR Code

**IMPRONTA (SHA-256):** ff424253c48c00a355a2be2613fed51299125b713af2a69987d30c1a383147f7

**Firme digitali presenti nel documento originale**

ROBERTO GERARDI

**Dati contenuti all'interno del contrassegno elettronico**

Delibera di Giunta N.556/2025

Data: 17/12/2025

Oggetto: PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO ALLA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI IMMOBILI, IN PERUGIA, LOCALITA' STRADA EUGUBINA. ZONA "A" CENTRO STORICO (ART. 24 DEL T.U.N.A.). ADOZIONE.



Ai sensi degli articoli 23-bis e 23-ter del d.lgs.vo n. 82/2005 e s.m.i., si attesta che il presente documento, estratto in automatico dal sistema gestione documentale del COMUNE DI PERUGIA, è conforme al documento elettronico originale, predisposto e conservato in conformità alle regole tecniche di cui all'articolo 71.

**Credenziali di accesso per la verifica del contrassegno elettronico**



URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=8712c1a5d722dc54\\_pades&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=8712c1a5d722dc54_pades&auth=1)

ID: 8712c1a5d722dc54