



# COMUNE DI PERUGIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### N. 185 DEL 22/04/2026

**OGGETTO:** PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO DESTINATO A CIVILE ABITAZIONE CON PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI ANNESSI, IN LOC. SANT'EGIDIO, ZONA A – CENTRO STORICO (ART. 24 DEL T.U.N.A.). ADOZIONE.

L'Adunanza della Giunta comunale ha luogo l'anno duemilaventisei il giorno ventidue del mese di aprile, 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	Presente	GROHMANN DAVID	Assessore	Presente
PIERINI MARCO	Vice Sindaco	Presente	TIZI FRANCESCA	Assessora	Presente
SARTORE ALESSANDRA	Assessora	Presente	ZUCCHERINI FRANCESCO	Assessore	Presente
CROCE FABRIZIO	Assessore	Presente	STAFISSO ANDREA	Assessore	Presente
VOSSI PIERLUIGI	Assessore	Presente	SPERA COSTANZA	Assessora	Presente

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, la Sindaca Vittoria Ferdinandi dichiara aperta la seduta alla quale partecipa il Segretario Generale Dott. Gerardi Roberto (questi ultimi, sono presenti fisicamente in sede, congiuntamente al Vice Sindaco Pierini Marco, alle Assessori Sartore Alessandra, Tizi Francesca, Spera Costanza e agli Assessori Croce Fabrizio, Vossi Pierluigi, Grohmann David, Zuccherini Francesco, Stafisso Andrea).

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO che:

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

Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto

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 Sviluppi 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 10/10/2024 (prot. 239916/2024 e ss.mm.ii.), è stata presentata una proposta di piano attuativo avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia di edificio destinato a civile abitazione con parziale demolizione e ricostruzione di annessi e fondi;
- l’area interessata dall’intervento è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, foglio n.276, particelle n.132-125 sub 3 (graffate), particella n.125 sub 2 e terreno pertinenziale identificato al Catasto Terreni al foglio 276 particella n.188, ricadenti in zona “A” dello Sviluppo Storico n.139 di Sant’Egidio (art.24 del T.U.N.A.);
- l’intervento prevede il recupero e la rifunzionalizzazione dell’immobile, previa demolizione dei fondi addossati all’edificio con conseguente cambio di destinazione d’uso a residenza degli stessi; la ricostruzione avviene in ampliamento alla superficie abitativa già in essere, senza aumento di Suc, che passa dagli attuali e complessivi mq 77,49 a mq 74,22, ad intervento effettuato. E’ prevista anche la realizzazione di una veranda solare di mq 5,54 di Suc, a fronte di una superficie calpestabile di mq 4,90;

**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;

**RITENUTO dare corso alla richiesta prot. n.239916/2024 avente ad oggetto la proposta di cui in premessa;**

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

- della U.O. Ambiente e Energia (prot. n.219540/2025), con riferimento agli aspetti energetici dell’edificio per la realizzazione della veranda solare;
- della U.O. Edilizia Privata e SUAPE (prot. n.262870/2025), con riferimento alle finalità previste dall’art. 17, c.3 lett. b) punto 1) del R.r. 2/2015, con la precisazione che il conteggio della SUC risulta conforme con la presentazione del piano;
- della U.O. Ambiente ed Energia (prot. n.179181/2025), sulla fattibilità geologica e sismica dell’intervento, che raccomanda “*la generale regimazione delle acque meteoriche e di ruscellamento superficiali su tutto il sito al fine*”

Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto

*di garantire il mantenimento di un ordinato assetto idrogeologico e della stabilità dell'intera area interessata dall'intervento";*

- non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione in aggiunta a quelle esistenti e pertanto non è stato necessario acquisire ulteriori pareri istruttori;

**RILEVATO altresì che:**

- l'area in cui ricade l'edificio è sottoposta al solo vincolo aeroportuale ai sensi del D.P.G.R. n. 581/91 e gli interventi previsti con il Piano non incidono sulle restrizioni imposte dal vincolo;

- ai sensi dell'art.28 c.10 della L.r 1/2015, è stato acquisito il parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che, nella seduta del 03/12/2025, ha espresso parere favorevole a condizione che *"gli infissi siano in legno; per il tinteggio siano utilizzate tinte ai silicati (non acriliche) con colore sulla gamma delle terre (non rosa)"*, allegato sub A al presente atto;

**ACCERTATO che:**

- con nota acquisita al prot. 73968 del 31/03/2026 il Servizio Geologico regionale ha reso il parere favorevole di cui all'art.89 del D.P.R. n.380/2001, ai fini della compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato, ai sensi degli artt. 56, c.12 e 28, c.10 della L.r. 1/2015, allegato sub B al presente atto;

- con riferimento agli aspetti ambientali, il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria, con Determinazione Dirigenziale n.2064 del 05/03/2026 (allegato sub C al presente atto), ha espresso ai sensi degli artt.12 del d.lgs 152/2006 e 9 della L.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica il piano attuativo in oggetto;

**VERIFICATO che, stante quanto sopra**, l'intervento ha recepito le condizioni di cui al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio della seduta del 03/12/2025;

**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;

- 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 e pertanto non è necessaria la stipula di alcuna convenzione urbanistica o atto d'obbligo che ne disciplini e regolamenti l'attuazione;

---

Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto

- non è necessario reperire aree da destinare a dotazioni territoriali e funzionali, trattandosi di immobile in centro storico (art.85, c. 6 del R.r. n.2/2025);

**VERIFICATO** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o accertamento di entrata a carico del Bilancio comunale”.

**RITENUTO**, per quanto esposto, di 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;

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

**VISTI** i pareri favorevoli:

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

- di regolarità contabile espresso dal Dirigente U.O. Servizio Finanziario e Gestione Entrate Dott. Stefano Baldoni, ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con D.L.vo n. 267 del 18.08.2000;

Con voti unanimi;

#### DELIBERA

- di adottare il piano attuativo di iniziativa privata di cui all'istanza prot. n.239916/2024, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione di edificio destinato a civile abitazione sito in località Sant'Egidio, 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 Fabbricati del Comune di Perugia, foglio n.276, particelle n.132-125 sub 3 (graffate), particella n.125 sub 2 e terreno pertinenziale identificato al Catasto Terreni al foglio 276 particella n.188, ricadenti in zona "A" dello Sviluppo Storico n.139 di Sant'Egidio (art.24 del T.U.N.A.);

- di prendere atto:

a) 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 geomorfologiche del territorio (nota prot. n.73968/2026, allegato sub B al presente atto);

b) del parere espresso con Determinazione dirigenziale dal Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile della Regione Umbria n.2064/2026, in merito alla non assoggettabilità a VAS (nota prot. n.57150/2026, allegato sub C al presente atto);

---

*Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto*

- 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, e che le relative Norme Tecniche hanno recepito le prescrizioni di cui al parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio del 3/12/2025:

1) Relazione urbanistica ed illustrativa dell'intervento in località Sant'Egidio, Zona A – Centro storico- Comune di Perugia; 2) Relazione tecnica illustrativa; 3) Documentazione fotografica; 4) Norme tecniche di attuazione; 5) Relazione tecnica Legge 10/1991; 6) Relazione geologica; 7) Scheda Tecnica DGR 852/2015; 8) Tavola 1 "Inquadramento cartografico"; 9) Tavola 2 "Stato di fatto, piante, sezioni e prospetti"; 10) Tavola 3 "Stato assentito e grafici Stato sovrapposto"; 11) Tavola 4 "Grafici di progetto, piante, sezioni e prospetti"; 12) Tavola 5 "Stato sovrapposto, stato di fatto e progetto"; 13) Tavola 6 "Calcolo SUC"; 14) Tavola 7 "Grafici cambio di destinazione d'uso di progetto; 15) Tavola 8 "Rilevo impianti esistenti"; 16) Tavola 9 " Calcolo SUC e verifica veranda solare"; 17) Tavola 9bis " Calcolo SUC stato di fatto e di progetto"; 18) Tavola 10 "Planimetria distanza edifici e confini"; 19) Tavola 11 "Grafico catastale e rilievo GPS edificio"; 20) Tavola 12 "Grafici di progetto", documentazione tutta depositata, da ultimo, con prot.llo 5491 in data 12/01/2026;

- di dare atto che gli elaborati di piano nonché i documenti indicati in narrativa (sub A, B e C), debitamente firmati dal Dirigente competente, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, pubblicabili secondo legge;

- 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;

- 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.2 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.pdf.p7m 97e4841316f1d6ba72524254760cd6500a6fe4f86b975f8912be08a451a3f647
all.1 RELAZIONE URBANISTICA_signed.pdf 2f1b90816c3ef2473698470bf79268deff7d5c154645e0555ff35af266a96cd6
all.3 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m 82b81f98897981bed0743b30d057992d482a42641df63bc772b1c7c78c120dc6
all.4 NORME TECNICHE PIANO DI RECUPERO.pdf.p7m 3c7f2217877804aeeb2386fe82d098457624627819082f390b82aa8a38ef5c88
all.5 RELAZIONE TECNICA L.10_91.pdf.p7m 6c48a33a33bc1c23049315e12d54a865b916a56526d371c93f42747b9279dc15
all.6 RELAZIONE GEOLOGICA.pdf.p7m cfde7efd839a0a727d8b7f538105b13f07cccc2828f5d284dd10e3915004a1ac
all.7 Scheda tecnica DGR 852-2015.pdf.p7m

Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto

c9376c8c0d04e6b0baca3a0f00cdc7b69fed6c6589d028f347346a6ea2286a6c
all.8 TAV 1_INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO.pdf.p7m 8f180f12f0575ffe081d2c67be735117f4813eea195f92efb97c2947bdd9992e
all.9 TAV 2_STATO DI FATTO.pdf.p7m e8838375d470bf5b04561dac7db65bf0dcdb9ca3eee97e6df767876c1238e502
all.10 TAV 3_STATO ASSENTITO GRAFICI SOVRAPPOSTO.pdf.p7m 21af357f896f42bc1308a45de28f863c2ede176c71254564ac508ce526e054a1
all.11 TAV 4_GRAFICI PROGETTO.pdf.p7m 9f83a015e3f8a7d22d163727fbefcc36f32eec262adc4a2b9d2ce60dbd058ca
all.12 TAV 5_SOVRAPPOSTO STATI DI FATTO E PROGETTO.pdf.p7m 071127e2b3cc958eb9200006fb536a12506de39f0faaf7f22d9a45c573ca8673
all.13 TAV 6_CALCULO SUC.pdf.p7m b64a781bbe1ca050d256a1496848afdaff34e226542a7f77015d59a3d3555f0c
all.14 TAV 7_GRFAICI CAMBIO USO.pdf.p7m 3fc060806a22a0af1e3a29e39b2c1f4d25eaf54f478cf435cd4d1a5eedc1913b
all.15 TAV 8_PLANIMETRIA IMPIANTI.pdf.p7m 81f64c203da28f6f88ff91f3b506eefa1e1a509b9ab24660606eeb4bcd7d5826
all.16 TAV 9_CALCULO SUC VERIFICA VERANDA SOLARE.pdf.p7m c9322c7509ac37c96030d3c367855f43b3b439fba16d6877b987c4b5060248e1
all.17 TAV 9 BIS_CALCULO SUC STATO DI FATTO E PROGETTO.pdf.p7m 91a50774afd00364acd8b1fc0f558996515e4ca1bdc84d7bedddb6a42ad4ddd2
all.18 TAV 10_PLANIMETRIA DISTANZE E CONFINI.pdf.p7m 951c8391ab30be7739bc76127c376f9836517baee3c40874fb8080c9866c76e5
all.19 TAV 11_CATASTALE E RILIEVO GPS EDIFICIO.pdf.p7m 9a9ce2e18a7c2ceb22c1579024640def9aa11132d1b96c9076e1de43609eaaaa
all.20 TAV 12_GRAFICI DI PROGETTO.pdf.p7m 6513d90fe6371effa02b9ea36527925711819e8a5fb74c18135cabca0b63b1c7
doc A_parere CQAP.pdf.p7m 547e26b6a645283ee48b6b91fd6c1b342a9f9934c7ba0c4a55bd77afc6020553
doc B_parere art.89.pdf.p7m debd8bcc611832d923d6955e378a46b1bcba398a4ed32df49108483f718dff1b
doc C_Determina VAS.pdf.p7m 359fd67dedaaa265adef5dbb75198cc201ecb9f79686d05ee4679a4d6c0d5a1

Allegati non pubblicabili

Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto





---

URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=a2a1d89df399860b\\_pades&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=a2a1d89df399860b_pades&auth=1)

ID: a2a1d89df399860b

*Firmato digitalmente  
Gerardi Roberto*