



# CITTA' DI FERMO

## ATTO DI CONSIGLIO DEL 18-12-2025, n. 84

**Oggetto:**

**Comune di Fermo - Approvazione Proposta Tecnica Preliminare, ai sensi dell'art. 33 L.R. n.19/2023, comma 15, in variante parziale al vigente PRG, relativa alla zona LC15, viale Trento.**

**COPIA**

L'anno duemilaventicinque il giorno diciotto del mese di dicembre alle ore 18:50, si è riunito nella Sala Consiliare presso il Palazzo dei Priori, il Consiglio in seduta Pubblica Ordinaria, in Prima convocazione. Dei Signori Consiglieri assegnati ed in carica ne risultano presenti 23 ed assenti 9, come segue:

Acito Luigi	Presente	Mariani Luciana	Presente
Bagalini Manolo	Assente	Morrone Andrea	Assente
Bargoni Alessandro	Presente	Nicolai Paolo	Assente
Borraccini Gionata	Presente	Palmucci Gabriele	Presente
Candidori Edoardo	Presente	Pascali Giulio Cesare	Presente
Faggio Stefano	Presente	Pascucci Nicola	Assente
Falzolgher Cristian	Presente	Perticari Lucia	Presente
Febi Savino	Assente	Pistolessi Sara	Presente
Ferroni Massimo	Presente	Remoli Silvia	Presente
Fortuna Stefano	Presente	Rocchi Luigi	Presente
Gaggia Paola	Presente	Romanella Luciano	Assente
Giacobbi Lorenzo	Presente	Simoni Roberto	Presente
Interlenghi Renzo	Presente	Tramannoni Massimo	Presente
Lucci Nicola	Presente	Trasatti Francesco	Assente
Luciani Eleonora	Presente	Tulli Gianluca	Presente
Malvatani Pierluigi	Assente	Vallasciani Sandro	Assente

Il rappresentante dei Cittadini stranieri, Consigliere aggiunto Signor Alhagie Fofana è assente

Risultano inoltre presenti e assenti i seguenti Assessori:

Torresi Mauro	Presente
Giampieri Mirco	Presente
Di Felice Mariantonietta	Presente
Cerretani Annalisa	Presente
Luciani Ingrid	Presente
Ciarrocchi Alessandro	Presente
Scarfini Alberto Maria	Presente
Lanzidei Micol	Presente

Assume la presidenza Avv. Pascali Giulio Cesare in qualità di Presidente del Consiglio, assistito dal Segretario Generale Dott. Vesprini Dino, e dagli scrutatori:

Candidori Edoardo

Ferroni Massimo

## AL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Comune di Fermo - Approvazione Proposta Tecnica Preliminare, ai sensi dell'art. 33 L.R. n.19/2023, comma 15, in variante parziale al vigente PRG, relativa alla zona LC15, viale Trento.

PREMESSO che:

Con la deliberazione del Consiglio Provinciale di Ascoli Piceno n. 52 del 25/5/2006, è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo, in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, in vigore dal 6/7/2006 e successive varianti che ne hanno determinato l'attuale configurazione;

Le Norme tecniche dell'area oggetto di variante prevedono:

- Microzonazione sismica di secondo livello
- Piani Attuativi: PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nta);
- Rischio Archeologico: Aree a rischio archeologico (art. 34 nt)
- Vincolo Idrogeologico: Vincolo Idrogeologico (R.D. 30/12/1923 - n. 3267)

A seguito della delibera consiliare n. 80 del 19/06/1992, in data 27/08/1992 è stata stipulata la convenzione della lottizzazione L.C. 15 fra l'Amministrazione Comunale di Fermo e la Società Valmetauro 2000 s.r.l. incorporata in Coop Adriatica Società Cooperativa a.r.l, in sostituzione e modifica della precedente convenzione datata 22/03/1983;

A seguito di convenzione di lottizzazione avvenuta in data 27/08/1992 rep. 71819 (notaio Lorenzo Ciuccarelli), che costituiva modifica a precedente convenzione stipulata il 22/03/1983 n. 1329, viene stabilita una minore volumetria edificabile 21900 mc anziché 23070 mc e proposta una modifica al PdL per escludere dall'edificazione le porzioni di area interessate da vincolo archeologico frattanto intervenuto a seguito di rinvenimenti di reperti;

In data 26/5/2009 è stato rilasciato un permesso di costruire, n. 2554 n. 383/2008, relativo alla realizzazione di un edificio residenziale-commerciale su terreno identificato in catasto al foglio di mappa n. 45 particella 617-669-618. Il PDC è stato rilasciato con le seguenti prescrizioni particolari:

- l'agibilità dell'intero immobile è subordinata alla:
  - ✓ completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - ✓ piantumazione ed arredo dello spazio verde di proprietà pubblica sito su viale Trento;
  - ✓ realizzazione della pensilina d'attesa degli autobus da collocare all'interno dell'area verde di proprietà pubblica di cui al punto precedente;
  - ✓ costituzione di servitù pubblica relativa ai percorsi pedonali di collegamento tra via Respighi e viale Trento;
  - ✓ il parcheggio interrato posto a quota -13.75 dovrà essere destinato ad uso pubblico, ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale ne faccia richiesta per eventi e manifestazioni, l'uso sarà regolato con apposito e separato atto.

In data 30/05/2013 la proprietà ha presentato formale rinuncia al trasferimento di mc 1.000, alla A.P.R. n.66, in quanto da continuare ad utilizzarsi nell'ambito delle L.C. 15;

In data 15/05/2014 è stato emesso dall'Amministrazione Comunale di Fermo l'annullamento del Permesso di Costruire in variante n. 822 del 02/02/2011 e di tutti gli atti presupposti, connessi, conseguenti e successivi ad accezione del permesso di costruire originario n. 383/2008;

Sono seguiti anni in cui il cantiere ha subito un fermo a causa di sospensione dei lavori e vicissitudini giudiziarie, con conseguente abbandono dell'area, fino a quando, su istanza dei proprietari dell'area (Coop Alleanza 3.0 s.c.a.r.l.), è stata manifestata l'esigenza di

perfezionare il progetto già approvato, in un'ottica di miglioramento della qualità dello spazio urbano e della fruibilità dei cittadini;

In data 20/05/2021 prot. n. 30468 è stata presentata SCIA per demolizioni di porzioni di fabbricato al fine di ripristinare le altezze massime (fine lavori il 18/04/2023 comunicato in data 19/04/2023 prot. n. 23763);

**EVIDENZIATO** che:

Con nota prot. 79598 del 05/12/2025 la COOP Alleanza 3.0 ha presentato un'istanza di variante urbanistica, ai sensi dell'art. 33, comma 15 della L.R. 19/2023;

La variante parziale al PRG interessa le due piazze terrazzate di due blocchi di fabbricati collegati da una piastra, avente attualmente destinazione di portico privato e prevede, mediante il cambio di destinazione d'uso in commerciale, l'ottimizzazione dello spazio urbano del portico e dell'area centrale tra i due blocchi, che si viene a configurare come ambiente urbano unitario da vivere quotidianamente e non come semplice zona di passaggio;

L'Amm.ne Com.le intende procedere a una variante urbanistica, modificando la normativa e l'assetto dell'area, che risulta datata e superata, con l'obiettivo primario di dotare la zona di servizi anche in relazione alla costante crescita residenziale dell'abitato e delle zone limitrofe, con l'ottica di migliorare la qualità dello spazio urbano e della fruibilità da parte della collettività;

Attualmente nell'area LC15 insiste un complesso edilizio con funzioni miste: residenziale, commerciale, parcheggi, verde. Il progetto, pur essendo concluso nella sua volumetria con le strutture e gran parte dell'involucro realizzati, è in fase di completamento per quanto riguarda le finiture e gli impianti. Le strutture sono state oggetto di demolizione parziale in corrispondenza dell'ultimo piano dei due blocchi residenziali che affacciano su via Respighi, rispettivamente per una campata (blocco A) e due campate (blocco B). Per quanto concerne la previsione attuativa dell'area vige il Permesso di Costruire n. 41/2023 pratica n. 427/2014 rilasciato dal Comune di Fermo in data 20/10/2023, in conformità al vigente P.R.G.;

In relazione all'istanza presentata dalla proprietà, occorre procedere ad una variante puntuale con cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 33, comma 15 della L.R. 19/2023. Essa è stata predisposta con l'ottica di un miglioramento della qualità dello spazio urbano e della fruibilità dei cittadini. La variante proposta non incide su terreni agricoli, rimanendo contenuta entro il perimetro del piano attuativo.

**CONSIDERATO** che la variante propone di introdurre un cambio di destinazione d'uso che riguarda il solo livello 3 e 4 dei fabbricati, attualmente occupati da portici ampi, dispersivi e di scarsa utilità per il pubblico, per il quale invece verrà utilmente ripensato lo spazio centrale con la realizzazione di una piazza unitaria su due livelli. Tale spazio verrà destinato a funzioni di commercio di vicinato, che contribuiscono alla rigenerazione del quartiere e favoriscono il clima di socialità della zona. L'attuazione di quanto previsto non coinvolgerà in alcun modo le strutture, né il volume effettivo o la sagoma del costruito, ma comporterà la sola realizzazione di tamponamenti di chiusura. L'iniziativa progettuale rientra nella strategia di rigenerazione urbana, che mira a migliorare la qualità della vita in città e a rendere i quartieri più sostenibili. I negozi di vicinato, infatti, contribuiscono a creare un senso di comunità e a vivacizzare il quartiere;

**ACCERTATO** che nel Permesso di Costruire in sanatoria n. 41/2023, riguardante l'edificio oggetto di variante, il progetto realizzato ha impegnato mc 20675,33 lasciando dunque un residuo di mc 1224,67 rispetto alla volumetria massima ammissibile di mc 21900,00, conformemente alla convenzione della lottizzazione del 27/08/1992 rep. 71819, la variante in esame, pur lasciando sostanzialmente inalterate sagoma planivolumetrica e superfici, con il cambio di destinazione d'uso da portico a commerciale di porzione dei livelli 3 e 4, comporta un aumento del volume urbanistico, che in origine, per il portico, veniva considerato al 50%, mentre per il commerciale previsto viene calcolato al 100%. Il maggior volume derivante dal cambio di destinazione in definitiva corrisponde a mc 3407,79. Oltre a questo bisogna considerare il maggior volume da

realizzare per il necessario completamento e ripristino delle unità abitative poste a livello +0,54 che in testata erano state parzialmente interessate dalle opere di demolizione previste nel Permesso di costruire in sanatoria n. 41/2023. Tale volume residenziale ammonta a mc 242,81, il quale sommandosi a quello di natura commerciale determinano una volumetria totale di mc 3650,60. In conclusione rispetto al Permesso di Costruire rilasciato in sanatoria n. 41/2023, vi sarebbe un'eccedenza volumetrica di mc 2425,33 derivante dalla differenza della volumetria di mc 3650,60 (mc 3407,79 commerciale + mc 242,81 residenziale) e la volumetria di mc 1224,67 ancora in disponibilità dalla lottizzazione e stabilita nel Permesso di costruire di cui sopra.

**STABILITO** che gli standards per la parte residenziale non devono essere reperiti, in considerazione che sussiste ancora una volumetria residuale pari mc 1224,67 rispetto ai mc 242,81 oggetto di richiesta e pertanto in disponibilità della lottizzazione convenzionata;

**VISTA** la normativa riguardante il calcolo degli standard da reperire per la parte commerciale di cui:

- D.M. 1444/'68
- Legge 768/'67 (art.18)
- Legge 122/'89
- L.R. Marche 22/2021 (art.16)
- Regolamento regionale n.4/2022 (artt. 14-35-37-42-43-47);

**DATO ATTO** che gli standards da reperire in riferimento all'incremento volumetrico e al cambio di destinazione a commerciale sono:

- A norma del D.M. 1444/'68, una superficie di 1960,8 mq di parcheggi pubblici, pari all'80% della superficie totale della nuova destinazione commerciale pari a mq 2451 (S.U.L.);
- A norma della legge 122/'89, una superficie di 340,7 mq di parcheggi privati, dato l'incremento di volume di 3407,79 mc;
- A norma del Regolamento regionale 4/2022, concernente "Disciplina dell'attività di commercio in sede fissa, in attuazione dell'art.16 della L.R.22/2021" la effettiva superficie di vendita di mq 1975, corrispondente ai 2451 mq di S.U.L. depurata delle superfici destinate a servizi, rientra fra le medie strutture di vendita MS2 (art.60, tab.3 di cui all'art.25, c.5; art.33 c.1,6; art.34 c.3; art.45 c5; art.46 c.4) con un indice per il parcheggio che le tabelle allegate alla legge indicano con un valore pari a 1,5 mq per ogni mq di superficie di vendita (art.34, c.3; art.35 c.1; art.47 c.1). La Tabella 6 di cui al predetto regolamento - Parametri di parcheggio per medie strutture: (art. 34, comma 3; art. 35, comma 1; art. 47, comma 1) Medie strutture individuate come MS2 stabilisce 1,5 mq di superficie di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita pertanto la superficie a parcheggio da reperire sarà pari a  $mq\ 1975 * 1,5 = mq\ 2962,5$ ;
- che i parametri di parcheggio previsti nel Regolamento regionale 4/2022 sono comprensivi delle aree di parcheggio private e delle aree di parcheggio pubbliche di cui alla legge 122/'89 e al D.M. 1444/'68;
- che tale dotazione di parcheggi pubblici viene computata e sarà realizzata in aggiunta rispetto alla dotazione precedentemente prevista per la parte di progetto già assentita. Le aree a parcheggio oggetto di variante avranno accessi distinti e viabilità indipendenti;

**DATO ATTO** altresì che la superficie dei predetti viene localizzata come segue:

- o per 1865,27 mq nelle immediate adiacenze della struttura come illustrato negli schemi della Proposta tecnica preliminare (vedi relazione illustrativa). In tale zona attualmente insiste lo standard Verde pubblico che sarà spostato nell'antistante APR 66 localizzata su Via Respighi di proprietà del soggetto privato proponente;
- o per 1150,00 mq sempre nell'antistante area APR 66 localizzata su Via Respighi;

Pertanto, ai fini della verifica dei parcheggi, gli stessi risultano verificati in quanto mq 1865 + mq 1150 = mq 3015 > mq 2962,5

**EVIDENZIATO** che l'APR 66, ubicata in Via Respighi e di proprietà della COOP Alleanza 3.0, occupa una superficie totale di circa 3150 mq; in tale area, al fine di soddisfare la dotazione degli standards derivanti dalla variante per il cambio di destinazione a commerciale, saranno insediati rispettivamente:

- 1150,00 mq di parcheggio pubblico (P);
- 2000,00 mq di Verde Pubblico(V) di cui 1865,00 mq costituiscono lo spostamento del medesimo Verde Pubblico dalla lottizzazione LC15, quest'ultimo utilizzato per fare posto ai parcheggi pubblici necessari per il cambio di destinazione d'uso a commerciale, come riportato e indicato nei punti precedenti;

**DATO ATTO** che l'intera APR 66, individuata per l'insediamento delle dotazioni territoriali degli standards necessari per la variante per il cambio di destinazione a commerciale, sarà ceduta al Comune e le opere previste a standards saranno realizzate interamente a carico della COOP Alleanza 3, società proponente della variante nonché proprietaria della medesima APR 66;

**CONSIDERATO** che, al fine di stabilire il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001 comma 4, lett. d): *"(...omissis) in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche"*, il calcolo esatto delle opere compensative (extraonere) dovuto per il cambio di destinazione e il conseguente incremento di valore delle aree, sarà valutato nel corso dell'iter del procedimento amministrativo della variante in questione durante il quale l'Amministrazione Comunale potrà decidere per la realizzazione di un'opera e/o la monetizzazione dell'importo stabilito;

**VALUTATO** che l'interesse pubblico primario nell'ambito della zona in esame è quello di perseguire un indirizzo di gestione del territorio secondo obiettivi di riqualificazione urbana e paesaggistica, tenendo conto delle necessità di chi abita e fruisce di quei luoghi;

**PRESO ATTO** che:

- il 1° gennaio 2024 è entrata in vigore la Legge regionale n. 19 del 30/11/2023 recante le norme della pianificazione e per il governo del territorio, in sostituzione della LR 34/92;
- l'art. 33, comma 15 della medesima legge, consente di "apportare varianti ai PRG vigenti, diverse da quelle indicate al comma 12, purché il Comune ne approvi la proposta tecnica preliminare corredata del documento di verifica di assoggettabilità alla VAS, entro e non oltre 24 mesi dalla data di entrata in vigore di questa legge";

**DATO ATTO** che il rapporto della presente variante con la strumentazione sovraordinata rispetto al Piano di Inquadramento Territoriale non contrasta con le disposizioni o previsioni immediatamente vincolanti del P.I.T. La Variante proposta è conforme con quanto disciplinato dall'art. 18 del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 11 del 31/03/2015 poiché non comporta consumo di suolo, trattandosi della trasformazione di aree già urbanizzate e normate dal piano di lottizzazione denominato LC15.

**PRESO ATTO** dell'allegato elaborato denominato "Rapporto Ambientale Preliminare di screening per la verifica di assoggettabilità a VAS", costituente parte integrante e sostanziale del presente documento di approvazione della proposta tecnica preliminare;

**PRESO ATTO** che:

- l'approvazione della variante urbanistica è atta a raggiungere gli obiettivi e le finalità stabiliti dalla nuova Legge Regionale n.19/2023, nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati (PAI, PPAR, PIT, PTC, atti regionali per lo sviluppo sostenibile);
- i criteri che ne hanno guidato lo sviluppo hanno tenuto in considerazione il contenimento del consumo di suolo, il rispetto dei Piani sovraordinati limitandosi al solo cambio di destinazione d'uso, cercando principalmente di giungere ad un completamento di un'area che per anni è rimasta incompiuta ed inutilizzata. Inoltre tra i criteri stabiliti sono stati presi in considerazione quelli atti a garantire una migliore fruibilità dell'area, quali:
  - o ottimizzazione dello spazio urbano dell'area con riequilibrio delle destinazioni d'uso ed innalzamento servizi;
  - o migliore utilizzazione dell'area che migliorerà le condizioni di vita e di relazione, favorendo dunque la coesione sociale;
  - o concreta attuazione degli interventi pianificati per iniziativa della proprietà dell'area;
  - o parcheggi pubblici utilizzabili anche dal Comune in occasione di manifestazioni ed eventi organizzati nella sede comunale di Villa Vitali, antistante all'area LC15;
  - o miglioramento della fruibilità della zona e delle connessioni sia interne che esterne all'area (la rete pedonale è collegata anche alla mobilità della recente pista ciclabile).

**VISTE e RICHIAMATE:**

la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150;

il D.M. n. 1444 del 02.04.1968;

la Legge Regionale 05.08.1992, n. 34;

il D. Lgs. n. 267/2000;

il DPR n. 380 del 06/06/2001;

il DPR n. 327 del 08/06/2001;

il D.Lgs. n. 42 del 24/02/2004;

Piano di classificazione acustica del comune di Fermo, approvato con delibera di C.C. n. 80 dell'11/8/2005;

il D. Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e la D.G.R. n. 179 del 23.12.2019;

le previsioni e gli indirizzi del P.I.T., P.A.I., P.P.A.R. e del P.T.C. vigenti;

la D.G.R. n. 53 del 27.01.2014 - L.R. 23 novembre 2011 n. 22 –

il vigente P.R.G. approvato con DCP n. 52 del 25/05/2006;

il vigente R. E. C. approvato con D.C.C n°70 del 20/11/2023;

la L.R. n. 19 del 30/11/2023;

**VISTO** che la presente proposta è stata posta all'Ordine del Giorno della 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare, convocata per il giorno /12/2025;

**ATTESO** che il presente atto non comporta oneri finanziari e che, pertanto, non necessita di parere in merito alla regolarità contabile;

**RICHIAMATO** l'art. 78 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. che testualmente recita:

1. *“Il comportamento degli amministratori, nell'esercizio delle proprie funzioni, deve essere improntato all'imparzialità e al principio di buona amministrazione, nel pieno rispetto della distinzione tra le funzioni, competenze e responsabilità degli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2 e quelle proprie dei dirigenti delle rispettive amministrazioni.*

2. *Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere*

*generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado... omissis....*

*4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico”;*

DATO ATTO che, stante il dichiarato conflitto d'interesse in capo al Dirigente del IV Settore in relazione alla presente deliberazione, sia il Dirigente competente nella persona del Segretario Generale, sia il RUP, ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, dichiarano di non trovarsi in situazioni anche potenziali di conflitto di interesse, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 62/2013;

per le motivazioni esposte in premessa,

#### SI PROPONE DI

1. **FARE PROPRIE** le premesse, da intendersi interamente richiamate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, ai sensi dell'art.3 della L. n. 241/90 e s.m.i.;
2. **APPROVARE**, ai sensi dell'art. 33, comma 15 della LR 19/2023, la proposta tecnica preliminare allegata presentata in data 1.12.2025 con nota prot. n. 78301 (Allegato 1), costituita dai seguenti elaborati, parti integranti e sostanziali del presente atto:
  - Proposta tecnica preliminare;
  - Quadro conoscitivo;
  - Rapporto preliminare di VAS;
  - Allegati (CTR 1:10000, stralcio PRG, legenda PRG, NTA del vigente PRG, R.E.M. Tav.14: Sintesi interpretativa delle unità ecologiche, P.A.I., stralcio Natura 2000, Zonizzazione acustica Tav.1, Visura, Cronologia dell'area in esame);
3. **DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 33, comma 15, della LR 19/2023, la proposta tecnica di cui al punto 2, sostituisce il documento programmatico di cui all'art. 15 della medesima legge ai fini della convocazione della futura prima CeVI e della prosecuzione del procedimento;
4. **DARE MANDATO** al Dirigente competente, di avviare ogni azione necessaria per l'adozione e approvazione ai sensi della LR. 19/23 della variante in oggetto;

Inoltre, si propone di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T. U. degli Enti Locali, D.Lgs. 267/2000 considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica.

OGGETTO: Comune di Fermo - Approvazione Proposta Tecnica Preliminare, ai sensi dell'art. 33 L.R. n.19/2023, comma 15, in variante parziale al vigente PRG, relativa alla zona LC15, viale Trento.

Fermo, 09/12/2025

Il Responsabile del procedimento  
Arch. Marina Rita Marcantoni

---

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 18/08/2000 n. 267:

Fermo, 09/12/2025

Parere di regolarità tecnica

Il Segretario Generale  
Dott. Dino Vesprini

---

Fermo, 09/12/2025

Visto di conformità dell'azione amministrativa  
Il Segretario Generale  
Dott. Dino Vesprini

## Il Consiglio Comunale

Dato atto che la proposta:

- è corredata dal parere favorevole espresso ai sensi dell'Art. 49 del TUEL in ordine alla regolarità tecnica dal dirigente del Settore interessato e dal visto di conformità dell'azione amministrativa del Segretario generale;
- Non necessita del parere di regolarità contabile non comportando, di per sé, il presente provvedimento riflessi sulla situazione economico patrimoniale dell'Ente;
- è stata esaminata dalla competente Commissione consiliare permanente nella seduta del 15 dicembre 2025;

Dato atto che escono i Consiglieri Rocchi e Tulli.

PRESIDENTE. Relaziona l'assessore Di Felice. Prego.

DI FELICE – ASSESSORE. Grazie, grazie signor Presidente. A questo punto il Consiglio è chiamato a deliberare l'approvazione di una proposta tecnica preliminare che è prevista dalla nuova norma sulla pianificazione del territorio, la Legge Regionale 19 del 23, che prevede la possibilità entro 48 mesi dell'approvazione della stessa legge, di approvare una proposta tecnica preliminare per una variante in modo che questa possa essere sviluppata successivamente con la nuova normativa regionale appunto la nuova legge regionale 19 del 23. La variante in questione riguarda la lottizzazione convenzionata 15 ovvero l'area Coop, la richiesta che è pervenuta tramite la proprietà riguarda un cambio di destinazione d'uso. Ve la faccio immaginare. Se vi prendete via Respighi e guardate la struttura che è un cantiere che ormai conoscete, da via Respighi vedete sei livelli. Il primo livello su via Respighi è destinato a parcheggi privati d'uso pubblico. Il secondo livello è destinato alla struttura di vendita, ai magazzini, ai carichi e scarichi. Ai livelli terzi e quarti, che sono quelli oggetto di variante, soprattutto a partire dal livello terzo, abbiamo 1.200 metri circa di logge private, quindi porticati aperti, più tutti i parcheggi interrati delle parti residenziali che sono sopra. Al quarto livello avete invece una parte di residenziale, comincia già il residenziale, e nella parte verso Viale Trento altrettanti 1.200 metri quadri di porticato, livello quinto e sesto ci sono le residenze, gli appartamenti, quindi base le due palazzine che vengono su. La richiesta di variante consiste nella tamponatura della struttura a loggia, dei porticati, per una destinazione ad uso commerciale. Quindi una cosa che si muove in modo dinamico con la piazza in mezzo su due livelli. La struttura si muove su 2.400 metri quadri e ci ha consentito di verificare la presenza degli standard per poter procedere oltre nella variante, per cui si è verificata la possibilità di reperire parcheggi nella parte adiacente la struttura edificata, attualmente destinata a verde, con la possibilità di spostare quest'area verde nell'APR 66 che è accanto a via Respighi, attualmente è in convenzione con il Comune utilizzata come un parcheggio, e reperire l'area verde che appunto viene spostato nello stesso profilo del progetto. Le aree disponibili ci consentono di verificare la congruità sia degli standard che delle aree. Quello che voglio aggiungere è che questa sera non siamo chiamati ad approvare una variante. Come tutte le proposte tecniche preliminari, è una bozza basica, semplificata, che ci verifica i numeri e le portate ma che ci consente e ci consentirà nella fase successiva di procedimento di variante, di andare a ragionare sulla distribuzione reale degli standard, sulla distribuzione ed organizzazione delle aree di cui ci viene chiesta la variante. La portiamo questa sera in Consiglio per una questione di

scadenza perché era necessaria l'approvazione di questa proposta preliminare entro due anni dall'approvazione della legge regionale che appunto finisce in questo dicembre. Resta a disposizione eventualmente per alcuni chiarimenti. Questo è quanto.

PRESIDENTE. Grazie Assessore. Dichiaro aperta la discussione. Ha chiesto di parlare il consigliere Fortuna, prego.

FORTUNA. Grazie Presidente. allora torniamo a parlare un po' di via Respighi, no? Di questa struttura che ci ha fatto un po' discutere ricordo ancora nella precedente legislatura ma anche nella campagna elettorale precedente, cioè un argomento che è rimasto sempre vivo nella nostra città, non solamente da parte nostra, di chi magari segue più l'amministrazione, ma anche da parte dei cittadini, di vedere un po' questo scheletro, questo mostro un po' che era rimasto lì per troppo tempo, fino a quando poi siamo riusciti ad arrivare ad una conclusione, no? Storicamente poi diciamo che tra prescrizioni e il Tar si è arrivati poi a conclusione, tra demolizioni è stata già fatta la demolizione dell'ultimo piano, di una parte di quell'area, di quel piano, e l'apertura e l'utilizzo pubblico dei porticati. Ma oggi mi sembra che torniamo qui a ribadire quello che comunque, a ribadire, a riportare in autorizzazione quello che comunque la Corte dei Conti sembrava che avesse negato, che avesse comunque deliberato, soprattutto una proposta che se non sbaglio dalle date, no? Sembra che sia arrivata 13 giorni fa, no? Se non sbaglio, io vorrei sapere chi è che in 13 giorni riesce a farsi approvare una proposta del genere, portandola in Consiglio, portando a suo favore delle volumetrie che, perlomeno dalla giustizia italiana non erano dovute e noi tranquillamente stiamo qui a deciferare per loro, per lui, non so neanche se sono dei pluralismi o proprio il singolo. E questo sono molto dispiaciuto, soprattutto da una forza civica, da una forza che si vuole adoperare per i cittadini, per tutti, per un progetto coeso comunitario, anche perché gli unici che sono stati ascoltati a tal proposito in 13 giorni non so chi sono stati, quei poche gruppi, i cittadini che magari si erano adoperati, magari era vicinato di quell'area che si era adoperato per capire un po' di più, assolutamente non ne sapeva niente di quello che stava succedendo e lo scoprirà magari solamente domani. E faranno loro le loro valutazioni. Io sono sempre stato attento a questo qui, ho sempre cercato di far partecipare i cittadini il più possibile e non sono sicuro se, come cittadini voi oppure come cittadini attivi fuori da questa aula, saranno favorevoli a questa approvazione. Un altro argomento poi, un altro punto poi che viene fuori, per non parlare poi del verde più che discutibile già questa zona, ma magari lascio anche discussione agli altri nei dettagli maggiori, può essere quello della valorizzazione di tutto quanto l'abitato perché quando si va a parlare poi di negozi, di attività di vicinato, se vogliamo prenderle veramente, dare veramente la possibilità che avvenga, dobbiamo mettere più paletti che vincolano questi aspetti, dobbiamo noi creare quel vicinato, quella possibilità ai cittadini che magari sono le stesse attività che hanno chiuso lì adiacenti, Viale Trento, la piazza dello stadio, tutte quelle attività che hanno chiuso e che probabilmente hanno un po' anticipato, visto che andremo a fare una grande attività commerciale. Però dobbiamo stare attenti perché comunque non è che ci dobbiamo poi riempire la bocca quando vediamo queste grandi attività, di tutte le attività che portiamo nel nostro territorio. Parliamo di qualsiasi, non stiamo neanche a prendere le singole. Tante volte sentivamo il nostro sindaco che diceva "eh ma porterà 30 posti di lavoro, 20 posti di lavoro". Ma che tipo di posto di lavoro è? Se siamo tutti dipendenti, che tipo di posto di lavoro è per realmente per far fruire l'economia reale del nostro territorio? Se restiamo lì, vivere con quattro spiccioli non avendo accettato neanche un salario minimo che possa garantire a noi

cittadini una vita più agiata? Allora non lo so se ha senso vantarci ogni volta di quelli che sono i posti di lavoro. Tuteliamo questi posti di lavoro per far sì poi che i cittadini possano avere il miglior servizio possibile, sia nelle strutture che andiamo a far costruire, strutture che poi molto spesso entrano nelle discussioni, entrano nelle discussioni! Entrano nei salotti, nelle nostre case come argomenti discussi ma anche perché sono argomenti che sono... alcune persone sono molto attenzionate, bisogna stare attenti a quello che gli altri pensano, a quello che gli altri dicono, perché non dobbiamo assolutamente lasciarci prendere la mano poi da argomenti facili, da battute facili in risposta ad un atto come questo. Non possiamo rispondere a questo atto così, con un voto semplice. Non so chi l'ha letto tutto quanto il materiale, in tredici giorni. Ok? Chi è riuscito a valutare i cittadini che vivono in quell'area, in questi tredici giorni? Sicuramente una persona l'ha proposto e senza neanche tossire, senza neanche avere niente a che vedere noi diamo atto immediatamente alla variante in oggetto. Finito. Non c'è niente da discutere qui, è tutto perfetto per noi. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie consigliere, ha chiesto di parlare il consigliere Lucci.

LUCCI. Grazie Presidente. Anche quest'altro punto andava rinviato secondo il mio parere, proprio per il motivo che il materiale è arrivato tardi, è un intervento importante quindi andava discusso e studiato più a fondo da parte di tutti. Abbiamo chiesto il rinvio e non è stato concesso e quindi comunque ne andiamo a parlare per quello che possiamo. Il proponente richiede quindi all'incirca 3.000 metri quadrati, no 1.975 metri quadrati di superficie di vendita e per questo quindi andrà questo porticato che è presente su questi due piani, verrà chiuso e verranno fatti questi negozi o comunque la destinazione sarà quella. Siamo stati a parlare fino a poco fa anche della problematica dei negozi che chiudevano, no? Il centro storico e comunque che c'era una problematica legata all'aspetto commerciale, quindi andiamo ad aumentare anche la presenza di ulteriori negozi oltre la Coop che ci sta, che che sta in quel luogo che in realtà su Viale Trento manca o magari un supermercato, ma andiamo ad aumentare anche lì la superficie commerciale e quindi magari andiamo ad indebolire in futuro il centro storico. E poi se non sbaglio, ma qui sicuramente la memoria storica su questa opera ce l'avete più voi, ricordo che quando ci fu tutto il processo e tutte le problematiche giudiziarie su questa opera, mi sembra che il progetto fu fatto abbassare di un piano se non sbaglio, ecco. Sembra quasi che stiamo ridando questi volumi che da sopra li stiamo ridando sotto. Questi volumi che poi verranno compensati con dei parcheggi, perché siccome andiamo a fare dei locali commerciali dobbiamo mettere i parcheggi, giustamente. Allora mettiamo altri parcheggi e li andiamo a togliere che cosa? Alle uniche parti di verde che erano in quell'area. Quindi stiamo andando a costruire nella maniera contraria di come si costruisce nel 2025, no? A Milano si fa il bosco verticale sopra il palazzo, noi andiamo a togliere il verde all'interno e ci andiamo a mettere le betonelle di cemento e quindi l'isola di colore aumenta all'interno di già una zona che è ampiamente pesante dal punto di vista delle temperature, cioè Viale Trento. Quindi anche questa mi sembra una cosa contraria all'urbanistica moderna. In più andiamo come Comune, come compensazione l'assessore se ho ben capito, se mi può confermare, andremo a prendere un'area, ci cederà un'area al di sotto di via Respighi, giusto? Se ho ben capito? Il privato. C'è anche un'area che prenderemo a verde, giusto? Per ulteriore compensazione questo verde che scompare, la prendiamo giù sotto. Senza uno straccio di progetto, questo verde pubblico così che cosa è? Erbacce, erba medica, lasciamo la foresta? Questa è una cosa quasi inaccettabile perché verde pubblico così in generale, si

è pensato sui parcheggi a fare del verde, sul parcheggio, non sono queste assolutamente delle cose accettabili. Inoltre ricordo anche che se non sbaglio nel vecchio progetto c'era la possibilità da parte del centro sociale Villa Vitali di creare un centro sociale nei paraggi di quest'area a verde e questo è scomparso. E cozza un po' con il progetto delle opere pubbliche che avete presentato in cui nel 2028 si vuole risistemare il palazzo di Villa Vitali, ma dall'altra parte invece il centro sociale lo lasciamo lì quindi il centro sociale all'interno di un parco così importante come è stato ben sistemato secondo me cozza un po' con la destinazione d'uso secondo me del palazzo di Villa Vitali che dovrà essere ad indirizzo culturale. Questi sono i mie dubbi e le mie...

PRESIDENTE. Grazie consigliere Lucci, ha chiesto di parlare il consigliere Interlenghi, prego.

INTERLENGHI. Grazie Presidente. La via Respighi è una ferita aperta per questa città. Ricordiamo tutti quello che è accaduto e soprattutto lo sfregio che è stato fatto alla città nel momento in cui per anni cittadini di quell'area sono stati costretti, lo sono tuttora, a sopportare questa costruzione. Poi vista da sotto è bruttissima, diciamocela tutti, ma anche da sotto è molto più brutta. E nonostante questi signori non abbiano rispettato le regole, le abbiano incalpestate tutte, abbiano danneggiato la città in tutti i modi, oggi chiaramente dicono se volete che rimettiamo un po' in ordine questa struttura, bisogna fare questa scelta, bisogna che ci concediate ulteriori metri cubi, bisogna, bisogna, bisogna, e purtroppo i Comuni che vengono presi un po' per il collo in questi casi, perché da un lato hanno la necessità di risolvere il problema, dall'altro hanno i cittadini che si lamentano per l'esistenza di questo problema, cedono e poi accadono queste cose qua. Vedete Stefano e Nicola, prima abbiamo parlato di un'altra cosa, in questo caso c'è un problema anche morale, se vogliamo, cioè di avere la schiena dritta di fronte a certe scelte, perché la città non può sempre chinare la testa. Quando ha ragione china la testa, quando ha torto china la testa, quando ha ragione china la testa perché c'è sempre questo, come dire, retropensiero, per cui se non si fa come diciamo noi, poi le cose non si possono realizzare.

E pensare che in quella struttura, il candidato sindaco cinque anni fa disse, in piena campagna elettorale, che a settembre sarebbe stato aperto un supermercato, quindi ci sarebbero stati decine di posti di lavoro, ma chiaramente era una grossa presa per i fondelli elettorale e fruttò, penso, svariati voti e oggi ancora non stiamo realizzando niente. Io credo che un po' di dignità dovremmo avercela, anche per i tempi. Perché effettivamente è vero, questa richiesta fatta il 15 di dicembre e noi che ci riuniamo a tamburo battente il 5, quand'è stato, cambia poco, il 5 dicembre, noi ci riuniamo a tamburo battente rispondendo sull'attenti a un privato che ci fa una richiesta di questo tipo. Un po' di dignità forse dovremmo avercela e quindi no, questa non la posso votare.

PRESIDENTE. Grazie, grazie consigliere Interlenghi, ha chiesto di parlare il consigliere Bargoni, prego.

BARGONI. Consiglieri l'ora tarda induce a restringere il discorso, mi sarebbe piaciuto sentire l'opinione del Partito Democratico ma il Partito Democratico non c'è, ha abbandonato la sala, ha abbandonato il Consiglio, possiamo chiamarli per telefono, in videoconferenza. Evidentemente al Partito Democratico non interessa un argomento così importante. Capisco che l'ora è tarda, ma evidentemente avevano sonno e sono andati a dormire. Possiamo dire solo questo. Il consigliere Interlenghi ha detto una cosa saggia. Il

Comune può essere sempre preso per il collo? Il problema è, è meglio sistemare un edificio che è una ferita consentendo assunzioni per circa sessanta persone in considerazione che la Minicop sarà chiusa e quindi in parte saranno trasferiti gli operatori della Minicop che adesso abbiamo in via 25 Aprile di qua, o è meglio lasciare le cose come stanno ricettacolo di topi, ratti e e quant'altro? E quindi la domanda è puramente retorica, la risposta la dà la proposta dell'assessore e il voto non può che essere favorevole. Se questo probabilmente essere presi per il collo, sì essere presi per il collo.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Bargoni. Consigliere Giacobbi, prego.

GIACOBBI. Grazie Presidente, mi dispiace vedere qualche volto stranito dal fatto che intervengo, ma era possibile rimandarlo il punto quindi ne parliamo tranquillamente fino all'ora necessaria. Su questo punto io credo che bisogna scindere quella che è l'opportunità urbanistica di completare un quartiere, quindi completare quell'edificio che sono troppi anni che è rimasto così come è, rispetto a quelle che sono le criticità amministrative e d'impatto commerciale. Da un punto di vista prettamente urbanistico il proponente descrive l'intervento come cubatura zero, no? Perché non cambia l'ingombro esterno l'edificio. Questo passaggio da portico è computato al cinquanta per cento a superficie commerciale computata al cento per cento, in realtà genera un incremento di oltre 3.400 metri cubici di volume urbanistico più metri cubici destinati ad uso commerciale generano più mezzi, più furgoni, più camion, più traffico. Quindi una domanda che voglio porre è se la viabilità di Viale Trento che già ha delle criticità sue, è stata testata o è stato ipotizzato quello che potrebbe essere questo nuovo carico di viabilità oppure ci basiamo soltanto su quello che è lo stato attuale che sicuramente verrà poi in qualche maniera modificato. L'area PR66, come citato prima anche dall'assessore Di Felice, viene in qualche modo utilizzata come moneta di scambio per reperire quegli standard di verde e parcheggi che mancano all'area LC 15. Chiaramente prendere in gestione un parcheggio e un'area di verde pubblico di duemila metri quadrati comporta anche una manutenzione futura, un po' il discorso che facevo prima quindi altra domanda che voglio porre all'attenzione di tutti è se è stato quantificato il costo di manutenzione di quest'area e se questo costo diciamo viene considerato in un possibile accordo che può essere fatto in ottica futura oppure c'è il rischio che quell'area rimanga un po' degradata come è stato quello stabile per troppi anni. Oltretutto il parcheggio che viene definito ad uso pubblico c'è il rischio che, essendo vicino a un'area commerciale, non diventi quasi un parcheggio privato per quell'area di interesse commerciale. Non è una forzatura quello che dico perché un parcheggio pubblico lì serve. Penso a tutte le manifestazioni estive, gli eventi fatti a Vita Vitali, penso alle partite della Fermana, penso ad Eventi in Viale Trento come, no? Ci sono tante iniziative che possono essere fatte, un parcheggio serve in quell'area ed anzi l'input che voglio dare è che queste opere compensative in ottica futura vengono realizzate prima che vengano terminati i lavori del privato perché se deve essere una moneta di scambio, questa moneta deve essere utile per il Comune di Fermo che va a trovare un accordo di questo tipo. Quindi anticipo già il voto così poi velocizziamo la parte successiva, io mi asterrò su questo punto, ma non per rimanere neutrali ma per un senso di cautela sulla questione perché chiaramente ripeto il mio voto favorevole, la parte favorevole è che viene riqualificata quell'area e completato un edificio che è fermo da troppi anni, ma rimango un po' critico su questi due tre aspetti che ho citato, quindi sia il volume commerciale senza un piano del traffico aggiornato sia sull'area del verde e del parcheggio che devono essere considerati in un certo modo, sia su

- passatemi un po' il termine - su una storia amministrativa di questo stabile che ha delle fragilità e sulle quali preferisco mantenere prudenza e cautela nel mio voto.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Giacobbi.

DI FELICE – ASSESSORE. Alcuni chiarimenti che credo siano necessari, come io ribadisco qui non stiamo approvando una variante, questo passaggio è semplicemente propedeutico per poter valutare la possibilità di fare una variante perché altrimenti in questo regime transitorio di nuova legislazione regionale sull'urbanistica non avremmo potuto parlarne fino a che non avremmo approvato il nuovo piano regolatore, il PUG. Quindi questo è un passaggio necessario per eventualmente parlare di varianti. Ok? E' a parte. Questa è la proposta che loro ci fanno. Ma nessuno ci prende per il collo. Coop sta lavorando per conto proprio, sta chiudendo gli appartamenti, sta chiudendo il supermercato con una previsione di consegne di appartamenti entro la prima metà dell'anno e il supermercato entro la fine dell'anno. Questa è una proposta che fanno perché hanno valutato loro interesse, sono commerciali e quindi ci fanno una proposta di variante, possiamo accettare, non possiamo accettare, questa è una sede per anche raccogliere delle proposte che sono venute quindi ci sono dei contributi.

Quando ho parlato di parcheggi sotto perché di sotto non sono un'opera compensativa, l'opera compensativa l'ho completamente saltata, me ne sono dimenticata. Nel caso in cui si andasse in variante c'è sempre l'opera compensativa che è pari al 50% del maggior valore che dalla realizzazione della variante deriva quindi dalla trasformazione da un residenziale ad un commerciale, quindi di questo si parlerà e si concretizzerà nel momento in cui renderemo concreta la variante, non l'abbiamo fatto adesso ma questo ci sarà, così come messa a terra vedremo dove mettere concretamente il verde e i parcheggi. Questo atto che andate ad approvare determina semplicemente che gli standard devono essere trovati, i nuovi parcheggi devono essere trovati e devono essere separati rispetto a quelli che già ci sono e che rispondono alle esigenze della parte commerciale che già c'è, quindi nessuno ci dice bisogna fare questo per arrivare a meta. Quindi il traffico l'abbiamo testato? No, questo è semplicemente se facciamo questo passaggio oggi io vi ho pregato di stare qui oggi a tutti e perché dobbiamo farlo entro la fine dell'anno, altrimenti dovevamo aspettare l'approvazione del nuovo piano regolatore. Quindi grazie a tutti di essere rimasti, ma voglio ringraziare soprattutto l'ufficio, dal dirigente a tutto lo staff che, insieme a noi, sono ancora qui in attesa di questa votazione. Grazie.

Il Presidente, accertato che non vi sono altri interventi di replica, passa alle dichiarazioni di voto.

INTERLENGHI. Sì, per dire che comunque si crea un precedente. Chiedo quante persone, quanti cittadini riescono a far riunire il Consiglio Comunale su una richiesta del genere, di variante. La richiesta era di variante, al di là che oggi si delibera un'altra cosa, se passa questa regola, chiunque domani potrà chiedere e pretendere che i Consigli Comunali si riuniscano ogni volta che c'è una necessità di effettuare una variante, a richiesta. Questo non va bene. Questo non va bene. È un errore. È un errore dal punto di vista secondo me politico, tecnico, anche giuridico perché poi magari qualcuno potrebbe andare a verificare com'è che dieci domande non le avete mai evase e una l'avete evasa nel giro di poco tempo? E' vero che non esiste più il reato di abuso in atti di ufficio perché questo è il paese dove oggi si può fare tutto e di più. 40 anni fa una cosa del genere sarebbe andata direttamente in Procura, matematico. Oggi è tutto più tollerabile e si tollera tutto. Però,

voglio dire, un po' di.. assessore, l'ha detto il consigliere Bargoni, ci stanno prendendo per il collo, dobbiamo farlo. Lei mi dice no, non è vero. E mettetevi d'accordo. Non penso che Bargoni si inventi le cose, è un collega, espertissimo dal punto di vista politico, è molto pragmatico e capisce come va il mondo, se vogliamo. Quindi si è espresso in maniera molto chiara e netta. Per cui forse non era sbagliato rinviarlo questo punto, i colleghi hanno abbandonato l'aula, io sono rimasto per correttezza e anche per dovere, io ci penserei un pochettino e se poi tocca cambiare il piano regolatore, si farà il piano regolatore, qual è il problema? I tempi comunque della pubblica amministrazione non necessariamente dobbiamo essere efficientisti in tutto e far passare comunque delle prassi che poi diventano pericolose e scivolose anche per il futuro.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Interlenghi. Prego consigliere Lucci.

LUCCI. Grazie Presidente. Concordo con il collega Interlenghi che il punto andava rinviato perché le tempistiche non sono state adatte per un corretto studio e per controllare al meglio la pratica. Sicuramente io personalmente non ho mai detto, sia iscritto agli atti, che io voglio bloccare una sorta... l'immobile o diciamo la parte finale quindi la chiusura finale del cantiere, non ho detto questo, diciamo semplicemente che questa eventuale concessione quindi andrà ad una ulteriore variante, magari andava in qualche maniera studiata meglio anche perché anche qui bene le nostre proposte, l'assessore anche qua non vorrei che passiamo anche qua con la storia della fregatura come prima, cioè andiamo a prendere del verde non si sa che cosa, con quali costi di gestione e quindi sinceramente mi trovo molto in difficoltà a votare questo punto. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Lucci, prego consigliere Bargoni.

BARGONI. Il voto del nostro gruppo sarà assolutamente favorevole e bisogna chiarirsi su cosa intendiamo dire prenderci per il collo. Essere... Una cosa Interlenghi ha detto accuratamente, che una situazione come questa vent'anni fa sarebbe stata da Procura della Repubblica. Sono perfettamente d'accordo, ci sono stati processi proprio perché si è saltato l'ordine di presentazione delle domande e favorire una domanda successiva rispetto alla precedente era considerato oggetto d'indagine. Oggi però sappiamo che c'è una Cassazione su questo e sappiamo che non è più oggetto d'indagine. L'amministrazione ha la facoltà di valutare l'esigenza, l'esigenza di fronte ad una situazione occupazionale come quella fermana che non è rosea, lo sappiamo tutti, con la prospettiva che la Coop piccola chiuda senza che sia pronta nel frattempo la Coop per riassorbire quelle maestranze e aggiungere altre maestranze, oltre alla situazione di degrado della zona, e la mia domanda è retorica ma la faccio a collega Interlenghi, bicollega, cosa pone all'amministrazione? Andare a sistemare con i tempi di un nuovo piano regolatore o darsi da fare per sistemare in tempi brevi una situazione che poteva diventare incandescente e dal punto di vista occupazionale e dal punto di vista proprio della sanità pubblica di quell'area? Ecco in questo senso credo che la collega Di Felice non ha colto perfettamente quello di cui stavamo parlando, certo la situazione oggettiva ci mette spalle al muro, che fare? sacrificare alle procedure forse, molto probabilmente dei posti di lavoro e il riassetto del territorio della città nella via più importante? Non si può purtroppo in questa situazione, pur comprendendo che potrebbe essere un precedente, che potrebbe creare aspettative in altri soggetti economici, aspettative non perfettamente legittime forse, però è chiaro che la situazione impone e la giurisprudenza lo ammette esplicitamente con sentenze ormai conformi, che di fronte a

un'adeguata motivazione come in questo caso, ad un'adeguata esigenza come in questo caso, è chiaro che è preminente l'interesse pubblico nel salvaguardare sia l'occupazione sia, diciamo, l'assetto del territorio in quella zona. Pertanto il voto sarà favorevole.

PRESIDENTE. Grazie consigliere Bargoni.

Preso atto che non vi sono altre dichiarazioni di il Presidente pone a votazione il provvedimento.

Visto l'esito della votazione, effettuata mediante rilevazione elettronica tramite il sistema dedicato in uso presso la sala consiliare:

Presenti	21
Favorevoli	17
Contrari	3 (Interlenghi, Luccci E Fortuna)
Astenuti	1 (Giacobbi)

#### Delibera

1. **FARE PROPRIE** le premesse, da intendersi interamente richiamate, quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento, ai sensi dell'art.3 della L. n. 241/90 e s.m.i.;
2. **APPROVARE**, ai sensi dell'art. 33, comma 15 della LR 19/2023, la proposta tecnica preliminare allegata presentata in data 1.12.2025 con nota prot. n. 78301 (Allegato 1), costituita dai seguenti elaborati, parti integranti e sostanziali del presente atto:
  - Proposta tecnica preliminare;
  - Quadro conoscitivo;
  - Rapporto preliminare di VAS;
  - Allegati (CTR 1:10000, stralcio PRG, legenda PRG, NTA del vigente PRG, R.E.M. Tav.14: Sintesi interpretativa delle unità ecologiche, P.A.I., stralcio Natura 2000, Zonizzazione acustica Tav.1, Visura, Cronologia dell'area in esame);
3. **DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 33, comma 15, della LR 19/2023, la proposta tecnica di cui al punto 2, sostituisce il documento programmatico di cui all'art. 15 della medesima legge ai fini della convocazione della futura prima CeVI e della prosecuzione del procedimento;
4. **DARE MANDATO** al Dirigente competente, di avviare ogni azione necessaria per l'adozione e approvazione ai sensi della LR. 19/23 della variante in oggetto;

Considerata la particolare rilevanza degli interessi urbanistici e pertanto l'esigenza di accelerazione delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici, così da garantire il più possibile una piena e anticipata vigenza delle scelte di pianificazione urbanistica, il Presidente pone a votazione l'immediata eseguibilità dell'atto.

Visto l'esito della votazione, eseguita nelle stesse modalità del provvedimento:

Presenti	21
Favorevoli	17
Contrari	3 (Interlenghi, Luccci E Fortuna)
Astenuti	1 (Giacobbi)

Il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.lgs. 18/08/2000 n. 267.

PRESIDENTE. Sono le ore 01:12, il Consiglio Comunale è terminato. Buonanotte e auguri a tutti.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio  
F.to Avv. Pascali Giulio Cesare

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Vesprini Dino

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

Si certifica che il presente atto è pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune, in data odierna per quindici giorni consecutivi.

Fermo li,

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Vesprini Dino

---

E' copia conforme all'originale

Fermo, li \_\_\_\_\_

L'impiegato addetto

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***

Il presente atto è esecutivo:

- Dopo il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra indicata.
- Lo stesso giorno in cui l'atto è stato adottato.

Fermo, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
F.to Dott. Vesprini Dino