



Regione Umbria

Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE GOVERNO DEL TERRITORIO, AMBIENTE, PROTEZIONE CIVILE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, COORDINAMENTO PNRR
Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 2064 DEL 05/03/2026

OGGETTO: Procedura per la Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 D. Lgs. 152/2006 ed art. 9 comma 2 della L.R. 12/2010. Piano di recupero, conforme al P.R.G., ai sensi degli artt. 64, c.1 e 56, c.11 della L.R. 1/2015 relativo ad aree classificate dallo strumento urbanistico vigente come zona "A" (art. 24 del T.U.N.A.). Località S. Egidio Via Assisi civico n° 39, Comune di Perugia.

Visto il decreto legislativo 30 marzo 2001, 165 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e i successivi regolamenti di organizzazione, attuativi della stessa.

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Vista la legge regionale 16 settembre 2011, n. 8, "Semplificazione amministrativa e normativa dell'ordinamento regionale e degli Enti locali territoriali".

Visto il Regolamento interno della Giunta regionale – Titolo V.

Vista la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

Visto il decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i.

Vista la legge regionale n. 12 del 16 febbraio 2010 "Norme di riordino e semplificazione in materia di valutazione ambientale strategica e valutazione d'impatto ambientale, in attuazione dell'articolo 35 del decreto legislativo 3 aprile 2006, 152 (Norme in materia ambientale) e successive modificazioni e integrazioni".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 756 del 29 luglio 2022 "D. Lgs. n. 152/2006. L.R. n. 12 del 16 febbraio 2010. VAS – Specifiche tecniche e procedurali".

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 1327 del 31 dicembre 2020 “D. Lgs. 152/2006 e smi. L. R. 12 del 16 febbraio 2010. Misure per la semplificazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica degli strumenti urbanistici comunali”.

Vista la richiesta, pervenuta con nota n. 0055033 del 24.02.2026 da parte del Comune di Perugia, di verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla ristrutturazione edilizia con parziale demolizione e ricostruzione di edificio destinato a civile abitazione in loc. Sant’Egidio, zona A – centro storico, con la quale è stata trasmessa tutta la documentazione necessaria:

- Determinazione Dirigenziale n. 498 del 23/02/2026 - Comune di Perugia U.O. Pianificazione Urbanistica ed Espropri;
- Relazione urbanistica ed illustrativa dell’intervento in località Sant’Egidio, Zona A – Centro storico- Comune di Perugia;
- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Tavola “Inquadramento cartografico”;
- Tavola “Stato attuale”;
- Tavola “Stato di progetto”;
- Tavola “stato sovrapposto stato di fatto e stato di progetto”;
- Cambio di destinazione d’uso di progetto;
- Tavola Calcolo SUC e verifica veranda;
- Scheda tecnica.

Visto che con DD n.498 del 23.02.2026 del Comune di Perugia è stato individuato il Servizio Transizione energetica e sviluppo sostenibile quale “Autorità competente” per espletare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Atteso che, ai fini della verifica di assoggettabilità della variante in oggetto si applica l’art. 9 comma 2 della L.R. 12/2010, di assoggettabilità semplificata;

Rilevato che la proposta di piano di recupero, conforme al vigente P.R.G., 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 superficie e di Suc.

L’area interessata dall’intervento risulta censita al C.T. 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 TUNA).

Il Piano di Recupero interessa un piccolo edificio a destinazione residenziale situato nel centro storico di Sant’Egidio in Via Assisi n. 39, che ricade in zona classificata “A” del PRG.

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

L’immobile presenta una destinazione d’uso residenziale al piano terra con piano sottotetto destinato a soffitta accessibile da piccola scala interna. A livello strutturale il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura mista (mattoni e tufo) con solai in latero cemento nella zona abitabile, mentre è realizzato in legno e tavelloni nei fondi adiacenti. Il tetto con copertura a capanna e falde sfalsate ha struttura con orditura principale e secondaria in legno con soprastanti tavelloni in laterizio e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Gli interventi previsti con il Piano al fine di recuperare e di rifunzionalizzare l’immobile consistono in:

- Livellamento della quota di calpestio interna con ribassamento del solaio al piano terra ed eliminazione dei gradini all’accesso, realizzazione di intercapedine ventilata del solaio contro terra mediante utilizzo di igloo;
- Collegamento interno tra corridoio e porzione ex fondo con apertura su muro portante mediante cerchiatura in acciaio;
- Demolizione e rifacimento della scala interna esistente in laterizio e rimozione di un piccolo tratto di solaio in legno e tavelloni, per adeguamento passaggio nuova scala;
- Demolizione del tetto esistente e rifacimento di questo con orditura di travi in legno,

soprastante tavolato e manto di copertura con tegole e coppi alla romana del tipo invecchiato;

- Verranno realizzati nuovi cordoli perimetrali su cui poggerà il tetto di altezza 40 cm compatibile con quanto stabilito dall'art. 157 comma 3 della L.R. 1/2015, a condizione che l'intervento sia compatibile con le caratteristiche storiche ed architettoniche dell'edificio, aspetto questo che è stato valutato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio;
- Il rifacimento del tetto prevede il ricongiungimento delle falde al cimale, eliminando così lo sfalsamento esistente, è previsto inoltre un lucernario nel lato est della copertura, la gronda prevede zampini in legno e tavolato e sarà dotata di nuovi canali e discendenti in rame;
- Rinforzo strutturale delle murature ove necessario con realizzazione di intonaco armato su pareti interne;
- Modifica ad aperture esterne e apertura circolare di nuova realizzazione al sottotetto contornata di mattoni antichi in laterizio;
- Sostituzione di tutti gli infissi con nuovi sempre di colore bianco con vetri termoisolanti e struttura in legno;
- Le pareti esterne, lato nord e parte dell'ovest saranno finite con colletta a base di calce, mentre nei lati sud, est e parte dell'ovest è prevista la realizzazione di un cappotto termico dello spessore di 10 cm;
- Per il tinteggio del fabbricato sono utilizzate tinte ai silicati con colore sulla gamma delle terre (vedi condizione commissione qualità architettonica e il paesaggio del 3 dicembre 2025);
- Rifacimento completo di tutti gli impianti, gli scarichi fognari verranno allacciati allo scarico esistente;
- Realizzazione di una veranda solare di mq 5,54 di SUC, a fronte di una superficie calpestabile di mq 4,90, che affaccia sui lati sud ed est del fabbricato e si accede a questa dalla cucina. La copertura della veranda sarà realizzata in piano con soprastante lastrico solare a cui si accede dalla soffitta;
- Demolizione dei vecchi fondi addossati all'edificio (denominati a e b), di conseguenza si riduce la sagoma di ingombro del fabbricato;
- Cambio d'uso a residenza del fondo al piano terra, dei fondi (a e b) e di parte del sottotetto destinato a soffitta, per una superficie complessiva di mq 40,89;
- Installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e di 1 pannello solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, per complessivi 10 pannelli, in normativa architettonica viene specificato che questa previsione non è vincolante ma è rimessa alla decisione del proprietario in sede di attuazione dell'intervento.

La veranda solare di nuova realizzazione è posta a più di 10 mt di distanza dagli edifici circostanti rispettando così quanto fissato dall'art. 23 del Regolamento Regionale 2/2015, mentre per quanto riguarda la distanza dai confini (art. 24 comma 2 sempre del R.R. 2/2015) è stata prodotta autorizzazione scritta da parte delle proprietà confinanti ai lavori previsti con il Piano.

A fronte dei mq 77,49 di SUC dell'edificio allo stato attuale, a intervento effettuato la SUC passa a mq 74,22, ossia un decremento di mq 3,27.

Mentre in merito alla demolizione e ricostruzione dei fondi nel lato est, viene precisato che l'ingombro del fabbricato sarà arretrato di ml 1,20 rispetto lo stato attuale, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23 commi 2 e 3 del R.R. 2/2015.

La normativa regionale prevede per interventi di ristrutturazione edilizia con una diversa sagoma, come quello di specie, la redazione di un Piano attuativo.

L'intervento si configura, pertanto, come una ristrutturazione ai sensi dell'art.64 della L.R. 21.01.2015, n.1, con attuazione mediante Piano di recupero, da adottare ed approvare ai sensi e per gli effetti dell'art.56, comma 11 della citata LR 1/2015, di competenza della Giunta comunale.

Rilevato inoltre che la proposta di variante non interessa:

- siti natura 2000 dell'Umbra; Siti di Interesse Comunitario (SIC) e zone di Protezione Speciale (ZPS);

Considerato che:

In ragione di quanto rilevato e in relazione a quanto riportato nella Relazione Tecnica Illustrativa, il Piano di Recupero nel suo complesso non comporta impatti negativi sull'ambiente, e pertanto non necessita di essere sottoposto a VAS.

Gli interventi previsti e connessi con il Piano di Recupero sono finalizzati a risolvere esclusivamente aspetti di dettaglio legati all'attuazione della ristrutturazione in un ambito già con destinazione già urbanizzata ed edificata, che non riveste interesse strategico nell'assetto urbanistico, territoriale ed ambientale del Comune di Perugia.

Dato atto che il procedimento è stato concluso nei termini di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006;

Atteso che nei confronti dei sottoscrittori del presente Atto non sussistono situazioni di conflitto di interesse, anche potenziale ex art. 6-bis della Legge n. 241/90;

Considerato che con la sottoscrizione del presente atto se ne attesta la legittimità.

**Il Dirigente
D E T E R M I N A**

1. Di esprimere, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 9 comma 2 della l.r. 12/2010, la non necessità di sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica la proposta di piano di recupero, conforme al P.R.G., ai sensi degli artt. 64, c.1 e 56, c.11 della L.R. 1/2015 relativo ad aree classificate dallo strumento urbanistico vigente come zona "A" (art. 24 del T.U.N.A.). Località S. Egidio Via Assisi civico n° 39, Comune di Perugia.
2. Di trasmettere il presente atto al Comune di Perugia per i successivi adempimenti di competenza.
3. Di disporre che il presente atto sia reso disponibile per la consultazione sul sito WEB della Regione Umbria, Area tematica Ambiente, Valutazioni ambientali, VAS.
4. L'atto è immediatamente efficace.

Perugia lì 04/03/2026

L'Istruttore
- Eleonora Mastroforti
Istruttoria firmata ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 04/03/2026

Si attesta la regolarità tecnica e amministrativa
Il Responsabile
- Giovanni Roccatelli
Parere apposto ai sensi dell' art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione digitale

Perugia lì 05/03/2026

Il Dirigente
- Sabrina Scarabattoli

Documento firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 21 comma 2