

Provincia *di* Ancona

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

N. 85 DEL 01/07/2025

OGGETTO: COMUNE DI CORINALDO: MODIFICA DI CATEGORIA DI INTERVENTO SU PORZIONE DI FABBRICATO CENSITO NEL VIGENTE P.R.G. COME "SOTTOZONE A3 EDIFICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI" - SCHEDA N. 266 - DITTA: P.G. E P.N. - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - OSSERVAZIONE.

L'anno 2025 il giorno 01 del mese di luglio alle ore 13:35, nella sede della Provincia, convocata nei modi di legge, si è tenuta la seduta presidenziale: il Presidente, CARNEVALI DANIELE, con la partecipazione del Segretario Generale, SAVINI MARINA, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e dell'art.37, comma 6, dello Statuto della Provincia di Ancona.

ADOTTA

il decreto di seguito riportato.

OGGETTO: COMUNE DI CORINALDO: MODIFICA DI CATEGORIA DI INTERVENTO SU PORZIONE DI FABBRICATO CENSITO NEL VIGENTE P.R.G. COME "SOTTOZONE A3 EDIFICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI" - SCHEDA N. 266 - DITTA: P.G. E P.N. - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - OSSERVAZIONE.

IL PRESIDENTE

VISTO lo Statuto della Provincia di Ancona (adeguato alla legge 7 aprile 2014, n. 56) adottato dall'Assemblea dei Sindaci con deliberazione n. 3 del 02/02/2015, e modificato con gli atti n. 2 del 28/04/2017, n. 4 del 20/12/2022 e da ultimo n. 2 del 16/01/2024;

PREMESSO che, il Comune di Corinaldo ha trasmesso l'istanza per l'avvio della procedura di screening di valutazione ambientale strategica in forma semplificata, relativa a: "*MODIFICA DI CATEGORIA DI INTERVENTO SU PORZIONE DI FABBRICATO CENSITO NEL VIGENTE P.R.G. COME "Sottozone A3 Edifici e manufatti storici isolati" - SCHEDA N. 266 - DITTA: P.G. e P.N.*", prot. 1566 inviata in data 06/03/2025 e registrata al prot. prov.le n. 9015 del 07/03/2025;

CONSIDERATO che, a corredo dell'istanza, è stato prodotto il rapporto preliminare di screening semplificato, redatto sulla base del capitolo 1 – Parte II del Decreto VAA 13/2020, e la relazione descrittiva in grado di motivare l'opportunità di avviare tale procedura semplificata, come stabilito dalle Linee Guida approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 1647 del 23/12/2019;

RILEVATO pertanto che la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS è stata svolta in forma semplificata come previsto dal paragrafo A3, punto 5 delle Linee Guida approvate dalla Regione Marche con D.G.R. n. 179 del 17/02/2025, con le indicazioni tecniche definite dai Decreti Dirigenziali n.13 del 17/01/2020, e n. 198 del 14/07/2021;

ACCERTATO che con Determinazione Dirigenziale n. 538 del 18/04/2025, la Provincia di Ancona, Settore IV - Area Governo del Territorio, ha disposto di escludere dalla procedura di valutazione ambientale strategica, la variante in oggetto;

PRESO ATTO che con nota prot. n. 3737 del 14/05/2025, acquisita al protocollo prov.le n. 19947 del 14/05/2025, il Comune di Corinaldo ha inviato il piano in esame, adottato ai sensi dell'art. 30 c. 1, della L.R. n. 34/1992, come disposto dal c. 8 dell'art.33 della L.R. 19/223, con Delibera di Giunta n° 40 del 30/04/2025, anche per l'acquisizione di eventuali osservazioni che l'Amministrazione prov.le ritenesse di rilevare ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92, ed ai sensi dell'art. 24 della L. 47/85 e ss.mm.ii;

VISTA la nota prot. n. 20019 del 14/05/2025 con cui l'Amministrazione prov.le ha comunicato l'avvio del procedimento, e la conclusione dello stesso, in conformità all'art. 30 c.3 della L.R. 34/92, che stabilisce il termine di 50 giorni, decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, entro i quali l'Autorità competente può formulare osservazioni;

DATO ATTO che il piano presenta i seguenti contenuti:

- *Il Piano Regolatore del Comune di Corinaldo, adeguato al P.P.A.R., è stato approvato in via definitiva con D.C.P. n. 104 del 31/07/2002, e successivamente modificato con D.C.C. n. 42 del 25/09/2006 e con D.C.C. n. 51 del 15/11/2012. Il piano suddivide il territorio comunale nelle zone omogenee di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, individuando fra le zone, le A - Zone storiche nelle quali uno o più elementi che caratterizzano la struttura fisica sono considerati tuttora vitali, permanenze di un passato più o meno lontano da cui derivano senso e valore per gli insediamenti attuali e futuri. La suddivisione in sottozone (A1, A2, A3 ed A4) fa riferimento alle differenti caratteristiche degli elementi suddetti: A1 centro storico di Corinaldo, A2 borghi storici, A3 edifici e manufatti isolati di interesse storico, A4 ville di interesse storico e/o architettonico. La porzione di edificio oggetto della presente variante rientra nella sottozona A3.1 - case rurali. L'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. disciplina gli interventi edilizi per i manufatti di interesse storico e/o architettonico esterni alle sottozone A1 ed A2, tra i quali sono compresi anche gli edifici e manufatti isolati che rientrano nella definizione contenuta*

nell'art. 15, punto 3 delle N.T.A. del P.P.A.R.. L'immobile si trova in Via Ripa Località S.Domenico, a Corinaldo ed è censito catastalmente al foglio 46, mappale 241.

- La richiesta di variazione è stata presentata su istanza dei Soggetti Proponenti, P.G.e P.S. al fine di consentire un recupero dell'immobile, economicamente sostenibile. L'Amministrazione Comunale di Corinaldo, su richiesta della proprietà ha attivato l'iter per la variante urbanistica per modifica di categoria di intervento su porzione di fabbricato censito nel vigente P.R.G. come "sottozona A3 edifici e manufatti storici isolati" (zona A disciplinata dall'art.19 delle NTA) – scheda n. 266, proponendo il cambio della categoria di intervento su una porzione del fabbricato censito con Scheda, per cui le due porzioni di fabbricato identificate con le sigle "E1-1" attualmente in categoria D1 (ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione) con la categoria D2 (ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma. La richiesta risulta motivata sia dalla vetustà dell'immobile dovuta al suo abbandono, sia dalle carenze strutturali, che anche attraverso interventi di consolidamento che rispettino le indicazioni della scheda, risultano molto invasivi e dal punto di vista economico molto onerosi non raggiungendo comunque un livello di sicurezza pari a quello delle nuove costruzioni. La variazione non comporta incremento di potenzialità edificatoria, né di impermeabilizzazione del suolo.

CONSIDERATO che a seguito degli approfondimenti effettuati con Relazione Istruttoria prot. n. 26463 del 27/06/2025 dal Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV, Arch. Massimo Orciani, è emersa la necessità di formulare osservazioni in merito all'intervento in esame e pertanto il medesimo ha formulato una proposta di osservazione;

RITENUTO altresì che la presente modifica del censimento di beni storici culturali effettuato dal Comune in sede di adeguamento al P.P.A.R. del P.R.G., debba essere esaminata dalla commissione edilizia integrata, ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L.R. 13/90, commissione equiparabile, ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 1 L.R. 34/2008, alla commissione locale per il paesaggio, stante la vigenza della disciplina paesaggistica a norma della disposizione transitoria di cui ai commi 32, 11,16 e 17 dell'art. 33 della L.R. 19/2023;

CONSIDERATO che il Comune di Corinaldo è dotato di P.R.G. adeguato al P.P.A.R., e tuttavia, fermo restando quanto previsto dal comma 1 dell'art. 5 della L.R. 34/1992, delega alle province di funzioni amministrative in materia di protezione delle bellezze naturali, il Comune di Corinaldo risulta nell'elenco regionale degli Enti che hanno dichiarato la momentanea non sussistenza delle condizioni di cui al comma 6 dell'art. 146 del D.Lgs.42/2004, pertanto la Provincia è Amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica;

RITENUTO necessario quindi precisare che il presente atto assolve anche a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 15 della L.R. 13/1990, sulla base della relazione istruttoria redatta dall'Area Governo del Territorio, e riportata in estratto come sopra citata;

CONSIDERATO che il Dirigente del IV Settore ha condiviso l'esito di detta proposta;

RITENUTO pertanto, di proporre alcune osservazioni alla variante in questione;

VISTO l'art. 33, comma 8 della L.R. 19/2023:

“Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti. Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti adottati alla data di entrata in vigore di questa legge sono approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio). Per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui a questo comma, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. 34/1992.”

VISTO l'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992, il quale dispone che le c.d. varianti “non sostanziali” sono approvate in via definitiva dalla Giunta comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. richiamata;

VISTA la nota prot. n. 7283 del 11/01/2006 del Servizio Attività Istituzionali della Regione Marche con la quale si segnala che la procedura di cui all'art. 30, si applica

anche alle varianti al piano regolatore generale di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/92;

VISTI E RICHIAMATI:

- la deliberazione del Consiglio provinciale n. 87 del 07/11/2005 recante integrazione del vigente Regolamento sulle discipline dei procedimenti relativi alla emanazione di atti e all'esercizio di funzioni di competenza dell'Amministrazione provinciale, con riguardo allo specifico procedimento per la formulazione di osservazioni sui piani attuativi comunali;
- l'art.44 c.10 lettera h) e l'art.119 dello Statuto della Provincia di Ancona (adeguato alla Legge 7 Aprile 2014, n. 56 adottato dall'Assemblea dei Sindaci con deliberazione n. 3 del 2/02/2015 e modificato con gli atti n. 2 del 28/04/2017 e n. 4 del 20/12/2022;
- l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- il Decreto della Presidente della Provincia n. 351 del 28/12/2015 avente ad oggetto "Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura organizzativa della Provincia di Ancona quale Ente di Area Vasta a seguito del processo di riordino delle funzioni non fondamentali della Provincia (art. 1, comma 89, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e L. R. 3 aprile 2015, n. 13)" e le ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente della Provincia n. 153 del 15/10/2019, modificato con D.P. n. 82 del 30/01/2020, relativo al processo di riassetto e di individuazione delle Aree di Posizione Organizzativa, in cui si prevede l'Area denominata "Governo del Territorio" appartenente al Settore IV;
- Il Decreto del Presidente della Provincia n. 46 del 06/04/2023 con cui è stato conferito all'Arch. Sergio Bugatti, l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore IV, art.110, comma 1, del TUEL, approvato con il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, a decorrere dal 15 aprile 2023, fino alla conclusione del mandato del Presidente;

- la Determinazione Dirigenziale n. 743 del 21/06/2024 con la quale è stato rinnovato al Dott. Arch. Massimo Orciani, Funzionario Tecnico, a decorrere dal 01 luglio 2024 e fino al 30 giugno 2025, l'attuale incarico di titolarità di Elevata Qualificazione e di delega di funzioni di cui alla determinazione dirigenziale n. 819 del 23/06/2023;

DATO ATTO che ai fini dell'adozione del presente provvedimento non sussiste conflitto di interessi di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dalla Legge n. 190/2012, da parte del Responsabile del procedimento e del Dirigente;

PRESO ATTO che sulla proposta non è necessaria l'acquisizione del parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili;

ATTESO che il responsabile del procedimento è, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV della Provincia di Ancona;

VISTO che la proposta riporta il parere favorevole di regolarità tecnica dell'Ufficio interessato;

DECRETA

I. Di prendere atto della proposta del Dirigente del IV Settore e pertanto di formulare le seguenti osservazioni alla "*MODIFICA DI CATEGORIA DI INTERVENTO SU PORZIONE DI FABBRICATO CENSITO NEL VIGENTE P.R.G. COME "Sottozone A3 Edifici e manufatti storici isolati" - SCHEDE N. 266 - DITTA: P.G. e P.N.*", adottata dal Comune di Corinaldo con D.G.C. n° 40 del 30/04/2025, ai sensi dell'art. 30 c. 1 della L.R. 34/92, inviata con nota prot. n. 3737 del 14/05/2025 e registrata al protocollo prov.le n. 19947 del 14/05/2025:

"Al fine di collaborare e partecipare alla definizione progettuale del piano in oggetto, è emersa la necessità di formulare osservazioni in merito ad alcuni aspetti. La presente variante interessa la modifica di una scheda del censimento dei fabbricati

extraurbani ai sensi dell'art. 15 della L.R. 13/90 del Comune di Corinaldo. La variante in questione, richiesta dalla proprietà e "motivata sia dalla situazione di vetustà dell'immobile, sia dalle carenze strutturali, tali per cui un intervento di consolidamento che rispetti le indicazioni della scheda risulterebbe molto invasivo e dal punto di vista economico molto oneroso; inoltre, senza una demolizione e fedele ricostruzione sarebbe molto difficile raggiungere i necessari coefficienti di sicurezza statici e sismici previsti dal D.M. 2018 e comunque non si avrebbero sostanziali differenze relativamente alle caratteristiche di storicità, a fronte presumibilmente invece di costi maggiori relativi alla ristrutturazione", consiste nella possibilità di modificare la scheda di censimento n. 266, passando dall'attuale categoria D1 (ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione), alla categoria D2 (ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma) per la porzione di fabbricato identificata con la sigla "E1-1":

- In considerazione che proprio la vetustà dell'edificio – zonizzato nel PRG vigente come A3.1 – edifici e case rurali art. 19 NTA del PRG), la cui epoca di costruzione, risulta antecedente al XX secolo, in quanto l'edificio è già individuabile anche nella mappetta "Corinaldo" del Catasto Gregoriano (1818- 1835), in cui è presente l'edificio al n. 57, rende il manufatto colonico oggetto della presente variante un edificio di interesse storico-documentale e/o paesistico che risulta inserito nell'ambito di tutela dei crinali individuati dal PRG adeguato al PPAR (Sottozone E2 - Agricole dei crinali - art. 43), si ritiene che debba essere perlomeno mantenuta la categoria di intervento attuale, tentando il più possibile di preservare quanto di "originale" permane di questo manufatto. Sebbene l'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G., che disciplina gli interventi edilizi per i manufatti di interesse storico e/o architettonico esterni alle sottozone A1 ed A2, tra i quali sono compresi anche gli edifici e manufatti isolati che rientrano nella definizione contenuta nell'art. 15, punto 3 delle N.T.A. del P.P.A.R., consente "in caso di riconosciuta l'impossibilità di eseguire la "Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e ricostruzione", a procedere alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, si ritiene anche dalla foto dell'edificio esistente che debba essere documentata e attestata, nonché condivisa dal Comune questa assoluta impossibilità al recupero, non ritenendosi, applicabile a questo caso specifico l'art 3, comma 1) lettera d)*

del D.P.R. 380/2001 come modificato dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, poi dall'art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022 per gli "interventi di ristrutturazione edilizia".

- *Inoltre, stante la diffusa ed evidente incongruenza tra le schede del PRG vigente e le condizioni effettive degli edifici rurali presenti nelle varie zone del territorio comunale, in relazione alle dichiarate necessità di rimodulare le modalità di intervento, si ritiene necessario, per il futuro, un intervento organico sul censimento; questa revisione necessiterà del coinvolgimento della competente Soprintendenza ABAP per garantire il rispetto dei presupposti di tutela dell'intero patrimonio paesistico-ambientale rurale (e non solo degli edifici direttamente tutelati dalla parte II e III del Codice), sulla base della relativa pianificazione paesaggistica vigente e futura (PPAR / PPR). In assenza di tale revisione, non sarà ancora possibile dar seguito a richieste analoghe, senza eludere i limiti stabiliti per la Verifica di Assoggettabilità a VAS della disciplina in vigore, che ne circoscrive l'applicabilità a "piccole aree a livello locale".*

II. Di comunicare la presente archiviazione al Comune di Corinaldo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92.

III. Di invitare il Comune di Corinaldo a trasmettere alla Provincia di Ancona ed alla Regione Marche copia della deliberazione di approvazione della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/92.

IV. Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione occorrente per l'attuazione dell'intervento in esame.

V. Di pubblicare il presente Decreto all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi ai sensi del combinato disposto degli artt. 124, comma 1, e 134, comma 3, del T.U.E.L.

VI. Di dare atto che responsabile del procedimento è il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV della Provincia di Ancona.

VII. Di dichiarare il presente Decreto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L., attesa l'urgenza di esprimere la valutazione di competenza nei termini di legge.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

PROPOSTA DI DECRETO

N. 2048/2025

OGGETTO: COMUNE DI CORINALDO: MODIFICA DI CATEGORIA DI INTERVENTO SU PORZIONE DI FABBRICATO CENSITO NEL VIGENTE P.R.G. COME "SOTTOZONE A3 EDIFICI E MANUFATTI STORICI ISOLATI" - SCHEDE N. 266 - DITTA: P.G. E P.N. - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - OSSERVAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta di decreto indicata in oggetto in ordine alla regolarità tecnica.

Ancona, 01/07/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

BUGATTI SERGIO

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL SEGRETARIO GENERALE
SAVINI MARINA

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
CARNEVALI DANIELE

Classificazione 11.07.04
Fascicolo 2025/1433