

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 28/08/2025 n. 1066

Settore IV

4.4 - Area Governo del Territorio

4.4.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: ART. 32 DELLA L. N. 47 DEL 28.02.1985 E SS.MM.II. - OPERE EDILIZIE ABUSIVE RELATIVE A COSTRUZIONE DI TETTOIA E PORTICO IN CONTRADA PIOLI - COMUNE DI OSTRÀ VETERE - CONDONO EDILIZIO L.724/94 (PROT. N. 8646 DEL 10/12/2004) - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL TITOLARE DI POSIZIONE ORGANIZZATIVA DELEGATO DAL DIRIGENTE

PREMESSO che il Comune di OSTRÀ VETERE con nota prot. n. 7253 del 10/10/2024, pervenuta il 10/10/2024 ed acquisita agli atti al n. prot. 36880 del 11/10/2024, ha trasmesso la documentazione inerente alle opere abusive eseguite in CONTRADA PIOLI, 1 dalla Sig.ra BONAZZA BRUNA, per il previsto nulla osta di cui all'art. 32 della L. 28.02.85 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la nota prot. n. 37361 del 15/10/2024 con la quale la scrivente Unità Operativa ha comunicato al Comune ed alla richiedente l'avvio del procedimento;

DATO ATTO che, con la medesima nota di avvio prot. n. 37361 del 15/10/2024, si è ritenuto opportuno sospendere il procedimento per richiedere ulteriore documentazione ad integrazione di quella pervenuta in allegato all'istanza;

VISTA la documentazione integrativa pervenuta con pec del Comune di Ostra Vetere n. 9176 in data 20/12/2024, ed acquisita agli atti con nostro prot. n. 45796 del 20/12/2024;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 11852 del 28/03/2025, redatta ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., dal Responsabile del procedimento, Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV, dalla quale risulta quanto segue:

Che - "la domanda di condono è stata presentata al Comune di Ostra Vetere in data 10/12/2004 con prot. n. 8646 e pertanto entro il termine previsto dalla Legge n. 326/2003 e ss.mm.ii.;

- le opere abusive in oggetto sono state eseguite nel 1984, come risulta dai modelli di condono e dichiarazione di rito;*
- gli abusi sono stati realizzati su un'area che nel P.R.G. vigente del Comune di Ostra Vetere, ricade in "zona E – agricola, Artt. 43 - 53 delle NTA";*
- l'area su cui si trova la costruzione oggetto di condono è gravata dal vincolo Art. 142 lettera c) D.lgs. 42/2004 – Fiume Misa;*

Vista la documentazione presentata, composta da:

- 1) Domanda di sanatoria prot. n. 7253 del 10/10/2024 (ns. prot. n. 36901 del 11/10/2024);*
- 2) Modelli di condono e dichiarazioni di rito;*
- 3) Relazione Tecnica di Asseveramento, datata 09/12/2004;*
- 4) Documentazione fotografica;*
- 5) Documentazione di avvenuta variazione catastale;*
- 6) Elaborato grafico di rappresentazione delle opere abusive: piante, prospetti e sezioni;*
- 7) Dichiarazione di rito, rese dal proprietario e dal tecnico;*

Integrazioni prot. n. 9176 del 20/12/2024, ns. prot. n. 45796 del 20/12/2024:

- 8) Referto urbanistico rilasciato dal Comune di Ostra Vetere, datato 20/12/2024;*
- 9) Relazione Paesaggistica;*
- 10) Relazione Tecnica descrittiva delle opere, datata 18/11/2024;*

- 11) *Calcolo superfici e volumi;*
- 12) *Documentazione fotografica a colori, con scatti che mostrano il contesto paesaggistico;*
- 13) *Corografia di individuazione edificio oggetto di condono, su vari stralci cartografici.*

Le opere oggetto di condono interessano un edificio rurale di civile abitazione, sito nella contrada Pioli e consistono nella realizzazione di un porticato e di una tettoia, entrambe con struttura in legno, su due facciate opposte. Il porticato ha in pianta una disposizione ad "elle" ed interessa due facciate del fabbricato con una altezza che varia da ml. 3,25 a ml. 2,35 in gronda. La tettoia, collega il fabbricato al magazzino esistente sulla corte ed ha una copertura a capanna, con altezza che varia da ml. 2,05 e ml. 2,67 in gronda ed al colmo di ml. 3,10. La copertura è costituita da assi di legno, con sovrastante guaina ardesiata.

Considerato che entrambe le strutture, pur integrandosi parzialmente a livello volumetrico con i fabbricati esistenti, presentano delle incongruenze nei materiali e finiture delle coperture, relativamente alla tipologia edilizia degli stessi e quindi nel rapporto complessivo che si instaura col paesaggio agricolo e naturale circostante;

Che, inoltre, si ravvisa l'opportunità di cogliere l'occasione del condono edilizio per attuarne gli originari obiettivi di riqualificazione dell'edificio esistente, nato o ampliatosi in modo irregolare ed incoerente.

Per quanto sopra esposto, si ritiene di esprimere parere favorevole al condono e quindi il mantenimento delle opere, identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 25 part. 307, in quanto potenzialmente integrabili con il contesto paesaggistico, a condizione che:

- la copertura della tettoia, costituita da assi di legno con sovrastante guaina ardesiata, venga sostituita con un manto di tegole in laterizio, in continuità formale e cromatica con il tetto dell'annesso, previo eventuale adeguamento delle strutture portanti in legno;*
- analogamente la copertura del pergolato venga realizzata con lo stesso manto di tegole in laterizio, eventualmente modificandone le pendenze a parità di volume di ingombro, senza modificare la linea di attacco al fabbricato sotto la fascia marcapiano,*

sempre previo eventuale adeguamento delle strutture portanti perimetrali e di copertura in legno:

– *tutte le coperture in esame siano dotate di canali e discendenti in rame per lo smaltimento delle acque meteoriche.*”.

RICHIAMATA la nota prot. n. 11852 del 28/03/2025 con la quale la scrivente Unità Operativa ha provveduto a trasmettere alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino, la relazione tecnica illustrativa di cui sopra, unitamente alla documentazione allegata all’istanza presentata dal Comune di OSTRÀ VETERE, al fine di ottenere il parere di cui al comma 5 dell’art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

CONSIDERATO che, il sopra citato parere della Soprintendenza ha natura obbligatoria e vincolante e che ai sensi dell’art. 146, comma 8, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., il presente procedimento si deve concludere entro 20 gg dalla ricezione dello stesso;

PRESO ATTO della nota prot. n. 12232 del 26/08/2025, registrata al ns. prot. n. 33823 del 26/08/2025 allegata al presente provvedimento, con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Ancona e Pesaro e Urbino, esprime ai sensi di quanto disposto dall’art.146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, il proprio **parere favorevole con prescrizioni**;

VISTA la sentenza del TAR delle Marche n. 175/99 la quale statuisce che “le esigenze di tutela paesaggistica vanno necessariamente temperate con la volontà di regolarizzazione degli abusi espressa in sede legislativa. Per cui, qualora l’edificazione non sia vietata in assoluto in determinati ambiti territoriali, l’Autorità preposta alla tutela del vincolo deve adoperarsi in sede di istruttoria delle domande di sanatoria, a salvaguardare, nel limite del possibile, le prerogative di regolarizzazione degli abusi riconosciute dal Legislatore, privilegiando anche, se del caso, soluzioni in grado di rendere compatibili i manufatti abusivi con il contesto ambientale circostante, quando ciò sia possibile, mediante la imposizione di condizioni costruttive o l’utilizzo di materiali in grado di limitare eventuali dissonanze con l’ambiente.”

RICHIAMATA la Circolare Ministeriale dell’Ufficio Centrale per i beni ambientali e

paesaggistici prot. n. SG/113/2351/99 del 27.09.1999 dove si evidenzia che la sentenza del Consiglio di Stato – Adunanza Plenaria – del 07.06.1999 n. 20/99 ha stabilito che:
“L’obbligo di pronuncia da parte dell’autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione alla esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di sanatoria, a prescindere dall’epoca di introduzione del vincolo”;

RITENUTO, pertanto, di esprimere, per le motivazioni sopra esposte, **parere favorevole con prescrizioni** al condono edilizio in oggetto ai sensi dell’art. 32 della L. 47/1985;

VISTI:

- l’art. 32 della Legge 28.02.1985 n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie";
- l’art. 146 del D.Lgs. 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e ss.mm.ii.;
- l’art. 2 punto 46 della Legge 23.12.1996, n. 662 “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica”;
- l’art. 3 della Legge Regionale 10.08.1998 n. 33 “Disciplina generale e delega per l’applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale”;
- il D.M. Beni Culturali e Ambientali 26.09.1997 “Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo”;
- l’art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;
- il *Regolamento sull’ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura organizzativa dell’Ente*, della Provincia di Ancona, da ultimo modificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 165 del 07/12/2023;
- 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. 801 del 23/06/2025 con la quale è stato rinnovato al

Dott. Arch. Massimo Orciani, a decorrere dal 01 luglio 2025 e fino al 30 settembre 2025, l'attuale incarico di titolarità di Elevata Qualificazione e di delega di funzioni dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV;

- la determinazione dirigenziale n. 1044 del 13/08/2025 ad oggetto "Sostituzione temporanea del dirigente";

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;

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;

DETERMINA

- I. Di esprimere, per le motivazioni sopra espresse, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985 e dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, **parere favorevole con prescrizioni** al condono delle opere edilizie abusivamente realizzate nel Comune di OSTRA VETERE in CONTRADA PIOLI, 1, dalla Sig.ra BONAZZA BRUNA, secondo l'istanza presentata con nota prot. n. 7253 del 10/10/2024, pervenuta in data 10/10/2024 e registrata al ns. prot. n. 36880 del 11/10/2024 e le integrazioni pervenute con prot. n. 9176 del 20/12/2024, nostro prot. n. 45796 del 20/12/2024, in accordo al parere istruttorio della Provincia di Ancona trascritto in narrativa, e dell'allegato parere della sopra citata Soprintendenza prot. 12232 del 26/08/2025, parti sostanziali ed integranti del presente provvedimento, che qui si intendono integralmente riportati.
- II. Di invitare il Comune di OSTRA VETERE, quale Amministrazione competente, a comunicare alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino la stima completa dell'ammontare dell'indennità sanzionatoria, ai sensi del comma 5 dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
- III. Di invitare il Comune stesso, quale Ente delegato ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 33/1998, ad applicare la sanzione prevista dall'art. 167 del D. Lgs. n. 42/2004.
- IV. Di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza archeologia,

belle arti e paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino, al Comune di OSTRA VETERE ed alla richiedente.

- V.** Di dare atto che, ai sensi del comma 12 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, *“L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado”*.
- VI.** Di pubblicare la presente determinazione 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.
- VII.** Di pubblicare, ai sensi del comma 13 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, la presente autorizzazione nell'elenco liberamente consultabile per via telematica sul sito www.provincia.ancona.it.
- VIII.** Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- IX.** Di dare esecuzione al procedimento con il presente disposto designandone, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, a responsabile l'Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area “Governo del Territorio” del Settore IV.

Ancona, 28/08/2025

PER IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

ARCH. ORCIANI MASSIMO

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ORCIANI MASSIMO

REDATTORE: CARDARELLI LUCIA

Classificazione 11.04.02
Fascicolo 2024/792