

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 05/12/2025 n. 1633

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 AD AMPLIAMENTO, VERANDA E MANUFATTO ACCESSORIO - ISTANZA CONDONO N. 259/1986 IN VIA SAN GERMANO, 30, NEL COMUNE DI CAMERANO (F. 7 PART. 222) - CONDONO EDILIZIO L.724/94 (PROT. N. 2183 DEL 28/03/1986) - PARERE PARZIALMENTE FAVOREVOLE.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

PREMESSO che il Comune di CAMERANO con nota prot. n. 10498 del 01/07/2025, pervenuta ed acquisita con ns. prot. n. 26825 del 01/07/2025, ha trasmesso la documentazione inerente alle opere abusive eseguite in VIA SAN GERMANO 30 (F. 7 PART. 222) dal Sig. DOTTORI VITTORIO, attualmente DOTTORI EMANUELA E SERENELLA, per il previsto nulla osta di cui all'art. 32 della L. 28.02.1985 n. 47 e ss.mm.ii.;

VISTA la nota prot. n. 29566 del 21/07/2025 con la quale la scrivente Unità Operativa ha comunicato al Comune ed ai richiedenti l'avvio del procedimento, che si doveva concludere entro il 28/12/2025, prorogato di diritto al primo giorno successivo non festivo e quindi al 29/12/2025;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 41494 del 20/10/2025, 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 Camerano in data 28/03/1986 (prot. n. 2183) e pertanto entro il termine ultimo previsto dalla Legge n. 47/85 e ss.mm.ii.;*
- le opere abusive in oggetto sono state eseguite nel 1966, nel 1971 e nel 1983, come risulta nella dichiarazione di rito;*
- l'abuso è stato realizzato su un'area che attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Camerano, ricade in zona B1 – residenziale di completamento, ricompresa nell'area P2/2 del Piano del Parco, art. 28 delle NTA;*
- l'area su cui si trova la costruzione oggetto di condono è gravata dai seguenti vincoli:*
 - Art. 142 lettera f) D.lgs. 42/2004 - Parco del Conero;*
 - Art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D.lgs. 42/2004, AN03 – D.M. 31/07/1985 – Promontorio Monte Conero;*

Considerato che la documentazione presentata è composta da:

- 1) Domanda di condono prot. n. 10498 del 01/07/2025, ns. prot. n. 26825 del 01/07/2025;*
- 2) Referto urbanistico rilasciato dal Comune di Camerano, datato 26/06/2025;*
- 3) Corografie e stralci cartografici;*
- 4) Relazione Paesaggistica;*
- 5) Relazione Tecnica;*
- 6) Documentazione fotografica;*
- 7) Documentazione di avvenuta variazione catastale;*
- 8) Elaborati grafici: piante, prospetti e sezioni – Stato autorizzato e di condono;*
- 9) dichiarazioni e certificazioni di rito e procure;*
- 10) Certificato di idoneità statica, datato 16/05/2025.*

Le opere oggetto di condono sono ubicate nella frazione San Germano, in prossimità della strada provinciale e consistono:

- *nell'ampliamento di un edificio di civile abitazione attraverso una costruzione in muratura portante e solai in latero cemento, per la realizzazione di un bagno e di una piccola cucina al piano rialzato, per una superficie utile lorda di mq. 12,98, con tipologie costruttive e finiture differenti rispetto al resto del fabbricato;*
- *nella realizzazione di una veranda con struttura in alluminio e vetro al piano rialzato, quale chiusura della scala di accesso, della superficie utile lorda di mq. 8,32;*
- *nella costruzione a ridosso del fabbricato principale ed in adiacenza ai due precedenti manufatti di un locale ripostiglio e sgombero, con struttura in muratura portante, che attualmente non risulta esistente e al quale la proprietà rinuncia.*

Va premesso che l'edificio principale (non oggetto direttamente di condono) – pur disarmonico per volumi e rapporto con un altro edificio adiacente (altra unità immobiliare) – presenta una finitura in mattoni di un certo pregio estetico che ne caratterizza la presenza nel contesto del nucleo di S. Germano.

Per quanto attiene alla costruzione in adiacenza, la stessa – pur presentando profili, volumi e finiture differenti, tali da non integrarsi direttamente con l'edificio in mattoni, ha una sua autonomia e si sviluppa nel prospetto retrostante, defilata rispetto alle visuali dalla via principale di attraversamento della frazione.

La veranda sulla scala di accesso, invece, è completamente avulsa dal contesto per volumi, colori e materiali e risulta facilmente visibile dalla pubblica via.

Per quanto sopra esposto, relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 7 part. 222 e part. 106 sub 2, si ritiene di esprimere:

- *parere parzialmente favorevole al condono e quindi al mantenimento della costruzione in adiacenza ad uso bagno e cottura (abuso 1), in quanto compatibile con i vincoli di legge e le prescrizioni del Piani Paesaggistici e Paesistici;*
- *parere negativo per il mantenimento della veranda sulla scala di accesso (abuso 2) e quindi la parziale remissione in pristino dello stato dei luoghi, in quanto struttura completamente avulsa con il contesto paesaggistico di questa porzione del territorio e del Parco del Conero.*

VISTA la nota prot. n. 41494 del 20/10/2025 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 CAMERANO, 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, e pertanto entro il giorno 04/12/2025 (art. 146, comma 8, D.Lgs. n. 42/2004);

PRESO ATTO della nota prot. n. 18150 del 04/12/2025, pervenuta in data 04/12/2025 e registrata al ns. prot. n. 47670 del 04/12/2025 allegata al presente provvedimento, con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Ancona e Pesaro e Urbino, ha espresso, ai sensi di quanto disposto dall'art.146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, **parere favorevole** al mantenimento della costruzione in adiacenza ad uso bagno e cottura (**abuso 1**) e **parere negativo** al mantenimento della veranda (**abuso 2**);

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 unicamente al condono edilizio relativo alla costruzione in adiacenza ad uso bagno e cottura (abuso 1) e parere negativo** al mantenimento della veranda sulla scala di accesso (**abuso 2**) con parziale remissione in pristino dello stato dei luoghi 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.1193 del 23/9/2025 con la quale è stato rinnovato al Dott. Arch. Massimo Orciani, Funzionario Tecnico, a decorrere dal 01 ottobre 2025 e fino al 31 dicembre 2025, l'attuale incarico di titolarità di Elevata Qualificazione e di delega di funzioni dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV, di cui alla determinazione dirigenziale n. 819 del 23/06/2023 di conferimento;

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. 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, e con riferimento all'istanza presentata con nota prot. n. 10498 del 01/07/2025, registrata al ns. prot. n. 26825 del 01/07/2025, relativa alle opere edilizie abusivamente realizzate nel Comune di CAMERANO in VIA SAN GERMANO 30 (F. 7 PART. 222) dal Sig. DOTTORI VITTORIO, ORA Sigg.re DOTTORI EMANUELA E SERENELLA, di esprimere **parere favorevole unicamente al condono edilizio e mantenimento della costruzione in adiacenza ad uso bagno e cottura (abuso 1) e parere negativo** al mantenimento della veranda sulla scala di accesso (**abuso 2**) con parziale remissione in pristino dello stato dei luoghi in accordo al parere istruttorio della Provincia di Ancona trascritto integralmente in narrativa, e dell'allegato parere della sopra citata Soprintendenza prot. 18150 del 04/12/2025, parti sostanziali ed integranti del presente provvedimento, che qui si intendono riportati.
- II. Di invitare il Comune di Camerano alla verifica del rispetto delle sopraindicate prescrizioni;
- III. Di invitare il Comune di Camerano, 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.
- IV. 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.
- V. Di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino, all'Ente ENTE PARCO REGIONALE DEL CONERO, al Comune di CAMERANO e al/ai richiedente/i.
- VI. 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”.

- VII.** 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.
- VIII.** 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.
- IX.** Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- X.** 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, 05/12/2025

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

ARCH. BUGATTI SERGIO

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ARCH. ORCIANI MASSIMO

REDATTORE: CARDARELLI LUCIA

Classificazione 11.04.02

Fascicolo 2025/809