



DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 10/12/2025 n. 1659

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. - CONDONO DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE: TETTOIA AD USO RICOVERO AUTOMEZZI, IN FRAZIONE VARANO, VIA BORANICO, 195 NEL COMUNE DI ANCONA - SIG. VESENTINI ETTORE - CONDONO EDILIZIO L.724/94 (PROT. N. 22291 DEL 31/03/1995) - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

PREMESSO che il Comune di ANCONA con nota prot. n. 94288 del 29/05/2025, pervenuta ed acquisita al protocollo al n. 22523 del 29/05/2025, ha trasmesso la documentazione inerente le opere abusive eseguite in VIA BORANICO, 195 dal Sig. VESENTINI ETTORE, per il previsto nulla osta di cui all'art. 32 della L. 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la nota prot. n. 23107 del 04/06/2025 con la quale la scrivente Unità Operativa ha comunicato al Comune ed al richiedente l'avvio del procedimento;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 41485 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 Ancona in data 31/03/1995 con prot. n. 22291 del 31/03/1995, entro il termine ultimo previsto dalla Legge n. 724/1994 e ss.mm.ii.;
- le opere abusive in oggetto sono state eseguite, come risulta dai modelli di condono e dall'autodichiarazione, nel 1991;
- l'abuso è stato realizzato su un'area che attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Ancona ricade in "zona dei crinali principali e secondari" - Art. 84.12.1 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 sanatoria prot. n. 94288 del 29/05/2025 (ns. prot. n. 22523 del 29/05/2025);
- 2) Referto urbanistico rilasciato dal Comune di Ancona in data 26/05/2025;
- 3) Relazione Tecnica Descrittiva, datata 21/03/2025;
- 4) Relazione paesaggistica;
- 5) Certificato di idoneità statica, datato 15/03/2025;
- 6) Elaborato grafico di rappresentazione delle opere abusive: piante, sezioni e prospetti, con calcolo superfici e volumi;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Modello di condono e ricevute di versamento e dichiarazioni di rito, datate 30/06/1997;

9) *Stralcio varie cartografie e stralcio mappa catastale e documenti di avvenuta variazione catastale.*

Le opere oggetto di condono consistono nella realizzazione di una tettoia, con struttura in legno ad uso ricovero automezzi, ubicata nel fondo valle del Fosso Boranico, nella vicina frazione di Varano. Il manufatto presenta alcune porzioni di tamponature in blocchi intonacati mentre la copertura è costituita da un tavolato in legno con sovrastante guaina ardesiata. Le dimensioni in pianta sono pari a circa ml. 6,00 x 4,50, con altezza massima di ml. 2,70 e minima di ml. 2,20.

Si considera che le opere abusive, per dimensioni e caratteristiche, non modifichino in misura significativa il contesto paesaggistico di riferimento.

Per quanto sopra esposto, si ritiene di esprimere parere favorevole al condono e quindi il mantenimento delle opere, identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 120 part. 136 sub 4, in quanto compatibili con i vincoli di legge e le prescrizioni dei Piani Paesaggistici e Paesistici, a condizione che le tamponature intonacate della tettoia vengano tinteggiate, in tutti i lati a vista, con colore tenue, nelle tonalità delle terre naturali locali.”.

VISTA la nota prot. n. 41485 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 ANCONA, 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. 18305 del 04/12/2025, pervenuta in data 04/12/2025 e registrata al ns. prot. n. 47831 del 05/12/2025 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, **parere favorevole con prescrizioni;**



Provincia
di Ancona

VISTA la sentenza del TAR delle Marche n. 175/99 la quale statuisce che “*le esigenze di tutela paesaggistica vanno necessariamente contemporaneate 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.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. 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 ANCONA in VIA BORANICO, 195 dal Sig. VESENTINI ETTORE, secondo l'istanza presentata con nota prot. n. 94288 del 29/05/2025, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 22523 del 29/05/2025, in accordo al parere istruttorio della Provincia di Ancona



Provincia
di Ancona

trascritto integralmente in narrativa, e dell'allegato parere della sopra citata Soprintendenza prot. 18305 del 04/12/2025, parti sostanziali ed integranti del presente provvedimento, che qui si intendono riportati.

- II. Di invitare il Comune di ANCONA, 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, all'Ente Regionale Parco del Conero, al Comune di ANCONA ed al 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



Provincia
di Ancona

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, 10/12/2025

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 2025/807