



Provincia  
di Ancona

## DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 22/12/2025 n. 1774

### Settore IV

#### 4.4 - Area Governo del Territorio

##### 4.4.3 - UO Attività Amministrativa

**OGGETTO:** ART. 167 E ART. 181 DEL D. LGS. N. 42/2004 E SS.MM.II - ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA PER OPERE DIFFORMI AI TITOLI ABILITATIVI DI CUI ALLE CONCESSIONI 687 DEL 1970 - 696 DEL 1979 - 1050 DEL 1980 E 1100 DEL 1980 SITO IN VIA RAMAZZANI, N. 108, COMUNE DI ARCEVIA - PARERE FAVOREVOLE.

### IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

VISTA la nota prot. n. 9372 del 30/09/2025, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 38599 del 30/09/2025 con la quale il Comune di ARCEVIA ha trasmesso per conto della Sig.ra RUZZICONI MARINA l'istanza tesa ad ottenere l'accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 commi 4 e 5 e dell'Art. 181, commi 1-ter e 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente all'intervento PER OPERE DIFFORMI AI TITOLI ABILITATIVI DI CUI ALLE CONCESSIONI 687 DEL 1970 – 696 DEL 1979 - 1050 DEL 1980 E 1100 DEL 1980 in Via Ramazzani, n. 108;

PRESO ATTO che sulla regolarità della domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica dei suddetti interventi, presentata ai sensi dell'articolo sopra citato, e che s'intende inoltrata anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004, l'autorità competente si pronuncia entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, da

Pag. 1



Provincia  
di Ancona

rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni, decorrenti dal ricevimento della richiesta;

VISTA la nota prot. n. 39089 del 02/10/2025 con la quale la scrivente Unità Operativa ha comunicato al Comune e al richiedente l'avvio del procedimento sospendendo contestualmente il procedimento per richiedere ulteriore documentazione ad integrazione di quella pervenuta in allegato all'istanza;

VISTA la documentazione integrativa pervenuta in data 04/11/2025;

TENUTO CONTO della sospensione pari a gg. 33, il procedimento doveva concludersi entro il 29/03/2026;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 48003 del 09/12/2025, redatta dal Responsabile del procedimento, Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area Governo del Territorio del Settore IV, ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, dalla quale risulta quanto segue:

Che: “*Sono stati esaminati, gli elaborati sottoelencati, relativi ai lavori in oggetto:*

1. *richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 c.5 e 181 c.1 del D.Lgs. 42/2004 trasmessa dal Comune di ARCEVIA, con nota prot. n. 9372 del 30/09/2025, ns. prot. n. 38599 di pari data, successivamente integrata con nota prot. n. 10885 del 04/11/2025, ns. prot. n. 43534 di pari data;*
2. *relazione paesaggistica per interventi minori (scheda tipo "A");*
3. *relazione tecnica;*
4. *documentazione fotografica stato di fatto;*
5. *elaborati cartografici di inquadramento catastale-urbanistico-territoriale (Tav. U) - planimetrie – prospetti stato attuale in difformità - iniziale – e di raffronto (Tav. 1-2-3);*
6. *Asseverazione tecnica di conformità al PRG;*
7. *conformità PRG (nota prot. 10885 del 04/11/2025 - ns. prot. n. 43534 di pari data).*

*Dato atto che l'intervento ricade in una zona vincolata ai sensi degli art. 136, com.1, lett. d), del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - D.M.31.07.1985 “Gola della Rossa” (c.d. Galassino) e nel Parco Regionale della Gola*

*della Rossa Frasassi, istituito con Legge Regionale n. 57 del 2 settembre 1997, ai sensi della Legge 394/1991 e della L.R. 28 aprile 1994, n. 15.*

*Tale procedimento riguarda la regolarizzazione urbanistica di opere già eseguite in difformità ai titoli edilizi precedenti di un immobile di tipo residenziale, situato all'interno del centro storico della città di Arcevia in Via Ramazzani n. 108, in area identificata nel P.R.G. come “Zona A1 Centri Storici sottoposti a tutela”, normata dall'art. 43 delle NTA con il seguente inquadramento urbanistico, come desunto dal referto urbanistico di conformità alle norme urbanistico-edilizie vigenti prodotto dal Comune di Arcevia con nota prot. 10885 del 04/11/2025 (ns. prot. n. 43534 di pari data):*

- art. 15 (area con edifici di aggregazione) e art. 25 (pareti esterne degli edifici) delle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico – zona A.

*L'edificio si sviluppa su quattro piani terra, più un piano interrato sotto-strada ed è posizionato in aderenza ad altri fabbricati con affaccio su Via Ramazzani.*

*Il progetto in oggetto prevede la sanatoria delle opere realizzate in difformità ai titoli edilizi rilasciati in precedenza (CONCESSIONI 687 DEL 1970 – 696 DEL 1979 - 1050 DEL 1980 E 1100 DEL 1980).*

*Le difformità riscontrate riguardano, in particolare, la modifica delle aperture esterne su prospetto con affaccio su cortile privato interno; affaccio che risulta visibile solamente dal cortile privato.*

*Le concessioni edilizie rilasciate all'epoca di ristrutturazione prevedevano la realizzazione di finestre sul prospetto sud/est.*

*Alcune delle finestre realizzate risultano difformi in quanto sono stati rimossi i parapetti e trasformate in finestroni, inoltre una delle finestre realizzate all'ultimo piano è stata realizzata decentrata rispetto al progetto.*

*Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente.*

*Considerato che:*

- tali lavori sono configurabili come quelli previsti dal comma 4, art. 167 del D.L.gs. n.

42/2004;

- *l'intervento è, inoltre, riconducibile a quelli di lieve entità di cui alla procedura autorizzatoria semplificata del DPR n. 31/2017 ed in particolare alla tipologia di lavoro di cui alla voce B2-B3 dell'Allegato B del D.P.R. n. 31/2017;*
- *il prospetto esterno oggetto di sanatoria risulta visibile solo dal cortile privato interno non visibile dalle vie pubbliche del centro storico non producendo, pertanto, una variazione del complessivo effetto percettivo e scenico dell'area soggetta a tutela.*

*Per quanto sopra esposto, fermo restando la competenza del Comune in merito alla conformità urbanistico-edilizia dell'intervento, si ritiene che i lavori relativi alla "SANATORIA PER OPERE DIFFORMI AI TITOLI ABILITATIVI DI CUI ALLE CONCESSIONI 687 DEL 1970 – 696 DEL 1979 - 1050 DEL 1980 E 1100 DEL 1980", identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 93 part. 127, siano compatibili con il vincolo paesaggistico e pertanto si propone l'espressione di un parere favorevole all'accertamento della compatibilità paesaggistica. "*

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 48003 del 09/12/2025 la scrivente Area 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 ARCEVIA, al fine di ottenere il parere di cui al comma 5 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

- avendo la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ricevuto la relazione di cui sopra in data 09/12/2025, il parere vincolante doveva essere reso entro il 09/03/2026 (art. 181, comma 1-quater, D.Lgs. n. 42/2004);

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza con nota prot. n. 19035 del 18/12/2025, pervenuta in data 18/12/2025 e registrata al ns. prot. n. 49302 del 18/12/2025;

RITENUTO, per tutto quanto sopra specificato e per le motivazioni espresse nella suddetta relazione istruttoria, ai soli fini degli artt. 167 e 181 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., di accertare la compatibilità paesaggistica per le opere di che trattasi, eseguite



dalla Sig.ra RUZZICONI MARINA nel Comune di ARCEVIA, in Via Ramazzani, n. 108;

RICHIAMATI:

- l'Art. 146 “*Autorizzazione paesaggistica*”, l'Art. 167 “*Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria*” e l'Art. 181 “*Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa*” del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.;
- 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, l'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 Dirigente responsabile;

**DETERMINA**

- I. Di accertare, ai sensi dell'Art. 167 commi 4 e 5 e dell'181, commi 1-ter e 1-quater, del D.Lgs. n. 42/2004, la compatibilità paesaggistica relativamente alle OPERE DIFFORMI

Pag. 5



AI TITOLI ABILITATIVI DI CUI ALLE CONCESSIONI 687 DEL 1970 – 696 DEL 1979 - 1050 DEL 1980 E 1100 DEL 1980, eseguite dalla Sig.ra RUZZICONI MARINA nel Comune di ARCEVIA in Via Ramazzani, n. 108, secondo l'istanza trasmessa dal Comune di ARCEVIA con nota prot. n. 9372 del 30/09/2025, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 38599 del 30/09/2025, nel rispetto dei contenuti del parere espresso dalla Provincia di Ancona, trascritto integralmente nelle premesse e che qui s'intende riportato in quanto parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento e dei contenuti dell'allegato parere espresso dalla Soprintendenza ABAP-AN-PU con nota prot. n. 19035 del 18/12/2025, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 49302 del 18/12/2025 e che qui s'intendono riportati;

- II. Di invitare il Comune di ARCEVIA, 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 dare atto che il Comune di ARCEVIA, ai sensi dell'art. 27, comma 1, del DPR n. 380/2001, è tenuto alla vigilanza dell'osservanza della presente dichiarazione di compatibilità paesaggistica e che restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistico-edilizie vigenti e derivanti da eventuali altri vincoli gravanti sulla località.
- 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 trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza ABAP-AN-PU,



all'ENTE PARCO NATURALE REGIONALE DELLA GOLA DELLA ROSSA E DI FRASASSI, al Comune di ARCEVIA ed alla richiedente.

- VII.** Di pubblicare la presente determinazione all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.38, comma 2, dello Statuto provinciale che ha recepito il 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](http://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 il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area Governo del Territorio del Settore IV.

Ancona, 22/12/2025

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 11.04.03  
Fascicolo 2025/1396