

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 02/09/2026 n. 1008

Settore IV

4.3 - Area Governo del Territorio

4.3.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: DETERMINAZIONE N. 937 DELL'11/08/2026 AD OGGETTO: "ART. 32 DELLA L. N. 47 DEL 28.02.1985 E SS.MM.II. - OPERE EDILIZIE ABUSIVE RELATIVE AD AMPLIAMENTO, CAMBIO D'USO E VARIAZIONI ESTETICHE IN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' TAUNUS, VIA DELLE ORTENSIE, 2 COMUNE DI NUMANA - CONDONO EDILIZIO L.724/94 (PROT. N. 3816/1986) - PARERE FAVOREVOLE - RETTIFICA.

IL TITOLARE DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DELEGATO DAL DIRIGENTE

PREMESSO che con determinazione n. 937 dell'11/08/2026 il Dirigente IV settore della Provincia di Ancona esprimeva il proprio **parere favorevole** ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985 e dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, al condono delle opere edilizie abusivamente realizzate nel Comune di NUMANA in VIA DELLE ORTENSIE, N. 2 dal Sig. SIG. LECCE CARLO ORA SIG. LECCE MASSIMILIANO, secondo l'istanza presentata con nota prot. n. 21395 del 29/10/2025, ed acquisita al protocollo provinciale al n. 42666 del 29/10/2025;

PRESO ATTO successivamente alla notifica avvenuta con nota PEC n. 29181 dell'11/08/26 che, invece della relazione istruttoria prot. n. 27579 del 29/07/2026, redatta ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., dal Responsabile del procedimento,

Arch. Massimo Orciani, i cui riferimenti sono peraltro correttamente riportati nelle premesse: per mero errore materiale, veniva inserito in narrativa uno stralcio di relazione istruttoria non corretto;

RITENUTO necessario, per quanto sopra specificato, procedere alla rettifica della Determinazione n. 937 del 11/08/2026 nella parte nella quale nell'inserimento dell'estratto della nota prot. n. 27579 del 29/07/2026 *contenente la relazione tecnica illustrativa di cui al comma 7 art. 146 d.lgs n. 42/2004 e la proposta di provvedimento positivo*, non si è effettivamente e correttamente riportato quanto segue, ovvero:

“che:

- la domanda di condono è stata presentata al Comune di NUMANA in data 03/03/1986 prot. n. 3816 e pertanto entro il termine ultimo previsto dalla Legge n. 47/85 e ss.mm.ii.;*
- le opere abusive in oggetto sono state eseguite tra 1974 e il 1977, come risulta dai modelli di condono, dichiarazione di rito e nella relazione tecnica;*
- l'abuso è stato realizzato su un'area che attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di NUMANA ricade in ambito UTE U2b (Taunus - Svarchi), destinazione residenziale – Sottozona di riferimento: B1 (sature consolidate);*
- l'area su cui si trova la costruzione oggetto di condono è gravata dal vincolo della Legge n. 1497/39 (ora D.Lgs n. 42/2004), come meglio di seguito specificato.*

Considerato che la documentazione presentata è composta da:

- 1) Domanda di sanatoria prot. n. 21395 del 29/10/2025, pervenuta in data 29/10/2025, ns. prot. n. 42666 del 29/10/2025;*
- 2) Attestazione urbanistica, rilasciata dal Comune di NUMANA;*
- 3) Relazione Paesaggistica;*
- 4) Relazione Tecnica;*
- 5) Corografia, stralcio catastale e PRG e relative NTA;*
- 6) Elaborato grafico: planimetrie, piante, prospetti e sezioni;*
- 7) Documentazione fotografica;*
- 9) Certificato di idoneità statica;*
- 10) Dichiarazioni di rito, rese dall'interessato e dal tecnico incaricato;*

11) *Calcolo superfici e volumi delle opere oggetto di condono;*

12) *Documentazione di avvenuta variazione catastale;*

Dato atto che l'intervento ricade nelle seguenti zone vincolate:

- *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;*

L'intervento in oggetto è un immobile a destinazione residenziale sito nel Comune di Numana, in località Taunus, via delle Ortensie n. 2, identificato catastalmente al foglio 3 particella 421, costituito da una villetta unifamiliare con corte pertinenziale. L'edificio risulta realizzato nei primi anni Settanta sulla base di titolo edilizio rilasciato nel 1972, con successiva abitabilità conseguita nel 1974, mentre le opere oggetto di sanatoria riguardano una serie di interventi successivi non assistiti da titolo abilitativo.

Le opere per le quali viene richiesto il condono consistono, secondo quanto dichiarato dalla parte, nella realizzazione di una tettoia in aderenza al fabbricato con funzione di ricovero autovetture, nell'ampliamento di un vano utilizzato come ripostiglio e centrale termica, nella modifica e parziale chiusura di porzioni di portico originariamente aperte e successivamente annesse al soggiorno, nonché in ulteriori interventi di carattere estetico e distributivo, tra cui modifiche delle aperture, sistemazioni esterne e variazioni planimetriche. Viene inoltre segnalato uno scostamento della posizione del fabbricato rispetto al progetto originario, quantificato in circa un metro. Dalla disamina degli elaborati emerge che le superfici e i volumi delle opere abusive non risultano sempre coerentemente rappresentati, essendo in alcuni casi sottostimati o non completamente ricompresi nei conteggi dichiarati, con particolare riferimento a porzioni di portico trasformate in superficie utile e ad ampliamenti non integralmente considerati.

Si ritiene tuttavia che le opere oggetto di condono, per conformazione volumetrica, tipologia, materiali e finiture, non modifichino in misura significativa il contesto paesaggistico tutelato – anche in relazione alla loro limitata percepibilità, dovuta alla presenza di vegetazione che mitiga l'impatto visivo – integrandosi coerentemente con il fabbricato assentito ed in linea con la tipologia edilizia del villaggio Taunus.

*Per quanto sopra esposto, si ritiene di proporre **parere favorevole al condono e***

quindi il mantenimento delle opere, identificate al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 421, in quanto compatibili con il contesto paesaggistico oggetto di tutela.”;

DATO ATTO pertanto, che il parere **favorevole al condono** rilasciato con la D.D. n. 937 dell'11/08/2026, sull'istanza di condono presentata dal Comune di Numana, su richiesta del Sig. Lecce Carlo ora Lecce Massimiliano, con nota prot. n. 21395 del 29/10/2025, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 42666 del 29/10/2025, deve intendersi in accordo al parere istruttorio della Provincia di Ancona correttamente sopra riportato;

RITENUTO necessario procedere, per le motivazioni sopra esposte, alla rettifica della propria determinazione n. 937/2026 esclusivamente nella parte delle premesse, terzo punto, relativa allo stralcio di relazione tecnica, ferma restando ogni ulteriore premessa e disposizione contenuta nell'atto;

RICHIAMATI i principi di buon andamento, efficacia e conservazione dell'azione amministrativa che prevedono in presenza di un mero errore materiale non incidente sulla volontà sostanziale dell'Amministrazione, di procedere in sede di autotutela conservativa con la rettifica dell'atto amministrativo;

VISTI:

- La legge 241/1990 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. 131 del 14/11/2025;
- Il Decreto del Presidente della Provincia n. 97 del 18/06/2026 con cui è stato conferito, ai sensi dell'art.110 del TUEL, a decorrere dal 01 luglio 2026 e per un periodo non eccedente la durata del mandato del Presidente, l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore IV, all'Arch. Sergio Bugatti;
- La Determinazione Dirigenziale n. 774 del 01/07/2026 del Dirigente del Settore IV - con la quale si aggiorna la delega di funzioni all'Arch. Massimo Orciani, titolare

dell'incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del medesimo Settore, conferito con determinazione dirigenziale n. 1810 del 23/12/2025, con decorrenza dal 01 gennaio 2026 e fino al 31 dicembre 2027;

ATTESO che il Responsabile del procedimento è, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, l'Arch. Massimo Orciani, Titolare di incarico 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 Titolare di incarico di E.Q. delegato dal Dirigente;

DETERMINA

- I. Per quanto sopra specificato, di rettificare la propria Determinazione n. 937 dell'11/08/2026 esclusivamente nella parte relativa allo stralcio di Relazione tecnica illustrativa riportato nella terza premessa che viene sostituita dallo stralcio di Relazione contenuta nella terza premessa del presente atto.
- II. Di stabilire che il parere favorevole al condono rilasciato con la D.D. n. 937 dell'11/08/2026, sull'istanza di condono presentata dal Comune di Numana, su istanza del Sig. Lecce Carlo ora Lecce Massimiliano, con nota prot. n. 21395 del 29/10/2025, di cui al primo punto del dispositivo della D.D. 937/2026 debba intendersi in accordo al parere istruttorio della Provincia di Ancona correttamente riportato in premessa al presente atto, ferma restando ogni restante disposizione contenuta nella determinazione.
- III. Di trasmettere copia del presente provvedimento di rettifica alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino, all'Ente Parco Regionale del Conero, al Comune di NUMANA ed al richiedente.
- IV. 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, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi

individuare 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. Il ricorso al TAR può essere proposto entro 60 giorni, il ricorso straordinario può essere proposto entro 120 giorni, sempre calcolati dalla notificazione, comunicazione o piena conoscenza dell'atto.

- V.** 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.
- VI.** 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.
- VII.** Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- VIII.** 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.
- IX.** Il presente atto di rettifica deve essere conservato unitamente alla D.D. n. 937/2026 della quale costituisce integrazione e parte integrante.

Ancona, 02/09/2026

IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE
DELEGATO DAL DIRIGENTE

ARCH. ORCIANI MASSIMO

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ARCH. ORCIANI MASSIMO

REDATTORE: CARDARELLI

Classificazione 11.04.02

Fascicolo 2025/812