

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 28/09/2026 n. 1126

Settore IV

4.3 - Area Governo del Territorio

4.3.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: ART. 167 E ART. 181 DEL D. LGS. N. 42/2004 E SS.MM.II -
ACCERTAMENTO COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA PER LAVORI DI MODIFICHE
INTERNE E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E
RICOSTRUZIONE CON RIDUZIONE DI VOLUME E SAGOMA IN DIFFORMITÀ
DALL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 58 DEL 1998 - NEL COMUNE DI ARCEVIA,
FRAZIONE NIDASTORE N. 96, - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

VISTA la nota prot. n. 5101 del 27/05/2026, pervenuta in data 27/05/2026 e registrata al ns. prot. n. 18864 del 27/05/2026 con la quale il Comune di ARCEVIA ha trasmesso per conto del Sig. MONTI AUGELLI FRANCESCO 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 alla modifiche interne e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con riduzione di volume e sagoma, in difformità dall'autorizzazione edilizia N. 58 del 1998 in FRAZIONE NIDASTORE n. 96 (F. 3 M. n.ri 71-72-73), nel comune di Arcevia;

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

VISTA la nota prot. n. 19024 del 28/05/2026 con la quale la scrivente Unità Operativa ha comunicato al Comune ed al richiedente l'avvio del procedimento, provvedendo contestualmente alla sospensione de procedimento stesso per richiedere ulteriore documentazione ad integrazione di quella pervenuta in allegato all'istanza

VISTA la documentazione integrativa pervenuta in data 10/06/2026;

TENUTO CONTO della sospensione pari a gg. 13, il procedimento doveva concludersi entro il **23/11/2026**;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 25236 del 09/07/2026, 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 l'intervento ricade, in parte, in una zona vincolata ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" art.142 c.1 lett. c) – Fiumi, torrenti, corsi d'acqua, interessando la fascia di rispetto del T. Nevola - (c.d. Galasso acque).

Il progetto riguarda la regolarizzazione urbanistica di opere già eseguite in difformità ai titoli edilizi rilasciati in precedenza di un immobile, a destinazione d'uso residenziale, collocato in Loc. Nidastore n. 96 del Comune di Arcevia posto in zona pianeggiante, nella pianura alluvionale sulla sinistra idrografica del torrente Nevola, affluente di destra idrografica del Fiume Cesano, collocato nel pregevole contesto rurale di Nidastore.

l'area oggetto di intervento presenta il seguente inquadramento urbanistico: "*zona A4 edifici extra urbani di valore storico*" - normata dall'art. 46 delle NTA del PRG così come attestato dal referto urbanistico redatto dal Comune di Arcevia ed allegato all'istanza.

Il compendio immobiliare oggetto della presente sanatoria, denominato "Villa Monti" (o Palazzo Monti), rappresenta una testimonianza di eccezionale rilevanza per il territorio di Nidastore, ai confini con la provincia di Pesaro e Urbino. L'edificio principale, di impianto

settecentesco ma insistente su un nucleo originario risalente al XVI secolo, si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre a un piano seminterrato, per una superficie complessiva di grande respiro, immersa in un parco secolare di circa due ettari.

Tali caratteristiche storico-architettoniche hanno portato all'apposizione del vincolo di tutela monumentale con Delibera della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale delle Marche n. 118 del 27/10/2021 (D.lgs. 42/2004, art. 10, comma 3, lett. a).

Si specifica, pertanto, che la presente istanza è stata parallelamente trasmessa anche alla competente Soprintendenza per l'autorizzazione di cui all'art. 21 c. 4 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Nel lotto di pertinenza della villa risultano presenti ulteriori corpi di fabbrica accessori, specificatamente individuati come la "Limonaia", l'"Alloggio del Custode" e l'"Esedra".

Per tali edifici non risultano essere stati rinvenuti specifici titoli abilitativi originali, in quanto la loro edificazione risale a epoca remota e non sono mai stati interessati da interventi tali da richiederne di successivi.

La loro totale legittimità e preesistenza storica è, tuttavia, ampiamente comprovata e documentata dalla Relazione Storico-Artistica allegata alla citata Delibera n. 118/2021 della Soprintendenza, nonché dalla loro presenza nella cartografia IGM del 1955 (allegata all'istanza).

Tali manufatti, pur non essendo oggetto della presente richiesta di sanatoria, vengono comunque rappresentati negli elaborati grafici a mero scopo ricognitivo e per una fedele restituzione dello stato dei luoghi, costituendo parte integrante e inscindibile del disegno originario del complesso monumentale.

Dall'esame della documentazione comunale l'ultimo e unico titolo edilizio rinvenuto per il fabbricato principale risulta essere l'Autorizzazione Edilizia n. 58 del 02/11/1998 (Prot. n. 5244/98), rilasciata per lavori di *"Risanamento conservativo e consolidamento di fabbricato per riparazione danni e miglioramento sismico"*.

Tali lavori riguardarono, tra l'altro, il consolidamento delle murature con metodo scuci-cuci, l'inserimento di tiranti e il rifacimento del solaio del corpo aggiunto al piano terra.

Dal confronto tra lo stato concesso nel 1998 e lo stato di fatto attuale sono emerse

alcune difformità realizzate proprio durante l'esecuzione dei suddetti lavori di consolidamento sismico, che rendono, pertanto, necessaria la presente istanza per l'accertamento della compatibilità paesaggistica.

Le difformità riscontrate, configurabili come ristrutturazione edilizia con adeguamento volumetrico in diminuzione di un corpo di fabbrica e modifiche interne, vengono di seguito dettagliate:

Piano Seminterrato: l'accesso attuale al piano seminterrato risulta impedito dalle precarie condizioni di manutenzione della scala. Tuttavia, è stato rappresentato fedelmente grazie all'acquisizione di un precedente rilievo strumentale realizzato.

Rispetto ai grafici del 1998, si rileva la presenza di vani interrati tipo "grotte". È palese che tali ambienti ipogei, per la loro conformazione e natura costruttiva (scavati nel terreno e integrati nelle fondazioni storiche), non sono opere di recente realizzazione, ma preesistenze storiche omesse nelle tavole del 1998 per un mero errore grafico e di rilievo dell'epoca.

Piano Terra: riduzione di sagoma e volume - sul fronte principale dell'edificio i locali accessori situati al piano terra hanno subito una modifica volumetrica in riduzione. L'intervento di demolizione e parziale ricostruzione ha generato un decremento del volume e della sagoma rispetto a quanto autorizzato nel 1998 e riportato nelle planimetrie storiche. In corrispondenza di tale riduzione volumetrica, sulla parete esterna lato sinistro, è stata aperta una nuova finestra.

Gli interventi che hanno modificato l'involucro edilizio (piano terra, fronte principale), consistenti in una riduzione di volume e sagoma (demolizione con ricostruzione arretrata), non hanno generato incrementi plano-volumetrici, né alcun aumento di superficie utile lorda.

La tamponatura interna di due finestre al piano terra è stata eseguita salvaguardando il serramento e la strombatura esterna, mantenendo i vuoti e i pieni della facciata inalterati alla vista dal contesto paesaggistico circostante.

Il nuovo foro finestra sul lato sinistro, resosi necessario a seguito dell'arretramento della parete per la riduzione volumetrica, si inserisce in modo organico nel linguaggio architettonico della villa, senza alterare la percezione scenica dell'immobile dal viale

alberato d'accesso.

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati tecnici prodotti a corredo dell'istanza.

Considerato che:

- tali lavori sono configurabili come quelli previsti dal comma 4, art. 167 del D.L.gs. n. 42/2004;
- le modifiche eseguite in difformità, hanno mantenuto le distanze e le dinamiche ecologiche relative al vicino Torrente Nevola, non hanno alterato i caratteri fondanti dell'edificio, conservata la simmetria del complesso architettonico, carattere distintivo delle ville signorili dell'epoca, senza alcuna manomissione degli elementi di pregio;
- sotto il profilo percettivo e dell'intervisibilità, le lievi modifiche prospettiche, consistenti nella demolizione con ricostruzione con riduzione del volume al piano terra e nell'inserimento di un nuovo foro finestra congruo con il linguaggio architettonico preesistente, risultano del tutto trascurabili. La chiusura di due finestre è avvenuta a solo filo interno, salvaguardando il serramento esterno e mantenendo inalterato il gioco di pieni e vuoti della facciata originaria;
- l'edificio ha conservato intatta la propria riconoscibilità tipologica e il proprio rapporto visivo con il contesto rurale circostante e con la valle del torrente, rimanendo mascherato e ben integrato all'interno del folto parco secolare di pertinenza;
- la realizzazione delle opere, per dimensioni e caratteristiche, non ha modificato in misura significativa l'alterazione percettiva del contesto paesaggistico tutelato esistente.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che i lavori in sanatoria relativi alle *“modifiche interne e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con riduzione di volume e sagoma in difformità dall'autorizzazione edilizia 58 del 1998”*, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3 part. 71-72-73, 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. 25236 del 09/07/2026 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 10/07/2026, il parere vincolante doveva essere reso entro il 08/10/2026 (art. 181, comma 1-*quater*, D.Lgs. n. 42/2004);

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza con nota prot. n. 15311 del 25/09/2026, pervenuta in data 25/09/2026 e registrata al ns. prot. al n. 33528 del 28/09/2026;

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 dal Sig. MONTI AUGELLI FRANCESCO nel Comune di ARCEVIA - FRAZIONE NIDASTORE n. 96;

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. 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. 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 di *modifiche interne e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con riduzione di volume e sagoma, in difformità dall'autorizzazione edilizia n. 58 del 1998*, eseguite dal Sig. MONTI AUGELLI FRANCESCO nel Comune di ARCEVIA - FRAZIONE NIDASTORE n. 96, secondo l'istanza trasmessa dal Comune di ARCEVIA con nota prot. n. 5101 del 27/05/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. n. 18864 del 27/05/2026, nel rispetto dei contenuti del parere espresso dalla Provincia di Ancona, trascritto nelle premesse e che qui s'intende integralmente riportato e del parere espresso dalla Soprintendenza ABAP-AN-PU con nota prot. n. 15311 del 25/09/2026, pervenuto stessa data e registrato al ns. prot. al n. 33528 del 28/09/2026 che viene allegato quale parte integrante del presente provvedimento.
- 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, 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. 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.
- VI.** Di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza ABAP-AN-PU, al Comune di ARCEVIA ed al richiedente.
- 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 il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area Governo del Territorio del Settore IV.

Ancona, 28/09/2026

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

Classificazione 11.04.03

Fascicolo 2026/1466