

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 13/10/2026 n. 1225

Settore IV

4.3 - Area Governo del Territorio

4.3.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: EX ART. 32 DELLA L. N. 47 DEL 28.02.1985 E SS.MM.II. - OPERE EDILIZIE ABUSIVE – MANUFATTO DESTINATO A RICOVERO ATTREZZI - IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO DI CUI AL D.L.GS. N°42 DEL 22/01/2004 IN LOCALITÀ MONTIROZZO FRAZIONE POGGIO, NEL COMUNE DI ANCONA - CONDONO EDILIZIO L.431/85 - L.47/1985 (PROT. N. 31424 DEL 05/06/1986) - PARERE NEGATIVO.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

PREMESSO che il Sig. Giorgio Montemari, in esito alla proposizione in data 30/12/2015 del Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica per l'annullamento *del diniego di sanatoria prot. n. 11424/2015 del Comune di Ancona e degli atti presupposti, connessi e consequenziali*, con il Decreto 11 ottobre 2022 di accoglimento del ricorso straordinario (Parere Consiglio di Stato Sez. 1 n. 00520/2020 del 26/01/2022), otteneva l'annullamento di tutti gli atti impugnati compresi il parere negativo al condono, stabilito con D.D. n.

181/2015 dalla Provincia di Ancona, ed il parere negativo della competente Soprintendenza prot. n. 3577 del 10/03/2015 sulla cui base si era espressa la Provincia;

DATO ATTO che il Comune di ANCONA con la nota prot. n. 17475 del 29/01/2026, pervenuta ed acquisita al nostro prot. al n. 3153 del 29/01/2026, ha rinviato la documentazione inerente le opere abusive, manufatto destinato a ricovero attrezzi, eseguite in Località Montirozzo Frazione Poggio dal Sig. MONTEMARI GIORGIO, al fine

di instaurare nuovamente il procedimento per l'ottenimento del nulla osta previsto dall'art. 32 - *Opere costruite su aree sottoposte a vincolo* - della L. 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

RICHIAMATA la nota prot. n. 7348 del 02/03/2026 con la quale la scrivente Unità Operativa comunica al Comune di Ancona ed al Sig. MONTEMARI GIORGIO presso il progettista incaricato; Arch. Pandolfi Fabio, l'avvio del procedimento, che si doveva concludere entro il 28/07/2026;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 8287 del 09/03/2026, 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 25/03/1986 con prot. n. 31424 del 05/06/1986, entro il termine ultimo previsto dalla Legge n. 47/85 e ss.mm.ii.;*
- *le opere abusive in oggetto sono state costruite, senza titolo abilitativo, nel 1981, così come risulta dai modelli di condono;*
- *l'abuso è stato realizzato su un'area che nel PRG 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. 23/05/1953 "località Portonovo" e D.M. 31/07/1985 "Promontorio del Conero".*

Considerato che la documentazione presentata è composta da:

- 1) referto urbanistico rilasciato dal Comune di Ancona datato 27/01/2026;*
- 2) domanda di sanatoria prot. n. 133973 del 15/12/2014 (ns. prot. n. 181909 del 22/12/2014);*
- 3) relazione paesaggistica ordinaria datata 20/10/2025;*
- 4) elaborati cartografici di inquadramento territoriale – catastale ed urbanistico;*
- 5) elaborati grafici di rappresentazione delle opere abusive, calcolo superfici e volumi;*

- 6) *relazione tecnica illustrativa, datata 23/10/2014;*
- 7) *documentazione fotografica;*
- 8) *certificato di idoneità statica, datato 19/01/2026;*
- 9) *istanza di condono, con attestazione dei versamenti effettuati e dichiarazioni di rito;*
- 10) *documentazione di avvenuto accatastamento.*

L'opera oggetto di condono riguarda un manufatto destinato a ricovero attrezzi per attività agricole ubicato, nell'ambito di un piccolo appezzamento di terreno agricolo, in località frazione Poggio del Comune di Ancona, in strada privata Montirozzo snc.

Il manufatto è costituito da una struttura prefabbricata in acciaio tubolare quadro con copertura in lamiera metallica ondulata zincata poggiata su capriate in tubolare metallico quadro; anche le tamponature dei quattro prospetti, così come il manto di copertura con tetto a due falde, sono realizzate in lamiera metallica ondulata zincata.

L'altezza interna varia da 2.65 m in corrispondenza del colmo di copertura a 2.20 m lungo le pareti perimetrali; la struttura presenta inoltre una fondazione a platea in c.a. di circa 10 cm di spessore circondata da un cordolo perimetrale.

La superficie utile complessiva risulta di 40,00 mq per un volume di 104,00 mc ed un'altezza utile interna che varia da 2,65 m a 2,20 m.

Tale manufatto è sempre stato a servizio esclusivo del fondo su cui sorge, che attualmente, e come da tradizione, risulta coltivato a uliveto, frutteto, orto e vigneto.

Su tale procedura risulta utile fare una breve cronistoria dei fatti accaduti.

Si richiama la precedente Determinazione Dirigenziale n. 181 del 31/08/2015, con la quale si esprimeva parere negativo al condono delle opere edilizie abusivamente realizzate in conformità al parere non favorevole, obbligatorio e vincolante, rilasciato dalla Soprintendenza con nota prot. n. 3577 del 10/03/2015.

A seguito di ciò il richiedente decideva di ricorrere al Consiglio di Stato ed al Tribunale Amministrativo delle Marche, impugnando i provvedimenti di diniego.

Il Consiglio di Stato, nell'adunanza del 26/01/2022, esprimeva parere favorevole all'accoglimento del ricorso presentato e, in data 11/10/2022, faceva seguito il Decreto del Presidente della Repubblica che, accogliendo a sua volta il ricorso straordinario, annullava

tutti i provvedimenti impugnati.

In ultimo anche il Tribunale Amministrativo delle Marche andava a sentenza e, nella discussione in camera di consiglio del 31/10/2023, rilevava che per entrambi i soggetti era cessata la materia del contendere a seguito del parere del Consiglio di Stato ravvisando i presupposti di improcedibilità per evidente carenza di interesse alla coltivazione del ricorso stesso.

Con nota n. 17475 del 29/01/2026 (ns. prot. n. 3153 di pari data) il Servizio Edilizia Privata e Commercio del Comune di Ancona ha, pertanto, provveduto a rinviare quanto già precedentemente trasmesso per il previsto nulla osta di cui all'art. 32 della legge n°47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si specifica che la nuova documentazione allegata colma le effettive lacune della relazione paesaggistica precedentemente presentata, analizzando più nel dettaglio lo stato dei luoghi dopo la messa in atto delle opere proposte, con particolare attenzione alle misure di mitigazione dell'impatto dell'intervento realizzato, e la loro compatibilità con i valori paesaggistici riconosciuti e tutelati dal vincolo.

Rispetto al progetto approvato con la presente nuova istanza si propongono delle simulazioni di recupero del manufatto esistente, del quale si ipotizza il mantenimento della sua conformazione volumetrica ritenuta adeguata al contesto nella sua semplicità, proponendo delle mitigazioni come un rivestimento delle pareti in tavolato di legno maschiato e verniciato di colore verde, l'uso di grondaie in rame, e la copertura delle due falde sempre in tavolato maschiato, con coppo e sottocoppo a pasta gialla a protezione della guaina impermeabilizzante (vedere TAV. 11 e TAV. 12). Inoltre la gettata di base su cui poggia il capanno sarà pavimentata con piastrelle in cotto o in gres, a pasta gialla, cromaticamente tipiche della tradizione locale per quanto riguarda l'architettura colonica vernacolare, e verrà contenuta nelle sue misure al minimo indispensabile, poco più grande della superficie coperta del manufatto.

Considerato che:

- *la struttura verrà recuperata e mitigata con l'uso di materiali da costruzione, quali il legno verniciato di colore verde, il rame per le lattonerie, i coppi e i sottocoppi per il manto di copertura e le piastrelle in cotto o in gres a pasta gialla per il rivestimento della platea di*

fondazione, qualificano l'aspetto architettonico del manufatto e lo rendono adeguato alle caratteristiche architettoniche delle tipologie rurali di riferimento, risultando quindi compatibile con le qualità ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale circostante tutelato dal vincolo;

- *il manufatto risulta ubicato su un versante debolmente inclinato, nell'ambito di un piccolo appezzamento di terreno agricolo, circondato da vegetazione arborea, di cui alcuni esemplari anche sempreverdi ne costituiscono un parziale schermo visivo;*
- *Il terreno agricolo su cui sorge lo stesso risulta fundamentalmente visibile da due punti panoramici (vedere TAV. 07), la vista panoramica n. 1 a nord della proprietà, dal bordo della carreggiata della strada provinciale n. 1 del Conero, e la vista panoramica n. 2, a sud della proprietà, da un piazzale posto nelle immediate vicinanze del cimitero della frazione Poggio da posizione dominante; viceversa dai principali punti panoramici della baia di Portonovo e dalla strada provinciale del Conero lo stesso non risulta visibile, in quanto si trova ubicato sul versante con vergenza verso l'entroterra;*
- *relativamente alle suddette viste panoramiche n. 1 e n. 2 la sagoma del manufatto in esame rimane comunque non visibile schermata dalla vegetazione esistente (TAV. 08 e 09); anche da punti di osservazione immediatamente esterni ai confini del fondo (TAV. 06) la sagoma planivolumetrica del capanno rimane comunque schermata dalla vegetazione esistente, non andando pertanto a costituire alterazione al contesto paesaggistico di cui fanno parte.*

Per quanto sopra esposto si ritiene che i manufatti costruiti sulla corte di un edificio di civile abitazione, identificato al Catasto Terreni al Foglio 121 mapp. 214, non hanno determinato un'alterazione significativa alla percezione visiva del paesaggio e pertanto si propone il mantenimento degli stessi con l'espressione di parere favorevole al condono, nel rispetto delle prescrizioni seguenti, in linea con quanto proposto nel progetto:

- *rivestire le pareti in tavolato di legno maschiato e verniciato di colore verde e pavimentare la platea di fondazione con piastrelle in gres a pasta gialla;*
- *realizzare il manto di copertura a due falde con coppi riferibili alla tradizione locale e le gronde in rame;*

- *mettere a dimora, immediatamente a valle della costruzione, una siepe di recinzione della corte di pertinenza del capanno con l'utilizzo di essenze autoctone.*”.

RICHIAMATA la nota prot. n. 8287 del 09/03/2026 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 tecnica 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: copia di ogni atto è stata contestualmente trasmessa al richiedente, per il tramite del progettista incaricato;

PRESO ATTO della nota prot. n. 11298 del 09/07/2026, pervenuta in data 09/07/2026 e registrata al ns. prot. al n. 25136 del 09/07/2026 (allegato 1) al presente provvedimento, con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Ancona e Pesaro e Urbino: - Ribadisce le motivazioni del precedente parere di non compatibilità paesaggistica degli abusi realizzati, esprime, conseguentemente, il proprio **parere non favorevole** alla proposta, provvedendo, ai sensi e per gli effetti dell'art.10-bis della Legge n.241/1990, a comunicare i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza al competente ufficio della Provincia di Ancona, al Comune di Ancona e, per conoscenza, al richiedente Sig. MONTEMARI GIORGIO;

RICHIAMATA la propria nota prot. n. 25748 del 14/07/2026 ad oggetto: “*ART. 10 BIS L. 241/90 - DOMANDA DI CONDONO DI OPERE ABUSIVE IN ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESISTICO - MANUFATTO DESTINATO A RICOVERO ATTREZZI PER ATTIVITA' AGRICOLE, AD ANCONA, LOCALITA' MONTIROZZO, FRAZIONE POGGIO – PARERE DELLA SOPRINTENDENZA DI INCOMPATIBILITA' CON L'INTERESSE PAESAGGISTICO TUTELATO - COMUNICAZIONE DEI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELL'ISTANZA AI SENSI ART. 10-BIS L. 241/1990 - CONTESTUALE RICHIESTA DI EVENTUALI OSSERVAZIONI.*” con la quale la scrivente Unità Operativa comunica al richiedente i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza e concede un termine di dieci giorni per la produzione di osservazioni eventualmente corredate da documenti;

VISTE e richiamate:

- la comunicazione PEC del 14/08/2026 con la quale il Sig. MONTEMARI GIORGIO, per il

tramite del progettista incaricato, chiede, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della L. 241/90, alla PROVINCIA DI ANCONA, l'accesso a documenti amministrativi relativi alla propria DOMANDA DI CONDONO DI OPERE ABUSIVE IN ZONA SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESISTICO e la comunicazione dello scrivente ufficio n. 30467 del 28/08/2026 con la quale si dà riscontro alla richiesta di accesso agli atti;

- Le osservazioni ex art. 10 bis L. n. 241/90 al preavviso di rigetto, prodotte dal legale del Sig. MONTEMARI GIORGIO con PEC del 22/09/2026, acquisite al protocollo provinciale al n. 33086 del 23/09/2026, e la nota prot. n. 33782 del 29/09/2026 del Dirigente IV Settore della Provincia di Ancona con la quale le considerazioni presentate in sede di art. 10 bis vengono trasmesse alla Soprintendenza;

VISTO il parere della SABAP di Ancona e Pesaro Urbino n. 16023 del 09/10/2026 acquisito al protocollo provinciale al n. 35072 del 09/10/2026 con il quale si conferma il parere **non favorevole** alla proposta dell'Amministrazione provinciale di autorizzazione paesaggistica in sanatoria su richiesta di condono ai sensi dell'art. 146 comma 8 d.lgs n. 42/2004, vengono ribadite le motivazioni contenute nel precedente parere (prot. n. 3053 del 27/02/2015) di non compatibilità paesaggistica degli abusi realizzati, e viene confermato parere negativo all'accoglimento dell'istanza di condono delle opere abusive di cui trattasi (Allegato 2);

PRESO ATTO che il parere della Soprintendenza di cui all'art. 146 comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., relativo ad interventi su immobili o aree sottoposti a tutela dalla legge o in base alla legge, ha natura obbligatoria e vincolante;

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 di esprimere, per le motivazioni sopra esposte anche in ordine alla vincolatività dei pareri, ed in conformità quindi con i pareri espressi dalla SABAP di Ancona, Pesaro e Urbino n.ri: 11298 del 09/07/2026 e 16023 dell'08/10/2026, parere

negativo 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. 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 Dirigente;

DETERMINA

- I. Di esprimere, per le motivazioni sopra riportate, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985 e dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, **parere negativo** al condono delle opere edilizie abusivamente realizzate nel Comune di ANCONA in Località Montirozzo, Frazione Poggio, dal Sig. MONTEMARI GIORGIO, secondo l'istanza presentata con la nota prot. n. 17475 del 29/01/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 3153 del 29/01/2026, in conformità con gli allegati pareri della Soprintendenza SABAP di Ancona Pesaro e Urbino prot. n. 11298 del 09/07/2026, ns prot. n. 25136 del 09/07/2026, e prot. n. 16023 del 08/10/2026, ns prot. n. 35072 del 09/10/2026, che si allegano quali parti sostanziali ed integranti del presente provvedimento, i cui contenuti si intendono qui riportati.
- II. Di trasmettere copia del presente provvedimento 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 ANCONA, ed al richiedente.
- III. 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.
- IV. 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.

- V.** 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.
- VI.** Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- VII.** 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, 13/10/2026

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 11.04.02

Fascicolo 2018/644.1