



Ministero della Cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Lettera inviata solo **tramite PEC/PEO**
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

Ancona, data del protocollo

Spett.le

PROVINCIA DI ANCONA

Settore IV

pec: provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Spett.le

COMUNE DI ANCONA

Servizio Edilizia Privata e Commercio

pec: edilizia.comune.ancona@emarche.it

MONTEMARI GIORGIO

c/o Arch. Pandolfi Fabio

pec: fabio.pandolfi@archiworldpec.it

Risposta al foglio del 09/03/2026 *n.* 8287

Prot. Sabap del 09/03/2026 *n.* 3707-A

Oggetto: **Ancona (AN) – Loc Montirozzo, fraz Poggio**

**Con dono opere abusive realizzate in assenza di titolo abilitativo relative ad un manufatto destinato a ricovero
attrezzi per attività agricole.**

Rif. Catasto Fabbricati: **Fg.121 - Mapp.214**

Rif. Vs. Fascicolo **218/644.1**

Istanza di condono L.47/85: n. prot.31424 del 05/06/1986

Anno di realizzazione opere abusive: 1981

Quadro normativo di riferimento

- Norme di tutela dei beni paesaggistici Parte Terza del **D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii:**
- **ex art. 136, comma 1, lett. d)** per effetto del **D.M. del 23/05/1953** – “Località Portonovo”
- **ex art. 136 comma 1 lettere c) e d)** per effetto del **D.M. del 31/07/1985** – “Promontorio di Monte Conero”
- **ex art. 142, comma 1, lettere f)** – “Parco Naturale del Conero”

Amministrazione procedente: Provincia di Ancona

Richiedente: Sig. Montemari Giorgio

Comunicazione motivi ostativi ex art.10-bis L. n.241/1990 e s.m.i.

Responsabile del procedimento ex lege 241/90: funz. arch. Simona Guida

In riscontro alla richiesta pervenuta, da parte di codesta Amministrazione, in data 09/03/2026 ed acquisita in pari data al protocollo d'Ufficio n. 3707-A;

Visto il D.Lgs. n.42/2004 s.m.i., recante il “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, Parte III, detto “Codice”;

Visto il D.P.C.M. 15 marzo 2024, n. 57;

Vista la Legge n. 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i.;

Vista ed esaminata la documentazione pervenuta con la nuova relazione paesaggistica allegata;

Preso atto che le opere abusive consistono nella realizzazione di un manufatto “*posato su di una platea in c.a. di 10 cm e circondato da un cordolo perimetrale. Il volume è stato realizzato in lamiera ondulata zincata, successivamente verniciata, e rinforzata all'interno con pannelli di compensato multistrato. La copertura è dello stesso materiale. L'interno è pavimentato ed è provvisto di luce ed acqua. Il fabbricato è inoltre dotato di un piccolo w.c. accessibile dall'esterno.*”;

Considerato che le opere realizzate abusivamente sono state realizzate 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;

Considerato che l'area su cui insiste l'opera è individuata dal PPAR come Area A: eccezionale valore (Area 5_Conero) - “*...le unità di paesaggio eccezionali nelle quali emergono l'aspetto monumentale del rapporto architettura-ambiente e l'ampio orizzonte; luoghi di grande effetto visuale e di alta notorietà; luoghi “forti” anche per la combinazione significativa di sito, insediamento, e componenti architettoniche, storiche, naturalistiche (art. 20 delle NTA) in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale, deve essere attuata una politica*”



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell'assetto attuale, utilizzando il massimo grado di cautela per le opere e gli interventi di rilevante trasformazione del territorio (art. 23 delle NTA);

Considerato che il vincolo di tutela paesaggistica, insistente sull'area in oggetto, ex art. 136 del Codice giusto il D.M. del 31/07/1985 - "Promontorio del Monte Conero", recita: "... perché la zona in oggetto risulta un insieme unico di elementi naturali e spazi antropizzati.";

Considerato il vincolo di tutela paesaggistica, insistente sull'area in oggetto, ex art. 136 del Codice giusto il D.M. del 23/05/1953 - "Località Portonuevo", recita: "...perché per la naturale suggestiva fusione di particolari aspetti del terreno, delle acque e della vegetazione, costituisce un complesso paesistico di particolare bellezza.";

Considerato che il vincolo di tutela ope legis ex art. 142 comma 1 lett. f) (i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi) del Codice - Parco Naturale del Conero, sono volti prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito;

Preso atto che per le medesime opere abusive con nota prot. n.3053 del 27/02/2015 la Scrivente si è già espressa con un parere negativo al loro mantenimento contenente le seguenti motivazioni "comportano, con loro presenza, la manomissione dei valori codificati dalle forme di tutela in atto";

Considerato che successivamente al parere negativo espresso da codesta Amministrazione "...il richiedente decideva di ricorrere al Consiglio di Stato ed al Tribunale Amministrativo delle Marche, impugnando i provvedimenti di diniego con la primaria motivazione di non essere stato coinvolto nella determinazione di diniego attraverso la preventiva comunicazione prevista dall'articolo 10 bis della L. 241/90. 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";

Valutato che a seguito della presente rinnovata richiesta di rilascio di autorizzazione paesaggistica in sanatoria, questa Soprintendenza ha effettuato un sopralluogo nelle aree circostanti l'immobile abusivo al fine di accertare la permanenza della denunciata "manomissione dei valori codificati dalle forme di tutela in atto" ovvero, dagli spazi di pubblico godimento, il concreto apprezzabile impatto prodotto dalla permanenza del volume abusivo sul "complesso paesistico di particolare bellezza";

Considerato che si è constatata la visibilità del manufatto dalla Ciclopedonale del Conero e che da tale percorso, realizzato per valorizzare il territorio e per potenziare il godimento di "un complesso paesistico di particolare bellezza" nonché "insieme unico di elementi naturali e spazi antropizzati", è viceversa apprezzabile, rispetto all'intorno, che il manufatto risulti disarmonico e straniante rispetto al contesto prettamente agricolo, per il suo volume e per le modalità ed i materiali adottati per la sua realizzazione;

Considerato che il territorio circostante è sì parzialmente antropizzato, ma con strutture legittimate nel tempo ovvero realizzate in modalità rese compatibili, mentre il territorio in oggetto, a destinazione prettamente agricola, risulta volutamente non urbanizzato se non per la presenza del manufatto in oggetto;

Considerato inoltre che il manufatto in oggetto teoricamente destinato a ricovero attrezzi, quindi con presenza umana limitata e non continua, appare al momento assumere in concreto funzioni diverse dal momento che sono presenti impianti idrici, arredamenti come tavoli da pranzo ed elettrodomestici (rif. fotografici allegati alla relazione paesaggistica), nonché un w.c. fisso invece che di uno amovibile, di cui inoltre la documentazione tecnica allegata all'istanza non segnala la modalità di scarico e smaltimento delle acque reflue;

Valutato che, così come espresso dal precedente parere sopra citato, gli interventi abusivi realizzati, per la localizzazione, per i materiali utilizzati, per le dimensioni e sotto tutti gli aspetti che interessano la tutela paesaggistica complessivamente vigente in forza dei provvedimenti di vincolo su richiamati, comportano "la manomissione dei valori codificati dalle forme di tutela in atto";

Ritenuto inoltre che gli interventi abusivi realizzati risultano contrastanti rispetto agli indirizzi del PPAR di adozione di "... una politica di prevalente conservazione e di ulteriore qualificazione dell'assetto attuale...in considerazione dell'alto valore dei caratteri paesistico-ambientali e della condizione di equilibrio tra fattori antropici e ambiente naturale";

Vista la relazione istruttoria redatta dalla Provincia di Ancona, con cui si esprime parere favorevole alla permanenza del manufatto condizionatamente all'esecuzione successiva di interventi finalizzati all'adeguamento dei caratteri attuali del volume a caratteri indicati e ritenuti compatibili con i valori paesaggistici riconosciuti per l'area;

Ritenuto, in linea con giurisprudenza consolidata di Corte di Cassazione e Consiglio di Stato, che è illegittimo un titolo in sanatoria condizionato all'esecuzione di lavori successivi per ottenere la compatibilità ovvero che è consentita la sanatoria delle opere così come esistenti al momento dell'istanza e non delle opere progettate in maniera da alterarne la consistenza originaria;



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA - Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche - Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941

PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

Valutato quindi ad oggi che nel complesso l'opera abusiva realizzata, con particolare riferimento alla platea in cls e ai materiali in cui è realizzato il volume, sia un elemento che altera i caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito tutelati *ope legis* e l'armonia e la coerenza *dell'insieme unico di elementi naturali e spazi antropizzati* nonché *la naturale suggestiva fusione di particolari aspetti del terreno, delle acque e della vegetazione* delle aree di cui trattasi così come tutelate dai Decreti Ministeriali su richiamati;

Tutto ciò richiamato e premesso, per quanto di competenza, nel ribadire le motivazioni del precedente parere di non compatibilità paesaggistica degli abusi realizzati e conseguentemente il proprio **parere non favorevole** alla proposta di codesta Amministrazione di autorizzazione paesaggistica in sanatoria su richiesta di condono, ai sensi e per gli effetti dell'art.10-bis della Legge n.241/1990 e s.m.i.,

QUESTA SOPRINTENDENZA

comunica l'esistenza di motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, come risultanti dall'istruttoria svolta e riconducibili, in sintesi, ai seguenti punti:

- *materiali costruttivi, consistenza volumetrica e utilizzo, incongrui rispetto alla destinazione dichiarata e alla tutela dei valori complessivamente riconosciuti dai provvedimenti di vincolo vigenti;*
- *intervisibilità del volume anomalo dai punti di vista pubblici di valorizzazione del territorio determinante interferenza con l'apprezzamento dei valori riconosciuti e tutelati dai provvedimenti di vincolo vigenti.*

Ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990, codesta Amministrazione ha diritto, entro dieci giorni dal ricevimento della presente comunicazione, di presentare per iscritto le proprie osservazioni, eventualmente corredate da documenti. La presente comunicazione interrompe i termini per la conclusione procedimento che inizieranno nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine sopraindicato.

Si trattiene per gli atti d'Ufficio la documentazione esaminata, pervenuta tramite PEC.

Cordiali saluti

IL SOPRINTENDENTE
dott. Andrea Pessina

Firmato digitalmente ai sensi
degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 82/2005

SG/ff



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino
Piazza del Senato n. 15 - 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811
Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39 - 60121 ANCONA - Tel. 071 502941
PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.
Registro: SABAP-AN-PU
Numero di protocollo: 11298
Data protocollazione: 09/07/2026
Segnatura: MIC|MIC_SABAP-AN-PU_U03|09/07/2026|0011298-P
