



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.

E p.c. **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 29/09/2026 n. 33782
Prot. Sabap del 30/09/2026 n. 15471-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**

Parere negativo ex art. 146 comma 8 del D.Lgs. n.42/2004 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 la Scrivente ha trasmesso la *comunicazione motivi ostativi* ex art. 10-bis della L. 241/90 in data 09/07/2026 con nota prot. n. 11298.

Con la presente si riscontrano le controdeduzioni espresse dall'istante e trasmesse da codesta Amministrazione in data 29/09/2026, acquisite agli atti d'Ufficio in data 30/09/2026 al prot. n. 15471-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.;

A mente 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.*”;

Richiamati in sintesi i motivi ostativi espressi nel provvedimento ex art. 10-bis prot. n. 11298 del 09/07/2026:



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

- *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.*

Esaminare le considerazioni presentate dall'interessato in sede di art. 10 bis L. 241/90, di contro deduce quanto segue;

- *L'affermazione circa l'impatto visivo sarebbe formulata "in astratto", senza considerare compiutamente gli elaborati tecnici e la documentazione fotografica allegata.*

La valutazione sull'impatto visivo non è astratta, ma è stata condotta a seguito di sopralluogo effettuato nelle aree circostanti l'immobile abusivo, come già espressamente indicato nel parere prot. n. 11298-P del 09/07/2026. Dal sopralluogo è emersa la concreta visibilità del manufatto dalla Ciclopedonale del Conero, percorso realizzato per valorizzare il territorio e potenziare il godimento di *"un complesso paesaggistico di particolare bellezza"*. La documentazione fotografica allegata alla relazione paesaggistica, lungi dallo smentire tale circostanza, conferma la presenza del manufatto in un contesto prettamente agricolo, dal quale esso risulta disarmonico e straniante per volume e materiali. L'eccezione relativa alla presunta schermatura da parte della vegetazione autoctona non trova riscontro nelle risultanze del sopralluogo, che ha accertato la permanenza di coni visuali aperti dai quali il manufatto è apprezzabile;

- *La pista Ciclopedonale è successiva all'opera.*

La valutazione paesaggistica ex art. 146 D.lgs. 42/2004 prescinde dalla data di realizzazione dell'opera e valuta lo stato attuale dei luoghi rispetto ai valori tutelati dai vincoli vigenti. Pertanto la successiva realizzazione di un percorso di valorizzazione non legittima la permanenza di abusi preesistenti che interferiscano con i valori paesaggistici. Dipoi, la circostanza che la primigenia istruttoria della Provincia avesse accertato la non visibilità "dai principali punti panoramici" non è dirimente, atteso che la Ciclopedonale del Conero costituisce essa stessa un punto di vista pubblico di valorizzazione del territorio, dal quale la visibilità è stata accertata in sopralluogo;

- *La storia dell'edilizia agricola locale, impiegata fin dallo scorso secolo nella tradizione rurale marchigiana, smentirebbe l'assunto secondo cui la lamiera sarebbe materiale estraneo al paesaggio.*

Questa Soprintendenza osserva che non si contesta l'impiego storico della lamiera in edilizia agricola, ma si rileva che il manufatto in oggetto presenta caratteristiche incongrue rispetto alla tradizione edilizia rurale: la platea in calcestruzzo armato di 10 cm, il cordolo perimetrale, la pavimentazione interna, il rivestimento interno in pannelli di compensato multistrato, gli allacci idrici ed elettrici fissi e il w.c. fisso accessibile dall'esterno. La combinazione di questi elementi configura un organismo edilizio che eccede la tipologia del ricovero attrezzi tradizionale e si pone in contrasto con i caratteri naturalistici e morfologici del sito tutelati. Ciò posto, la tradizione tipologica non legittima l'abuso; bensì, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, rileva la compatibilità dell'opera così come esistente con i valori paesaggistici tutelati, non la mera coerenza con tipologie edilizie storicamente impiegate;

- *Secondo la giurisprudenza (TAR Marche n. 175/1999, TAR Liguria n. 1515/2004) sarebbe ammissibile il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica imponendo limitati correttivi o prescrizioni di mitigazione verde che rendano l'opera perfettamente integrata.*

Questa Soprintendenza osserva che la giurisprudenza amministrativa consolidata ha chiarito che è illegittimo un titolo in sanatoria condizionato all'esecuzione di lavori successivi per ottenere la compatibilità. Invero è consentita la sanatoria delle opere così come esistenti al momento dell'istanza, non delle opere progettate in maniera da alterarne la consistenza originaria. A conferma di quanto sostenuto, l'art. 167, comma 4, D.lgs. 42/2004 subordina il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'opera abusiva, non della sua potenziale compatibilità a seguito di interventi di mitigazione. Nel caso di specie inoltre, anche ipotizzando interventi di piantumazione di siepi o alberi, la platea in calcestruzzo armato e la volumetria del manufatto resterebbero elementi di alterazione permanente dei caratteri morfologici del sito tutelato;

- *"Profonda ingerenza" della Soprintendenza in ambiti riservati alla competenza esclusiva di Comune e Provincia, relativamente alla regolarizzazione della destinazione d'uso, alla qualificazione urbanistica dell'immobile e all'ammissibilità giuridica di una sanatoria condizionata.*

Si osserva che questa Soprintendenza non si pronuncia sulla destinazione d'uso urbanistica, riservata a Comune e Provincia nell'ambito del procedimento di condono edilizio. Tuttavia, la valutazione di compatibilità paesaggistica deve necessariamente considerare l'uso concreto dell'opera, poiché esso incide direttamente sull'impatto paesaggistico: un ricovero attrezzi con presenza umana occasionale ha impatto diverso da un organismo con dotazioni che consentono la permanenza continuativa. La presenza di w.c. fisso (non amovibile), allacci idrici ed elettrici permanenti, pavimentazione interna, arredi (tavoli e sedie) configura un uso incompatibile con la destinazione dichiarata di ricovero attrezzi e aggravante l'impatto paesaggistico in un'area a destinazione prettamente agricola e volutamente non urbanizzata. La circostanza che la documentazione tecnica non segnali la modalità di scarico e smaltimento delle acque reflue dal w.c. fisso integra un ulteriore profilo di criticità, atteso l'alto valore dei caratteri paesistico-ambientali dell'area tutelata;



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

- *Non effettuato il giusto bilanciamento tra interesse pubblico alla tutela paesaggistica e interesse privato.*

L'affermazione non è condivisibile. Il bilanciamento di cui trattasi alla sanatoria dell'abuso è stato correttamente effettuato.

Ciò traspare *ictu oculi* dall'istruttoria svolta e dal sopralluogo. Tuttavia, in un'area di eccezionale valore paesaggistico, tutelata da vincoli ex art. 136 e 142 D.lgs. 42/2004, l'interesse pubblico alla conservazione dei caratteri naturalistici e morfologici del sito assume peso prevalente rispetto all'interesse privato;

Considerato dunque che in generale le osservazioni dell'istante non sono state ritenute congrue e rilevanti ai fini di un'eventuale rivalutazione dei motivi ostativi espressi sopra richiamati;

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 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 Portonovo", 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;

Tutto ciò contro dedotto, richiamato e premesso, per quanto di propria competenza, nel ribadire tutte le motivazioni contenute nel precedente parere prot. n. 3053 del 27/02/2015 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.146 comma 8 del D.Lgs. n.42/2004 s.m.i.

QUESTA SOPRINTENDENZA

esprime parere negativo all'accoglimento dell'istanza di condono delle opere abusive di cui trattasi realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Avverso al presente provvedimento è possibile presentare ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche, secondo le modalità previste dal D.Lgs n.104 del 02/07/2010, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della presente, oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato, secondo le modalità previste dal D.P.R. 24.01.1971 n. 1199, entro il termine di 120 gg dal ricevimento della presente. Il presente parere, inoltre, può essere oggetto di riesame da parte della Commissione regionale per il patrimonio culturale delle Marche, come previsto dall'art. 21, comma 4 del D.P.C.M. 15 marzo 2024, n. 57, su istanza telematica dell'Amministrazione pubblica interessata.

Si trattiene per gli atti d'Ufficio la documentazione esaminata, pervenuta per posta elettronica.

SG

IL SOPRINTENDENTE
dott. Andrea Pessina

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



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: 16023
Data protocollazione: 08/10/2026
Segnatura: MIC|MIC_SABAP-AN-PU_U03|08/10/2026|0016023-P
