

## **DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE**

### **Del 14/05/2019 n. 473**

**Settore IV**  
**4.4 - Area Governo del Territorio**  
**4.4.3 - UO Attività Amministrativa**

**OGGETTO:** ART. 32 DELLA L. 28.02.1985 N. 47 E SS.MM.II. - OPERE EDILIZIE ABUSIVE REALIZZATE IN UN IMMOBILE SITO IN CASTELFIDARDO, VIA MONTORO SELVA - PARERE FAVOREVOLE.

**IL FUNZIONARIO INCARICATO DI ALTA PROFESSIONALITA'**  
**DELEGATO DAL DIRIGENTE**  
**(art. 17, comma 1 bis, D.lgs. n. 165/2001)**

PREMESSO che il Comune di Castelfidardo con nota prot. n. 28816 del 24/12/2018, pervenuta in data 08/01/2019 ed acquisita al protocollo prov.le n. 515 del dell'08/01/2019, ha trasmesso l'istanza con la relativa documentazione, presentata dal sig. Compagnucci Giorgio, per la richiesta del parere ai sensi dell'art. 32 della L. 28.02.1985 n. 47 e ss.mm.ii. in merito alle opere edilizie realizzate abusivamente in un'immobile ubicato in via Montoro Selva;

VISTA la nota prot. n. 666 del 09/01/2019 con la quale l'Unità Operativa Tutela del Paesaggio e Vigilanza della Provincia di Ancona ha comunicato al Comune di Castelfidardo ed al richiedente l'avvio del procedimento amministrativo, e la conclusione dello stesso previsto per il 07/07/2019;

RICHIAMATA la relazione istruttoria, redatta dal responsabile del procedimento, Dott. Arch. Sergio Bugatti, responsabile dell'Area Governo del Territorio dello scrivente Settore, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, di seguito trascritta integralmente:

*Premesso che:*

*la domanda di condono è stata presentata al Comune di Castelfidardo in data 01/03/1995 (prot. n. 4056), entro il termine ultimo previsto dalla Legge n. 724/94 e ss.mm.ii.;*

*le opere abusive in oggetto sono state eseguite, come risulta dal modello di condono, nel 1990;*

*l'abuso è stato realizzato su un'area che attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di Castelfidardo, ricade in zona agricola (paesaggio agrario di interesse storico ambientale)  
E - Art. 13 delle NTA;*



Provincia  
di Ancona

*l'area su cui si trova la costruzione oggetto di condono è gravata dal vincolo della Legge 1497/39 e Legge n. 431/85 (ora D.Lgs. n. 42/2004), imposto con D.M. 07/04/1973 ed anche limitrofa alla zona SIC "Selva di Castelfidardo";  
ricade inoltre in area sottoposta a vincolo idrogeologico, RD 3267/1923;*

*Considerato che la documentazione presentata è composta da:*

- 1) Domanda di sanatoria prot. n. 28816 del 24/12/2018 (ns. prot. n. 515 del 08/01/2019);*
- 2) Modello di condono, con attestazione dei versamenti effettuati e dichiarazioni di rito;*
- 3) Stralcio NTA del PRG, catastale e corografia;*
- 4) Relazione Tecnica, di illustrazione delle opere di condono, datata 06/03/1996;*
- 5) Attestato di idoneità statica, datato Settembre 2018;*
- 6) Relazione paesaggistica;*
- 7) Documentazione fotografica;*
- 8) Documentazione di avvenuta variazione catastale;*
- 9) Elaborato grafico – pianta, prospetti e sezione – Stato di autorizzato e di condono;*
- 10) Documentazione di avvenuto accatastamento*
- 11) Calcolo superfici e volumi.*

*Le opere oggetto di condono consistono nell'aumento della volumetria di un edificio di civile abitazione, ubicato in piena zona agricola, ai margini della Selva di Castelfidardo. L'aumento di cubatura è stato realizzato mediante lo sterro di parte del terreno attorno e quindi abbassando la quota di imposta del piano terra di cm. 50, determinando così una maggiore altezza del fabbricato su alcuni prospetti. Si è così prodotto un aumento della cubatura, pur mantenendo identica l'altezza utile interna. Il volume dell'immobile è stato aumentato di mc. 32,95.*

*Rilevato che la realizzazione delle opere di scavo attorno all'edificio di civile abitazione, non hanno alterato l'aspetto esteriore del fabbricato e non è riscontrabile una manomissione del piano di campagna tale da comportare una disarmonia nel contesto agricolo sottoposto a tutela per i suoi elementi storici di particolare valore e peculiarità;*

*Dato atto che le opere di condono sono posizionate in un contesto agricolo prossimo alla Selva di Castelfidardo, area floristica protetta, nonché di margine della medesima zona SIC, per cui necessità di particolare attenzione la valutazione degli elementi e delle matrici che costituiscono il paesaggio;*

*Valutato che le operazioni di sterro per l'abbassamento della quota di imposta del piano terra del fabbricato, si sono limitate verosimilmente all'area attorno all'edificio, senza tuttavia riscontrare ad oggi, interferenze con il bosco e con le bellezze paesaggistiche di questa porzione di territorio, per il quale sono stati riconosciuti elementi di integrità e continuità con il paesaggio agrario storico e permangono inalterate le caratteristiche geomorfologiche e botaniche delle specie arboree esistenti nonché la tipica conduzione dei fondi;*

*Verificato che l'edificio non è stato oggetto di modifiche costruttive, per cui nel complesso non si evidenziano impatti sul paesaggio e sulla matrice fondamentale, qui rappresentata dalle bellezze panoramiche, costituite dal tipico paesaggio agricolo storico;*

*Verificato che le opere non risultano particolarmente visibili dalla strada di accesso di fondo valle e nemmeno dai punti panoramici posti sui crinali attorno;*



Provincia  
di Ancona

*Per quanto sopra esposto, si propone il mantenimento delle opere relative all'aumento di cubatura per abbassamento del piano di imposta del piano terra di un edificio, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 10 part. 321, con l'espressione di parere favorevole al condono.*

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 4747 del 12/02/2019 la scrivente Unità Operativa ha provveduto a trasmettere alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Tutela del Paesaggio delle Marche, di Ancona, la relazione tecnica illustrativa di cui sopra, unitamente alla documentazione allegata all'istanza presentata dal Comune di Castelfidardo, al fine di ottenere il parere di cui al comma 5 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dalla suddetta Soprintendenza con nota prot. n. 9761 del 09/05/2019, pervenuta in pari data, e registrata al protocollo prov.le n. 15570 del 09/05/2019, che si allega al presente provvedimento;

VISTA la sentenza del TAR delle Marche n. 175/99 la quale statuisce che "le esigenze di tutela paesaggistica vanno necessariamente temperate con la volontà di regolarizzazione degli abusi espressa in sede legislativa. Per cui, qualora l'edificazione non sia vietata in assoluto in determinati ambiti territoriali, l'Autorità preposta alla tutela del vincolo deve adoperarsi in sede di istruttoria delle domande di sanatoria, a salvaguardare, nel limite del possibile, le prerogative di regolarizzazione degli abusi riconosciute dal Legislatore, privilegiando anche, se del caso, soluzioni in grado di rendere compatibili i manufatti abusivi con il contesto ambientale circostante, quando ciò sia possibile, mediante la imposizione di condizioni costruttive o l'utilizzo di materiali in grado di limitare eventuali dissonanze con l'ambiente."

RITENUTO, pertanto, di esprimere, per le motivazioni sopra espresse, parere favorevole al condono edilizio in oggetto ai sensi dell'art. 32 della L. 47/1985;

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";

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 del 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 Decreto della Presidente della Provincia n. 351 del 28/12/2015 avente ad oggetto “Regolamento sull’ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura organizzativa della Provincia di Ancona quale Ente di Area Vasta a seguito del processo di riordino delle funzioni non fondamentali della Provincia (art. 1, comma 89, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e L. R. 3 aprile 2015, n. 13)” e le ss.mm.ii.;
  - il Decreto della Presidente n. 206 del 28/10/2016 ad oggetto “Affidamento di incarichi dirigenziali dal 1° novembre 2016 fino alla scadenza del mandato elettivo della Presidente” con il quale si affida al dott. avv. Fabrizio Basso, Dirigente di ruolo della Provincia di Ancona, l’incarico dirigenziale ad interim del Settore IV – Governo del Territorio, Pianificazione territoriale provinciale di coordinamento, comprensivo delle funzioni provinciali non fondamentali inerente tale Settore e specificate nell’allegato 1 del sopra citato Decreto n. 351 del 28/12/2015;
  - il Decreto del Presidente della Provincia di Ancona n. 157 del 31/10/2018, con cui si conferma al dirigente di ruolo della Provincia di Ancona Fabrizio Basso, l’incarico dirigenziale ad interim del Settore IV - Tutela e valorizzazione dell’ambiente, Governo del territorio, Pianificazione territoriale provinciale di coordinamento a decorrere dalla data del 1° novembre 2018 fino alla data di scadenza del mandato elettivo del Presidente della Provincia;
  - la Determinazione Dirigenziale n. 280 del 06/03/2017 con la quale è stato affidato temporaneamente al dott. Arch. Sergio Bugatti, l’incarico di Alta Professionalità e di titolare dell’Area Tutela e valorizzazione dell’ambiente dal 1° marzo 2017 e fino alla definizione del procedimento di riassetto organizzativo del Settore IV, oltre alla delega delle funzioni dirigenziali limitatamente alle competenze delle Aree del suddetto Settore, e pertanto anche per le funzioni di pertinenza dell’Area Governo del Territorio del Settore IV;
  - la Determinazione Dirigenziale n. 944 del 12/09/2017, con la quale sono stati prorogati i sopra citati incarichi di alta professionalità e le deleghe di funzioni dirigenziali fino al termine del mandato della Presidente della Provincia di Ancona;
  - la Determinazione Dirigenziale n. 1135 del 05/11/2018 con la quale si conferma, fino alla data del 20 maggio 2019, il suddetto incarico già conferito all’Arch. Sergio Bugatti con la sopra citata determinazione dirigenziale n. 280 del 6 marzo 2017;

## **DETERMINA**

- I. Di esprimere, per le motivazioni sopra espresse, ai sensi dell’art. 32 della L. n. 47/1985 e dell’art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, parere favorevole al condono delle opere edilizie abusivamente realizzate in Castelfidardo, via Montoro Selva, come descritte nell’istanza presentata dal Sig. Compagnucci Giorgio, trasmessa dal Comune di Castelfidardo con nota prot. n. 28816 del 24/12/2018, pervenuta in data 08/01/2019, ed acquisita al protocollo prov.le n. 515 del 08/01/2019, in accordo al parere della Provincia di Ancona trascritto integralmente in narrativa, e dell’allegato parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, prot. n. 9761 del 09/05/2019 e pervenuto in pari data, che qui si intendono riportati.
- II. Di invitare il Comune di Castelfidardo, quale Amministrazione competente, a comunicare alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e del Paesaggio delle Marche di Ancona, 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.



Provincia  
di Ancona

- III. Di invitare il Comune di Castelfidardo, 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 trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche di Ancona, al Comune di Castelfidardo ed al richiedente.
- V. Di dare atto che, ai sensi del comma 12 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, il presente provvedimento *"... è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, 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."*
- VI. Di pubblicare, ai sensi del comma 13 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, il presente atto nell'elenco liberamente consultabile per via telematica sul sito [www.provincia.ancona.it](http://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 il Dott. Arch. Sergio Bugatti, responsabile dell'Area Governo del Territorio del Settore IV.

Ancona, 14/05/2019

IL FUNZIONARIO INCARICATO DI ALTA  
PROFESSIONALITA' DELEGATO DAL  
DIRIGENTE

BUGATTI SERGIO

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



Ministero

per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,  
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

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, 09/05/2019

Alla **Provincia di Ancona**  
Settore IV  
4.4.5 – U.O. Tutela del paesaggio e vigilanza  
PEC: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

**Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale**  
c/o Segretariato Regionale del MiBAC per le Marche  
Via Birarelli n. 39 - 60121 Ancona AN  
PEO: [sr-mar.corepacu@beniculturali.it](mailto:sr-mar.corepacu@beniculturali.it)

Prot. n.	<u>9761</u>	Allegati	<u>                    </u>	Risposta al foglio del	<u>12/02/2019</u>	n.	<u>4747</u>
Class	<u>34.19.10</u>	Fasc.	<u>38.1</u>	Prot. Sabap del	<u>21/02/2019</u>	n.	<u>0003917</u>

**OGGETTO: Castelfidardo (AN) - via Montoro Selva**

**Condono edilizio per aumento di cubatura di immobile di civile abitazione**

*Catastalmente distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 10, Particella n. 321.*

*Condono edilizio - art. 32 comma 1 L. n° 47/1985 – art. 39 L. n° 724/1994- art. 37 L. 308/2004.*

*Quadro normativo di riferimento: norme di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 136, giusto il D.M. 07/04/1973 - "Selva di Castelfidardo" e 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.*

*Parere vincolante ai sensi dell'art. 146, comma 5 e 8 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.*

*Anno d'abuso: 1990*

*Richiedente: Compagnucci Giorgio*

*Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: Arch. Francesca Bruni*

In riscontro alla richiesta pervenuta il 21/02/2019 ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 21/02/2019 al n. 0003917, con la quale codesta Amministrazione ha trasmesso la documentazione relativa all'intervento di cui all'oggetto;

Visto il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171 e ss.mm.ii.;

Visto il D.M. 23 gennaio 2016, n. 44;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", Parte Terza – Beni paesaggistici, ed in particolare l'art. 146, commi 5 e 8;

Esaminata la documentazione progettuale pervenuta;

Data per accertata da parte di codesta Amministrazione la regolarità della domanda di condono e la completezza della documentazione, secondo quanto previsto dalla relativa norma di riferimento;

Preso atto che l'intervento proposto si sostanzia sinteticamente nel condono edilizio per aumento di cubatura di immobile di civile abitazione;

Preso atto dell'istruttoria tecnica redatta dal Funzionario Responsabile di codesta Amministrazione;

Considerato che l'area, su cui insiste l'opera prevista, è caratterizzata da zona agricola;

Considerato il vincolo di tutela paesaggistica, che insiste sull'area in oggetto, ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. giusto il D.M. Del 07/04/1973 - "Selva di Castelfidardo";

Considerato che il vincolo di tutela paesaggistica che insiste sull'area in oggetto ope legis ex art. 142, comma 1, lett. g del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., è volto prevalentemente alla tutela dei caratteristici aspetti naturalistici e morfologici del sito;

Verificato che le opere di cui sopra non arrecano particolari negative modificazioni allo stato dei luoghi soggetti a tutela;

Tutto ciò richiamato e premesso, per quanto di propria stretta competenza ai sensi dall'art. 146, commi 5 e 8, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

IL SOPRINTENDENTE ESPRIME

parere favorevole al mantenimento delle opere di cui trattasi, ai sensi e per gli effetti delle norme richiamate in oggetto

Prima dell'eventuale rilascio del condono edilizio codesto Ente vorrà, nell'esercizio delle proprie competenze, verificare che i lavori eseguiti corrispondano effettivamente a quanto dichiarato e rappresentato negli elaborati trasmessi, oltre che successivamente applicare l'importo delle sanzioni previste secondo le norme vigenti in materia, comunicandole alla Scrivente.

Si trattiene, per gli atti d'Ufficio la documentazione esaminata, pervenuta in unica copia.

IL SOPRINTENDENTE  
dott.ssa Marta Mazza

FB/CZ 06/05/2019

