

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 06/05/2026 n. 534

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 OPERE
ILLEGITTIMAMENTE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITÀ: DISTRIBUZIONE
DELLE PARTIZIONI INTERNE E BUCATURE IN FACCIATA CHE NON DETERMINANO
AUMENTO DI SUPERFICI UTILI O VOLUMI - COMUNE DI CHIARAVALLE, VIA SAFFI,
12 - AREA CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE - PARERE FAVOREVOLE.

IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE DELEGATO DAL DIRIGENTE

VISTA la nota prot. n. 4945 del 05/03/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 7961 del 05/03/2026 con la quale il Comune di CHIARAVALLE ha trasmesso per conto del Sig. ALESSANDRINI ALESSANDRO, in qualità di Presidente del C.d.A. del Consorzio Agrario Provinciale di Ancona Società Cooperativa, 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 alle OPERE ILLEGITTIMAMENTE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITÀ: DISTRIBUZIONE DELLE PARTIZIONI INTERNE E BUCATURE IN FACCIATA CHE NON DETERMINANO AUMENTO DI SUPERFICI UTILI O VOLUMI, ALL'INTERNO DELL'AREA DEL CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE;

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. 8288 del 09/03/2026 con la quale la scrivente Unità Operativa ha comunicato al Comune e al richiedente l'avvio del procedimento, che si doveva concludere entro il 01/09/2026;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 10720 del 26/03/2026, 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 una zona vincolata sia ai sensi degli art. 136, c.1, lett. c) e d), del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - D.M.31.07.1985 "Valle del Fiume Esino" (c.d. Galassino) sia ai sensi dell'art.142 c.1 lett. c) – Fiumi, torrenti, corsi d'acqua, interessando in parte la fascia di rispetto del Fosso Guardengo - (c.d. Galasso acque).

L'istanza in esame riguarda la regolarizzazione urbanistica degli immobili del Consorzio Agrario Provinciale di Ancona situati nel Comune di Chiaravalle in Via Saffi n. 12, ricadente in un'area identificata nel P.R.G. come Zona "RC3: Zona residenziale mista di recupero e riqualificazione" Art. 7.2.3 delle NTA con la finalità di "conservare il tessuto urbanistico attraverso interventi di riqualificazione dei manufatti in essa esistenti e contestuale parziale completamento mediante costruzioni compatibili con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio esistente."

In tale zona il Piano si attua mediante Piano di recupero esteso all'intero perimetro; progetto di riqualificazione urbanistica già presentato ed approvato in sede di Commissione Urbanistica.

Per gli immobili in questione, edificati in data antecedente al 1942, non è stato possibile

reperire documentazione edilizia idonea a ricostruire uno stato legittimo. Ad oggi, pertanto, lo stato di riferimento per l'immobile risulta essere esclusivamente quello reperibile dalla documentazione catastale di primo impianto reperite presso gli uffici del Catasto di Ancona.

Oltre alle informazioni reperite attraverso le planimetrie catastali alcune fotografie storiche hanno consentito di confermare e supportare la ricostruzione dello stato legittimo definitivo dell'immobile.

In particolare, dall'esame un'immagine scattata pochi giorni dopo il bombardamento che ha interessato la cittadina di Chiaravalle durante la Seconda Guerra Mondiale, si evince come l'area del Consorzio Agrario, presenta gli stessi immobili tuttora esistenti, con identica volumetria e medesima collocazione planimetrica.

Le planimetrie catastali "di primo impianto", risalenti al 1963, rappresentano nel complesso uno stato plano-volumetrico sostanzialmente coincidente con quello attualmente esistente, fatta eccezione per alcuni dettagli puntuali, quali la definizione di alcune bucatore o la posizione di alcuni divisori interni.

Tali difformità riscontrate risultano, tuttavia, riconducibili prevalentemente ad approssimazioni grafiche proprie della tipologia di elaborato catastale volte a semplificare gli elaborati, alternando talvolta la rappresentazione delle bucatore superiori o inferiori in funzione della rilevanza per il prospetto considerato.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla presente.

Considerato che:

- tali lavori sono configurabili come quelli previsti dal comma 4, art. 167 del D.L.gs. n. 42/2004;*
- le difformità riscontrate risultano in massima parte riconducibili a carenze nella restituzione grafica delle planimetrie catastali dell'epoca o in minime variazioni rispetto a uno stato di fatto ormai consolidato degli immobili;*
- l'intervento coinvolge comunque un contesto sub-urbano a ridosso della rete ferroviaria in un'area dove il valore panoramico risulta già di fatto in parte compromesso;*

- *trattandosi di interventi quasi totalmente interni o su prospetti interni alla proprietà privata, gli effetti su paesaggio risultano comunque essere non significativi.*

Per quanto sopra esposto, si ritiene che le “PARZIALI DIFFORMITA' GEOMETRICHE NELLA DISTRIBUZIONE DELLE PARTIZIONI INTERNE E DELLE BUCATURE IN FACCIATA OPERE CHE NON DETERMINANO AUMENTO DI SUPERFICI UTILI O VOLUMI ILLEGITTIMAMENTE REALIZZATI”, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 19 part. 8-64, 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. 10720 del 26/03/2026 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 CHIARAVALLE, 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 26/03/2026, il parere vincolante doveva essere reso entro il 24/06/2026 (art. 181, comma 1-*quater*, D.Lgs. n. 42/2004);

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza con nota prot. n. 6825 del 27/04/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 14606 del 27/04/2026;

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 all'interno dell'area del Consorzio Agrario Provinciale di Ancona Società Cooperativa, a Chiaravalle, nell'area localizzata tra Via Saffi, Via Circonvallazione, e Via Cairoli, secondo l'istanza del Sig. ALESSANDRINI ALESSANDRO, Presidente del C.d.A.;

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. 44 del 16/03/2026 con cui è stato conferito ai sensi dell’art.109 del TUEL, al fine di assicurare la continuità e la piena funzionalità degli uffici dell’Ente, a decorrere dal 16 marzo 2026, l’incarico di Dirigente Tecnico *ad interim* del Settore IV, all’Ing. Roberto Vagnozzi;
- La Determinazione Dirigenziale n. 351 del 17/03/2026 del Dirigente *ad interim* del Settore IV - con la quale si conferma all’Arch. Massimo Orciani, per il periodo dal 16 marzo 2026 e fino al 31 dicembre 2027, l’incarico di titolarità di Elevata Qualificazione dell’Area *“Governo del Territorio”* del Settore IV e contestualmente si aggiorna la relativa delega di funzioni;

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 ILLEGITTIMAMENTE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITA': DISTRIBUZIONE DELLE PARTIZIONI INTERNE E BUCATURE IN FACCIA CHE NON DETERMINANO AUMENTO DI SUPERFICI UTILI O VOLUMI – NELL’AREA DEL CONSORZIO AGRARIO, VIA SAFFI, 12, CHIARAVALLE, DAL CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE, secondo l’istanza prot. n. 4945 del Sig. ALESSANDRINI

ALESSANDRO, Presidente del C.d.A. del Consorzio stesso, trasmessa dal Comune di CHIARAVALLE con nota n. 4945 del 05/03/2026, pervenuta e registrata al prot. provinciale al n. 7961 del 05/03/2026, nel rispetto dei contenuti del parere espresso dalla Provincia di Ancona, trascritto nelle premesse e che qui s'intende integralmente riportato in quanto parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento e del parere espresso dalla Soprintendenza ABAP-AN-PU con nota prot. n. 6825 del 27/04/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 14606 del 27/04/2026 allegato quale parte integrante del presente provvedimento;

- II. Di invitare il Comune di CHIARAVALLE, 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 CHIARAVALLE, 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 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 trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza ABAP-AN-PU, al Comune di CHIARAVALLE 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, 06/05/2026

IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA
QUALIFICAZIONE DELEGATO DAL DIRIGENTE
ARCH. ORCIANI MASSIMO
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ORCIANI MASSIMO

REDATTORE: CARDARELLI LUCIA

Classificazione 11.04.03

Fascicolo 2026/1435