

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 05/06/2026 n. 649

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 I LAVORI DI SANATORIA OPERE IN DIFFORMITA' AI PERMESSI DI COSTRUIRE N. 18255/7517 DEL 05/05/2008 E VARIANTE PROT. 19848/24763 DEL 22/12/2011 CON ULTIMAZIONE OPERE SITO IN LOC. RONDINELLA, COMUNE DI SASSOFERRATO - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL TITOLARE DI INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE

DELEGATO DAL DIRIGENTE

VISTA la nota prot. n. 4112 del 26/02/2026, pervenuta in data 26/02/2026 e registrata al ns. prot. n. 7035 del 26/02/2026 con la quale il Comune di SASSOFERRATO ha trasmesso per conto dell'AZIENDA AGRICOLA GHILARDI TANIA 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 alla *"SANATORIA OPERE IN DIFFORMITA' AI PERMESSI DI COSTRUIRE N. 18255/7517 DEL 05/05/2008 E VARIANTE PROT. 19848/24763 DEL 22/12/2011 CON ULTIMAZIONE OPERE in LOC. RONDINELLA"*;

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. 7199 del 27/02/2026 con la quale l'Area Governo del Territorio del Settore IV della Provincia di Ancona ha comunicato al Comune e al richiedente l'avvio del procedimento e la conclusione dello stesso prevista per il 25/08/2026;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 9863 del 19/03/2026, 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 ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” art.142 c.1 lett. c) – Fiumi, torrenti, corsi d'acqua, interessando la fascia di rispetto del torrente Rio Povero affluente di sx idrografica del F. Sentino - (c.d. Galasso acque).

Il progetto riguarda la regolarizzazione urbanistica di opere già eseguite in difformità ai titoli edilizi precedenti di un accessorio agricolo, sito nel Comune di Sassoferrato in Loc. Rondinella, ricadente in un'area identificata nel P.R.G. come Zona Agricola E - “E3 – Zone di interesse paesistico puntuale” Artt. 14-17-19 così come attestato dal CAT rilasciato dal Comune di Sassoferrato datato 26/02/2026.

L'immobile in questione è stato autorizzato con P.D.C. n. 18255/7517 del 05/05/2008 e successiva variante con P.D.C. n. 19848 del 08/11/2011 e con autorizzazione Paesaggistica da ultimo autorizzata con D.D. Provinciale n.293 del 21/12/2011.

L'accessorio realizzato misura 9.60 m. x 11.70 m, con altezza in gronda pari a 3.22 ml, con struttura in cemento armato, tamponature in laterizio e intonaco a cemento, mentre la copertura è realizzata con solaio in latero-cemento e manto di copertura in coppi e pannelli fotovoltaici, con canali e discendenti in rame.

L'immobile realizzato differisce dal fabbricato autorizzato in quanto l'altezza in gronda è stata ridotta passando dai 4,05 ml. ai 3,22 ml, mantenendo inalterate le dimensioni della superficie di 9,60 ml. x 11,70 ml, oltre alla modifica delle aperture esterne in quanto le due porte poste sul retro-prospetto sono diventate due finestre da 1,70 m x 1,40 m; il dimensionamento delle finestre sui due prospetti laterali sono passate da 1,00 m. x 2,00 m

a 0,80 m. x 1,40 m e le porte d'accesso sono state ridimensionate riducendone l'altezza a 2,70 m.

Data la diminuzione della linea di gronda e conseguentemente della quota d'imposta del solaio interno, si è ridotto il volume autorizzato passando da 430,18 mc. a 348,19 mc.

Si precisa inoltre che le opere atte al completamento del fabbricato saranno completate con l'installazione di infissi in legno e la tinteggiatura del fabbricato di color giallo antico.

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;
- la zona che circonda l'edificio è caratterizzata dalla presenza di vegetazione arborea ed arbustiva ben sviluppata che mitiga l'immobile alla vista esterna;
- l'opera finita garantirà un miglioramento della qualità paesaggistica dei luoghi in quanto l'edificio conserva le caratteristiche morfo-tipologiche originarie, si presenta ben proporzionato e con una quota ribassata rispetto all'autorizzato, e verrà completato con una tinteggiatura tenue riferibile alle cromie delle terre naturali non producendo, pertanto, una significativa variazione del complessivo effetto percettivo e scenico dell'area soggetta a tutela.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che i lavori relativi alla "SANATORIA OPERE IN DIFFORMITA' AI PERMESSI DI COSTRUIRE N. 18255/7517 DEL 05/05/2008 E VARIANTE PROT. 19848/24763 DEL 22/12/2011 CON ULTIMAZIONE OPERE", identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 94 part. 277, siano compatibili con il vincolo paesaggistico e pertanto si propone l'espressione di un parere favorevole all'accertamento della compatibilità paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni seguenti, in linea con quanto proposto nel progetto:

- gli infissi dovranno essere in legno e le lattonerie esterne (canali, discendenti) in rame;
- l'intervento di tinteggiatura andrà eseguito con una tonalità tenue riferita alle cromie delle terre naturali."

CONSIDERATO che con nota prot. n. 9863 del 19/03/2026 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 SASSOFERRATO, 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 Soprintendenza con nota prot. n. 8815 del 29/05/2026, pervenuta in data 03/06/2026 e registrata al ns. prot. n. 19419 di pari data con cui, in particolare, si integrano le prescrizioni con la seguente specificazione:

“Considerato inoltre che, dalla documentazione pervenuta, si rileva la presenza di un’apertura posta al di sopra del portone di sinistra sul prospetto rappresentato nella “Foto 1” della Documentazione Fotografica e della Relazione Paesaggistica, non riportata negli elaborati grafici trasmessi, si prescrive che la stessa venga tamponata, anche in considerazione del disallineamento rispetto all’apertura sottostante.”;

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 dall'AZIENDA AGRICOLA GHILARDI TANIA in LOC. RONDINELLA nel Comune di SASSOFERRATO;

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 di SANATORIA OPERE IN DIFFORMITA' AI PERMESSI DI COSTRUIRE N. 18255/7517 DEL 05/05/2008 E VARIANTE PROT. 19848/24763 DEL 22/12/2011 CON ULTIMAZIONE OPERE, eseguite dall'AZIENDA AGRICOLA GHILARDI TANIA in LOC. RONDINELLA nel Comune di SASSOFERRATO, secondo l'istanza trasmessa dal Comune di SASSOFERRATO con nota prot. n. 4112 del 26/02/2026, pervenuta in data 26/02/2026 e registrata al ns. prot. n. 7035 del 26/02/2026, nel rispetto dei contenuti del parere espresso dalla Provincia di Ancona, trascritto integralmente nelle premesse e che qui s'intende riportato in quanto parte

sostanziale ed integrante del presente provvedimento e del parere espresso dalla Soprintendenza ABAP-AN-PU con nota prot. n. 8815 del 29/05/2026, pervenuta in data 03/06/2026 e registrata al ns. prot. n. 19419 di pari data, allegato quale parte integrante del presente provvedimento;

- II. Di invitare il Comune di SASSOFERRATO, 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 SASSOFERRATO, 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 SASSOFERRATO e 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, 05/06/2026

IL TITOLARE 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: BLASETTI CRISTIANO

Classificazione 11.04.03
Fascicolo 2026/1434