

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 11/08/2026 n. 937

Settore IV

4.3 - Area Governo del Territorio

4.3.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: ART. 32 DELLA L. N. 47 DEL 28.02.1985 E SS.MM.II. - OPERE EDILIZIE ABUSIVE RELATIVE AD AMPLIAMENTO, CAMBIO D'USO E VARIAZIONI ESTETICHE IN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA' TAUNUS, VIA DELLE ORTENSIE, 2 COMUNE DI NUMANA - CONDONO EDILIZIO L.724/94 (PROT. N. 3816/1986) - PARERE FAVOREVOLE.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

PREMESSO che il Comune di NUMANA con nota prot. n. 21395 del 29/10/2025, pervenuta ed assunta al prot. al n. 42666 del 29/10/2025, ha trasmesso la documentazione inerente le opere abusive eseguite in VIA DELLE ORTENSIE, N. 2 dal Sig. LECCE CARLO ora LECCE MASSIMILIANO, per il previsto nulla osta di cui all'art. 32 della L. 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la nota prot. n. 42792 del 30/10/2025 con la quale la scrivente Unità Operativa ha comunicato al Comune ed al richiedente l'avvio del procedimento;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 27579 del 29/07/2026, redatta ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., dal Responsabile del procedimento, Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV, dalla quale risulta quanto segue:

"(...) che:

- *la domanda di condono è stata presentata al Comune di NUMANA in data 29/04/1986, prot. 4257/1986 e pertanto entro il termine ultimo previsto dalla Legge n. 47/85 e ss.mm.ii.; dalla Legge n° 326/2003;*
- *le opere abusive in oggetto sono state eseguite nel 1966, come risulta dai modelli di condono, dichiarazione di rito e nella relazione tecnica;*
- *l'abuso è stato realizzato su un'area che attualmente nel P.R.G. vigente del Comune di NUMANA ricade in zona B1 residenziale;*
- *l'area su cui si trova la costruzione oggetto di condono è gravata dal vincolo della Legge n. 1497/39 (ora D.Lgs n. 42/2004), come meglio di seguito specificato.*

Considerato che la documentazione presentata è composta da:

- 1) Domanda di sanatoria prot. n. 25056 del 17/12/2025, pervenuta in data 17/12/2025, ns. prot. n. 49249 del 17/12/2025;*
- 2) Attestazione urbanistica, rilasciata dal Comune di NUMANA;*
- 3) Relazione Paesaggistica;*
- 4) Relazione Tecnica;*
- 5) Corografia, stralcio catastale e PRG e relative NTA;*
- 6) Elaborato grafico: planimetrie, piante, prospetti e sezioni;*
- 7) Documentazione fotografica;*
- 9) Certificato di idoneità statica;*
- 10) Dichiarazioni di rito, rese dall'interessato e dal tecnico incaricato;*
- 11) Calcolo superfici e volumi delle opere oggetto di condono;*
- 12) Documentazione di avvenuta variazione catastale;*

Dato atto che l'intervento ricade nelle seguenti zone vincolate:

- Art. 142 lettera f) D.lgs. 42/2004 - Parco del Conero;*
- Art. 136, comma 1, lettere c) e d) del D.lgs. 42/2004, AN03 – D.M. 31/07/1985 – Promontorio Monte Conero;*

Le opere oggetto di condono sono relative ad un immobile ubicato nel Comune di Numana, in Viale Europa n. 15, in località Taunus. Trattasi di una villa unifamiliare posta su un lotto con corte esclusiva, accessibile mediante scala esterna collegata alla viabilità pubblica. L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Numana al foglio 3, particella 164, categoria A/2 per la parte abitativa, e al foglio 3, particella 108, categoria C/6 per il garage.

Tali opere consistono nella realizzazione di un garage con annesso vano tecnico interrato, di un portico in cemento armato con copertura in coppi, di un locale accessorio ricavato al di sotto dell'abitazione, di una platea esterna destinata all'alloggiamento di una doccia e di una lavatrice, di una tettoia con copertura in materiale plastico, di un ripostiglio ricavato nel sottoscala esterno e di una finestra realizzata sulla terrazza.

Gli elaborati grafici e fotografici allegati consentono di individuare le opere nello stato attuale. La documentazione fotografica evidenzia il rapporto dell'edificio con il contesto residenziale circostante e la consistenza delle opere accessorie presenti nell'area di pertinenza.

Si ritiene che le opere oggetto di condono, per conformazione volumetrica, tipologia, materiali e finiture, non modifichino in misura significativa il contesto paesaggistico tutelato – anche in relazione alla loro limitata percepibilità, dovuta alla presenza di vegetazione perimetrale che mitiga l'impatto visivo – integrandosi coerentemente con il fabbricato assentito ed in linea con la tipologia edilizia del villaggio Taunus.

*Per quanto sopra esposto, si ritiene di proporre **parere favorevole al condono e quindi il mantenimento delle opere**, identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 164 A/2 e 108 C/6, in quanto compatibili con il contesto paesaggistico oggetto di tutela.”.*

VISTA la nota prot. n. 27579 del 29/07/2026 con la quale la scrivente Unità Operativa 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 NUMANA, al fine di ottenere il parere di cui al comma 5 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

CONSIDERATO che, il sopra citato parere della Soprintendenza ha natura obbligatoria e vincolante;

PRESO ATTO della nota prot. n. 12974 del 07/08/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. n. 28874 del 07/08/2026 allegata al presente provvedimento, con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Ancona e Pesaro e Urbino, esprime ai sensi di quanto disposto dall'art.146 del del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, **parere favorevole**;

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”;

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

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 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 *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. 97 del 18/06/2026 con cui è stato conferito, ai sensi dell'art.110 del TUEL, a decorrere dal 01 luglio 2026 e per un periodo non eccedente la durata del mandato del Presidente, l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore IV, all'Arch. Sergio Bugatti;
- La Determinazione Dirigenziale n. 774 del 01/07/2026 del Dirigente del Settore IV - con la quale si aggiorna la delega di funzioni all'Arch. Massimo Orciani, titolare dell'incarico di Elevata Qualificazione dell'Area “*Governo del Territorio*” del medesimo Settore, conferito con determinazione dirigenziale n. 1810 del 23/12/2025, con decorrenza dal 01 gennaio 2026 e fino al 31 dicembre 2027;

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 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 nel Comune di NUMANA in VIA DELLE ORTENSIE, N. 2 dal Sig. SIG. LECCE CARLO ORA SIG. LECCE MASSIMILIANO, secondo l'istanza presentata con nota prot. n. 21395 del 29/10/2025, pervenuta in data 29/10/2025 e registrata al ns. prot. n. 42666 del 29/10/2025, in accordo al parere istruttorio della Provincia di Ancona trascritto integralmente in narrativa, e dell'allegato parere della sopra citata Soprintendenza prot. 12974 del 07/08/2026,

parti sostanziali ed integranti del presente provvedimento, che qui si intendono riportati.

- II. Di invitare il Comune di NUMANA, 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 trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino, all'Ente PARCO REGIONALE DEL CONERO, al Comune di NUMANA ed al richiedente.
- 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 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.
- VII. 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.
- VIII. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- IX. Di dare esecuzione al procedimento con il presente disposto designandone, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, a responsabile l'Arch. Massimo Orciani, Titolare di

Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV.

Ancona, 11/08/2026

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

ARCH. BUGATTI SERGIO

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ARCH. MASSIMO ORCIANI

REDATTORE: CARDARELLI

Classificazione 11.04.02

Fascicolo 2025/812