

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 14/08/2026 n. 951

Settore IV

4.3 - Area Governo del Territorio

4.3.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: ART. 36 BIS C. 4 D.P.R. 380/01 - EDIFICIO SITO IN VIA DELLA CHIUSA, 26
- ACCERTAMENTO POSTUMO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ART. 36 BIS C. 4
D.P.R. 380/01 - COMUNE DI OSTRÀ - PARERE FAVOREVOLE

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

VISTA la nota prot. n. 7099 del 24/06/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 22798 del 24/06/2026 con la quale il Comune di OSTRÀ ha trasmesso per conto del Sig. DI SIENO DAVIDE ED ALTRI l'istanza tesa ad ottenere l'accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi del comma 4 dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, relativamente al PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - ACCERTAMENTO POSTUMO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ART. 36BIS C.4 DPR 380/01, in VIA DELLA CHIUSA N. 26, nel comune di Ostra, viste inoltre le integrazioni fatte pervenire con la nota prot. n. 7272 del 30/06/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 23575 del 30/06/2026;

PRESO ATTO che sulla regolarità della domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica dei suddetti interventi, presentata ai sensi dell'articolo sopra citato, 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 documentazione integrativa pervenuta in data 30/06/2026 e considerata una sospensione del procedimento pari a n. 6 giorni;

VISTA quindi la nota prot. n. 24509 del 06/07/2026 con la quale la scrivente Unità Operativa ha comunicato al Comune e al richiedente l'avvio del procedimento, che si doveva concludere entro il 27/12/2026, ma prorogato di diritto al primo giorno successivo non festivo e quindi al 28/12/2026;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 26206 del 17/07/2026, 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:

"(...) che l'intervento è 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 fosso del Vaccarile, affluente di dx idrografica del F. Misa - (c.d. Galasso acque).

Il progetto riguarda un'istanza di permesso a costruire in sanatoria per opere già eseguite in parziale difformità ai titoli edilizi rilasciati in precedenza di un immobile, a destinazione d'uso residenziale, collocato in Via della Chiusa n. 26 del Comune di Ostra, posto al di fuori del centro abitato nella pianura alluvionale alla destra idrografica del fosso del Vaccarile, affluente di dx idrografica del F. Misa, in area identificata nel P.R.G. come "E Agricola" normata dall'art. 23 delle NTA.

Come da dichiarazione allegata all'istanza, i lavori di cui alla presente richiesta di accertamento risultano essere stati realizzati durante i lavori eseguiti in base al Permesso di Costruire n. 4 del 01/03/2016 lavori di "RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO AI SENSI DELLA L. R. N.19/2010 DI UN FABBRICATO COLONICO IN VIA DELLA CHIUSA 26. Agibilità N. 17/20 prot. 6812 del 11.08.2020".

I lavori autorizzati con il suddetto P.d.C. n. 4/2016 sono iniziati in data 16/06/2016 e terminati in data 01/06/2019; SCIA agibilità prot. 6812 del 11.08.2020 n. 17/20.

Tale procedimento si configura come accertamento di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 36BIS del DPR 380/2001 e ss. mm. ii., in quanto gli interventi realizzati in difformità risultano conformi ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda.

L'edificio in oggetto è costituito da un unico fabbricato posto in parte su un unico livello, in parte su due livelli. L'attuale composizione piano altimetrica del manufatto è il risultato di una recente opera di ristrutturazione con ampliamento e fusione, ai sensi del Piano Casa regionale, di vecchi fabbricati esistenti.

In particolare, tramite le disposizioni della Legge Regionale n. 19/2010 e ss.mm.ii., i due edifici sono stati fusi in un unico elemento mantenendo il fabbricato con maggior valore architettonico e demolendo l'altro, con recupero della volumetria dello stesso per permettere la realizzazione di un unico manufatto. L'operazione è stata eseguita a seguito di rilascio del citato Permesso di Costruire n. 4/2016.

La parte di fabbricato più antica e di pregio architettonico, si sviluppa su due piani fuori terra con struttura in muratura e solai in legno lamellare. La parte di ampliamento del piano casa è posta su un unico piano con struttura in cemento armato e solaio di copertura a falde inclinate in legno lamellare. Le dimensioni in pianta sono di m. 16.45 x 5.00; addossate al corpo di fabbrica principale vi sono una tettoia sul lato corto rivolto ad est e un pergolato rivolto a sud.

Dal confronto tra lo stato originario, stato legittimato e stato dei luoghi attuale emergono alcune difformità, realizzate proprio durante l'esecuzione dei suddetti lavori autorizzati con il P.d.C. n. 4/2016, che hanno alterato l'aspetto esteriore dell'edificio.

Nello specifico, trattasi dello spostamento della posizione di progetto di una apertura esterna posta sul fronte sx al piano terra e la realizzazione di una copertura leggera in PVC sul prospetto principale.

Si sono, inoltre, individuate delle variazioni rispetto ad un maggior dimensionamento delle aperture esterne, comunque rientranti all'interno delle tolleranze costruttive del 5% di cui all'art. 34bis del D.P.R. 380/01.

In particolare, risulta lo spostamento di una porta finestra, rispetto alla posizione di progetto che la prevedeva in posizione centrale alla parete, e la realizzazione di una copertura leggera in PVC, color sabbia, smontabile, a mo' di ombreggiante, a protezione della facciata sul prospetto principale, rientrante tra le opere minori di cui al regolamento comunale del marzo 2016 approvato con del. C. C. n. 5 del 06.04.2016.

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati tecnici prodotti a corredo dell'istanza.

Considerato che:

- la diversa disposizione della porta-finestra risulta meglio armonizzata con le altre aperture allineandosi con la finestra tamponata posta al piano soprastante;*
- sotto il profilo percettivo e dell'intervisibilità, la realizzazione di una copertura leggera in PVC, di color sabbia, ha un impatto visivo poco significativo ed è, comunque, di tipo reversibile e le lievi modifiche prospettiche, congrue con il linguaggio architettonico preesistente, risultano del tutto trascurabili;*
- tali opere, nel loro complesso, per dimensioni e caratteristiche, non hanno, pertanto, modificato in misura significativa l'alterazione percettiva del contesto paesaggistico tutelato esistente.*

Per quanto sopra esposto, si ritiene che i lavori di "PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - ACCERTAMENTO POSTUMO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ART. 36BIS C.4 DPR 380/01", identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 part. 254 sub. 5, siano compatibili con il vincolo paesaggistico e pertanto si propone l'espressione di un parere favorevole all'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, di cui all'art. 36-bis, comma 4, del D.P.R. 380/2001."

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 26206 del 17/07/2026 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 OSTRÀ, al fine di ottenere il parere di cui al comma 4 dell'art. 36 bis del DPR 380/2001;

- avendo la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ricevuto la relazione di cui sopra in data 17/07/2026, il parere vincolante doveva essere reso entro il 15/10/2026;

PRESO ATTO del parere favorevole espresso dalla Soprintendenza con nota prot. n. 13266 del 13/08/2026, pervenuta in data 13/08/2026 e registrata al ns. prot. n. 29349 del 13/08/2026;

RITENUTO, per tutto quanto sopra specificato e per le motivazioni espresse nella suddetta relazione istruttoria, ai fini del comma 4 dell'art. 36bis del DPR 380/2001, di accertare la compatibilità paesaggistica per le opere di che trattasi, eseguite dal Sig. DI SIENO DAVIDE ED ALTRI nel Comune di OSTRA - VIA DELLA CHIUSA N. 26;

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. 36 bis del DPR 380/2001 *"Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali"*;
- il comma 5 dell'art. 30 della L.R. 30/11/2023, n. 19, così come modificato dall'art. 1 della L.R. 29/04/2026, n. 1;
- 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 accertare, ai sensi del comma 4 dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, la compatibilità paesaggistica delle opere **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - ACCERTAMENTO POSTUMO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ART. 36BIS C.4 DPR 380/01**, eseguite dal Sig. DI SIENO DAVIDE ED ALTRI nel Comune di OSTRÀ - VIA DELLA CHIUSA N. 26, secondo l'istanza trasmessa dal Comune di OSTRÀ con nota prot. n. 7099 del 24/06/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. n. 22798 del 24/06/2026, nonché delle integrazioni pervenute con nota n. 7272 del 30/06/2026 acquisite agli atti, stessa data, con prot. n. 23575, nel rispetto dei contenuti del parere espresso dalla Provincia di Ancona, trascritto nelle premesse e che qui s'intende integralmente riportato e del parere espresso dalla Soprintendenza ABAP-AN-PU con nota prot. n. 13266 del 13/08/2026, pervenuto e registrata al ns. prot. n. 29349 del 13/08/2026 i cui contenuti si intendono qui riportati e che viene allegato quale parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento;
- II. Di invitare il Comune di OSTRÀ, 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 bis dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 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. 36 bis del DPR 380/2001.
- IV. Di dare atto che il Comune di OSTRÀ, 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 OSTRÀ ed ai richiedenti.
- 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, 14/08/2026

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 11.04.03

Fascicolo 2026/1481