



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DiT

Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

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, data del protocollo

Provincia di Ancona

Settore IV

4.3 – Area Governo del Territorio

4.4.3 – UO Attività Amministrativa

provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

e p.c.

Comune di Ostra (AN)

3° Settore

comune.ostra@emarche.it

sig.ri Sieno Davide e altri

c/o arch. Sandro Sabbatini

sandro.sabbatini@archiworldpec.it

Risposta al foglio del 17/07/2026 n. 26206

Prot. Sabap del 17/07/2026 n. 11756-A

Oggetto:

Ostra (AN), via della Chiusa n. 26

Permesso di costruire in sanatoria su immobile a destinazione residenziale

Catastralmente distinto al C.F. del Comune di Ostra al Fg. 20, part. 254, sub. 5

Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. (D.L. n. 69/2024 art. 1 comma 1 lettera h) convertito con L. n.105/2024 art.3 comma 4-bis)

Quadro normativo di riferimento: norme di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., comma 1, lett c (150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua: fosso del Vaccarile)

Richiedenti: **Sieno Davide e altri**

Trasmissione parere vincolante

Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: arch. Alessandra Pacheco

In riscontro alla richiesta pervenuta il 17/07/2026 ed acquisita agli atti d'Ufficio in data 17/07/2026 con prot. n. 11756-A;

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", di seguito denominato Codice;

Visto il D.P.C.M. 15 marzo 2024, n. 57;

Visto l'art. 36-bis, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e l'art.3 comma 4-bis della L. n.105/2024;

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

Considerato che l'area su cui insiste l'opera prevista è urbanisticamente ubicata in zona agricola E del vigente PRG;

Esaminata la documentazione pervenuta;

Preso atto dei procedimenti edilizi relativi all'immobile, costituito originariamente di due immobili contigui di vecchia costruzione, riportati nella documentazione allegata all'istanza:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1812/1998 del 31/08/1998;
- Permesso di Costruire n. 4/2016 del 01/03/2016 per lavori di ristrutturazione ed ampliamento ai sensi della L.R. n. 19/2010 del fabbricato colonico;
- Agibilità n. 17/2020 prot. 6812 del 11/08/2020;



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino

Piazza del Senato n. 15, 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811

Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39

PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

Preso atto che, a seguito di confronto tra lo stato attuale rilevato e quanto rappresentato negli elaborati autorizzati, si evidenziano le seguenti opere, realizzate nel periodo tra il 2016 ed il 2020, in difformità al sopra richiamato Permesso di Costruire n. 4/2016: 1) 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 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 sul prospetto principale. 2) 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.

Data per verificata dall'Amministrazione Comunale la legittimità della preesistenza;

Verificato che per alcune delle opere in questione non sussistono le condizioni per l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui alle lettere a), b) e c) del comma 4 dell'art. 167 del Codice;

Preso atto delle opere realizzate in parziale difformità dal Titolo (Permesso di Costruire n. 4/2016 del 01/03/2016), delle dichiarazioni che tali opere sono state realizzate tra gli anni 2016 e 2020 e che la suddetta richiesta di parere per l'accertamento di compatibilità paesaggistica dell'intervento è presentata ai sensi dell'art. 36 bis comma 4 del D.P.R.n.380/2001;

Vista la circolare n. 19 del DiT – DG ABAP Servizio V del MiC, prot. 11866 del 04/04/2025, con oggetto “Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 36-bis del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”;

Data per verificata da codesta Amministrazione procedente la propria competenza allo svolgimento del procedimento in oggetto e il rispetto, secondo le normative vigenti, di tutte le condizioni per l'ottenimento dell'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001;

Tenuto conto, della Relazione istruttoria con proposta di provvedimento redatta da Codesta Amministrazione procedente ed allegata alla presente istanza;

Verificato pertanto che le opere di cui in oggetto, sotto il profilo percettivo e della intervisibilità, nel loro complesso non hanno sostanzialmente apportato variazioni evidenti all'apprezzamento dell'immobile rispetto al contesto, non arrecando dunque particolari modificazioni allo stato dei luoghi e non alterando i caratteri propri del paesaggio soggetto a tutela;

Tutto ciò richiamato e premesso, per quanto di propria stretta competenza,

IL SOPRINTENDENTE ESPRIME

parere favorevole all'accertamento della **compatibilità paesaggistica** in quanto le opere realizzate senza autorizzazione o in difformità non comportano sostanziali modificazioni alla percezione visiva dell'immobile, non compromettendo il contesto paesaggistico tutelato e garantendo la salvaguardia dei valori codificati dal provvedimento di tutela sopra richiamato.

Prima di un eventuale rilascio della compatibilità paesaggistica codesto Ente vorrà, nell'esercizio delle proprie competenze, verificare che i lavori eseguiti rispondano effettivamente a quanto dichiarato negli elaborati trasmessi, nonché successivamente applicare le sanzioni previste dalla legge per il caso in questione e darne comunicazione a questa Soprintendenza.

Avverso al presente provvedimento è possibile presentare ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche, secondo le modalità previste dal D.Lgs n.104 del 02/07/2010, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della presente, oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato, secondo le modalità previste dal D.P.R. 24.01.1971 n. 1199, entro il termine di 120 gg dal ricevimento della presente. Il presente parere, inoltre, può essere oggetto di riesame da parte della Commissione regionale per il patrimonio culturale delle Marche, come previsto dall'art. 21, comma 4 del D.P.C.M. 15 marzo 2024, n. 57, su istanza telematica dell'Amministrazione pubblica interessata.

Si trattiene per gli atti d'Ufficio la documentazione esaminata, pervenuta tramite PEC.

IL SOPRINTENDENTE
Dott. Andrea Pessina

*Firmato digitalmente ai sensi
degli artt. 20 e 21 del D. Lgs. 82/2005*

ALeP/cz



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino
Piazza del Senato n. 15, 60121 ANCONA – Tel. 071 5029811
Sede ex Segretariato regionale per le Marche – Via Birarelli 39
PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.
Registro: SABAP-AN-PU
Numero di protocollo: 13266
Data protocollazione: 13/08/2026
Segnatura: MIC|MIC_SABAP-AN-PU_U03|13/08/2026|0013266-P
