

# Provincia *di* Ancona

## DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

**N. 89 DEL 15/07/2025**

**OGGETTO: COMUNE DI ANCONA: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER L'INTRODUZIONE NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL "REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI" - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - OSSERVAZIONE.**

L'anno 2025 il giorno 15 del mese di luglio alle ore 17:50, nella sede della Provincia, convocata nei modi di legge, si è tenuta la seduta presidenziale: il Presidente, CARNEVALI DANIELE, con la partecipazione del Segretario Generale, SAVINI MARINA, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. e dell'art.37, comma 6, dello Statuto della Provincia di Ancona.

ADOTTA

il decreto di seguito riportato.

**OGGETTO:** COMUNE DI ANCONA: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER L'INTRODUZIONE NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL "REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI" - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - OSSERVAZIONE.

### **IL PRESIDENTE**

**VISTO** lo Statuto della Provincia di Ancona (adeguato alla legge 7 aprile 2014, n. 56) adottato dall'Assemblea dei Sindaci con deliberazione n. 3 del 02/02/2015, e modificato con gli atti n. 2 del 28/04/2017, n. 4 del 20/12/2022 e n. 2 del 16/01/2024;

#### **VISTE:**

- la nota prot. n. 88831 del 21/05/2025, acquisita al protocollo prov.le al n. 21286 del 21/05/2025, con la quale il Comune di Ancona ha inviato il piano in esame, adottato ai sensi dell'art. 30 c. 1, della L.R. n. 34/1992, come disposto dal c. 8 dell'art. 33 della L.R. 19/2023, con Delibera di Giunta n° 375 del 15/05/2025, anche per l'acquisizione di eventuali osservazioni che l'Amministrazione prov.le ritenesse di rilevare ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92, ed ai sensi dell'art. 24 della L. 47/85 e ss.mm.ii;
- la nota prot. n. 21974 del 26/05/2025 con cui l'Amministrazione prov.le ha comunicato l'avvio del procedimento, e la conclusione dello stesso, in conformità all'art. 30 c.3 della L.R. 34/92, che stabilisce il termine di 50 giorni, decorrenti dalla data di ricezione della documentazione, entro i quali l'Autorità competente può formulare osservazioni;

**PRESO ATTO** che con Determinazione Dirigenziale n. 932 del 14/04/2025, Il Comune di Ancona, *Servizio Ambiente U.O. Valutazione Ambientale Strategica*, in qualità di Autorità Competente (AC) ha disposto di escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, la variante in oggetto;

**DATO ATTO** che il piano presenta i seguenti contenuti:

*- Il Comune di Ancona è dotato di Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R. approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 5841 del 28.12.1993, pubblicata sul B.U.R. n. 7 del 03.02.1994, e si è adeguato al P.P.A.R. con Delibera del Consiglio Provinciale n. 54 del 02.04.1998. Successivamente il Comune ha adottato delle varianti puntuali al PRG.*

*- Soggetto Proponente dell'istanza: Comune.*

*- Tipo di variante: "Istituzione sperimentale del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori nel PRG del Comune di Ancona", variante normativa non sostanziale al PRG vigente, finalizzata all'introduzione dell'art. 17bis nelle NTA per istituire il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori;*

*- La variante si colloca nell'ambito della L.R. Marche 19/2023 e della L.R. 14/2008, perseguendo obiettivi di rigenerazione urbana, sostenibilità, contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;*

*- Il Registro consente la certificazione e gestione dei diritti edificatori dissociati dal suolo, con finalità perequative, compensative e premiali, favorendo l'equa redistribuzione delle volumetrie e la qualità urbana;*

*- L'iniziativa è limitata ai diritti edificatori derivanti da immobili pubblici o aree con capacità non realizzata, senza generare nuova edificabilità né modificare gli indici del PRG vigente;*

*- Il trasferimento dei diritti sarà possibile solo attraverso successive varianti puntuali, nel rispetto del principio di mantenimento della capacità edificatoria totale del PRG;*

*- Le aree generatrici, fino all'adozione della variante, mantengono la destinazione d'uso ma risultano prive di edificabilità, salvo riutilizzo in sito;*

*- Il Registro è istituito presso l'Area Urbanistica comunale e regolato da un apposito Regolamento che ne definisce criteri, modalità operative e di aggiornamento;*

*- L'introduzione dello strumento rappresenta un modello innovativo per pianificare e incentivare la rigenerazione urbana in modo flessibile, trasparente e coordinato con le dinamiche del territorio.*

**CONSIDERATO** che a seguito degli approfondimenti effettuati con Relazione Istruttoria prot. n. 28100 del 10/07/2025 dal Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV, Arch. Massimo Orciani, è emersa la necessità di formulare osservazioni in merito all'intervento in esame e pertanto il medesimo ha formulato una proposta di osservazione;

**CONSIDERATO** che il Dirigente del IV Settore ha condiviso l'esito di detta proposta;

**RITENUTO** pertanto, di proporre alcune osservazioni alla variante in questione;

**VISTO** l'art. 33, comma 8 della L.R. 19/2023:

*“Fino alla data di entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti. Gli strumenti urbanistici generali e le loro varianti adottati alla data di entrata in vigore di questa legge sono approvati secondo le disposizioni di cui all'articolo 26 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio). Per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali di cui a questo comma, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. 34/1992.”*

**VISTO** l'art. 15, comma 5 della L.R. 34/1992, il quale dispone che le c.d. varianti “non sostanziali” sono approvate in via definitiva dalla Giunta comunale ai sensi dell'art. 30 della L.R. richiamata;

**VISTA** la nota prot. n. 7283 del 11/01/2006 del Servizio Attività Istituzionali della Regione Marche con la quale si segnala che la procedura di cui all'art. 30, si applica anche alle varianti al piano regolatore generale di cui all'art. 15, comma 5 della L.R. n. 34/92;

**VISTI E RICHIAMATI:**

- la deliberazione del Consiglio provinciale n. 87 del 07/11/2005 recante integrazione del vigente Regolamento sulle discipline dei procedimenti relativi alla emanazione di atti e all'esercizio di funzioni di competenza dell'Amministrazione provinciale, con riguardo allo specifico procedimento per la formulazione di osservazioni sui piani attuativi comunali;

- l'art.44 c.10 lettera m), e l'art.119 dello Statuto della Provincia di Ancona (adeguato alla Legge 7 Aprile 2014, n. 56 adottato dall'Assemblea dei Sindaci con deliberazione n. 3 del 02/02/2015, e modificato con gli atti n. 2 del 28/04/2017, n. 4 del 20/12/2022 e n. 2 del 16/01/2024;

- l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- il Decreto della Presidente della Provincia n. 351 del 28/12/2015 avente ad oggetto "Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura organizzativa della Provincia di Ancona quale Ente di Area Vasta a seguito del processo di riordino delle funzioni non fondamentali della Provincia (art. 1, comma 89, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e L. R. 3 aprile 2015, n. 13)" e le ss.mm.ii.;
- il Decreto del Presidente della Provincia n. 153 del 15/10/2019, modificato con D.P. n. 82 del 30/01/2020, relativo al processo di riassetto e di individuazione delle Aree di Posizione Organizzativa, in cui si prevede l'Area denominata "Governo del Territorio" appartenente al Settore IV;
- Il Decreto del Presidente della Provincia n. 46 del 06/04/2023 con cui è stato conferito all'Arch. Sergio Bugatti, l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore IV, art.110, comma 1, del TUEL, approvato con il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, a decorrere dal 15 aprile 2023, fino alla conclusione del mandato del Presidente;
- la determinazione dirigenziale n. 801 del 23/06/2025 con la quale è stato rinnovato al Dott. Arch. Massimo Orciani, a decorrere dal 01 luglio 2025 e fino al 30 settembre 2025, l'attuale incarico di titolarità di Elevata Qualificazione e di delega di funzioni dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV.

**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 Dirigente;

**PRESO ATTO** che sulla proposta non è necessaria l'acquisizione del parere di regolarità contabile, non rivestendo la proposta alcun aspetto che direttamente o indirettamente presenti profili finanziari, economici o contabili;

**ATTESO** che il responsabile del procedimento è, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV della Provincia di Ancona;

**VISTO** che la proposta riporta il parere favorevole di regolarità tecnica dell'Ufficio interessato;

## **DECRETA**

I. Di prendere atto della proposta del Dirigente del IV Settore e pertanto di formulare le seguenti osservazioni alla "VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER L'INTRODUZIONE NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL "REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI"", adottato dal Comune di Ancona con D.G.C. n° 375 del 15/05/2025, ai sensi dell'art. 30 c. 1 della L.R. 34/92, inviato con nota prot. n. 88831 del 21/05/2025 e registrata al protocollo prov.le n. 21286 del 21/05/2025:

*Al fine di collaborare e partecipare alla definizione progettuale della variante in oggetto, è emersa la necessità di formulare osservazioni in merito ad alcuni aspetti.*

*La presente Variante normativa non sostanziale al PRG vigente, è finalizzata all'introduzione dell'art. 17bis nelle NTA per istituire il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori. Pur condividendo le finalità perequative, compensative e premiali, per l'equa redistribuzione delle volumetrie e per la qualità urbana, riconoscendo inoltre, la necessità di adottare nuovi strumenti atti a superare le annose criticità che la consolidata disciplina urbanistica ha fin qui generato, si rileva la necessità di formulare alcune perplessità di metodo.*

*In particolare, sorgono dubbi sulla competenza di questo Ente ad entrare nel merito della variante, in quanto il presente procedimento attivato ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 e dell'art. 30 della L.R. 34/1992, oggi abrogata, ed espletato in regime transitorio ex comma 12 dell'art. 33 della L.R. 19/2025, è finalizzato alla formulazione di osservazioni ai sensi dell'articolo 24, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, delle quali è difficile definirne i contorni ed il contesto giuridico.*

*Infatti, in assenza di una normativa quadro nazionale in materia, il riferimento giuridico più immediato e pertinente per la disciplina del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è proprio l'Art. 20 della Legge Regionale 19/2023, che – nel presente caso – non è oggetto di confronto.*

*Inoltre, permangono dubbi sull'efficacia della sperimentazione nel contesto del PRG vigente, in quanto – come dichiarato dall'Amministrazione comunale – “Il trasferimento dei diritti sarà possibile solo attraverso successive varianti puntuali, nel rispetto del principio di mantenimento della capacità edificatoria totale del PRG”, varianti che potrebbero trovare limite di applicazione nel comma 5 dell'Art. 15 della L.R. 34/1992 qualora “... modificano la distribuzione dei carichi insediativi e la dotazione degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al comma 3, ...”.*

II. Di comunicare la presente osservazione al Comune di Ancona ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 comma 3 della L.R. 34/92.

III. Di invitare il Comune di Ancona a trasmettere alla Provincia di Ancona ed alla Regione Marche copia della deliberazione di approvazione della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 30, comma 5, della L.R. 34/92.

IV. Di dare atto che il presente provvedimento non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione occorrente per l'attuazione dell'intervento in esame.

V. Di pubblicare il presente Decreto 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.

VI. Di dare atto che responsabile del procedimento è il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area “Governo del Territorio” del Settore IV della Provincia di Ancona.

VII. Di dichiarare il presente Decreto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L., attesa l'urgenza di esprimere la valutazione di competenza nei termini di legge.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

(di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

**PROPOSTA DI DECRETO**

N. 2185/2025

**OGGETTO:** COMUNE DI ANCONA: VARIANTE PARZIALE AL PRG VIGENTE PER L'INTRODUZIONE NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL "REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI" - PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. 34/1992 COME DISPOSTO DAL C. 8 DELL'ART. 33 DELLA L.R. 19/2023 - OSSERVAZIONE.

Si esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta di decreto indicata in oggetto in ordine alla regolarità tecnica.

Ancona, 11/07/2025

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

**BUGATTI SERGIO**

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



Provincia  
di Ancona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL SEGRETARIO GENERALE  
SAVINI MARINA

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA  
CARNEVALI DANIELE

Classificazione 11.07.04  
Fascicolo 2025/1437