



## PROVINCIA DI FERMO

### SETTORE

### Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica

Registro Generale n. 51 del 22-01-2013

Registro Settore n. 8 del 22-01-2013

### ORIGINALE DI DETERMINAZIONE

**Oggetto: CONDONO EDILIZIO - Comune di Fermo, Contrada Molini. Richiedente: Sagripanti Mario. Opere abusive: parziale cambio di destinazione d'uso con modifiche esterne di un fabbricato e realizzazione di accessori agricoli.**

### IL DIRIGENTE

Vista la richiesta presentata dal Sig. Sagripanti Mario, in qualità di comproprietario, intesa ad ottenere il rilascio del parere ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85 e s.m.i. per i lavori consistenti nel parziale cambio di destinazione d'uso con modifiche esterne di un fabbricato e nella realizzazione di accessori agricoli in Contrada Molini del Comune di Fermo, come meglio descritto nell'istruttoria sotto riportata;

Visto l'art. 32 della Legge 28.02.1985, n. 47;

Vista la Legge 13.03.1988, n. 68;

Vista la Legge 24.12.1994, n. 724;

Vista la Legge 23.12.1996, n. 662;

Vista la Legge 27.12.1997, n. 449;

Visto il Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss. mm. ii.;

Vista la Legge Regionale 05.08.1992, n. 34 e ss. mm. ii.;

Vista la Legge Regionale n. 23/2004;

Vista la Legge Regionale 34/2008;

Vista la Legge Regionale 18.06.1986, n. 14;

Vista la Circolare Regionale n. 12/84;

Vista l'istruttoria tecnica del competente Servizio Urbanistica - Protezione Bellezze Naturali del 21/01/2013, emessa con parere favorevole con prescrizioni, che si condivide considerate le motivazioni ivi espresse e che di seguito si riporta integralmente:

“”” Il procedimento in esame viene definito mediante istruttoria redatta in conformità a quanto stabilito dalle norme e segnatamente dall’art. 4 della legge Regionale 34/2008.

Sono stati esaminati per quanto di competenza ai sensi dell’Art. 32 della Legge 47/85 e successive e dell’art. 146 del Decreto Legislativo 42/2004, gli elaborati relativi alle opere abusive in oggetto in merito alle quali, considerata la data di esecuzione, non ricorre l’applicazione del punto “g” del comma 1 dell’art.2 della Legge Regionale 23/2004.

Le opere per le quali è stata presentata richiesta di condono edilizio consistono nel parziale cambio di destinazione d’uso con modifiche esterne di un fabbricato e nella realizzazione di accessori agricoli ubicati in Contrada Molini del Comune di Fermo ed identificati catastalmente al Foglio di mappa n. 41 particella 31, 32 e 172.

La documentazione relativa alla domanda di condono edilizio sopracitata è stata trasmessa tramite il Comune di Fermo con nota prot. n° 34853 del 20/09/2011, assunta agli atti con prot. n. 38146 del 23/09/2011.

In corso di istruttoria è stata esaminata la seguente documentazione:

- Domanda di autorizzazione in bollo sottoscritta dal Sig. Sagripanti Mario;
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sull’epoca di ultimazione dei lavori;
- Relazione tecnica descrittiva dei lavori eseguiti;
- Planimetria stralcio del PRG vigente con individuazione dell’area oggetto dell’intervento e relative Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica degli immobili oggetto di condono;
- TAV. N. 1: Rilievo dello stato attuale del fabbricato ad uso abitativo con piante, prospetti e sezione in scala 1:100;
- TAV. N. 2: Rilievo dello stato attuale del fabbricato ad uso accessori agricoli con piante, prospetti e sezione in scala 1:100;
- Modelli 47/85 relativi alla richiesta di condono edilizio.

## **DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO**

Dalla documentazione pervenuta si prende atto che i lavori per i quali è stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi della L.47/1985, con domanda prot. n. C4855 presentata in data 30/09/1986, consistono nel mutamento della destinazione d’uso di porzione del piano terra del fabbricato principale assentito con licenza edilizia del 1964 e nella realizzazione di accessori agricoli in assenza di titolo abilitativo, aventi dimensioni e caratteristiche come di seguito elencato:

### Mod. 47/85 – D – n. 0217042712/1 – anno di ultimazione 1966

Costruzione di un accessorio ad un solo piano destinato parte a garage e parte a pollaio. I tamponamenti esterni del garage sono stati realizzati con utilizzo di lastre in c.a. prefabbricate e la copertura in lastre ondulate di eternit; il pollaio è stato tamponato con blocchetti di laterizio lasciati a vista. L’intera copertura dell’accessorio risulta in lamiera ondulata. La superficie è pari a mq 58,17; il volume è di mc 144,44.

### Mod. 47/85 – D – n. 0217042712/2 – anno di ultimazione 1964

Variazioni prospettiche consistenti nella modifica di aperture ai piani terra e primo dell’edificio principale adibito ad abitazione;

### Mod. 47/85 – D – n. 0217042712/3 – anno di ultimazione 1964

Cambio della destinazione d’uso di porzione del piano terra dell’edificio principale da magazzino ad abitazione; Superficie mq 39,69.

### Mod. 47/85 – D – n. 0217042712/4 – anno di ultimazione 1966

Realizzazione di accessorio destinato a magazzino con annessa tettoia. Il fabbricato è in parte crollato, come risulta dalla documentazione fotografica (foto n. 8 e n. 9) e se ne prevede la completa demolizione.

### Mod. 47/85 – D – n. 0217042712/5 – anno di ultimazione 1962

Costruzione di un accessorio ad un solo piano destinato a porcile con struttura in muratura parzialmente intonacata e parzialmente lasciata con blocchetti di laterizio a vista. La superficie è pari a mq 119,82; il volume è di mc 332,89.

Dalla documentazione fotografica prodotta si rileva che sono presenti nell’area interessata tettoie e manufatti realizzati con materiali precari ed assemblati alla rinfusa, non compresi nella richiesta di sanatoria e negli elaborati progettuali prodotti, che comportano notevole incremento al grado di compromissione dei luoghi.

Si ritiene necessario che tutti i manufatti non legittimati da atti autorizzatori e/o concessori e non compresi nella richiesta di sanatoria edilizia dovranno essere demoliti e dovrà essere ripristinato lo stato naturale del terreno sull’area di risulta derivante dalla loro rimozione. In particolare si evidenzia la necessità di rimuovere il manufatto in muratura presente sul confine ovest della particella n. 33, che dal garage oggetto di condono si estende verso il fiume Tenna, per la sua vicinanza con il corso d’acqua.

## VINCOLI ESISTENTI

La destinazione urbanistica dell'area, come indicato negli elaborati cartografici inviati, rispetto al PRG in vigore risulta essere "area agricola parzialmente compromessa sotto il profilo storico-ambientale" art. 56 delle NTA.

- L'area interessata dall'intervento ricade in zona paesisticamente vincolata ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art. 142 comma 1 lett. "c" che tutela per legge "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ..." in quanto detta zona è compresa nella fascia della profondità di m 150 dall'argine del corso d'acqua denominato "Fiume Tenna".

L'area interessata richiede una particolare attenzione sotto l'aspetto paesaggistico perché ubicata in prossimità dell'alveo del fiume dove si trova una vegetazione ripariale naturale composta da piante tipiche del fiume Tenna quali arbusti, querce, ecc..

In merito degli effetti sulla percezione del paesaggio conseguenti all'esecuzione delle opere si evidenzia che i manufatti realizzati risultano ben visibili dalla strada provinciale n. 239 ex S.S. n. 210 "Fermana Faleriense", principale arteria di collegamento tra la città di Fermo ed i centri abitati dell'entroterra.

Per tale ragione risulta necessario, oltre all'abbattimento di tutti i manufatti non oggetto di condono edilizio, l'integrale ripristino dello stato naturale del terreno sulle aree di risulta, con interventi di piantumazione di specie autoctone finalizzati alla limitazione dell'impatto visivo delle opere condonate, con particolare cura sui lati maggiormente visibili da strade e spazi pubblici.

Esaminati per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85 e successive, gli elaborati relativi alle opere abusive in oggetto, considerata la data di esecuzione, si da atto che l'intervento di cui alla domanda di sanatoria risulta esente dalla prescrizioni di base del PPAR ai sensi dell'art. 60 punto 5 delle NTA.

Dalla documentazione prodotta risulta che i fabbricati oggetto di condono sono stati realizzati all'interno della fascia di rispetto della strada provinciale n. 204 "Lungotenna" precedentemente all'entrata in vigore del Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404.

## PARERE SOPRINTENDENZA

Con nota prot. n. 47572 del 28/12/2012 lo scrivente Servizio ha chiesto il parere vincolante del Soprintendente ai sensi dell'art. 146, commi 5, 7 del D.Lgs. 42/2004, ed ha trasmesso in duplice copia la documentazione pervenuta dal Comune competente unitamente ad una relazione tecnica illustrativa dell'intervento contenente una proposta di provvedimento.

La Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Marche ha inviato il parere scritto, con nota prot. n. 311 del 08/01/2013 assunta al ns. protocollo con n. 1935 del 15/01/2013, esprimendo, per quanto di competenza, "*parere favorevole al mantenimento delle opere di cui trattasi, a condizione che vengano recepite le prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale*".

## PARERE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Nel merito delle opere oggetto di condono, pur comportando modificazioni all'assetto dei luoghi, le stesse non alterano in maniera determinante il contesto ambientale interessato per cui si ritiene possa essere espresso, ai sensi delle citate leggi in materia di protezione delle bellezze naturali ed ai soli fini paesaggistici,

## PARERE FAVOREVOLE

in sanatoria e quindi possa essere concessa la prescritta autorizzazione purché, ai fini di un più corretto inserimento nel contesto ambientale di cui trattasi, vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le pareti esterne dei due manufatti ad uso garage/pollaio e porcile, oggetto di condono, vengano integralmente intonacate e tinteggiate con colori tenui, sulla tonalità delle terre, escludendo tinte lavabili ed evitando il bianco;
- Il manto di copertura dei manufatti oggetto di condono, previa verifica delle strutture, dovrà risultare in laterizio di colore naturale; le eventuali coperture in eternit dovranno essere opportunamente smaltite in discariche autorizzate;
- Gli infissi esterni vengano tinteggiati con tonalità sulla gamme dei marroni;
- Le pareti esterne dell'edificio principale adibito ad abitazione dovranno essere tinteggiate con le suddette modalità prescritte per i manufatti oggetto di condono;
- Venga completamente demolito il fabbricato parzialmente crollato, originariamente destinato a magazzino con annessa tettoia, di cui al modello di condono 47/85-D-n.0217042712/4;
- Vengano eliminate tutte le tettoie ed i manufatti non legittimati da atti autorizzatori e non compresi nella richiesta di sanatoria;

Determinazione Viabilità - Infrastrutture - Urbanistica n.8 del 22-01-2013 PROVINCIA DI FERMO

- Venga rimosso il manufatto in muratura presente sul confine ovest della particella n. 33, che dal garage oggetto di condono si estende verso il fiume Tenna;
- venga ripristinato lo stato naturale del terreno sulle aree di risulta derivanti dalla demolizione dei fabbricati e manufatti sopra indicati e vengano eseguiti interventi di piantumazione finalizzati alla limitazione dell'impatto visivo delle opere condonate.

Il Comune dovrà verificare l'attuazione delle prescrizioni sopra formulate e, in caso di presenza di altri vincoli, dovrà acquisire i pareri delle Amministrazioni preposte alla tutela degli stessi.

Comune dovrà altresì verificare che le opere siano suscettibili di sanatoria nel rispetto dell'art. 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e la rispondenza del progetto alle norme e previsioni che regolano l'edificazione nell'ambito del territorio comunale alla luce delle disposizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti.”””

Vista la documentazione allegata alla richiesta sopracitata;

Rilevato che gli interventi sono stati realizzati in zona paesisticamente vincolata ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 art. 142 comma 1 lett. "c" che tutela per legge "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua ..." in quanto detta zona è compresa nella fascia della profondità di m 150 dall'argine del corso d'acqua denominato "Fiume Tenna";

Viste le Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), approvato con delibera Amministrativa del Consiglio Regionale n. 197/89;

Visto il parere favorevole al mantenimento delle opere di cui trattasi espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Marche con nota prot. n. 311 del 08/01/2013;

Accertata la conformità del procedimento e relativa istruttoria, a quanto stabilito dall'art. 4 della Legge Regionale 34/2008;

Visto l'art. 107 del Dlgs 18.08.2000, n. 267;

Visto lo Statuto della Provincia di Fermo approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 14/01/2010;

## **D E T E R M I N A**

1 - di esprimere parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e dell'art. 32 della Legge 47/85 e s.m.i., per le opere da condonare consistenti nel parziale cambio di destinazione d'uso con modifiche esterne di un fabbricato e nella realizzazione di accessori agricoli in Contrada Molini del Comune di Fermo, ai soli fini paesaggistici e per quanto di competenza, preso atto del parere contenuto nell'istruttoria tecnica, in quanto tali opere non risultano compromettere in maniera determinante il contesto ambientale interessato purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Le pareti esterne dei due manufatti ad uso garage/pollaio e porcile, oggetto di condono, vengano integralmente intonacate e tinteggiate con colori tenui, sulla tonalità delle terre, escludendo tinte lavabili ed evitando il bianco;
- Il manto di copertura dei manufatti oggetto di condono, previa verifica delle strutture, dovrà risultare in laterizio di colore naturale; le eventuali coperture in eternit dovranno essere opportunamente smaltite in discariche autorizzate;
- Gli infissi esterni vengano tinteggiati con tonalità sulla gamma dei marroni;
- Le pareti esterne dell'edificio principale adibito ad abitazione dovranno essere tinteggiate con le suddette modalità prescritte per i manufatti oggetto di condono;
- Venga completamente demolito il fabbricato parzialmente crollato, originariamente destinato a magazzino con annessa tettoia, di cui al modello di condono 47/85-D-n.0217042712/4;

- Vengano eliminate tutte le tettoie ed i manufatti non legittimati da atti autorizzatori e non compresi nella richiesta di sanatoria;
- Venga rimosso il manufatto in muratura presente sul confine ovest della particella n. 33, che dal garage oggetto di condono si estende verso il fiume Tenna;
- venga ripristinato lo stato naturale del terreno sulle aree di risulta derivanti dalla demolizione dei fabbricati e manufatti sopra indicati e vengano eseguiti interventi di piantumazione finalizzati alla limitazione dell'impatto visivo delle opere condonate.

2 – di incaricare il Comune a verificare l'attuazione delle prescrizioni sopra formulate e a provvedere, in caso di presenza di altri vincoli, ad acquisire i pareri delle Amministrazioni preposte alla tutela degli stessi;

3 - di incaricare altresì il Comune a verificare che le opere siano suscettibili di sanatoria nel rispetto dell'art. 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e la rispondenza del progetto alle norme e previsioni che regolano l'edificazione nell'ambito del territorio comunale;

4 - di trasmettere il presente provvedimento:

- al richiedente ed al Comune interessato con allegata documentazione di rito;
- alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche di Ancona;
- al Segretario Generale per gli adempimenti previsti dallo Statuto ;
- di comunicare il provvedimento all'Assessore competente in occasione dell'invio dell'elenco mensile riepilogativo delle determinazioni dirigenziali;

5 - di procedere alla sua pubblicazione sul sito web della Provincia di Fermo ([www.provincia.fm.it](http://www.provincia.fm.it));

Si dà atto che il presente provvedimento non comporta onere diretto od indiretto a carico del bilancio provinciale.

Avverso il presente atto è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale ovvero, in via alternativa, è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, rispettivamente entro 60 (sessanta) e 120 (centoventi) giorni dalla data di ricezione della presente Deliberazione.

Il Responsabile del procedimento  
SAURO CENSI

Il Dirigente del Settore  
Ing. IVANO PIGNOLONI

Il presente atto viene pubblicato in elenco