



# COMUNE DI ACQUASANTA TERME

( *Provincia di Ascoli Piceno* )

AREA TECNICA I

Piazza XX Settembre n° 12 - Cap. 63041 - Tel.0736.801262 - Fax 0736.801407 - P.Iva 00356080440

Prot. n.pec

Acquasanta Terme, li 19.06.2019

VELENOSI LAVINIO  
A MEZZO PEC professionista delegato

**OGGETTO: Accertamento di compatibilità Paesaggistica ditta: Ditta VELENOSI LAVINIO.**

Con riferimento alle pratiche per il rilascio dell'accertamento della compatibilità paesaggistica (numero pratica 225/2019).

Di seguito si trasmette l'importo della sanzione paesaggistica come da perizia di stima allegata:

**Sanzione da versare €. 516,00**

I pagamenti dovranno essere effettuati mediante versamento alle Poste, sul c/c n.14024632, intestato a "COMUNE DI ACQUASANTA TERME SERVIZIO TESORERIA". Si ricorda altresì che, secondo quanto previsto dall'articolo 25 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale, il richiedente ha tempo 90 giorni a partire dal ricevimento della presente comunicazione per regolarizzare la pratica procedendo alla integrazione richiesta. Decorso inutilmente detto termine la richiesta si intende decaduta.

Distintamente

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Domenico Gucci)



**PERIZIA DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.LGS. 42/04**

Prot. n° vedi pec

del 16.06.2019

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>OGGETTO:</b>   | <b>Perizia di stima relativa alla realizzazione di opere in aree soggette a vincolo paesaggistico per intervento in sanatoria ambientale ai sensi dell'art.167 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.</b> |
| <b>DITTA:</b>     | <b>VELENOSI LAVINIO</b>   |
| <b>LAVORI:</b>    | <b>accertamento di compatibilità paesaggistica per l'esecuzione di opere in difformità al precedente edilizio su edificio distinto al foglio 33 part. 358</b>                                 |
| <b>LOCALITA':</b> | <b>Frazione Quintodecimo</b>  |

La presente perizia di stima è relativa alla realizzazione di opere in aree soggette a vincolo paesaggistico - riferimento pratica edilizia n.225/2018 proprietà: VELENOSI LAVINIO per intervento in sanatoria ambientale ai sensi del citato decreto – per aver realizzato interventi in assenza dell'autorizzazione paesaggistica che hanno creato nuove superfici o volumi consentiti in ottemperanza all'art. 167 del codice dei beni culturali.

**Premessa**

Per le opere oggetto della presente Perizia di Stima, eseguite in assenza della prevista autorizzazione paesaggistica, è stata presentata istanza di sanatoria al Comune di Acquasanta Terme (prat. ed. 225/2018). La Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali con nota prot. 10341 in data 17/05/2019 ricevuta in data 18/05/2019 prot. 7950 ha ritenuto che gli interventi previsti in sanatoria sono compatibili con gli aspetti ambientali e paesaggistici dell'area interessata.

**Ubicazione e inquadramento Urbanistico dell'opera**

L'opera in oggetto è situata nella frazione Venamartello del Comune di Acquasanta Terme ed è ricompresa in Zona B1 residenziale del P.R.G. vigente approvato con decreto del commissario ad Acta del 12.10.2007.

Dati Catastali: foglio 33 particella 358

La collocazione di questa area è in un Borgo Rurale.

La zona di intervento è in area sottoposta a tutela di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004 con D.M. 14.6.1971 del Ministero della pubblica Istruzione in concerto con il Ministro per il turismo e lo spettacolo ai sensi per la legge 1497/39 il quale vincola l'intero comune con la seguente motivazione "...Il territorio del Comune di Acquasanta Terme ha notevole interesse pubblico per il rilevante valore paesaggistico costituito dalla suggestiva Vallata del Tronto dai Monti di Macera Della Morte, Monte Calvo, Monte Ceresa ed altri - determina un insieme di quadri naturali di particolare bellezza comprendenti numerosi centri storici e pubblicamente godibili dalle strade che attraversano la località..."

**Descrizione immobile su cui sono state realizzate le opere difformi:**

L'edificio è una costruzione piuttosto recente in muratura in pietra di travertino facciavista, non presenta caratteristiche particolari tali da consentirne una tutela specifica, ne presenta elementi architettonici di pregio che le opere in difformità hanno compromesso.

**Individuazione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica**

Le opere eseguite in assenza di autorizzazione paesaggistica consistono in:

realizzazione di portico con sovrastante balcone, realizzazione di una cantina interrata e altre opere di finitura esterne.

### **Vetustà delle opere difformi**

L'opera è stata realizzata presumibilmente nell'anno 1990.

### **Valutazione eventuale danno arrecato**

Per quanto riguarda questo aspetto si può tranquillamente stimare che non è stato arrecato danno al contesto ambientale esterno in quanto gli interventi hanno riguardato esclusivamente opere che pur alterando l'aspetto dell'immobile non risultano incompatibili, come peraltro riconosciuto dalla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali che ha ritenuto gli interventi compatibili con gli aspetti ambientali e paesaggistici dell'area interessata alle condizioni di cui sopra.

### **Valutazione eventuale profitto conseguito**

Per la valutazione dell'eventuale profitto avuto dall'esecuzione dell'opera in oggetto si ritiene utile valutare la differenza di valore venale dell'immobile ad intervento attuato e ad intervento precedente desunto dal valore catastale dell'immobile; considerato che gli interventi non hanno prodotto incremento del valore catastale inferiore alla sanzione minima, pertanto si applica la sanzione minima prevista in relazione al tipo d'intervento realizzato pari ad € 516,46.

### **Conclusioni e Giudizio di Stima finale**

In considerazione di tutto quanto sopra esposto, si ritiene di stimare che le opere in oggetto eseguite in assenza di autorizzazione paesaggistica sull'immobile sito in frazione Venamartello di proprietà: Velenosi lavinio, al momento della loro esecuzione:

- non hanno arrecato alcun danno al bene oggetto di tutela
- hanno conseguito un profitto pari ad € **516,46**.

Acquasanta Terme 16 giugno 2019

Il Responsabile del Procedimento Paesaggistico  
(Arch. Domenico Caucci)





Ancona,

17 MAG 2019

*Ministero per i beni  
e le attività culturali*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,  
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

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

Al **Comune di Acquasanta Terme**  
Ufficio Tecnico – Servizio Paesaggistico  
Responsabile del Procedimento Arch. Domenico Caucci  
P.zza XX Settembre n. 12 (sede temporanea Parco Rio)  
63095 Acquasanta Terme AP  
PEC: [comune.acquasantaterme@anute.it](mailto:comune.acquasantaterme@anute.it)

e.p.c.:

**Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale**  
c/o Segretariato Regionale del MiBAC per le Marche  
PEO: [sr-mar.corepacu@beniculturali.it](mailto:sr-mar.corepacu@beniculturali.it)

Prot. N. 10341 Allegati \_\_\_\_\_  
Class. 34.19.10 Fasc. 3.1

Risposta al foglio del 11/12/2018 N. 20838  
Prot. Sabap del 18/12/2018 N. 25541

**OGGETTO: ACQUASANTA TERME (AP) – Frazione Venamartello n. 24.**

Accertamento di compatibilità paesaggistica per opere eseguite in difformità senza aumento di volumetria e superficie.

Catastralmente distinto al N.C.E.U. al Foglio 33, Particella 358, Subb 1-2-3-4-7.

V.s. Rif.: Condono edilizio pratica n. 46/2018; Concessione Edilizia n. 40 del 19/10/1983

Accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Tutela ex art. 136, per effetto del D.M. 14/06/1971 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Acquasanta Terme, integrato dal D.M. 31/07/1985 (Galassino statale).

**Trasmissione parere.**

Richiedente: **Velenosi Lavinio**

Responsabile del procedimento (ex Legge 241/1990, artt. 5 e 6): **Arch. Domenico Cardamone**

In riscontro alla richiesta pervenuta il 11/12/2018 ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 18/12/2018 al n. 25541, con la quale codesta Amministrazione ha trasmesso la documentazione relativa all'intervento in oggetto, data per verificata dall'Amministrazione Comunale la legittimità della preesistenza;

Visto il D.P.C.M. 29 agosto 2014, n. 171 e ss.mm.ii.; Visto il D.M. 23 gennaio 2016, n. 44;

Visto il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137", di seguito denominato Codice;

Preso atto che le opere in questione rientrano nella fattispecie di cui all'art. 181, co. 1-ter e all'art. 167, co. 4 del Codice; Esaminata la documentazione progettuale pervenuta;

Preso atto che le opere realizzate in difformità si sostanziano sinteticamente in: realizzazione di un portico sul lato ovest con terrazzo praticabile sovrastante; chiusura parziale della scala al piano terra; modifica di alcune aperture; realizzazione di una cantina interrata di piccole dimensioni; modifiche estetiche;

Considerato che l'area, su cui insiste l'opera prevista, è caratterizzata da area urbana in ambito di crinale, tutelata paesaggisticamente ai sensi del Codice;

Considerato il vincolo di tutela paesaggistica che insiste sull'area in oggetto ex art. 136, comma 1 del Codice, iuxta D.M. 14/06/1971 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Acquasanta Terme, che nel suo enunciato contiene le seguenti motivazioni a sostegno della tutela: "La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per il rilevante valore panoramico e paesaggistico – costituito dalla suggestiva Vallata del Tronto, dai Monti di Macera della Morte, Monte Calvo, Monte Ceresa ed altri – determina un insieme di quadri naturali di particolare bellezza, comprendenti numerosi centri storici e pubblicamente godibili dalle strade che attraversano la località.", integrato dal D.M. 31/07/1985 (Galassino statale);

Considerato che il Funzionario Responsabile di codesta Amministrazione ha verificato la sussistenza delle condizioni per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, di cui alle lettere a), b) e c) del comma 4 dell'art. 167 del Codice e la conformità dei lavori a quanto previsto e assentito dal vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.);

Verificato che le opere di cui sopra non hanno sostanzialmente apportato variazioni evidenti all'apprezzamento dello stesso rispetto al contesto, non arrecando dunque particolari modificazioni allo stato dei luoghi e quindi non alterando i caratteri propri del paesaggio soggetto a tutela;



*Ministero per i beni  
e le attività culturali*  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA,  
BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Tutto ciò richiamato e premesso, per quanto di propria stretta competenza ai sensi di quanto previsto dall'art. 167, comma 5 del Codice,

IL SOPRINTENDENTE ESPRIME

**PARERE FAVOREVOLE** all'accertamento della **compatibilità paesaggistica**.

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. Si trattiene, per gli atti d'Ufficio, la documentazione pervenuta tramite P.E.C..

IL SOPRINTENDENTE  
Dott.ssa Marta Mazza

Arch. D. Cardamone/fc  
13/05/2019