



Determinazione n. 3 del 08/01/2026

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO CON PRESCRIZIONI SULL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, NEL COMUNE DI FANO - L.R. N. 19/2023; ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004; ART. 60 DELLE NTA DEL PPAR.

**LA RESPONSABILE DELLA E.Q. 3.2 ARCH. CARMEN STORONI
SU DELEGA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA -
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL
FURLO" - ATTIVITA' ESTRATTIVE
PACCHIAROTTI ANDREA**

Visti:

- il comma 43 bis dell'art.32 del D.L. n.269 del 30.09.2003, come modificato dalla relativa legge di conversione n. 326 del 24.11.2003;
- **l'art. 32 della L. n.47/85** concernente il rilascio del nulla osta alla sanatoria delle opere abusive costruite su aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nel testo vigente prima della sostituzione disposta dal comma 43 dell'art.32 del sopracitato D.L. n.269/2003;
- il D.Lgs. n. 42/2004 recante il *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, Parte III, e in particolare l'art. 146;
- la Legge n. 241/1990 *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"*;
- la Legge regionale 30 novembre 2023, n. 19 *"Norme della pianificazione per il governo del territorio"* e più specificatamente l'art. 33 co. 16 che stabilisce: *"fino all'approvazione dei PUG ai sensi del comma 4, restano ferme le deleghe di cui agli articoli 5, comma 1, e 6 della l.r. 34/1992 nel rispetto di quanto previsto dalla l.r. 34/2008"*;

- le NTA del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) approvato con Delibera Amministrativa del Consiglio Regionale n. 197/89 e più specificatamente l'articolo 60 - Esenzioni, punto 5 *“gli interventi previsti dagli articoli 31-32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47”*;
- l'art.2 comma 46 della legge 23 dicembre 1996, n.662 e ss.mm.ii.;
- il D.M. 26 settembre 1997 *“Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo”*.

Vista altresì la richiesta inoltrata dal Comune di FANO, con lettera acquisita agli atti di questo Ente il 30/07/2025, prot. n. 30875, per conto della ditta UGOLINI FABRIZIO relativamente all'acquisizione del Nulla Osta Paesaggistico alla sanatoria per opere abusive realizzate in su un immobile sito in località via Villa di Sotto, Roncosambaccio nel Comune di FANO.

Richiamata la relazione istruttoria prot. n. 41293 del 23/10/2025 redatta ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n. 42/2004 e **dell'articolo 32 della L. 47/1985** con la quale la competente E.Q. 3.2. *“Pianificazione Territoriale – VIA – Beni Paesaggistico Ambientali”* di questo Servizio ha proposto **parere favorevole** a firma della sottoscritta e dal Capo Ufficio 3.2.3, Geom. Paolo Gennari, relazione che qui di seguito si riporta:

“... omissis ...

In relazione al procedimento di cui all'oggetto, la Ditta UGOLINI FABRIZIO ha avanzato istanza a questa Amministrazione Provinciale tramite il Comune di FANO con richiesta pervenuta a questo Ente in data 30/07/2025 ed acquisita al prot. n.30875 di pari data.

Gli atti ed elaborati trasmessi con la domanda di nulla osta paesaggistico ed esaminati per quanto di competenza, sono i seguenti:

- **Domanda di rilascio di nulla osta paesaggistico in bollo;**
- **Elaborati grafici costituiti dalla tavola “U”;**
- **Relazione tecnica;**
- **Indicazione della zona omogenea ove ricade l'immobile;**
- **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;**
- **Stralcio del vigente P.R.G.;**
- **Indicazione degli estremi dell'apposizione del provvedimento di vincolo paesaggistico;**
- **Documentazione fotografica**

Si prende atto che i lavori edilizi per i quali si chiede rilascio di nulla osta paesaggistico all'istanza di 1° Condono edilizio riguardano l'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione ubicato in località via Villa di Sotto nella frazione di Roncosambaccio e censito al N.C.E.U. al Foglio n°2, mappale n°95, sub. 1 e 2 del Comune di FANO.

Si evidenzia che:

- *per ciò che riguarda ogni tutela di PRG adeguato al PPAR, essendo stata presentata istanza ai sensi dell'art.32 della L.47/85, l'intervento in oggetto è esente dalle prescrizioni del piano stesso ai sensi dell'art. 60, punto 5 delle relative NTA.*

- la presente istruttoria viene redatta a seguito delle competenze confermate a questo ente ai sensi dell'art. 35 co. 1 lett. a) che pur prevedendo l'abrogazione della legge regionale n. 34/1992 stabilisce l'eccezione per la lett. d) co. 2 dell'art. 5 della L.R. 34/1992;

- l'ufficio ha verificato l'avvenuto assolvimento dell'imposta di bollo da parte della ditta istante, ai sensi del DPR n. 624/1972, secondo le modalità previste dall'art. 3 del DM 10/11/2011

Nel dettaglio, così come riportato nella documentazione agli atti, il condono riguarda l'ampliamento volumetrico al piano terra dell'abitazione, realizzato in aderenza al fabbricato principale e posto sul retro del fabbricato medesimo. L'ampliamento di dimensioni pari a ml 3,97 x 3,74 destinato a soggiorno è stato collegato alla cucina già esistente tramite un'apertura.

A livello strutturale l'opera è in muratura, con copertura piana avente solaio in laterocemento rivestito con guaina bituminosa.

Inoltre sempre al piano terra in adiacenza al suindicato soggiorno è stata realizzata una cantina di 4,34 x 3,65 accessibile sia dall'interno del soggiorno tramite una porta in legno, sia direttamente dall'esterno attraverso un ingresso indipendente posizionato sul retro-prospetto, con una porta di metallo; la struttura dell'accessorio è in mattoni forati ed internamente si presenta allo stato grezzo, privi di intonaco alle pareti e senza alcuna finitura al pavimento.

Al piano primo, al di sopra della porzione destinata a cantina, è stato realizzato un bagno di ml 3,60 x 3,52 a servizio dell'intera abitazione; la struttura portante è identica a quella del piano terra e quindi pareti in muratura e copertura piana in laterocemento rifinita con guaina bituminosa.

In ultimo è stato realizzato un accessorio "capanno" di ml 3,52 x 2,38, adiacente al fabbricato abitativo con una struttura in muratura con copertura ad una falda inclinata rivestita in lamiera.

Il quadro territoriale di riferimento è la prima periferia a nord ovest di Fano, ed in particolare in prossimità della frazione di Roncosambaccio, in un'area tipizzata dal PRG vigente quale zona agricola "E".

L'area è tutelata paesaggisticamente dall'art. 136 del D. Lgs. 42/04 e ss.mm. per effetto del D.P.G.R. n. 668 del 03/02/1981 (Torrente Arzilla) che definisce la zona "di notevole interesse paesistico e naturale nel suo complesso, con elementi caratterizzanti che la compongono quali il torrente Arzilla, alcuni boschi ed il paesaggio collinare ed agricolo".

In merito alla presente istruttoria paesaggistica si evidenzia in primo luogo che trattasi di un ampliamento relativo ad una abitazione esistente che non riveste particolare interesse storico architettonico.

Gli elementi costruttivi utilizzati e le finiture dei manufatti, tutto ormai estremamente storicizzato, sono decisamente idonei dal punto di vista edilizio in quanto posti in continuità materica e tipologica con quelli della parte dell'abitazione esistente, senza creare quindi alcuna disarmonia tra il vecchio ed il nuovo.

Per quanto sopra, questo Ufficio ritiene che l'intervento in esame non si trova in contrasto con gli obiettivi del sopra citato D.P.G.R. non creando particolari problematiche nello specifico contesto paesaggistico dei luoghi.

Si propone pertanto di formulare un orientamento favorevole alla richiesta di Nulla Osta Paesaggistico all'istanza **del cosiddetto 1° condono**.

Si trasmette copia della documentazione tecnica e della presente relazione istruttoria/motivata proposta alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ai fini dell'acquisizione del prescritto parere ai sensi dell'art. 146 commi 8 e 9 del D.lgs. 42/04.

Viene infine evidenziato che il Responsabile dell'Ufficio e la Responsabile del Procedimento nonché titolare della EQ dichiarano, ciascuno per se stesso, di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse, ai sensi dell'art.6-bis della L.241/90 e ss.mm.ii., nei confronti dei destinatari del presente atto...

... omissis ...".

Evidenziato che con nota prot. n. 41442 del 24/10/2025 gli Uffici hanno provveduto a trasmettere via PEC alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, ai sensi del comma 7 art.146 del D.Lgs. n.42/2004, copia della relazione istruttoria/motivata proposta riportata in narrativa, corredata della relativa documentazione tecnica, ai fini dell'acquisizione del prescritto parere vincolante, ai sensi dell'art. 146 commi 8 e 9 del D.Lgs n. 42/04.

Constatato che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso il proprio parere favorevole con nota acquisita agli atti di questo Ente in data 30/12/2025 prot. n. 50460, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- siano ridotti gli sporti delle coperture al fine di ricondurli a dimensioni più tipiche dell'edilizia rurale;
- sia realizzata una tinteggiatura nei colori delle terre.

Preso atto:

- che il Geom. Paolo Gennari, Capo Ufficio 3.2.2 "*Beni Paesistico Ambientali e Vigilanza*", non si trova, così come dallo stesso dichiarato nel riportato documento istruttorio, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'art. 6bis della L. n.241/1990 e nell'art. 8 del Codice di comportamento aziendale;
- che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimentale, ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con il medesimo tasso di complessità, fatti salvi gli eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti o integrazioni documentali.

Visti:

- la legge 7 aprile 2014, n. 56 "*Disposizioni sulle Città Metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni*";
- la legge regionale delle Marche 3 aprile 2015, n. 13 "*Disposizioni per il riordino delle funzioni amministrative esercitate dalle Province*";
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*", ed in particolare:
 1. l'articolo 107 concernente "*Funzioni e responsabilità della dirigenza*";
 2. l'articolo 147-bis, comma 1, concernente, nella fase preventiva e di formazione dell'atto, il "*Controllo di regolarità amministrativa e contabile*";

- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n. 49/2023, ed in particolare l'articolo 36 concernente le *“Funzioni e competenze dei dirigenti”*;
- il Regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.13 del 10/06/2014, come successivamente modificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 56 del 20/12/2019;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*.

Richiamato l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, del decreto legge 10 ottobre 2012, n° 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n° 213, espresso dalla sottoscritta.

Evidenziato

- che dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- che tutti gli atti normativi richiamati nel presente atto sono da intendersi comprensivi, ove intervenute, delle successive modificazioni e integrazioni;

Dato atto altresì che il sottoscritto non si trova, ai sensi dell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e dell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale, in situazioni di incompatibilità e in condizioni di conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto;

Ritenuto di dover adottare, sulla base delle motivazioni di cui alla relazione istruttoria citata in narrativa e riportata in allegato, l'atto di che trattasi di competenza della sottoscritta in base alla delega conferita dal Dirigente del Servizio 3 “AMBIENTE – URBANISTICA – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE ‘GOLA DEL FURLO’ – ATTIVITÀ ESTRATTIVE”, Dott. Andrea Pacchiarotti, con determinazione n° 990 del 25/08/2025.

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

1. **Di rilasciare** alla ditta UGOLINI FABRIZIO, ai sensi **dell'art.32 della L.47/85**, dell'art.146 del D.Lgs 42/04 e dell'art. 33 comma 16 della Legge Regionale n.19/2023, il Nulla Osta Paesaggistico alla domanda di condono edilizio per opere realizzate in assenza del titolo edilizio relativo all'ampliamento di un fabbricato di civile abitazione in località via Villa di Sotto, Roncosambaccio, Comune di FANO (pratica di condono n. 720/85) **con le seguenti prescrizioni:**
 - ***siano ridotti gli sporti delle coperture al fine di ricondurli a dimensioni più tipiche dell'edilizia rurale;***
 - ***sia realizzata una tinteggiatura nei colori delle terre.***
2. **Di precisare** che il presente Nulla Osta è rilasciato ai soli ed esclusivi fini paesaggistici e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o di altre amministrazioni fatti salvi eventuali diritti di terzi.
3. **Di evidenziare** che la sanzione amministrativa di natura paesaggistica per le opere abusive di cui al precedente punto 1. sarà applicata dal comune di FANO calcolando l'indennità pecuniaria, prevista dall'art.167 D.Lgs. n. 42/2004, secondo i parametri e le modalità di cui al D.M. per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997; il Comune provvederà ad inviare a questa Amministrazione Provinciale copia del provvedimento sanzionatorio adottato.
4. **Di comunicare** la conclusione del procedimento e di **trasmettere** la presente determinazione:
 - al Comune di Fano;
 - alla Ditta Ugolini Fabrizio;
 - alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.
5. **Di dare atto** che:
 - il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa;
 - l'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria è la E.Q. 3.2. "*Pianificazione Territoriale – VIA – Beni Paesaggistico Ambientali*";
 - il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 co. 1 della Legge n. 241/90, è la sottoscritta, Arch. Carmen Storoni.
6. **Di provvedere** alla pubblicazione in forma integrale il presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei

Provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33.

7. **Di rappresentare**, ai sensi dell'articolo 3 comma 4 della legge n.241/90, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'articolo 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs.n. 104/2010, proporre innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì la presentazione, entro centoventi giorni, del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n.1199/1971.

La Titolare di E.Q. 3.2
Su delega del Dirigente Andrea
Pacchiarotti
STORONI CARMEN
sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO CON PRESCRIZIONI SULL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, NEL COMUNE DI FANO - L.R. N. 19/2023; ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004; ART. 60 DELLE NTA DEL PPAR.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 6 / 2026

=====

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 07/01/2025

La Titolare di E.Q. 3.2
Arch. Carmen Storoni

sottoscritto con firma elettronica

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 3 DEL 08/01/2026

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO CON PRESCRIZIONI SULL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, NEL COMUNE DI FANO - L.R. N. 19/2023; ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004; ART. 60 DELLE NTA DEL PPAR.

Si certifica che l'atto in oggetto viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro, li 08/01/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
ANIBALLI DANIELE
sottoscritto con firma digitale