

Determinazione n. 25 del 13/01/2026

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO CON PRESCRIZIONI SULL'ISTANZA DI 1° CONDONO EDILIZIO RELATIVO AD OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO IN LOCALITÀ VIA CASAROTONDA 40 NEL COMUNE DI MONTEFELCINO - ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004; ART. 60 DELLE NTA DEL PPAR E L.R. N. 19/2023.

**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 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 la richiesta inoltrata dal Comune di MONTEFELCINO, con lettera acquisita agli atti di questo Ente il 07/11/2024, prot. n. 43337, e successiva integrazione del 10/02/2025 con prot n. 4496 per conto della ditta Baldelli Martina e Baldelli Alice relativamente all'acquisizione del Nulla Osta Paesaggistico in sanatoria per opere abusive realizzate in assenza del titolo edilizio in un immobile sito in località via Casarotonda 40 nel Comune di MONTEFELCINO.

Vista e condivisa la relazione istruttoria prot. n. 8529 del 07/03/2025 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 **pare-re favorevole** a firma del Responsabile del procedimento l'Arch. Prosperi Gerardo, ora quiescente, e della sottoscritta Titolare della E.Q. Arch. Carmen Storoni, che qui di seguito si riporta:

“... omissis ...

In relazione al procedimento di cui all'oggetto, la Ditta Baldelli Martina e Baldelli Alice ha avanzato istanza a questa Amministrazione Provinciale tramite il Comune di Montefelcino, con richiesta acquisita al prot. n. 43337 del 07/11/2024 e successiva integrazione prot. 4496 del 10/02/2025. Gli atti ed elaborati trasmessi con la domanda di Nulla Osta Paesaggistico ed esaminati per quanto di competenza, sono i seguenti:

- *Relazione tecnica*
- *Relazione paesaggistica*
- *Individuazione cartografica (estratto cartografico catastale, CTR, IGM, ortofoto, PRG vigente)*
- *Elaborati grafici*
- *Documentazione fotografica.*

In via preliminare si evidenzia che 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. È stato quindi verificato l'assolvimento dell'imposta di bollo da parte della ditta, ai sensi del DPR n. 624/1972, secondo le modalità previste dall'art. 3 del DM 10/11/2011.

Nel merito la richiesta è finalizzata alla definizione di un condono edilizio ex Lege 47/85 (istanza di condono n. 301 del 01/10/1986). L'istanza di condono riguarda la realizzazione senza titolo di opere edilizie in un fabbricato di civile abitazione. Il fabbricato è situato in via Casarotonda n. 40 nel Comune di Montefelcino (Foglio 6, mapp. 563 del Catasto Fabbricati). Di seguito vengono descritte in dettaglio le opere oggetto di sanatoria:

- *Fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra (Lic. ed. n. 488 del 13/09/1976) in cui sono state abusivamente realizzate: una scala esterna in ferro che dà accesso al piano sottotetto; un bagno al*

piano sottotetto; la demolizione della scala di collegamento interna con una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra; modifiche prospettiche.

- Manufatti accessori: si tratta di quattro manufatti/capanni collocati nell'area di pertinenza del fabbricato principale adibiti al ricovero di animali e attrezzi:

Man.A) Tettoia su pilastri in cls di dimensioni mt 6,20x3,20, con altezza interna mt 2,00-2,60.

Man.B) Struttura in muratura con dimensioni mt 12,20x6,22 con altezza interna mt 2,70; in aderenza una sorta di voliera trattata con rete e una tettoia di forma irregolare con dimensioni $(3,82+2,71) \times 6,69/2 = \text{mq } 22,08$ (altezza interna di mt 2,50) nonché un volume in muratura indicato come "porcilaia" di dimensioni mt 2,71x11,55(altezza interna di mt 2,50).

Man.C) Garage in muratura di dimensioni mt 4,80x3,70, con altezza interna mt 2,30-2,83.

Man.D) Magazzino in muratura in un corpo di fabbrica di mt 3,50x9,80 con altezza interna di mt 2,30.

Si prende atto delle attestazioni del progettista in merito all'epoca di realizzazione delle varie opere. Dalle documentazioni trasmesse si rileva che, con riferimento al piano urbanistico vigente, l'edificio ricade in zona E4 agricola a tutela integrale (tav. 9.1 del PRG). L'area su cui insiste l'immobile ricade inoltre all'interno dell'ambito di tutela dei fiumi, i torrenti e corsi d'acqua (art.142, punto 1, lett. c). Si evidenzia peraltro che, essendo stata presentata istanza ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85, l'intervento è esente dalle prescrizioni del PPAR (art. 60 punto 5 Nta). Per quel che riguarda il quadro territoriale di riferimento, il fabbricato principale e i manufatti pertinenziali in esame fanno parte di un tessuto di case sparse alternato a boschi e foreste, con presenza di campi coltivati. Con riferimento agli interventi eseguiti, tutti di estrema modestia costruttiva, si osserva che i manufatti risultano coperti dalla vegetazione e non appaiono immediatamente visibili dalla strada principale.

Per tali motivi, questo Ufficio ritiene che le modifiche intervenute non si pongano in contrasto con gli obiettivi del D.Lgs. 42/04 e non creino particolari problematiche nello specifico contesto paesaggistico dei luoghi. Propone pertanto di formulare un orientamento favorevole alla richiesta di Nulla Osta Paesaggistico per l'istanza di condono edilizio e trasmette copia della documentazione tecnica e della presente relazione istruttoria 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 del Procedimento Arch. Gerardo Prosperi e la Responsabile dell'EQ 3.2 Arch. Carmen Storoni dichiarano, ciascuno per proprio conto, di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/90 e s.m.i, nei confronti dei destinatari del presente atto.

... omissis ...".

Evidenziato che con nota prot. n. 8529 del 07/03/2025 gli Uffici hanno provveduto a trasmettere 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 esaminato la documentazione pervenuta e ritenendo la stessa incompleta, ha richiesto le dovute integrazioni, con nota acquisita al protocollo di questo ente con n.14225 del 14/04/2025;

- questa amministrazione provinciale, ha provveduto a trasmettere al Comune di Montefelcino e alla ditta istante Baldelli Martina e Baldelli Alice, la richiesta di integrazione pervenuta da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche con nota prot. 14716 del 15/04/2025;
- la Ditta istante Baldelli Martina e Baldelli Alice, tramite il Comune di Montefelcino, ha provveduto a trasmettere l'integrazione documentale direttamente alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche e, per conoscenza, a questa Amministrazione, acquisita al protocollo n. 50139 del 24/12/2025 della Provincia di Pesaro e Urbino.

Constatato che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni con nota acquisita agli atti di questo Ente in data 08/01/2026 con prot. 426 di pari data, a condizione che vengano recepite le seguenti condizioni vincolanti:

- *al fine di preservare il decoro dell'area paesaggistica tutelata e favorire una migliore integrazione dei manufatti, siano attuati tutti gli interventi manutentivi indicati nella Relazione tecnica integrativa,*
- *provvedendo a tinteggiare i paramenti esterni con cromie tenui nella gamma delle terre; si preferisca inoltre l'utilizzo di materiali e finiture tipiche del contesto rurale di riferimento, quali manti di copertura in coppi, lattoneria in rame o similare e infissi in legno o simil-legno.*

Preso atto:

- che l'Arch. Gerardo Prosperi, ora quiescente ma all'epoca dell'istruttoria quale Responsabile del Procedimento non si trovava, 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. 6-bis della L. 241/1990 e nell'art. 8 del Codice di comportamento aziendale;
- che l'Ing. Filippo Terenzi subentrato nell'istruttoria conclusiva del procedimento e appartenente all' E.Q. 3.2 *"Pianificazione Territoriale*, non si trova 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 la sottoscritta Carmen Storoni, titolare della E.Q. 3.2 *"Pianificazione Territoriale*, subentrata a Gerardo Prosperi quale Responsabile del Procedimento, non si trovava, così come già 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. 6-bis della L. 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 la sottoscritta 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, così come sopra riportato.

Ritenuto di dover adottare, sulla base delle motivazioni di cui alla relazione istruttoria riportata in narrativa, 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 Baldelli Martina e Baldelli Alice, ai sensi dell'art.32 del D.L. 269/03, 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 1° condono edilizio per opere realizzate in assenza del titolo abilitativo relative a Autorizzazione Paesaggistica in sanatoria in località via Casarotonda 40, Comune di MONTEFELCINO (pratica di condono n. 301/1986) **con le seguenti prescrizioni di cui al parere favorevole della Soprintendenza:**
 - *al fine di preservare il decoro dell'area paesaggistica tutelata e favorire una migliore integrazione dei manufatti, siano attuati tutti gli interventi manutentivi indicati nella Relazione tecnica integrativa, provvedendo a tinteggiare i paramenti esterni con cromie tenui nella gamma delle terre; si preferisca inoltre l'utilizzo di materiali e finiture tipiche del contesto rurale di riferimento, quali manti di copertura in coppi, lattoneria in rame o similare e infissi in legno o simil-legno.*
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 MONTEFELCINO

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 MONTEFELCINO;
- alla Ditta Baldelli Martina e Baldelli Alice;
- 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 stato nella fase istruttoria iniziale l'Arch. Prosperi Gerardo e nella fase conclusiva la sottoscritta titolare della E.Q. 3.2.

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 1° CONDONO EDILIZIO RELATIVO AD OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO IN LOCALITÀ VIA CASAROTONDA 40 NEL COMUNE DI MONTEFELCINO - ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004; ART. 60 DELLE NTA DEL PPAR E L.R. N. 19/2023.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 136 / 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 13/01/2026

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

sottoscritto con firma elettronica