



Anno Prop. : 2026

Num. Prop. : 138

Determinazione n. 23 del 13/01/2026

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO SULL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PER REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO E REALIZZAZIONE DI ACCESSORI NONCHÉ CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL P.T. E 1°P. A CIVILE ABITAZIONE (PRAT. N. 4743/CD85) - COMUNE DI PESARO 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 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 PESARO, con lettera acquisita agli atti di questo Ente il 10/09/2025, prot. n. 35363, per conto della ditta TESEI BRUNO relativamente all'acquisizione del Nulla Osta Paesaggistico alla sanatoria per opere abusive realizzate in assenza del titolo edilizio in un immobile sito in località strada Monteballante nel Comune di PESARO.

Vista e condivisa la relazione istruttoria prot. n. 48769 del 16/12/2025 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 quale Responsabile del procedimento e titolare della E.Q. 3.2 e del 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 TESEI BRUNO ha avanzato istanza a questa Amministrazione Provinciale tramite il Comune di PESARO con richiesta pervenuta a questo Ente in data 10/09/2025 e acquisita al prot. n.35363 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 Tav.A1;**
- **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in merito all'epoca degli abusi;**
- **Relazione tecnica esplicativa;**
- **Planimetria catastale;**
- **Certificato di idoneità statica;**
- **Documentazione fotografica;**
- **Corografia.**

Si prende atto che i lavori edilizi per i quali si chiede il rilascio di nulla osta paesaggistico sull'istanza del 1°condono edilizio, riguardano l'ampliamento di un fabbricato per la realizzazione di accessori nonché cambio di destinazione d'uso del piano terra e primo a civile abitazione, il tutto ubicato in località strada Monteballante e censito al N.C.E.U. al Foglio n°51, mappale n°326 del Comune di Pesaro.

Si evidenzia che:

- gli interventi eseguiti sull'immobile risultano esenti dalle tutele paesistiche di cui al PRG adeguato al PPAR, essendo stata presentata istanza ai sensi dell'art. 32 della L.47/1985, 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;

Nel dettaglio:

- realizzazione di superficie non residenziale accorpata all'edificio principale eseguita in muratura;

- cambio di destinazione d'uso da sbroglio ad appartamento dei locali siti al piano terra e parte del primo per una superficie di mq. 98,77.

Risulta dalla documentazione che i lavori sono stati ultimati nell'anno 1981.

L'ampliamento controterra è stato realizzato in calcestruzzo armato e parte in muratura con solaio di copertura in latero-cemento e in piano.

Per quel che riguarda le finiture esterne, si constata che le facciate sono state realizzate in coerenza con il prospetto esistente dell'intero edificio e quindi risultano intonacate e tinteggiate; lo stesso dicasì per gli infissi che sono stati realizzati in linea e in sintonia con quelli esistenti.

Per quel che riguarda il quadro territoriale paesaggistico di riferimento ci troviamo esattamente a sud ovest del Comune di Pesaro, in un versante collinare molto ricco di vegetazione e superfici boscate

Infatti l'area è tutelata paesaggisticamente dall'art. 142, lett. g) del D.Lgs 42/04 (boschi e foreste).

In merito alla presente istruttoria paesaggistica, si evidenzia in primo luogo che il fabbricato ha subito importanti modifiche, autorizzate con licenza edilizia n. 256/1979 rilasciata dal Comune di Pesaro e che pertanto il fabbricato perse ogni valore storico architettonico degno di rilievo nel caso in cui fossero state presenti in origine.

Occorre poi sottolineare che sia i manufatti realizzati contro terra che il cambio di destinazione d'uso non hanno rilievo paesaggistico in quanto non modificano significativamente l'aspetto esteriore del fabbricato.

Per quel che riguarda l'ampliamento, lo stesso è stato realizzato innanzitutto con elementi costruttivi e finiture idonee dal punto di vista edilizio, tali da dare agli stessi accessori una evidente dignità edilizia, ma soprattutto in perfetta sintonia con il concesso, tale da non creare disarmonia tra il preesistente fabbricato di cui alla concessione edilizia n. 256/1979 e l'ampliamento.

Per quanto sopra, questo Ufficio ritiene che l'intervento in esame non si è posto e non si pone in contrasto con gli obiettivi del sopra citato D.Lgs, 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 di 1° condono edilizio di cui all'art.32 della Legge n. 47/1985.

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. 42/2004.

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. 49086 del 18/12/2025 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 13/01/2025, prot. n. 818.

Preso atto:

- che la sottoscritta, Arch. Carmen Storoni, Responsabile del Procedimento e la Titolare della E.Q. 3.2, *“Pianificazione Territoriale – VIA – Beni Paesistico Ambientali”*, non si trova, 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 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'alleghato 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 TESEI BRUNO, ai sensi **dell'art.32 del 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 relative a ampliamento di un fabbricato per realizzazione di accessori nonchè cambio di destinazione d'uso del piano terra e primo a civile abitazione (prat. N. 4743/CD85); in località strada Monteballante, Comune di PESARO (pratica di condono n. 4743/1985).
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 PESARO 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 Pesaro;
 - alla Ditta TESEI BRUNO;
 - 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”* ;
 - la Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 co. 1 della Legge n. 241/90, è la sottoscritta.
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

Determinazione n. 23 del 13/01/2026

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 SULL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO
PER REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO RELATIVO
ALL'AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO E REALIZZAZIONE DI ACCESSORI
NONCHÉ CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL P.T. E 1°P. A CIVILE ABITAZIONE
(PRAT. N. 4743/CD85) - COMUNE DI PESARO 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: 138 / 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, lì 13/01/2026

La Titolare di E.Q 3.2
Arch. Carmen Storoni

sottoscritto con firma elettronica



CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determine N. 23 DEL 13/01/2026

**OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO SULL'ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PER
REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO DI
UN FABBRICATO E REALIZZAZIONE DI ACCESSORI NONCHÉ CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO DEL P.T. E 1°P. A CIVILE ABITAZIONE (PRAT. N. 4743/CD85) -
COMUNE DI PESARO 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, lì 14/01/2026

L'Addetto alla Pubblicazione
ROSSI BEATRICE
sottoscritto con firma digitale