



Anno Prop. : 2026

Num. Prop. : 135

## Determinazione n. 20 del 13/01/2026

**OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO SULL'ISTANZA DI 1° CONDONO EDILIZIO N. 302/1986 PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO PER CAMBIO DESTINAZIONE PIANO PRIMO DA CAPANNONE ARTIGIANALE A CIVILE ABITAZIONE E REALIZZAZIONE ACCESSORIO ENTRO TERRA, REALIZZATE IN LOCALITÀ VIA CASAROTONDA 42 NEL COMUNE DI MONTEFELCINO - L.R. N. 19/23; ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004.**

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 11/02/2025, prot. n. 4561, per conto della ditta Baldelli Claudio e Formica Paola 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 42 nel Comune di MONTEFELCINO.

**Vista e condivisa** la relazione istruttoria prot. n. 8530 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 **parere 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 Claudio ha avanzato istanza a questa Amministrazione Provinciale tramite il Comune di Montefelcino, con richiesta pervenuta a questo Ente in data 11/02/2025 ed acquisita al prot. n.4561 del 11/02/2025. 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 (stralcio catastale, CTR, 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. 302 del 01/10/1986). L'istanza riguarda la realizzazione senza titolo di opere edilizie in un manufatto artigianale a due piani fuori terra, con piano terra adibito ad uso artigianale e primo piano a civile abitazione. Il fabbricato è situato in via Casarotonda n. 42 nel Comune di Montefelcino ed è censito al Foglio 6, mapp. 572 sub. 1 e sub. 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Montefelcino. Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura verticale mista di laterizio e cemento armato e solai in latero cemento con copertura a falde e manto in tegole. Di seguito vengono descritte le opere oggetto di sanatoria:*

- cambio di destinazione del piano terra da agricolo a magazzino. La superficie linda indicata è di mt (20,20x12,20) con altezza netta interna di mt 4,30;
- ampliamento al piano terra con realizzazione di un vano “ripostiglio” e un vano “disimpegno/wc” per una superficie linda complessiva di mt (4,10+380)x18/2 = mq 71,10. Si evidenzia che questo ampliamento è realizzato interamente entro terra;
- cambio di destinazione del piano primo del manufatto, da artigianale a civile abitazione. La superficie dell’abitazione risulta di mt (20,20x12,20) con altezza netta interna di mt 2,80. E’ presente un balcone e una scala esterna di accesso.

Si prende atto di quanto dichiarato dal progettista relativamente ai titoli abilitativi di costruzione (Conc. ed. n. 3405 del 15/12/1979; Conc. ed. n. 1114 del 27/05/1980; Conc. ed. n. 1461 del 31/05/1980) e al periodo di esecuzione delle opere abusive (1981). Il tecnico informa inoltre che in data 06/12/1996 il Comune di Montefelcino ha già disposto il rilascio della Concessione in sanatoria n.83, subordinandone il ritiro e l’efficacia alla presentazione di idonea integrazione documentale. Pertanto, la presente documentazione è stata presentata con lo scopo di completare la richiesta di concessione in sanatoria. Inoltre il progettista precisa che le opere abusive sono avvenute all’inizio degli anni ‘80 e quindi in data antecedente all’entrata in vigore delle norme di tutela.

Dalle documentazioni trasmesse si rileva che, con riferimento al piano urbanistico vigente, l’edificio ricade in zona E1 agricola (tav. 9.1 del PRG). L’area su cui insiste l’immobile ricade inoltre all’interno di un’area tutelata paesaggisticamente dal D.Lgs. 42/04 in quanto territorio coperto da foreste e da boschi (art.142, punto 1, lett. g). 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 in esame fa parte di un tessuto di case sparse alternato a boschi e foreste, con presenza di campi coltivati. Proprio per la presenza di tali macchie boschive, le opere non appaiono immediatamente visibili dalla strada principale. Per tale motivo questo Ufficio ritiene che l’intervento in esame non si ponga in contrasto con gli obiettivi del D.Lgs. 42/04 e non crei 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/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 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 smi, nei confronti dei destinatari del presente atto.

... omissis ...”.

**Evidenziato** che con nota prot. n. 8530 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 e ritenendo la stessa incompleta, ha chiesto le necessarie integrazioni con nota pervenuta a questo Ente in data 11/04/2025 con prot. 14164 in pari data;
- questa amministrazione provinciale, ha provveduto a trasmettere al Comune di Montefeltro e alla Ditta Baldelli Claudio e Formica Paola, la richiesta di integrazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche con prot. 14714 del 15/04/2025.
- la Ditta Baldelli Claudio e Formica Paola, tramite il Comune di Montefeltro, ha provveduto a trasmettere alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche e, per conoscenza, a questa Amministrazione, la documentazione integrativa, costituita da un elaborato grafico e da una relazione tecnica contenente l'aggiornamento delle opere oggetto di abuso, acquisita al protocollo n. 49100 del 18/12/2025 della Provincia di Pesaro e Urbino.

**Costatato** che la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ha espresso il proprio parere favorevole con nota acquisita agli atti di questo Ente in data 08/01/2026 con prot. 423 in pari data.

**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. Filipoo 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 provvidenziale, 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 quale Titolare della E.Q. 3.2 *“Pianificazione territoriale – VIA – Beni paesaggistico-ambientali”*.

**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 Claudio e Formica Paola, ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269/2003, dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 33, comma 16, della Legge Regionale n. 19/2023, il Nulla Osta Paesaggistico in sanatoria, nell'ambito della domanda di condono edilizio n. 302/1986, per opere realizzate in assenza di titolo edilizio, consistenti nell'ampliamento del piano terra adibito a bagno e ripostiglio, nella realizzazione di un capanno a protezione di un pozzo, nel cambio di destinazione d'uso del piano primo, nonché nel ripristino della bucatura della finestra del bagno al medesimo piano.
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;

**Determinazione n. 20 del 13/01/2026**

- alla Ditta Baldelli Claudio, Formica Paola;
- 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 SULL'ISTANZA DI 1° CONDONO EDILIZIO N. 302/1986 PER OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO PER CAMBIO DESTINAZIONE PIANO PRIMO DA CAPANNONE ARTIGIANALE A CIVILE ABITAZIONE E REALIZZAZIONE ACCESSORIO ENTRO TERRA, REALIZZATE IN LOCALITÀ VIA CASAROTONDA 42 NEL COMUNE DI MONTEFELCINO - L.R. N. 19/23; ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 135 / 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