



Determinazione n. 1370 del 12/10/2026

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO ALL'ISTANZA DI 1° CONDONO EDILIZIO PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO CONSISTENTI IN MODIFICHE EDILIZIE PER ESIGENZE ABITATIVE REALIZZATE NEL FABBRICATO POSTO IN VIA DEL CASTELLO N. 5, IN LOCALITÀ FENILE NEL COMUNE DI FANO - L.R. N. 19/23; ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004; ART. 60 DELLE NTA DEL PPAR.

**IL 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 altresì la richiesta inoltrata dal Comune di FANO, con lettera acquisita agli atti di questo Ente il 18/06/2026, prot. n. 27227, per conto della ditta Rossini Giuseppina e Bacciaglia Maria Teresa relativamente all'acquisizione del Nulla Osta Paesaggistico in sanatoria per opere abusive realizzate in assenza del titolo edilizio in un immobile sito in località Fenile nel Comune di FANO.

Vista e condivisa la relazione istruttoria prot. n. 32277 del 22/07/2026 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 Funzionario tecnico Ing. Filippo Terenzi e della Responsabile del procedimento e Titolare della E.Q. Arch. Carmen Storoni, che qui di seguito si riporta:

“... omissis ...

In relazione al procedimento di cui all'oggetto, la Ditta Rossini Giuseppina e Bacciaglia Maria Teresa ha avanzato istanza a questa Amministrazione Provinciale tramite il Comune di FANO con richiesta pervenuta a questo Ente in data 17/06/2026 ed acquisita al prot. n.27227 del 18/06/2026. Gli atti ed elaborati trasmessi con la domanda di nulla osta paesaggistico e con le successive integrazioni ed esaminati per quanto di competenza, sono i seguenti:

- 1. Domanda di rilascio di nulla osta paesaggistico in bollo;*
- 2. Planimetria catastale;*
- 3. Stralcio di mappe (satellitare, PRG, ortofoto 1978, aerofotogrammetrico 1972);*
- 4. Elaborati tecnico: Tav.1 Stato Attuale;*
- 5. Elaborati tecnico: Tav.2 Stato autorizzato e tavola originaria;*
- 6. Elaborati tecnico: Tav.3 Stato attuale con individuazione parti oggetto di condono;*
- 7. Elaborati tecnico: Tav.4 Sovrapposizione;*
- 8. Relazione;*
- 9. Documentazione fotografica.*

Si prende atto che le opere edilizie per le quali si chiede il rilascio di nulla osta paesaggistico in sanatoria riguardano lievi modifiche necessarie per esigenze funzionali alla proprietà, l'immobile è ubicato in via del Castello n. 5, località Fenile, censito al N.C.E.U. al Foglio 13, mappale 187, sub. 1-2, del Comune di FANO.

Si richiama la normativa di riferimento e i vincoli specifici presenti nell'area in cui ricade il fabbricato:

- l'art. 136 del D.lgs n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;*
- l'articolo 146 del D.lgs. n. 42/2004 recante il “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;*
- la legge regionale n. 19/2023 - “Norme della pianificazione per il governo del territorio” e più specificatamente quanto stabilito ai commi 5 e 7 dell'articolo 30 della medesima legge regionale.*

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) della L.R.19/23 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 istante, 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 47/1985 - istanza di 1°condono n. 5533/1985 così come riportato nella documentazione trasmessa dal Comune di Fano.

Si evidenzia che per quel che riguarda le tutele di PPAR, essendo stata presentata istanza ai sensi dell'art. 32 L. 47/85, l'intervento in oggetto è esente dalle prescrizioni del Piano stesso ai sensi dell'art. 60, punto 5 delle relative NTA.

L'immobile oggetto della presente istanza di condono, sito in località Fenile, Via del Castello n. 5, risulta essere stato edificato nell'anno 1957.

Successivamente, nel periodo compreso tra il 1960 e il 1980, l'edificio è stato frazionato in due distinte unità immobiliari (sub. 1 e sub. 2) e sono state realizzate alcune modifiche per rispondere alle esigenze della proprietà, come specificato nella relazione tecnica allegata.

La Ditta ha eseguito, nel corso dell'anno 1965, come attestato dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presentata, i seguenti interventi in assenza di titolo edilizio:

- frazionamento dell'immobile (periodo 1960–1970):*
 - realizzazione della divisione dell'edificio in due distinte unità immobiliari (sub. 1 e sub. 2).*
 - appartamento posto al piano terra – Sub. 1 (periodo 1960–1980):*
 - chiusura del porticato posto sul prospetto retrostante;*
 - realizzazione di un corpo di fabbrica in aderenza sul retro prospetto, destinato a ripostiglio/lavanderia al piano terra;*
 - modifica della distribuzione interna del piano terra, con recupero e resa fruibile della porzione indicata nel progetto originario come "terrapieno", mediante scavo del terreno lungo il perimetro esterno al fine di consentire la realizzazione degli accessi dall'esterno;*
 - modifica della scala interna di collegamento;*
 - modifica delle aperture esistenti (bucature) e realizzazione di nuove aperture.*
 - appartamento posto al piano primo e sottotetto – Sub. 2 (periodo 1960–1980):*
 - chiusura del terrazzo;*
 - realizzazione di un corpo di fabbrica sul prospetto retro, al piano ammezzato, destinato a bagno;*
 - modifica della distribuzione interna dei locali;*
 - esecuzione di interventi sul piano sottotetto e sulla copertura, con sopraelevazione della stessa al fine di rendere il sottotetto accessibile e fruibile;*
 - realizzazione di una scala esterna;*
 - modifica della scala interna per consentire l'accesso al piano sottotetto;*
 - modifica delle aperture esistenti (bucature) e realizzazione di nuove aperture.*

Per quel che riguarda il quadro territoriale paesaggistico di riferimento, si descrive che l'area in esame è localizzata in zona ricadente lungo il corso del Fiume Metauro e del Torrente Arzilla ed è disciplinata dal vigente PRG quale zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da una parziale edificazione "B".

L'area è tutelata paesaggisticamente ai sensi dall'art. 136 del D. Lgs. 42/04 e ss.mm. per effetto del D.M. 31/07/1985 (Zone ricadenti lungo il corso del Fiume Metauro e del Torrente Arzilla, Fano PU) che definisce "le zone lungo l'intero corso del fiume Metauro e del torrente Arzilla ricadenti sul territorio del comune di fano, hanno notevole interesse pubblico."

In relazione al nulla osta paesaggistico sull'istanza di 1°condono si evidenzia preliminarmente che le opere oggetto di sanatoria sono state realizzate su un fabbricato esistente, edificato nel 1957, e consistono in interventi di frazionamento, ampliamento e modifica del manufatto originario.

Tali opere non hanno comportato la realizzazione di un nuovo organismo edilizio, ma costituiscono interventi eseguiti in aderenza al fabbricato esistente, prevalentemente sul retro prospetto, con un limitato impatto visivo e percettivo sul contesto paesaggistico.

L'immobile, privo di particolari caratteri di interesse storico-artistico, presenta gli interventi maggiormente visibili, quali la chiusura del porticato e del terrazzo, la realizzazione dei modesti

corpi di fabbrica destinati a ripostiglio/lavanderia e bagno e la scala esterna, localizzati quasi esclusivamente sul prospetto retro.

Tali opere oggetto di condono edilizio risultano peraltro schermate dalla vegetazione esistente e sono pertanto scarsamente percepibili dalla viabilità pubblica.

Le modifiche alla distribuzione interna dei locali e ai collegamenti verticali, mediante l'adeguamento delle scale interne, interessano esclusivamente gli spazi interni dell'edificio e non determinano alcun impatto visivo sul paesaggio circostante.

Gli interventi sul piano sottotetto e sulla copertura, unitamente alle modifiche delle aperture esistenti e alla realizzazione di nuove bucatore, risultano coerenti con la sagoma, il volume e le caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente, senza alterarne in modo significativo la percezione visiva.

Nel complesso, gli interventi hanno comportato una trasformazione del manufatto originario senza modificarne sostanzialmente l'impianto tipologico e l'inserimento nel contesto. Le opere, per caratteristiche, ubicazione e limitata visibilità, non determinano un'apprezzabile alterazione dei valori paesaggistici dell'area.

Per quanto sopra esposto questo Ufficio ritiene che l'intervento in esame non ha creato e non crea particolari problematiche nello specifico contesto paesaggistico dei luoghi; si propone pertanto di formulare un orientamento favorevole sulla richiesta di nulla osta paesaggistico in sanatoria e di trasmettere copia della documentazione acquisita e della presente relazione tecnica illustrativa alla Soprintendenza Archeologica, 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, prima del definitivo pronunciamento in ordine alla richiesta in oggetto.

Tuttavia per un migliore inserimento dell'intero complesso architettonico nel contesto paesaggistico, così come già evidenziato dalla Ditta istante, l'effimero/copertura in lamiera dovrà essere rimosso.

Viene infine evidenziato che la Responsabile del Procedimento nonché titolare della E.Q.3.2 e il Responsabile dell'istruttoria 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. 32347 del 22/07/2026 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 ricevuto la succitata documentazione in data 22/07/2026 e non ha espresso parere nel termine di 45 giorni previsti dall'art. 146 c.8 D.Lgs. n.42/2004.

Considerato che a norma dell'art.146 comma 9 in caso di mancata espressione del parere della stessa Soprintendenza, decorsi 60 giorni dalla ricezione degli atti, l'Amministrazione competente ne prescinde e provvede sulla domanda di nulla osta paesaggistico.

Preso atto:

- che l'Ing. Filippo Terenzi, Funzionario tecnico della E.Q. 3.2, *"Pianificazione Territoriale – VIA – Beni Paesistico Ambientali"*, non si trova, così come dalla stessa 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'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 dalla stessa 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 provvedimento, 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"*.

Visto altresì 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 dall'Arch. Carmen Storoni, 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 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 adottare, sulla base delle motivazioni di cui alla Relazione istruttoria sopra citata, l'atto di che trattasi di competenza del sottoscritto.

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

- 1. Di rilasciare** alla ditta Rossini Giuseppina e Bacciaglia Maria Teresa, 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 condono edilizio per opere realizzate in assenza del titolo abilitativo relative a Modifiche edilizie al fabbricato posto in via del Castello n. 5, in località Fenile, Comune di FANO (pratica di condono n. 5533/85).
- 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 alla Ditta proponente invitandola a ritirare presso il Comune di Fano la presente determinazione.
5. **Di comunicare** la conclusione del procedimento e di **trasmettere** la presente determinazione:
 - a) al Comune di FANO;
 - b) alla Ditta Rossini Giuseppina e Bacciaglia Maria Teresa;
 - c) alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche.
6. **Di dare atto** che:
 - a) il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa;
 - b) l'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria è la E.Q. 3.2. *"Pianificazione Territoriale – VIA – Beni Paesaggistico Ambientale"*;
 - c) la Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 co. 1 della Legge n. 241/90, è l'Arch. Carmen Storoni.
7. **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.
8. **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 di cui all'art. 8 del D.P.R. n.1199/1971, come modificato dall'art. 6 del D.L. n.19 del 19/02/2026 convertito dalla Legge n.50 del 20/04/2026.

**Il Dirigente del Servizio 3
PACCHIAROTTI ANDREA**

sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO ALL'ISTANZA DI 1° CONDONO EDILIZIO PER OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO CONSISTENTI IN MODIFICHE EDILIZIE PER ESIGENZE ABITATIVE REALIZZATE NEL FABBRICATO POSTO IN VIA DEL CASTELLO N. 5, IN LOCALITÀ FENILE NEL COMUNE DI FANO - L.R. N. 19/23; 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: 3419 / 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 12/10/2026

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

sottoscritto con firma elettronica