



Determinazione n. 1369 del 12/10/2026

OGGETTO: DITTA SANTINI ORIETTA, CARNAROLI LUCA, CARNAROLI VERONICA, MANOCCHI DIEGO, MANOCCHI ELISA, SANTINI MARISA (EX SANTINI LUIGI) - NULLA OSTA PAESAGGISTICO SULLA PRATICA DI 1^a CONDONO EDILIZIO N. 162/1986, PROT. N. 1408 DEL 18/03/1986, PER LA SANATORIA DI OPERE ABUSIVE AFFERENTI FABBRICATO ABITATIVO, SITO IN LOCALITÀ CASTELVECCHIO, VIA CESANENSE N. 17 (COORDINATE: 2.364.026,86; 4.840.743,45), COMUNE DI MONTEPORZIO (PU). L.R. N. 19/23; ART. 32 DELLA LEGGE N. 47/85; ART.146 CO.7 DEL D.LGS. N. 42/2004; DELIBERA AMMINISTRATIVA DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 97/89 (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 inerente la 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 Monte Porzio, con nota PEC pervenuta il 06/08/2026 e acquisita agli atti di questo Ente con Prot. n. 34669 del 07/08/2026, come successivamente integrata con nota PEC ns Prot n. 39264 del 18/09/2026, per il conseguimento del Nulla Osta paesaggistico da parte della Sig.ra Santini Orietta nell'ambito della procedura di definizione del 1^a Condono Edilizio n. 162/1986, Prot. n. 1408 del 18/03/1986, all'epoca richiesto dal Sig. Santini Luigi, per la sanatoria di opere eseguite senza titolo su fabbricato abitativo, censito al Catasto Urbano al Foglio 11 Mapp 703 (ex Foglio 11 Particella 154), sito in località Castelvechio, Via Cesanense n. 17 (Coord.: 2.364.026,86; 4.840.743,45), Comune di Monte Porzio (PU).

Vista e condivisa la relazione istruttoria, Prot. n. 39789 del 22/09/2026, 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 dell'Arch. Carmen Storoni, Responsabile del procedimento nonché Titolare della medesima E.Q. 3.2, e dell'istruttore tecnico Arch. Daniela Tornati, relazione che qui di seguito si riporta:

“... omissis ...

Con nota PEC pervenuta a quest'Amministrazione il 06/08/2026, acquisita al registro di protocollo con n. 34669 del 07/08/2026, il Comune di Monte Porzio trasmetteva la documentazione tecnico illustrativa per il conseguimento del Nulla osta paesaggistico da parte della Sig.ra Santini Orietta e altri, in qualità di eredi, nell'ambito della procedura di definizione del 1^a Condono Edilizio n. 162/1986, Prot. n. 1408 del 18/03/1986, all'epoca promosso dal Sig. Santini Luigi.

Successivamente integrata con nota PEC ns prot. n. 39264 del 18/09/2026, a riscontro di richiesta di chiarimenti/integrazioni da parte dell'Ufficio di cui alla nota Prot. n. 38263 del 10/09/2026, la documentazione esaminata, come sopra acquisita, è la seguente:

- *Nota di trasmissione del Comune;*
- *Istanza di condono originaria, Prot. n. 1408/86, Modelli 47/85-D e 47/85-R;*
- *Istanza di Autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario, art. 146 del D. Lgs. 42/2004;*
- *Relazione Paesaggistica;*
- *Relazione tecnica per definizione condono, con estratto di PRG vigente;*

- *Elaborati grafici: Tavv. A1 Stato rilevato; A2 Tavola comparativa; A3 Stato autorizzato/ante condono;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Planimetria catastale del 2005;*
- *Attestazione di assolvimento marche da bollo.*

La presente istruttoria viene effettuata a seguito delle competenze confermate ai sensi dell'art. 35, comma 1, lettera a), della L.R. n. 19/2023 che pur prevedendo l'abrogazione della L.R. n. 34/1992 stabilisce l'eccezione per la lettera d) comma 2 dell'art. 5 della medesima Legge.

Il procedimento è stato avviato rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento.

Si prende atto dell'avvenuto assolvimento delle imposte di bollo per la richiesta e per il rilascio del nulla osta paesaggistico, rispettivamente con marche ID 0124034114070 e ID 0124034114069 del 01/09/2026, secondo quanto previsto dal DPR n. 642/1972 e dall'art. 3 del Decreto Interministeriale 10/11/2011.

Essendo l'istanza avanzata ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85, gli interventi in esame sono esenti dalle prescrizioni del PPAR recepite nel PRG ad esso adeguato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 60, punto 5, delle NTA del piano regionale.

Oggetto dell'Istanza di condono edilizio sono alcune opere relative a fabbricato abitativo esistente, censito catastalmente al NCEU al Foglio 11 Mappale 703 (ex Foglio 11 Particella 154), sito in località Castelveccchio, Via Cesanense n.17, Comune di Monte Porzio.

Esse risultano consistere nella realizzazione di un balcone nella zona di ingresso situata al piano terra rialzato di detto fabbricato abitativo, con conseguente ribaltamento della scala di accesso, nonché di un manufatto edilizio accessorio situato nella resede pertinenziale esclusiva.

La presente valutazione ai fini paesaggistici verrà resa esclusivamente in riferimento a quest'ultimo, essendo il fabbricato principale esente dagli effetti del vincolo paesaggistico, che verrà detto in seguito, in quanto ricadente in zona omogenea B di completamento.

Il manufatto accessorio di cui si tratta, dichiarato realizzato in autocostruzione ed ultimato nel 1974, consiste in un capanno funzionale alla conduzione del fondo e pertinenziale del fabbricato abitativo principale, di superficie complessiva pari a mq 97,52 all'epoca del condono, successivamente rideterminata in riduzione negli attuali 61,69 mq -per inidoneità statica di parte del manufatto originario, non sanabile e che oggi risulta essere stata rimossa.

Esso si presenta a corpo isolato -nel quale sono identificabili due corpi planimetricamente affiancati, ed allineati su fronte unico, rispettivamente di dimensioni 3,07x7,93 e 7,22x6,32, superficie complessiva di circa 70 mq e volumetria di circa 165 mc- attualmente suddiviso al suo interno in quattro locali adibiti a deposito attrezzi agricoli, pollaio e sbroglio. Lo sviluppo in elevazione è ad un livello fuori terra, con muratura perimetrale costituita da blocchi forati in laterizio di spessore una testa (15 cm) -con altezze di gronda di 2,80 sul fronte e 1,70/2,00 mt sul retro- coperto a falda unica inclinata, con modesta pendenza del 14%, realizzata con travature in legno, di diverse sezioni, ancorate alle murature sottostanti, sulle quali sono fissati i pannelli in lamiera grecata/onduline bitumate.

Dalla documentazione fotografica, che restituisce l'immagine dell'immobile come sopra ridimensionato, esso si presenta con murature perimetrali con intonaco lasciato a vista, finito grossolanamente e non tinteggiato, pur tuttavia con tecnica costruttiva e in stato conservativo che si ritengono discreti nel loro complesso.

L'area pertinenziale di cui si tratta, ricompresa in una proprietà più estesa, di circa 2,00 ettari, risulta localizzata in prossimità del Fosso dell'Amore che scorre a distanza di circa 50 metri e confinare sul fronte con la viabilità pubblica e su un lato con altra proprietà.

Il fabbricato principale, a corpo isolato, è ubicato nella resede pertinenziale in posizione arretrata rispetto Via Cesanense, dalla quale è servito tramite strada privata condivisa con la proprietà confinante, nonché interposta fra la viabilità pubblica ed il manufatto accessorio, il quale ultimo risulta,

pertanto, scarsamente o affatto percepibile dalla strada principale, oltre che separato dalla sponda del fosso da una fascia 'cuscinetto' di terreno coltivato.

Il sedime del manufatto viene, inoltre, riferito inserirsi nel terreno senza alterarne il profilo naturale.

Il manufatto in esame viene riferito ricadere, dal punto di vista urbanistico, parte in zona B di completamento, art. 17, e parte in zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale, art. 26, del PRG vigente adeguato al PPAR.

Il contesto paesaggistico è quello di un territorio rurale con morfologia pressoché pianeggiante, connotato da spazi aperti e/o coltivati con lievi pendenze e, più in particolare, la corte pertinenziale sulla quale insiste il manufatto accessorio si trova in prossimità di un fosso del reticolo idrografico minore, il cui tracciato è connotato da fascia a verde con tipica vegetazione ripariale spontanea.

Il manufatto risulta ubicato in zona vincolata paesaggisticamente ex lege ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) Fiumi torrenti e corsi d'acqua.

In considerazione di quanto sopra espresso, in particolare, in relazione all'assenza di significative modifiche del profilo naturale del terreno per l'inserimento del manufatto ed alla sua scarsa visibilità dalla strada pubblica, questo Ufficio ritiene, limitatamente al profilo paesaggistico di competenza, che esso non abbia arrecato nel tempo e non arrechi pregiudizio ai valori del contesto paesaggistico ovvero modifica significativa e/o incompatibile con l'assetto dei luoghi.

Si propone pertanto di formulare un orientamento favorevole alla richiesta di Nulla Osta Paesaggistico sull'Istanza di 1^a Condono Edilizio, n. 162/1986, Prot. n. 1408 del 18/03/1986, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/1985, previa trasmissione alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Marche della documentazione acquisita e della relazione istruttoria con motivata proposta redatta dallo scrivente Servizio, ai fini dell'acquisizione del prescritto parere ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, prima del definitivo pronunciamento in ordine alla richiesta in oggetto.

Viene infine evidenziato che la Responsabile del Procedimento nonché Titolare dell'E.Q. 3,2, Arch. Carmen Storoni, e l'Istruttore tecnico, Arch. Daniela Tornati, dichiarano, ciascuna per se stessa, 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 PEC Prot. n. 39886 del 23/09/2026 gli Uffici hanno provveduto a trasmettere alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, ai sensi del comma 7 dell'art.146 del D. Lgs. n.42/2004, copia della relazione istruttoria con motivata proposta, riportata in narrativa, unitamente alla documentazione progettuale prodotta dalla ditta istante, ai fini dell'acquisizione del prescritto parere vincolante, ai sensi dell'art. 146 commi 8 e 9 del D.Lgs n. 42/04.

Visto e considerato il parere favorevole, condizionato, espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche in relazione al mantenimento delle opere di cui trattasi, di cui alla nota PEC pervenuta il 05/10/2026 ed acquisita agli atti di questo Ente con Prot. n. 41626 del 07/10/2026.

Ritenuto di recepire la prescrizione ivi formulata, sotto riportata:

vengano eseguite alcune opere manutentive al fine di mitigare l'inserimento del manufatto nel contesto tutelato, quali tinteggiatura esterna, sistemazione degli infissi e della copertura, con materiali e finiture adeguati al contesto tutelato.

Ritenuto altresì che le opere oggetto di condono edilizio debbano essere adeguate alla prescrizione della Soprintendenza seguendo distinto iter normativo.

Preso atto:

- che l'Arch. Carmen Storoni, Responsabile del Procedimento e 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'istruttore tecnico, Arch. Daniela Tornati, Funzionaria dell'Ufficio 3.2.2 "*Beni Paesistico Ambientali e Vigilanza*", 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 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 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 riportata in narrativa, 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 SANTINI ORietta, CARNAROLI LUCA, CARNAROLI VERONICA, MANOCCHI DIEGO, MANOCCHI ELISA, SANTINI MARISA (ex SANTINI LUIGI), ai sensi dell'art. 32 della Legge 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 sulla pratica di 1^a Condono Edilizio N. 162/1986, Prot. N. 1408 del 18/03/1986, per la sanatoria di opere abusive afferenti fabbricato abitativo, località Castelvechio, Via Cesanense N. 17 (Coordinate:

2.364.026,86; 4.840.743,45), Comune di Monte Porzio (PU), condizionato al rispetto della seguente prescrizione recepita dal parere della Soprintendenza:

- *vengano eseguite alcune opere manutentive al fine di mitigare l'inserimento del manufatto nel contesto tutelato, quali tinteggiatura esterna, sistemazione degli infissi e della copertura, con materiali e finiture adeguati al contesto tutelato.*

- 2. Di stabile** che le opere oggetto di condono edilizio debbano essere adeguate alla prescrizione della Soprintendenza, di cui al precedente punto 1., seguendo distinto iter normativo.
- 3. 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.
- 4. Di evidenziare** che la sanzione amministrativa di natura paesaggistica per le opere abusive di cui al precedente punto 1. sarà applicata dal Comune di Monte Porzio 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.
- 5. Di comunicare** la conclusione del procedimento e di **trasmettere** la presente determinazione:
 - a) al Comune di Monte Porzio, con contestuale richiesta di trasmissione del provvedimento di Condono Edilizio;
 - b) alla Ditta Santini Orietta, Carnaroli Luca, Carnaroli Veronica, Manocchi Diego, Manocchi Elisa, Santini Marisa domiciliati presso il tecnico delegato Geom. Simone Menchetti;
 - 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 Ambientali*";
 - c) la Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5, comma 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 REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: DITTA SANTINI ORIETTA, CARNAROLI LUCA, CARNAROLI VERONICA, MANOCCHI DIEGO, MANOCCHI ELISA, SANTINI MARISA (EX SANTINI LUIGI) - NULLA OSTA PAESAGGISTICO SULLA PRATICA DI 1^ CONDONO EDILIZIO N. 162/1986, PROT. N. 1408 DEL 18/03/1986, PER LA SANATORIA DI OPERE ABUSIVE AFFERENTI FABBRICATO ABITATIVO, LOCALITÀ CASTELVECCHIO, VIA CESANENSE N. 17 (COORDINATE: 2.364.026,86; 4.840.743,45), COMUNE DI MONTEPORZIO (PU).

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 3418 / 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