



Spett.le SUAP

P.E.C.: suapassociatopesarese@emarche.it

Pratica SUAP : 000534/2025

OGGETTO: SANATORIA DELL'EDIFICIO A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA DELLA AZIENDA DENOMINATA "TENUTA CARLINI DI CARLINI ANDREA"
UBICAZIONE: LOCALITA' FIORENZUOLA DI FOCARA, VIA FONTANELLE n.3 -
DITTA: CARLINI DI CARLINI ANDREA
Rilascio parere per intervento ricadente all'interno del Parco e Valutazione di incidenza.
(Conferenza di servizi del 22/01/2026)

Il SUAP, con nota prot. 165330/2025 del 23/12/2025 ha chiesto all'Ente Parco il rilascio del parere per intervento interno al Parco e sulla Valutazione di Incidenza in merito all'intervento in oggetto, all'interno della conferenza di servizi convocata per il 22/01/2026.

Al riguardo:

Visto, in base alla relazione tecnica dell'Ing. Barbaresi Francesco, che l'intervento prevede quanto segue:

L'immobile oggetto della seguente relazione è ubicato in Via Fontanelle n.3, Comune di Pesaro, Provincia di Pesaro e Urbino, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio n.11, particella 227.

Ricade in zona individuata dal vigente PRG del San Bartolo come ZONA C art. 122.

L'edificio oggetto di rilievo si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano terra presenta una superficie maggiore rispetto al piano primo. Porzione del piano terra come il piano primo è destinata a uso residenziale e presenta finiture di tipo civile. La porzione restante, più estesa in lunghezza, è adibita a cantina della tenuta.

Il primo piano è abitabile ed è caratterizzato da una copertura tetto con travi a vista. All'esterno, in corrispondenza dell'ingresso della porzione residenziale al piano terra, è presente un pergolato.

La prima porzione dell'edificio è realizzata con muratura portante in mattoni pieni. I solai sono costituiti da travi in legno con sovrastanti correnti sempre in legno e pianelle in cotto, analogamente la copertura è formata da orditura con travi e travetti in legno e manto pianellato.

La porzione restante dell'edificio, maggiormente sviluppata in lunghezza, è destinata a cantina della tenuta, e presenta muratura portante. Sul retro è presente un muro in calcestruzzo armato controterra. La copertura di questa parte è anch'essa realizzata con struttura di legno e manto di tegole.

Il fabbricato risulta essere stato edificato in epoca remota anteriore al 1967, per la quale non era necessario acquisire alcun titolo abilitativo. Tramite l'accesso agli atti presso l'ufficio competente Comunale, lo stesso è stato comunque interessato successivamente ad interventi edilizi quali:

- Concessione Edilizia n. 53 del 12/02/2002 per "lavori di ristrutturazione di un edificio rurale";

- Permesso n. 126 del 04/11/2003 per “lavori di sistemazione accesso esterno e del pergolato”.

Dalla verifica tra lo stato legittimato e il rilievo attuale sono emerse alcune difformità, sia interne che esterne.

In particolare, sono stati riscontrati cambiamenti nella distribuzione delle tramezzature interne, nella scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo, nella scala esterna sul retro del fabbricato. Inoltre, sono stati rilevati cambi di destinazione d’uso in alcuni locali, tra cui le camere, e ulteriori difformità nei locali accessori. Si riportano di seguito tutte le difformità riscontrate.

Piano Terra

Le difformità rilevate riguardano:

- Superficie pergolato in riduzione rispetto al progetto originario;
- Cambio di destinazione d’uso da locale forno a bagno e antibagno;
- L’infisso dell’antibagno (ex forno) risulta difforme tra pianta e prospetto nell’ultimo progetto autorizzato. In pianta è riportato come finestra, nel prospetto come portafinestra. Nello stato rilevato da sanare risulta essere una finestra come riportato nella pianta della C.E. N°53 del 12/02/2022;
- Modifica della posizione e della conformazione della scala interna di collegamento al piano primo (da sanare secondo art. 33 dpr 380/2001), in quanto non è possibile il ripristino dello stato di progetto autorizzato senza compromettere la parte regolarmente realizzata;
- Diversa distribuzione della tramezzatura tra ingresso e sala da pranzo;
- Chiusura dell’apertura di collegamento tra i locali cantina, con contestuale cambio di destinazione d’uso di una di esse, in cucina;
- Modifica della conformazione del canale di aerazione (scannafosso);
- Realizzazione di un vano intermedio tra la grotta e la cucina, adibito a locale tecnico.
- Il vano precedentemente destinato a cucina è variato in ingresso.

Piano Primo

Le difformità riscontrate consistono in modifiche alla distribuzione interna:

- Realizzazione di un nuovo vano “letto A” nella ex sala. Vano già presente nello stato originario presentato con la C.E. n°53 del 12/02/2002 e con rapporto aeroilluminante migliorativo;
- Realizzazione di un nuovo bagno nella precedente posizione della scala;
- Demolizione della scala esterna sul retro, di accesso al piano primo;
- Demolizione della tramezzatura del ripostiglio e realizzazione di un secondo bagno denominato “B”;
- Ridistribuzione della tramezzatura delle camere da letto.

I cambi di destinazione d’uso oggetto della presente richiesta di sanatoria risultano ammissibili in quanto l’immobile è ubicato in zona C di protezione del Parco del Monte San Bartolo, dove sono favorite le attività agricole. Il soggetto titolare è imprenditore agricolo professionale ai sensi dell’art. 2135 c.c.; pertanto, i locali interessati vengono ricondotti a funzioni strumentali e complementari all’attività agricola. L’immobile ricade in Zona C del Parco del Monte San Bartolo, disciplinata dall’art. 122, che consente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché le trasformazioni interne finalizzate al mantenimento e alla

funzionalità degli edifici esistenti. La destinazione residenziale dell'unità immobiliare è coerente con quanto previsto per i fabbricati residenziali esistenti nella medesima zona.

Sussistono quindi le condizioni per il rilascio del permesso in sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

L'immobile oggetto della presente pratica ricade all'interno di una Zona di Protezione Speciale (ZPS).

Si precisa che l'intervento richiesto non comporta la realizzazione di nuove opere, bensì la sanatoria di difformità edilizie preesistenti.

Le opere oggetto di regolarizzazione non determinano alcuna alterazione dello stato dei luoghi, non incidono sul suolo, non comportano incremento di superficie o volume e non producono effetti negativi sugli habitat, sulla fauna o sugli elementi paesaggistici tutelati dalla ZPS.

L'immobile ricade all'interno di un'area sottoposta a vincolo archeologico. Si precisa tuttavia che l'intervento oggetto della presente richiesta di sanatoria non prevede in alcun modo l'esecuzione di scavi, opere di fondazione, movimenti di terra o modifiche del suolo.

Le opere oggetto di regolarizzazione riguardano esclusivamente difformità edilizie già esistenti, senza alcuna alterazione dei sottosuoli o delle stratigrafie archeologiche potenzialmente presenti.

Pertanto, l'intervento non interferisce con il vincolo archeologico e non rientra tra le attività soggette ad autorizzazione specifica della competente Soprintendenza per scavo o opere impattanti sul terreno.

I presente progetto in sanatoria ha l'obiettivo di regolarizzare la situazione edilizia esistente, senza alterarne i caratteri tipologici e funzionali, preservandone la destinazione agricola. La destinazione richiesta è direttamente connessa e strumentale all'attività agricola esercitata dal richiedente, come documentato dall'iscrizione al Registro delle Imprese

L'immobile presenta difformità rispetto agli elaborati progettuali originari, riguardanti principalmente la distribuzione interna dei locali e alcune modifiche strutturali, tra cui la scala interna di collegamento tra piano terra e primo che tuttavia non comporta modifiche al comportamento strutturale dell'immobile. Queste opere non ripristinabili allo stato originario, in particolare la scala interna, saranno regolarizzate secondo quanto previsto dall'art. 33 del DPR 380/2001. Le variazioni di destinazione d'uso riscontrate risultano compatibili con la normativa vigente e con la funzione agricola dell'immobile. Le altezze medie interne sono state ricalcolate sulla base delle misurazioni aggiornate, al fine di verificare la conformità ai parametri normativi vigenti. I rapporti aeroilluminanti sono stati verificati, e dove non conformi, risultano essere comunque migliorativi ad uno stato precedentemente autorizzato.

Dato atto che l'immobile insiste in zona C del Piano del Parco all'interno della zps "colle san bartolo e litorale pesarese" e della zsc "colle san bartolo", ed è catastalmente censito al foglio 11 particella 227.

Richiamata la seguente principale normativa in materia di Rete Natura 2000:

- il D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357, avente ad oggetto "Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche" e ss.mm.ii";
- il Capo III della L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, il quale disciplina le procedure per l'individuazione e la gestione dei siti della Rete Natura 2000 (SIC, ZSC e ZPS);

- la D.G.R. n. 1471 del 27/10/2008 concernente l'adeguamento delle misure di conservazione generali per le Zone di Protezione Speciale e per i Siti di Importanza Comunitaria, come modificate con D.G.R. 1036/2009;
- la D.G.R. 661 del 27/06/2016 di approvazione delle misure di conservazione del SIC "Colle San Bartolo";
- la D.G.R. n. 1661 del 30/12/2020 ad oggetto "*Intesa Stato-Regioni-Province autonome 28 novembre 2019. DPR n. 357/97. L.R. n. 6/2007. Adozione delle Linee guida regionali per la Valutazione di incidenza quale recepimento delle Linee guida nazionali. Revoca della DGR n. 220/2010, modificata dalla DGR n. 23/2015, così come rettificata dalla DGR n. 57/2015*".

Evidenziato che dalla consultazione della Carta degli Habitat della ZPS/ZSC non sono presenti nel luogo interessato dall'intervento o nelle aree ad esso limitrofe, habitat di interesse comunitario di cui all'allegato I della Direttiva 92/43/CEE. Inoltre, per lo stesso sito, non sono segnalati né la presenza di specie vegetali e animali di interesse comunitario di cui allegato II della Direttiva 92/43/CEE, né la nidificazione di specie ornitiche di cui all'allegato I della Direttiva 2009/147/CE.

Dato atto che l'intervento in oggetto riguarda interventi in sanatoria compatibili con il contesto interessato, che non causano perdita e/o frammentazione di habitat di interesse comunitario, né perdita e/o frammentazione di habitat di specie di interesse comunitario.

Ritenuto l'intervento compatibile con le misure di conservazione di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 17 ottobre 2007 e con la D.G.R. 1471/2008.

Questo Ente Parco, fatti salvi ed impregiudicati eventuali diritti, azioni o ragioni di terzi, nonché altra vincolistica,

D I S P O N E

Di **rilasciare** parere positivo di Screening di Incidenza di cui all'art. 5 del DPR 357/1997 in merito ai lavori di SANATORIA DELL'EDIFICIO A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA DELLA AZIENDA DENOMINATA "TENUTA CARLINI DI CARLINI ANDREA" (*PRATICA SUAP 000534/2025*).

UBICAZIONE: LOCALITA' FIORENZUOLA DI FOCARA, VIA FONTANELLE n.3 -

DITTA: CARLINI DI CARLINI ANDREA

Di **stabilire** che il presente provvedimento è rilasciato ai soli fini stabiliti dalla normativa sopra richiamata e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri o atti di assenso comunque denominati di competenza di altri Enti.

Di **dare atto** che responsabile dell'istruttoria è l'Ente Parco e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo stesso Ente.

Di **trasmettere** copia del presente provvedimento al SUAP associato Pesarese per l'adozione degli atti conseguenti. L'originale del provvedimento è conservato agli atti dell'Ente Parco.

Di **rappresentare** che contro il presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 3, comma 4 della legge 7/8/1990, n. 241, può essere proposto ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche entro 60 giorni dalla data di ricevimento del provvedimento stesso, oppure ricorso in opposizione con gli stessi termini; si ricorda infine che può essere proposto ricorso straordinario entro 120 giorni al Capo dello Stato ai sensi del DPR 24/11/1971, n. 1199.

Ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, il presente provvedimento viene pubblicato per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio dell'Ente Parco.

IL DIRETTORE
Dott. Marco Zannini

E n t e P a r c o N a t u r a l e M o n t e S a n B a r t o l o
Sede Viale Varsavia s.n.c. 61121 Pesaro
tel. 0721.400858 - 0721.268426
e.mail: amministrativo@parcosanbartolo.it
comunicazione@parcosanbartolo.it
c.f. 92019510418