



Determinazione n. 152 del 06/02/2026

OGGETTO: COMUNE DI GRADARA - PRATICA SUAP N. 450/2024 - DITTE RICHIEDENTI: CHEZ MOI SRLS E BALDASSARRI SRL - DITTA PROPRIETARIA: IL CONVENTINO SAS DI BALDASSARRI MATTEO & C. - REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ATTIVITÀ: FORNO-PASTICCERIA E PUBBLICO ESERCIZIO (RISTORANTE) IN PORZIONI DEL FABBRICATO DENOMINATO VILLA CONVENTINO - VIA DEI CAPPUCCINI N.13 COMUNE DI GRADARA - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - D.P.R. N.160/2010 - ART. 26 QUATER E ART. 30 DELLA L.R. N.34/92 - ART. 33 "NORME TRANSITORIE" DELLA L.R. N. 19/2023 - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMBIENTE - URBANISTICA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE - GESTIONE RISERVA NATURALE STATALE "GOLA DEL FURLO" –
ATTIVITÀ ESTRATTIVE
PACCHIAROTTI ANDREA**

VISTI:

1. il D.Lgs. 152/2006, concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
2. la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come modificata dall'art. 34 della L.R. n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio";
3. la D.G.R. n.179 del 17/02/2025, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1647/2019;
4. il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2020;
5. la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" ed in particolare l'art. 5, concernente lo sviluppo sostenibile e le procedure di valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione; la quale all'art.5, comma 5, dispone per gli

strumenti di pianificazione comunale, che l'autorità competente per la VAS è individuata all'interno del Comune, purché in possesso di specifici requisiti da determinare da parte della Regione. La stessa L.R. dispone altresì al comma 6 che, in carenza di strutture organizzative in possesso di tali requisiti, l'autorità competente per la VAS è individuata nella Provincia;

6. la D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024 con la quale sono state approvate le modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.R. 19/2023 per l'individuazione all'interno dei Comuni delle autorità competenti per la VAS degli strumenti di pianificazione comunale;
7. la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio, per le parti ancora vigenti in regime transitorio, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 19/2023;
8. Il D.P.R. n. 160/2010 *“Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133”*.

VISTA la nota prot. n.110085 del 28/08/2025, acquisita in pari data al protocollo dell'Ente n. 33925/2025, con la quale lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) Associato per i Comuni di Gabicce Mare - Gradara - Mombaroccio - Pesaro - Unione dei Comuni Pian del Bruscolo, ha trasmesso a codesto Ente la convocazione per la prima Conferenza dei Servizi (fissata alla data del 02/10/2025) afferente al procedimento per il rilascio del Titolo Unico per variante al Piano Particolareggiato del Centro storico del Comune di Gradara relativa al progetto per la realizzazione di n. 2 nuove attività, forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante), in porzioni del fabbricato denominato “Villa Conventino” ubicato in Via dei Cappuccini n. 13, Comune di Gradara (PU), di proprietà della ditta il Conventino sas di Baldassarri Matteo & C.; procedimento avviato su istanza delle ditte Chez moi srls e Baldassarri srl, ex art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, art. 26 quater della L.R. 34/1992 e art. 33 “Norme Transitorie” della L.R. n. 19/2023 (pratica SUAP n. 450/2024);

PRESO ATTO che il suddetto intervento di Variante rientra tra quelli da sottoporre a verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152/2006;

ACCERTATA la competenza in materia di VAS in capo alla scrivente Provincia, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023;

TENUTO CONTO in particolare che in base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007, così come modificato dall'art. 34, comma 4, della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", l'autorità competente per il procedimento in oggetto risulta la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 3 "*Ambiente - Urbanistica - Pianificazione Territoriale - Gestione Riserva Naturale Statale 'Gola del Furlo' - Attività estrattive*", ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023, in quanto il Comune di Gradara non ha comunicato l'avvenuta individuazione all'interno del proprio Ente, dell'autorità competente VAS, in base a quanto stabilito con D.G.R. n. 87 del 29.01.2024;

VISTI i contenuti della variante, descritti sinteticamente qui di seguito:

Il progetto di che trattasi consiste nella realizzazione di n. 2 nuove attività: forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante) in porzioni del fabbricato denominato VILLA CONVENTINO, sito in Via dei Cappuccini n.13, nel Comune di Gradara.

Il fabbricato è ubicato all'interno del Centro Storico di Gradara; ricade, ai sensi del P.R.G. vigente, in zona ZTS1 – Centro Storico di Gradara (art. 40 Norme di Attuazione).

Il Piano Particolareggiato del Centro storico (P.P.C.S.) prevede, per il fabbricato oggetto di intervento, la destinazione residenziale, sia al piano seminterrato che ai piani superiori, oltre alla Chiesetta destinata ad 'attrezzature pubbliche'.

Il complesso ha destinazione residenziale ed è costituito dalla villa residenziale, un giardino, uno scoperto in cui trova ubicazione un campo da tennis, una piscina e alcuni manufatti accessori, una chiesa.

Il progetto in questione riguarda una porzione del fabbricato principale e parte dello scoperto al piano seminterrato:

- piano terra (una porzione) prevede il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a forno-pasticceria (attività artigianale con vendita di prodotti);
- piano seminterrato (una porzione) con scoperto a servizio dell'attività prevede il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a ristorante (pubblico esercizio).

La variante non risulta conforme al Piano Particolareggiato del Centro Storico che prevede, per tale fabbricato, la destinazione residenziale.

Al riguardo, il Comune di Gradara, valutata la richiesta pervenuta da parte delle ditte sopra citate, nella propria relazione tecnica, ha formulato la seguente proposta: "*ritiene ammissibile proporre una variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, consistente nell'inserimento dell'uso 'artigianato di servizio con vendita' per la porzione del fabbricato al piano terra da adibire a **forno-pasticceria** e dell'uso 'pubblico esercizio' per la porzione di fabbricato al piano seminterrato da adibire a **ristorante**.*";

VISTO l'esito della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 18.12.2025, nella quale:

- l'Arch. Eros Massarini, Titolare E.Q. 3.1. "*Attività estrattive - Gestione Riserva Naturale Statale 'Gola del Furlo'*", designato dal Presidente della Provincia di Pesaro e Urbino quale rappresentante unico dell'Ente in seno alla suddetta Conferenza dei Servizi (ns. prot. 49025/2025), relativamente a quanto previsto in variante e per quanto attiene, nello specifico, alla verifica di assoggettabilità a VAS, anche alla luce del Rapporto Preliminare (Screening) e dei pareri espressi in Conferenza dai Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA), ha anticipato un giudizio di esclusione di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale riservandosi con successivo atto di formalizzare dette valutazioni;
- il Dirigente del Comune di Pesaro – Servizio Sviluppo Urbano ed Economico, in qualità di presidente della Conferenza dei Servizi sopra indicata, valutate le risultanze della Conferenza medesima, ha dato atto che l'istanza di cui alla pratica SUAP 450/2024 ha riportato l'assenso delle Amministrazioni/Servizi partecipanti alla Conferenza;

VISTA e condivisa integralmente la relazione istruttoria prot. n. 4488 del 04.02.2026 a firma del responsabile del procedimento Arch. Simone Servizi e del titolare di Elevata Qualificazione 3.1 Arch. Eros Massarini e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione: relazione dalla quale la variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Gradara indicata in oggetto, risulta escludibile dalla procedura di VAS, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/06, in quanto non sono emersi impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale per le seguenti ragioni:

"dall'esame del suddetto Rapporto Preliminare [Rapporto Ambientale Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS], emerge che lo stesso sviluppa i criteri elencati all'allegato I del D.Lgs 152/06, nonché le valutazioni relative alla significatività degli eventuali impatti sull'ambiente, in riferimento ai contenuti dell'allegato VI del citato Decreto le analisi e gli approfondimenti sviluppati, evidenziano che non sono presenti interazioni significative, in grado cioè di produrre impatti significativi, con gli aspetti ambientali considerati in rapporto anche alla destinazione vigente, nonché con il patrimonio culturale";

PRESO ATTO:

- 4) che l'Arch. Simone Servizi responsabile del procedimento in oggetto, non si trova, così come dallo stesso dichiarato nel richiamato 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'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;
- 5) che l'Arch. Eros Massarini titolare della E.Q. 3.1, a cui fa capo l'unità organizzativa responsabile del procedimento provinciale, non si trova, così come dallo stesso dichiarato nella richiamata relazione istruttoria in situazione di incompatibilità e in

conflitto di interesse, anche potenziale, nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto nell'articolo 6-bis della L. 241/1990 e nell'articolo 8 del Codice di comportamento aziendale;

- che, come attestato nella suddetta relazione, 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 e 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"*, e in particolare:
 1. l'articolo 107 concernente *"Funzioni e le responsabilità della dirigenza"*;
 2. l'articolo 147-bis, comma 1, concernente, nella fase preventiva di formazione dell'atto, il *"Controllo di regolarità amministrativa e contabile"*;
- lo Statuto dell'Ente, e in particolare l'articolo 33 recante *"Funzione e responsabilità dirigenziale"*;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con Decreto Presidenziale di Governo n° 49/2023, e 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. Massarini Eros, titolare della E.Q. 3.1 *"Attività estrattive - Gestione Riserva Naturale Statale 'Gola del Furlo'"*;

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 modifiche 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 citata in narrativa e riportata in allegato, l'atto di che trattasi di competenza del sottoscritto.

Tutto ciò premesso

D E T E R M I N A

- 1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06 la variante al piano particolareggiato del Centro Storico del Comune di Gradara per la realizzazione di n. 2 nuove attività: forno-pasticceria e pubblico esercizio (ristorante) in porzioni del fabbricato denominato Villa Conventino, sito in via dei Cappuccini n. 13, nel Comune di Gradara (PU), per le motivazioni espresse nella relazione istruttoria prot. n. 4488 del 04.02.2026, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;
- 2) DI EVIDENZIARE** che:
 - a) nelle delibere di adozione/approvazione della variante si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
 - b) qualora in sede di adozione della variante in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalle norme transitorie della L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità;
- 3) DI DARE MANDATO** agli uffici di inviare la presente determinazione al SUAP Associato per i Comuni di Gabicce Mare - Gradara - Mombaroccio - Pesaro - Unione dei Comuni Pian del Bruscolo;
- 4) DI PROVVEDERE** alla pubblicazione in forma integrale del 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;

- 5) **DI PROVVEDERE**, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell’Ente, come previsto dal comma 5 dell’art. 12 del D.Lgs 152/06;
- 6) **DI RAPPRESENTARE** che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;
- 7) **DI DARE ATTO**, altresì, che il responsabile del procedimento, ai sensi dell’art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è l’Arch. Simone Servizi, funzionario tecnico del Servizio 3 - E.Q.3.1. - Ufficio 3.1, e che la documentazione concernente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio;
- 8) **DI RAPPRESENTARE**, ai sensi dell’art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell’art. 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, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

Il Dirigente Servizio 3

PACCHIAROTTI ANDREA

sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: COMUNE DI GRADARA - PRATICA SUAP N. 450/2024 - DITTE RICHIEDENTI: CHEZ MOI SRLS E BALDASSARRI SRL - DITTA PROPRIETARIA: IL CONVENTINO SAS DI BALDASSARRI MATTEO & C. - REALIZZAZIONE DI N. 2 NUOVE ATTIVITÀ: FORNO-PASTICCERIA E PUBBLICO ESERCIZIO (RISTORANTE) IN PORZIONI DEL FABBRICATO DENOMINATO VILLA CONVENTINO - VIA DEI CAPPUCCINI N.13 COMUNE DI GRADARA - VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO - D.P.R. N.160/2010 - ART. 26 QUATER E ART. 30 DELLA L.R. N.34/92 - ART. 33 "NORME TRANSITORIE" DELLA L.R. N. 19/2023 - PROVVEDIMENTO FINALE - VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS AI SENSI DELL'ART.12 DEL D.LGS 152/2006.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 551/2026

=====

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 06/02/2026

Titolare di E.Q. 3.1

PACCHIAROTTI ANDREA

sottoscritto con firma elettronica