

COMUNE DI BELLARIA IGEA MARINA

PROVINCIA DI RIMINI

CONSIGLIO COMUNALE

COPIA DI DELIBERAZIONE

N° **0000022** del **07-02-2018**

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 15/20013 IN ATTUAZIONE ALLA DELIBERA DI C.C. N. 9/2011 VARIANTE AL PROG. N. 299/2012 PER LA RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI EDIFICIO RICETTIVO DENOMINATO "GALLIA"

L' anno duemiladiciotto addì sette del mese di Febbraio alle ore 15:00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, a seguito di appositi avvisi si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE .

Fatto l'appello nominale, risultano :

IL PRESIDENTE

GIORGETTI FILIPPO - presente

CONSIGLIERI :

N°	Cognome	Nome	Pr
1	CECCARELLI	ENZO	Sì
2	BALDASSARRI	UGO	--
3	BELLETTI	CRISTINA	Sì
4	BERARDI	ALESSANDRO ANTONIO	Sì
5	CECCARELLI	ADELE	Sì
6	GALEFFI	LORIS	Sì
7	LOMBARDI	DANILO	Sì
8	MEDRI OTTAVIANI	GIANLUCA	Sì
9	MONTICELLI	IVAN	--
10	NUCCI	CHRISTIAN	Sì
11	ORZELLECA	VINCENZO	Sì
12	STACCHINI	CHRISTIAN	Sì
13	TONINI	ALESSIA	Sì
14	VALENTINI	AMBRA	Sì
15	VORAZZO	SIMONE	Sì
16	ZANOTTI	CRISTINA	Sì

PRESENTI 15

ASSENTI 2

Gli Assessori non Consiglieri, senza diritto di voto, risultano :

MAGGIOLI ROBERTO PRESENTE
GIOVANARDI GIOVANNI PRESENTE

SCARONI LORETTA PRESENTE
NERI MICHELE PRESENTE

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale Sig. DOTT. DANILO FRICANO.

Trovando che il Numero dei presenti è legale per essere questa la 1° convocazione il Sig. FILIPPO GIORGETTI assume la presidenza ed apre la seduta che è dichiarata Pubblica nominando scrutatori i Consiglieri Sigg. BERARDI A. - MONTICELLI I. - ORZELLECA V..

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'Art. 14 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 "Testo Unico in Materia Edilizia";

VISTO l'Art. 20 della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15;

VISTO l'Art. 36 del vigente Regolamento Edilizio comunale, parte I^a;

DATO ATTO che le norme sopra richiamate attengono al rilascio di Permessi di Costruire in deroga agli Strumenti Urbanistici comunali per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;

VISTA la Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 "Strutture Ricettive Alberghiere: dichiarazione di interesse pubblico ed indirizzi per il rilascio di Permessi di Costruire in deroga al PRG/V ed al R.E.", che annovera le strutture alberghiere fra gli edificio di interesse pubblico e pertanto consente di derogare a limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati e dai confini, di cui alle N.T.A. degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, fermo restando in ogni caso il rispetto degli Artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444;

VISTA la Delibera di C.C. n. 68 del 27.11.2013 "permesso di costruire in deroga ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 31/2002 in attuazione alla delibera di C.C. n. 9/2011 per la ristrutturazione con ampliamento di struttura ricettiva denominata Hotel Gallia" – approvazione;

VISTO che la Ditta "RICCI Umberto e GASPERINI Silvana & C: Snc" con sede in Igea Marina, via Atta n. 9, con istanza recepita in data 07.11.2017 con prot. n. 30670, ha presentato richiesta di Permesso di Costruire Prog. n. 494/2017 per "Variante al Permesso di Costruire in deroga n. 299/2012 per la Ristrutturazione con ampliamento ad immobile ad uso albergo in attuazione alla Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 – Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 30 Luglio 2013, n. 15" ad edificio destinato ad attività ricettiva sito in Igea Marina, via Atta n. 9;

VISTA l'istruttoria tecnica condotta dal Responsabile del Procedimento e Dirigente dei Servizi Tecnici, Ing. Michele Bonito, di cui al prot. n. 32916 del 04.12.2017, allegata al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che l'intervento in variante richiesto determina un incremento della densità edilizia rispetto a quanto deliberato con proprio atto di C.C. n. 68/2013;

RICONOSCIUTO che la deroga ottenuta con le precedenti delibere riguardava:

- incrementare di ulteriori mq. 177,84 la Superficie Utile complessiva e la riorganizzazione generale di tutta la struttura ricettiva attraverso la ridefinizione delle facciate esterne e ridefinizione di tutti gli spazi di supporto allo svolgimento dell'attività (cucina, sala da pranzo, sala colazione, ecc.) con ampliamento della sala da pranzo e della cucina;
- realizzazione al piano terzo lato monte di tamponamenti a chiusura di terrazza coperta per la creazione di 3 junior suite camere del nuovo corpo di fabbrica;
- realizzazione al piano secondo del corpo lato monte di piccolo ampliamento di due camere da letto;
- realizzazione ai piani terzo quarto e quinto di due balconi a pertinenza delle camere esistenti;
- realizzazione di pergolato al piano terzo di superficie pari a mq. 47,52;

PRESO ATTO che la variante prevede che la deroga venga modificata come segue:

- l'incremento di superficie utile complessiva passa dai mq. 177,84 autorizzati ai 294,00 della presente richiesta di variante, compreso il corpo di fabbrica staccato ad uso servizi ed un pergolato di mq. 81,59 sull'area esterna;

EVIDENZIATO che trattasi di opera destinata ad un servizio di interesse pubblico ai sensi della Delibera C.C. n. 9 del 02.04.2011;

VISTO che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in data 28.11.2017, ha espresso il dovuto parere consultivo, ai sensi dell'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio, formulando "parere favorevole";

PRESO ATTO quindi del parere favorevole alla suddetta deroga espresso dal Responsabile del Procedimento e Dirigente dei Servizi Tecnici, Ing. Michele Bonito, nell'ambito della propria istruttoria, di cui al prot. n. 32916 del 04.12.2017;

EVIDENZIATO che il requisito principale per l'ammissibilità degli interventi in deroga, di cui alla Delibera C.C. n. 9 del 02.04.2011, deve consistere nella riqualificazione generale e nell'interesse pubblico dell'intervento attraverso l'innalzamento dei livelli qualitativi dei fabbricati aventi destinazione d'uso ad albergo;

PRECISATO che per innalzamento dei livelli qualitativi del fabbricato si ha da intendere in maniera congiunta ed inscindibile sia la riorganizzazione ed implementazione di superfici ed attrezzature funzionali all'attività alberghiera, sia la riqualificazione di fronti e superfici esterne, mediante l'utilizzo di dettagli architettonici e di materiali di finitura di alta qualità;

DATO ATTO che l'intervento in variante soddisfa il summenzionato requisito come del resto lo soddisfaceva l'originario titolo edilizio approvato;

PRECISATO quindi che l'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale al rilascio del relativo Permesso di Costruire in deroga dovrà considerarsi efficace esclusivamente a fronte del pieno rispetto del progetto presentato, sia per quanto riguarda superfici e loro distribuzione, sia per quanto riguarda finiture e materiali dei fronti e delle superfici esterne;

RITENUTO altresì ammissibile, a riguardo di questi ultimi, che in corso d'opera possano essere introdotte modifiche migliorative ai dettagli architettonici, alle finiture ed ai materiali dei fronti e delle superfici esterne, tese ad innalzare ulteriormente i livelli qualitativi del fabbricato in oggetto;

RITENUTO quindi che tali singoli aspetti possano essere valutati dal Responsabile del Procedimento attraverso proprie attestazioni che legittimino l'utilizzo di dettagli architettonici, finiture e materiali dei fronti e delle superfici esterne, i quali risultassero tutti singolarmente migliorativi rispetto a quanto presentato nel progetto in esame senza modificare lo stesso in maniera sostanziale;

RITENUTO altresì necessario tutelare l'Amministrazione affinché in corso d'opera, al contrario, non si verifichi un depauperamento della qualità dei fronti e delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali di minore qualità ed estetica;

RITENUTO quindi, a tutela dell'interesse pubblico dell'intervento, di precisare che un'eventuale inosservanza circa la riqualificazione dei fronti e delle superfici esterne secondo la realizzazione dei dettagli architettonici e l'utilizzo delle finiture e dei materiali rappresentati nel progetto in esame, ovvero di corrispondenti elementi singolarmente migliorativi per come attestato dal Responsabile del Procedimento, dovrà dar luogo a sospensione dei lavori e/o a tutti gli atti consequenziali ad un'accertata esecuzione dei lavori in difformità al Permesso di Costruire rilasciato, pregiudicando quindi ogni possibile attestazione di agibilità dell'immobile;

VISTA quindi l'allegato Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto in data 14/06/2007 registrato a Rimini il 19/06/2007 al n. 5964 serie IT e trascritto il 20/06/2007 al n. 10684 R.G. e al n. 6166 R.P. in occasione del rilascio del Condono edilizio che vincola l'immobile per 20 anni a far data dal 21/10/2004; Si propone di integrare tale atto al momento della comunicazione di fine lavori e contestuale richiesta di conformità edilizia per gli anni residui ai quindici previsti in delibera di C.C. n. 9/2011;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

VISTO il Bilancio di Previsione per l'anno 2017/2019 e il documento unico di Programmazione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 13.01.2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

VISTO il vigente piano esecutivo di gestione coi correlati obiettivi gestionali per gli anni 2017/2019, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 24.01.2017;

RICHIAMATI l'art. 107 del D.Lgs 18.08.00, n.267 e l'art. 4 del D.Lgs. 30.03.2001, n.165, i quali, in attuazione del principio della distinzione tra indirizzo e controllo, da un lato, e attuazione e gestione dall'altro, prevedono che:

- gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, ovvero definiscono gli obiettivi ed i programmi da attuare, adottano gli atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni e verificano la rispondenza dei risultati dell'attività amministrativa e della gestione degli indirizzi impartiti;
- ai dirigenti spettano i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo. Ad essi è attribuita la responsabilità esclusiva dell'attività amministrativa, della gestione e dei relativi risultati in relazione agli obiettivi dell'ente;

VISTA la proposta sopra riportata

VISTO il parere favorevole espresso in data 20.01.2018 dal DIRIGENTE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi.

VISTO il parere favorevole espresso in data __. __.2018 dal DIRETTORE AMMINISTRATIVO, in ordine alla regolarità contabile tenuto conto dei riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio comunale, ai sensi della sopracitata disposizione di Legge.

DATO ATTO del rispetto di quanto stabilito dall'art.39 del D.Lgs. 14.03.2013 n.33;

Uditi gli interventi dei Consiglieri Comunali, come indicato in allegato all'originale della presente deliberazione;

A maggioranza di voti, espressi per alzata di mano, di cui favorevoli n.12, astenuti n.3 (C. Belletti, , V. Orzelleca, Galeffi L.).

DELIBERA

- 1) Di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 20 della L.R. 30 luglio 2013, e dell'Art. 36 del vigente Regolamento Edilizio comunale, il rilascio del Permesso di Costruire (Prog. n. 494/2017) in deroga agli Strumenti Urbanistici comunali a favore della Ditta "RICCI Umberto e GASPERINI Silvana & C. S.n.c." con sede in Bellaria Igea Marina, via Atta n. 9, IN VARIANTE AL PEREMSSO DI COSTRUIRE N. 299/2012 per la ristrutturazione con ampliamento di edificio esistente ad uso albergo DENOMINATO Hotel Gallia, sito in Bellaria Igea Marina, via Atta n. 9, come da Progetto redatto dal Geom. MONTI Corrado, attraverso l'incremento della S.U. complessiva esistente di mq. 294,00 la riorganizzazione generale di tutta la struttura ricettiva attraverso la ridefinizione di ed ampliamento degli spazi di supporto allo svolgimento dell'attività (cucina, sala da pranzo, sala colazione, ecc.) la realizzaione di tre junior suite, di 6 balconi e di un pergolato di mq. 47,52 e la ridefinizione di tutte le facciate esternee la realizzazione in corpo staccato di edificio a servizio dell'attività ed un pergolato della superficie di mq. 81,59.
- 2) Di demandare al Dirigente competente per la materia di che trattasi il rilascio del Permesso di Costruire in variante richiamato al punto 1).
- 3) Di demandare al Responsabile del Procedimento l'eventuale attestazione che legittimi l'utilizzo in corso d'opera di dettagli architettonici, finiture e materiali dei fronti e delle superfici esterne, i quali risultassero tutti singolarmente migliorativi rispetto a quanto presentato nel progetto, di cui al precedente punto 1), senza modificare lo stesso in maniera sostanziale.
- 4) Di approvare tutto quanto riportato in premessa.
- 5) Di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, così come dettagliatamente richiamato in premessa.
- 6) Di disporre che la presente deliberazione sia comunicata ai Capi Gruppo Consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo on-line, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 dello Statuto.

Inoltre, con apposita votazione, espressa per alzata di mano, di cui favorevoli n.12, astenuti n.3 (C. Belletti, V. Orzelleca, Galeffi L.),

DELIBERA

- 7) Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs. 18.08.2000, n. 267.

ALLEGATO "A"



Provincia di Rimini

Settore: GESTIONE DEL TERRITORIO

Pratica n. 2017 / 0028185
Documento L 20170008153
Protocollo 2017 32916
Bellaria Igea Marina, 04-12-2017

Oggetto: **RELAZIONE TECNICO GIURIDICA SU ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 15/2013 - PROG. N. 494/2017 - INTESTATO A RICCI UMBERTO E GASPERINI SILVANA E C. SNC**

La presente istruttoria riguarda la "Richiesta di Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 15/2013 PER VARIANTE AL Permesso di costruire n. 299/2012 per la ristrutturazione con ampliamento di struttura ricettiva in attuazione della Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 in Bellaria Igea Marina Via Atta n. 9, istanza prodotta dalla Ditta RICCI UMBERTO e GASPERINI SILVANA & C. S.n.c., con sede in Bellaria Igea Marina, Via Atta n. 9, P. IVA 00 291 510 402 e corredata da elaborati grafici redatti dal tecnico MONTI Geom. Corrado, con studio in Bellaria, Via Lamone n. 4.

A tal riguardo si rileva:

- L'ambito di intervento, per quanto riguardava il P.R.G./V. vigente, ricadeva nella Zonizzazione T4;
- L'area ove insiste l'immobile oggetto di trasformazione era regolamentata dall'Art. VI.5.06 delle NTA del PRG/V in combinato disposto con gli Art. III-2.01, III-2.02 nonché dall'Art. II-2.01 delle medesime NTA;
- L'ambito di intervento, per quanto riguarda il PSC vigente approvato con delibera di C.C. n. 85 del 25/10/2017, ricade nella AUC.T (Art. 57);
- L'area oggetto di trasformazione insiste in parte in zona AUC.Ti, regolamentata dagli Artt. 2.7, 2.8 e 2.12 norme del RUE ed in parte in Zona ECO.L regolamentata dall'Art. 3.10 delle medesime norme di RUE;

La Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 ha definito le strutture alberghiere come edifici di interesse pubblico e quindi tali da poter accedere al regime del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n. 31/2002 per quanto riguarda il limite di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, pur nel rispetto di quanto stabilito dagli Artt. 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/68.

La Delibera di C.C. n. 68 del 27/11/2013 ha autorizzato il rilascio del P.d.C. in deroga n. 299/2012 ai sensi dell'Art. 20 della L.R. n. 15 del 30 Luglio 2013;

L'intervento in variante proposto consiste in ulteriori ampliamenti di superficie utile ai piani secondo, terzo, e sesto, nonché la realizzazione nell'area di corte di un fabbricato staccato destinato a locali di servizio (lavanderia, centrale idrica, deposito) e la realizzazione di pergolato della superficie di mq. 81,59.

Più nel dettaglio l'Art. 20 della L.R. 15 del 30 Luglio 2013, "Permesso di Costruire in deroga" prevede la possibilità di applicare tale strumento esclusivamente nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico a riguardo delle destinazioni d'uso ammissibili, della densità edilizia, dell'altezza e della distanza fra fabbricati e dai confini stabiliti dai relativi strumenti attuativi, nel rispetto comunque delle vigenti norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Nel caso di specie il progetto oggetto di istanza richiede deroga agli strumenti urbanistici vigenti esclusivamente all'epoca della presentazione del permesso di costruire n. 299/2012 a riguardo della densità edilizia, delle distanze limitatamente al corpo di fabbrica staccato ad uso servizi e del pergolato e della visuale libera, nonché dell'incremento della superficie ricettiva, con una utilizzazione fondiaria che muta da un iniziale 1,03 mq/mq ad un valore pari a 1,137 mq/mq.

Quanto alle distanze, si evidenzia come per la parte ristrutturata le distanze vengano riconfermate, mentre per la parte di nuova costruzione vengono rispettate le distanze minime dai confini e dagli edifici rispettivamente stabilite in mt. 5,00 e 10,00, come più sopra detto, mentre per quanto riguarda la realizzazione del corpo di fabbrica staccato ed il pergolato la distanza dai confini di proprietà sarà pari a mt. 2,00 ricorrendo all'istituto della deroga per la distanza dal confine di proprietà.

Non si riscontra cambio di destinazione d'uso, né modifica all'altezza preesistente del fabbricato ristrutturato.

Visto l'Art. 2/bis del D.P.R. 380/2001 che consente alle regioni attraverso leggi e regolamenti di predisporre disposizioni derogatorie al decreto 1444 del 02/04/1968.

Per quanto riguarda poi la riqualificazione dei fronti e delle superfici esterne della porzione di fabbricato ristrutturato, si riscontra come il progetto presentato, evidenzia una particolare cura ed attenzione grazie all'utilizzo di dettagli architettonici e di materiali di finitura di alta qualità, tale da risultare in sintonia con le finalità di innalzamento dei livelli qualitativi dei fabbricati aventi destinazione d'uso ad albergo, finalità che costituiscono i principi fondanti della citata Delibera C.C. n. 9 del 02.04.2011.

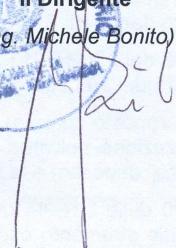
Per tale motivo, onde garantire l'Amministrazione affinché in corso d'opera non si abbia a verificare un depauperamento della qualità dei fronti e delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali di minore qualità ed estetica rispetto a quanto oggi rappresentato nelle tavole di progetto, si ritiene opportuno puntualizzare, a garanzia dell'interesse pubblico nella fedele esecuzione dell'intervento, che la riqualificazione dei fronti e delle superfici esterne secondo la realizzazione dei dettagli architettonici e l'utilizzo delle finiture e dei materiali rappresentati nel progetto in esame ovvero di corrispondenti elementi eventualmente giudicati singolarmente migliorativi, dovrà considerarsi elemento sostanziale del relativo Permesso di Costruire che si andrà a rilasciare.

Per tale motivo un'eventuale inosservanza in tal senso dovrà dar luogo a sospensione dei lavori e/o a tutti gli atti consequenziali ad un'accertata esecuzione dei lavori in difformità al Permesso di Costruire rilasciato, pregiudicando quindi ogni possibile attestazione di agibilità dell'immobile; di ciò la Società proponente l'intervento darà atto nell'ambito del medesimo Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale si dovrà imporre il vincolo di un periodo minimo di 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori per la destinazione d'uso dell'albergo in argomento, prevista al punto 6) della citata Delibera C.C. n. 9/2011.

In merito al vincolo di destinazione d'uso la Ditta proponente ha già sottoscritto in precedenza a seguito di istanza di condono edilizio L.R. 23/2004 idoneo atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di destinazione dell'immobile in data 11/07/2007 per 20 anni a partire dal 21/10/2004 e pertanto fino al 20/10/2024. Si propone di sottoscrivere atto integrativo per i rimanenti anni rimasti scoperti prima della richiesta di conformità edilizia.

Visto il parere in merito al rispetto dei requisiti igienico sanitari.

Tutto ciò premesso, verificata la normativa vigente, nonché la Delibera C.C. n. 9/2011, si ritiene l'intervento in variante ammissibile, in quanto ricorrono le condizioni per l'applicazione dello strumento, di cui all'Art. 15 della L.R. 25 Novembre 2002 n. 31 (ora Art. 20 della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15).


Il Dirigente
(Ing. Michele Bonito)


Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to FILIPPO GIORGETTI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (DOTT. DANILO FRICANO)

Pubblicata la suesata deliberazione all'Albo on-line il giorno 23-02-2018 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

Lì 23-02-2018

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI

Il sottoscritto Responsabile delle pubblicazioni certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo on-line di questo Comune sul sito www.comune.bellaria-igea-marina.rn.it dal 23-02-2018 al 10-03-2018 e contro la medesima non sono stati prodotti ricorsi.

Lì

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI

La presente è copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Lì 23-02-2018

IL SEGRETARIO GENERALE