



Comune di Cattolica Provincia di Rimini



VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19 DEL 31/03/2016

APPROVAZIONE VERBALI DELLE SEDUTE DELL'11/12/2015, DEL 29/12/2015 E DEL 24/02/2016 -

L'anno duemilasedici , il giorno trentuno , del mese di marzo , nella Residenza Municipale – Palazzo Mancini – il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria in Prima convocazione.

Alle ore 21:20 il Presidente procede all'appello dal quale risultano presenti e assenti i seguenti consiglieri:

| Cognome Nome | Pr. | Cognome Nome | Pr. |
|----------------------|-----|----------------------|-----|
| CECCHINI PIERO | P | TONTI TIZIANO | A |
| RUSSOMANNO PAOLO | P | DEL PRETE ENRICO | P |
| BENELLI GASTONE | P | DEL CORSO PIERANGELO | A |
| FILIPPINI EMILIO | P | LORENZI FABIO | A |
| ERCOLESSI LUCA MARIA | A | GAUDENZI SIMONA | P |
| SABATTINI LAURA | P | CECCHINI MARCO | A |
| PICCIONI GIOVANNA | P | CASANTI FILIPPO | P |
| CAVOLI ALBERTO | P | LATTANZIO GIUSEPPE | A |
| GALLI SEVERINO | P | | |

PRESENTI N. 11

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio Comunale dott. Paolo Russomanno

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale d.ssa Mara Minardi .

I Consiglieri Ercolessi Luca, Tonti Tiziano, Lorenzi Fabio e Lattanzio Giuseppe sono assenti giustificati

Il presidente, constatato che il numero dei Consiglieri intervenuti è legale, dichiara la seduta valida, aperta e pubblica.

Sono presenti gli assessori: CIBELLI LEO, SANCHI ANNA MARIA, UBALDUCCI GIOVANNA, SIGNORINI FABRIZIO CIBELLI LEO, SANCHI ANNA MARIA, UBALDUCCI GIOVANNA, SIGNORINI FABRIZIO .

Sono nominati scrutatori: *****

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente, ricorda che nella seduta del 29/12/2015 in occasione della discussione sul punto riguardante l'approvazione verbali delle sedute precedenti, il Consigliere Del Corso aveva eccepito sulla verbalizzazione del proprio intervento in merito alla deliberazione C.C. n.70 dell'11/12/2015, chiedendone la trascrizione integrale risultante dalla registrazione della seduta dell'11/12/2015.

Ricordato che, per tale motivo, nella seduta del 29/12/2015, era stata rinviata l'approvazione del verbale della deliberazione n. 70/2015 che viene ora riproposta con la trascrizione integrale dell'intervento del Consigliere Del Corso che viene di seguito riportato:

“Cons. Del Corso:

Anche qui non sto a ripetervi quanto relativo alle tempistiche, che non è cosa da poco perchè affrontare la variante al RUE, affrontare i POC in un mese non è facile. Quindi vado subito al punto con una domanda ai tecnici relativa alla premialità, perchè di questo mi sembra di capire. La domanda riguarda il discorso degli accorpamenti ossia le premialità legate agli accorpamenti. Accorpamento in italiano significa unificazione, quindi la domanda è: nel punto 3) dove si parla di Park hotel e hotel Anita, ad esempio, questa è una norma naturalmente che vale per tutti, mi riferisco a quello che c'è scritto qua e a quanto, fino ad oggi, è pervenuto, poi ne arriveranno altre di proposte di accorpamento, giusto? Mi sembra di leggere qui, abbiamo solo questa ? E' una linea generale che nella variante riguarda solamente queste due strutture alberghiere? Ce ne sono anche altre?

Ing. Farina:

Nel corso dell'istruttoria delle domande e proposte pervenute per la formazione del POC, sono emerse alcune tematiche che sono quelle citate in questa relazione e che sono state presentate dai soggetti ai quali si è ritenuto di rispondere non attraverso l'inserimento nel POC, ma siccome erano tematiche di carattere generale, anche se sollevate da singoli soggetti privati, trovavano una risposta più adeguata nel RUE. Quindi lo spunto viene da una esemplificazione che viene portata da una richiesta di un privato in sede di POC, però la risposta diventa una risposta di modifica dello strumento urbanistico RUE, che quindi non dà una soluzione soltanto a quella problematica, ma intende mettere a disposizione di tutti gli operatori una norma in grado di dare risposte ad altri. In questo senso ho voluto fare questa precisazione perchè è una norma di carattere generale. Contrariamente agli interventi del POC che sono interventi specifici e singoli, questa è una norma che si applica a tutti, a tutte le situazioni che possono presentare condizioni analoghe.

Cons. Del Corso:

Quindi rimaniamo sul generale, la mia domanda è questa: ci sono due strutture ricettive, alberghiere, quello che è, che chiedono l'accorpamento: le premialità vengono date sulla volumetria di ciò che viene demolito, oppure no? Voglio dire, per avere le premialità, le strutture devono essere demolite e ricostruite ex-novo in un'unica struttura, oppure la domanda può essere messa anche così: la premialità viene data, calcolando la volumetria dell'unico edificio che viene demolito? La premialità su che volumetria viene concessa?

Ing. Farina:

La norma come prescritta, prevede che l'intervento sia un intervento unitario, quindi la ristrutturazione edilizia che, come sapete, comprende è l'intervento più forte dal punto di vista edilizio perchè può arrivare fino alla demolizione integrale dell'edificio e alla sua

ricostruzione a parità di volume. La ristrutturazione riguarda, in questo caso, le due strutture, entrambe. Non può essere che l'intervento riguardi una soltanto, quindi in questo senso la premialità, che il progetto convenzionato può prevedere, questo è un passaggio che vorrei sottolineare, può arrivare al 30% della somma dei volumi dei due edifici oggetto di una ristrutturazione integrale con accorpamento. Vorrei sottolineare il fatto che l'intervento è un intervento convenzionato. Voi sapete che con lo "sblocca Italia" il permesso di costruire convenzionato è diventato, è stato sancito anche da una legge nazionale. Quindi è un permesso di costruire relativo a un intervento complesso che viene esaminato dall'amministrazione comunale e che viene convenzionato dall'amministrazione. È il consiglio comunale, per intenderci, addirittura, più che un piano particolareggiato, perchè oggi i piani particolareggiati li approva la Giunta, invece questa è una convenzione che, a mio parere, va in Consiglio. Poi lo deciderete, però non considererei l'assegnazione di questa potenzialità, un automatismo, è un'opportunità a disposizione dell'amministrazione che, valutando la qualità di un progetto specifico, può acconsentire un incremento fino a quella entità. Però c'è la possibilità di valutare, la norma in questo senso dà delle indicazioni sui criteri da adottare, perchè è una premialità significativa che è sancita da un quadro normativo sia nazionale sia regionale sia provinciale con l'art. 5.7 del PTCP, ci si rende conto che è un incremento significativo, però non è detto che venga applicato sistematicamente. È un limite massimo che può essere utilizzato in presenza di situazioni che l'amministrazione valuti idonee a sostenere un incremento di carico urbanistico, a fronte di un miglioramento della funzionalità dell'assetto urbanistico, dell'infrastrutturazione, e via dicendo, non è un indice di utilizzazione fondiaria assegnato in modo generalizzato.

Cons. Del Corso:

Approfitto della presenza dell'Ing. Farina, quindi mi par di capire che l'entità delle premialità dipendono dall'amministrazione, le premialità sono fissate dalla Legge Regionale

Ing. Farina:

Siamo in presenza di un'attuazione del Piano che è volutamente semplificata rispetto al Piano Particolareggiato. Sapete che un modo per affrontare problematiche complesse in urbanistica è affidare un approfondimento della progettualità, anche a scala urbanistica, a un Piano Particolareggiato. Il Piano regolatore dice: "qui si deve fare un Piano Particolareggiato", ci sono dei limiti massimi, ma poi è in quella sede che si andrà ad esaminare il contenuto specifico delle scelte progettuali per quell'area, perchè quell'area richiede un approfondimento. Qui siamo in presenza di una norma che non obbliga la formazione di un piano particolareggiato, però richiede un procedimento simile, che non è una discrezionalità generica: è il fatto che siccome la norma, come ho detto poco fa, è di carattere generale, cioè si può applicare a situazioni, non è che abbiamo disegnato tre perimetri di piani particolareggiati da fare. Abbiamo una norma di carattere generale che favorisce l'opportunità di accorpamento, crea le condizioni perchè delle strutture si accorpino, perchè questa è considerata una finalità utile alla riorganizzazione del sistema dell'offerta turistica in questa città. In generale, chiaramente, quello che è nato separatamente, se diventa una struttura più integrata, libera degli spazi a terra, razionalizza l'organizzazione degli spazi e via dicendo. Questo in linea teorica, all'atto pratico non sappiamo, in questo momento, quali strutture potranno usufruire di questa cosa. È evidente che dobbiamo, almeno a nostro parere, tecnicamente dobbiamo riservare a quel progetto che sarà predisposto, quindi a una sua valutazione di merito da parte degli uffici comunali e dell'amministrazione nel suo complesso assegnare il compito di entrare nel

merito e di decidere se quell'intervento è meritevole di essere approvato perchè , ripeto , è un permesso di costruire convenzionato, cioè oggetto di un accordo tra amministrazione pubblica e operatore privato. L'amministrazione pubblica ritiene che quel progetto sia meritevole in quanto risolve delle problematiche di interesse generale, non risolve soltanto il problema di un legittimo, di una struttura edilizia di una singola persona, ma concorre a risolvere dei problemi più generali. Quindi l'amministrazione valuta la qualità di questo progetto e può arrivare a riconoscere una premialità che, ripeto, può arrivare fino a quella entità nel quadro di una normativa che ci consente di fare, anzi la legge urbanistica regionale invita espressamente l'amministrazione pubblica a mettere a disposizione delle risorse in termini di volumetria aggiuntiva, per favorire questo processo di miglior utilizzo del territorio per evitare che quando nascono certe esigenze si vada sempre all'espansione. Si deve riorganizzare il territorio, per fare questo si possono mettere a disposizione degli incentivi: questo è un po' il senso. C'è un passaggio che non è discrezionale in senso negativo, è discrezionale nel senso che si valuta quel progetto e si definisce tra operatore privato e amministrazione pubblica un'intesa per portare avanti un certo tipo di trasformazione. Questa è un'idea di carattere generale; è chiaro che o uno individua tutte queste situazioni, però irrigidisce di molto la struttura normativa del piano, oppure fa una norma di questo tipo attribuendo la possibilità sia al privato che al Comune di valutare nello specifico quali opportunità di trasformazione si presentano e quindi, di quali incentivi si possa disporre. Questo è un po' il senso, grazie. È significativo in questo senso il fatto che questi incentivi non liobbligano in senso stretto la legge, ma è importante in quanto la quantificazione di questi incentivi è legata al riconoscimento di effettivi miglioramenti nella funzionalità, nella qualità energetica , nella sicurezza antisismica , e via dicendo...

C'è un elenco di requisiti a fronte dei quali l'amministrazione decide di potere riconoscere determinati incrementi volumetrici. Non sono soltanto frutto del meccanismo di accorpamento. L'accorpamento consente di ristrutturare o addirittura riedificare, almeno in parte certamente riedificare, perchè è un obbligo, questi complessi, quindi di costruirli secondo criteri a d esempio di efficienza energetica, di qualità funzionale, di dotazione di servizi superiori. A fronte di questi requisiti, l'amministrazione riconosce determinati incentivi.

Cons. Del Corso:

Questo l'ho capito in senso generale, posso chiedere un attimo una cosa che è questa: quando entavo nel particolare, perchè a noi sono state date delle schede dove ci sono esplicitamente tutta una serie di casi, a me pareva, ho letto unicamente accorpamento solo su una scheda, sulle altre non c'è scritto accorpamento. Comunque adesso del caso singolo che non importa, questa è una norma senz'altro di carattere generale, però non mi ha spiegato, perlomeno non ho capito perchè lui ha usato il termine accorpamento e ristrutturazione. Non riesco a capire: queste premialità significano che vengono date ad un progetto di accorpamento, ripeto accorpamento significa che strutture esistenti vengono demolite e se ne fa una nuova, oppure ristrutturazione o riqualificazione significa che una struttura potrebbe essere demolita e l'altra no, anche se poi deve essere funzionalmente collegata con il nuovo edificio. Quindi sono due cose diverse: un conto è la ristrutturazione, riqualificazione, un conto è l'accorpamento. Qui si gioca su questi due termini. Volevo capire bene le premialità su che cosa vengono date.

Ing. Farina:

L'intervento è di una ristrutturazione urbanistica, quindi c'è un perimetro di un'area che riguarda almeno due strutture che sono oggetto complessivamente di una ristrutturazione urbanistica che è l'intervento più forte che si possa fare. Questo intervento per norma di

RUE deve avere determinate caratteristiche altrimenti non può accedere a questi benefici. Almeno una delle due strutture deve essere demolita e ricostruita. La demolizione deve riguardare almeno il 30% del volume complessivo, cioè per intenderci, non posso accedere a un miglioramento volumetrico demolendo un piccolissima struttura e ingrandendo una grande. I due fabbricati devono essere entrambi oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia. La ristrutturazione edilizia va dalla demolizione integrale e ricostruzione, è coerente con questo ragionamento, fino a un intervento chiamiamolo di recupero edilizio, dove però parliamo di un intervento molto forte per intenderci. La gradualità degli interventi sull'esistente parte dalla manutenzione ordinaria, passa alla manutenzione straordinaria al restauro, risanamento conservativo fino ad arrivare alla ristrutturazione edilizia. Nella ristrutturazione edilizia si possono modificare praticamente tutti i parametri dell'edificio. Quindi è un intervento forte dove si può arrivare, ripeto, alla demolizione integrale. Ma anche senza arrivare alla demolizione integrale, perchè un intervento sia classificato di ristrutturazione edilizia occorre che sia un intervento forte. Non so se le ho risposto, quindi, interventi complessivi di riprogettazione di un'area nel suo complesso, ristrutturazione urbanistica, demolizione di una parte consistente di questo comparto e di uno dei due edifici, ristrutturazione edilizia anche dell'edificio che rimane in piedi, quindi intervento forte anche su quello. A fronte di questo, una trasformazione molto forte del complesso dei due edifici e delle aree con termini, l'amministrazione può rimettere in gioco in forma convenzionata determinate risorse aggiuntive.

Cons. Del Corso:

Mi ha fatto venire in mente giustamente questo, cioè: viene fuori che alla fine della giostra ci sarà una struttura unica nuova oppure ci sono dei collegamenti fra una struttura che rimane vecchia e una nuova che ex novo viene rifatta?

La dichiarazione di voto ricalca, ripeto perchè si tratta di un'altra votazione il fatto che da un lato questa variante permette di dare impulso alle attività economiche di Cattolica e quindi non ci sentiamo di osteggiarla. Dall'altro ci sono delle incongruenze interpretative da parte nostra dovute al fatto della mancanza adeguata di tempo, quindi sarà nostro dovere continuare l'approfondimento. Chiederemo dei contatti con gli uffici."

Su conforme richiesta del Presidente di dare per letti i verbali delle sedute consiliari sottoelencate di cui viene data lettura del solo oggetto da parte del Segretario Comunale:

- seduta in data 11/12/2015: deliberazioni nn. 67 – 68 – 70 (con integrazione) - 71;
- seduta in data 29/12/2015: deliberazioni nn. 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 - 83;
- seduta in data 24/02/2016: deliberazioni nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5;

Posti in votazione i verbali delle deliberazioni nn. 67 – 68 – 70 - 71; nn. 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77 – 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83; nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 con la precisazione che la presente comporta l'integrazione del verbale della deliberazione n. 70 dell'11/12/2015 con l'integrale trascrizione dell'intervento del consigliere Del Corso, quale risulta dalla registrazione;

Con:

Voti favorevoli.....n. 11 (Unanimità)

Voti contrarin. ==,

Astenuti.....n. ==;

DELIBERA

di approvare i verbali delle deliberazioni Consiliari nn. 67 – 68 – 70 (con integrazione) - 71 dell' 11/12/2015, nn. 72 – 73 – 74 – 75 – 76 – 77- 78 – 79 – 80 – 81 – 82 – 83 del 29/12/2015, nn. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 del 24/02/2016 in ogni loro parte i precedenti verbali delle sedute consiliari sopra menzionati.

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
DOTT. PAOLO RUSSOMANNO

IL SEGRETARIO COMUNALE
D.SSA MARA MINARDI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)