

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Num. Delibera: 77 Data: 06/11/2019	Oggetto: NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE E CAMBIO D'USO DELL'EDIFICIO SITUATO IN VIA PIANE N. 23/A – PRATICA EDILIZIA 171/2019 - DA DESTINARE ALL'INSEDIAMENTO DI UNA NUOVA STRUTTURA DI ASSISTENZA SANITARIA IN REGIME AMBULATORIALE
---	---

L'anno duemiladiciannove, il giorno sei, del mese di novembre alle ore 21:01, CIRCOLO ANSPI , PRESSO PARROCCHIA SAN GIOVANNI EVANGELISTA , VIA FLAMINIA CONCA N. 97 - PASSANO, si è riunito il Consiglio Comunale. Alla prima convocazione, partecipata ai Signori Consiglieri a norma di Legge, risultano all'appello nominale i Sigg.ri:

ROSA PRIMIANO	P	MAZZOTTI LORIS	P
SPINELLI DOMENICA	P	FABBRI GIANLUCA	P
UGOLINI GIANLUCA	P	PECCI ANNA	P
BIANCHI ROBERTO	P	LEONARDI ALESSANDRO	P
SANTONI GIULIA	P	INNOCENTINI ENRICA	P
PAZZAGLIA ANNA	P	PAOLUCCI CRISTIAN	P
CODECÀ GAIA CECILIA	P	TALACCI ROBERTA	P
ALUIGI STEFANO	P	MORETTA STEFANO	P
BOSCHETTI BEATRICE	P		

È altresì presente, senza diritto di voto, il seguente assessore esterno:

Presiede Primiano Rosa nella sua qualità di Presidente Del Consiglio.

Partecipa il Segretario Comunale Ugo Castelli.

Sono nominati a scrutatori dal signor Presidente i signori: , , .

La seduta è ordinaria.

OGGETTO:

NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE E CAMBIO D'USO DELL'EDIFICIO SITUATO IN VIA PIANE N. 23/A – PRATICA EDILIZIA 171/2019 - DA DESTINARE ALL'INSEDIAMENTO DI UNA NUOVA STRUTTURA DI ASSISTENZA SANITARIA IN REGIME AMBULATORIALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- la società Immobiliare Flaminia srl, proprietaria dell'immobile posto in via Piane n. 23/A, con istanza presentata in data 19/09/2019, acquisita al PG n. 18678, ha richiesto il rilascio di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/01 e dell'articolo 20 della L.R. n. 15/2013, per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione con aumento di Superficie Utile (SU) e con cambio di destinazione d'uso da uso b2.1 (commerciale al dettaglio) ad uso b4.2 (attrezzature sanitarie) finalizzato all'insediamento di una nuova struttura di assistenza sanitaria in regime ambulatoriale;
- con nota prot. 19603 del 03/10/2019 è stato avviato il procedimento ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della L. n. 241/90, con contestuale richiesta di documentazione integrativa;
- con nota prot. 21559 del 29/10/2019 è pervenuta relazione illustrativa sulle ragioni di interesse pubblico per le quali si richiede la deroga (All. "A");
- il progetto prevede un intervento esteso ai vari piani dell'edificio – in gran parte concentrato sulle parti interne ad eccezione della creazione di una scala esterna di sicurezza – che consentirà il miglioramento delle caratteristiche dell'edificio esistente garantendo il conseguimento di livelli prestazionali fissati dal capitolato fornito da AUSL;
- secondo quanto ivi indicato, la nuova struttura di assistenza dovrà rispettare i requisiti prestazionali fissati con DGR 327/2004 recante approvazione dei "Requisiti generali e specifici per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture sanitarie";

PRESO ATTO che:

- l'area in cui si trova l'edificio in questione sebbene sia stata sottoposta a pianificazione attuativa preventiva, non è attualmente soggetta ad alcun PUA vigente né ad obbligo di formazione di nuovo PUA;
- l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 prevede la possibilità di rilasciare, previa deliberazione del Consiglio Comunale, permessi di costruire in deroga per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previsione poi richiamata dall'art. 20 della L.R. 15/2013 sull'edilizia;
- la normativa comunale, compreso quella di rango regolamentare, non contiene alcuna disciplina di dettaglio riguardo al procedimento del permesso di costruire in deroga, posto che l'art. 26 del Regolamento Edilizio Comunale si limita a richiamare semplicemente le disposizioni regionali e nazionali senza specificare particolari requisiti per la qualificazione dell'interesse pubblico, o altro;

CONSIDERATO che:

- la recente giurisprudenza ha evidenziato che per "edificio di interesse pubblico", ai fini del rilascio del titolo edilizio in deroga, "deve intendersi ogni manufatto edilizio idoneo, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, a soddisfare interessi di rilevanza pubblica (Cons. St., sez. V, 20 dicembre 2013, n. 6136) ed, inoltre, che "non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che potenzialmente derivano dalla deroga, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso" (Consiglio di Stato, Sez. I, 05 giugno 2015 n. 2761);
- l'intervento intende recuperare e valorizzare un edificio licenziato ad uso commerciale al dettaglio (b2.1 secondo l'articolazione dettata all'art. 12 delle NdA del PRG) sebbene mai effettivamente utilizzato da tale tipologia di attività, poi adibito ad attrezzature e spazi di interesse comune (uso b4.1.1 di PRG), successivamente dismesso ed ora parzialmente inutilizzato;
- l'intervento si colloca in un ambito prettamente produttivo di carattere artigianale che, se anche non particolarmente vocato ad usi socio-assistenziali risulta particolarmente ben accessibile con mezzi e dotato di opere di urbanizzazione realizzate in epoca recente;
- l'Amministrazione comunale ha già verificato con START Romagna la possibilità di potenziamento della linea di trasporto pubblico locale affinché la via Piane ed in particolare la prevista nuova struttura ambulatoriale possano essere servite da tali mezzi pubblici;
- a seguito del trasferimento del Centro della Salute sull'area oggetto di richiesta, il Comune di Coriano potrà disporre dell'immobile di via della Pace per attuare l'obiettivo del DUP 2020-2022 così come approvato in via preliminare con

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 77 DEL 06/11/2019

delibera di G.C. n. 161 del 25/10/2019, avviando la programmazione triennale dei lavori pubblici finalizzata alla realizzazione in loco del progetto "POLO SCOLASTICO-EST";

RILEVATO che:

- il sito, vista l'utenza di riferimento e la posizione dell'edificio, pur collegato attraverso un percorso pedonale che si diparte dalla via Pace e potenzialmente ben collegabile al resto del territorio a seguito dell'attivazione delle opportune modifiche alle linee dei mezzi pubblici, dovrà privilegiare la mobilità sostenibile ed alternativa, ricavando un numero congruo di posti moto e bici nell'area pertinenziale;
- risulta condivisibile la richiesta di monetizzazione ai sensi dell'art. 19 comma 13 delle NTA delle dotazioni incrementali di parcheggi pubblici P2 (circa 66 mq), in quanto l'intervento - che consiste nella rifunzionalizzazione di un edificio già conformato ed allineato alle unità immobiliari contermini - non rimette in discussione l'assetto urbanistico del contesto, già fortemente strutturato come organizzazione del rapporto tra spazi pubblici e spazi privati e si inserisce in una situazione di insediamento già conformata vista la presenza nelle immediate vicinanze delle dotazioni a parcheggi e verde;

RILEVATO, inoltre, che:

- con Legge 164/2014 è stata introdotta al comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 la lettera d-ter) che prevede che i Comuni, nel determinare gli oneri di urbanizzazione, valutino anche il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- questo maggior valore, calcolato dall'Amministrazione, dovrà essere erogato dal privato sotto forma di contributo straordinario (CS) che potrà essere impiegato per la realizzazione di opere pubbliche e servizi;
- la DAL 186/2018, così come recepita dal Comune di Coriano con atto deliberativo di Consiglio n. 71 del 30/09/2019, dettaglia la modalità di calcolo del suddetto contributo;
- l'art. 4.4. della DAL 186/2018 prevede infatti che "Nelle more dell'adozione del PUG il CS è applicato anche all'interno del T.U. esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU";
- l'art. 4.7 della medesima DAL prevede che: "Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione";
- l'art. 4.9. della medesima DAL prevede che: "Il CS è calcolato, sulla base della proposta progettuale presentata dal soggetto attuatore, dal Comune che può stabilirne altresì l'eventuale rateizzazione, in analogia alle modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione";
- ai fini del rilascio del permesso di costruire, la Società Immobiliare Flaminia srl dovrà quindi rendersi disponibile a corrispondere oltre agli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione ed al corrispettivo delle monetizzazioni degli standards, anche il contributo straordinario ex art. 16, comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. n. 380/01, la cui somma verrà quantificata dagli uffici comunali applicando le modalità contenute al Capitolo 4 della DAL 186/2018 e s.m.i., così come recepita all'allegato 2 della Delibera di C.C. n. 71/2019;
- l'art. 6.6.3 della DAL 186/2018 prevede che "Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera g), della L.R. n. 24/2017 (attuativo dell'art. 1, comma 460, Legge 11 dicembre 2016, n. 232), i proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle monetizzazioni siano vincolati a specifici centri di costo e destinati, esclusivamente e senza vincoli temporali alle opere, interventi e investimenti ivi descritti";
- la Giunta Comunale, con apposito atto potrà nel frattempo valutare di destinare tali proventi alla realizzazione di una qualche specifica opera pubblica ovvero alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione esistenti nel contesto dell'intervento in parola;

CONSIDERATO che l'intervento in parola risponda all'interesse pubblico in quanto consente:

- di confermare la presenza della Casa della Salute nel territorio comunale, di cui si paventa da tempo la dismissione per la scarsa idoneità dello stabile che attualmente ospita tale funzione;
- di incrementare la qualità dei servizi socio-assistenziali offerti alla popolazione, in quanto l'immobile ove si prevede il trasferimento sarà certamente dotato di maggiori requisiti igienico-sanitari, strutturali ed impiantistici;
- di individuare un servizio in posizione strategica rispetto all'utenza proveniente anche dai comuni limitrofi;
- di liberare aree del patrimonio comunale che si renderanno disponibili per nuove iniziative ed opere pubbliche, quali la creazione del nuovo "Polo Scolastico-Est" individuato nel DUP 2020-2022 (Sezione operativa) recentemente presentato a questo consesso;

RITENUTO opportuno, per quanto premesso e considerato, rilasciare alla società Immobiliare Flaminia srl nulla osta alla richiesta di deroga agli strumenti urbanistici per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione con ampliamento di

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 77 DEL 06/11/2019

superficie utile e cambio d'uso dell'edificio esistente posto in Via Piane n. 23/A, nonché alla realizzazione di una scala di sicurezza a distanza dai confini non regolamentare, il tutto finalizzato all'insediamento di una nuova struttura di assistenza sanitaria in regime ambulatoriale ai sensi dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e della coerente previsione di cui all'art. 20 della L.R. 15/2013;

DATO ATTO che sull'istanza di permesso di costruire in parola, non essendo stati acquisiti tutti i pareri necessari, né d'altra parte eseguita un'istruttoria definitiva, così come risulta dalla nota prot. n. 21747 del 30/10/2019, a firma del Responsabile del Procedimento, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (All. "B"), l'Ufficio comunale si riserva ogni più ampia valutazione e prescrizione ai fini della positiva conclusione dell'istanza;

VISTI i documenti in atti;

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 della conferma dei caratteri salienti del progetto presentato in data 19/09/2019 prot. n. 18678, pratica edilizia n. 171/2019;
- conseguentemente in fase di istruttoria tecnica saranno possibili aggiustamenti e modifiche progettuali eventualmente necessari al pieno rispetto della disciplina sull'attività edilizia per i quali non è richiesta la riproposizione del presente nulla-osta purché tali modifiche non incidano sui parametri oggetto di deroga o sulle caratteristiche salienti dell'intervento;

RITENUTO tuttavia opportuno, a tutela dell'interesse pubblico dell'intervento, precisare che:

- un'eventuale inosservanza circa le destinazioni d'uso rappresentate nel progetto in esame, accertata dagli uffici dell'Amministrazione, 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 e determinando l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla legislazione per la violazione edilizia;
- data la natura del rapporto intercorrente tra la proprietà dell'immobile ed il soggetto che esercita la funzione da insediare, l'Amministrazione comunale si riserva ogni più ampia facoltà di revoca sanzionatoria degli atti rilasciati, ivi compresa la presente deliberazione, nella scongiurata ipotesi di dismissione della struttura sanitaria di che trattasi prima del termine di anni 12 dalla data di stipula del contratto di affitto, fatte salve eventuali nuove previsioni degli strumenti urbanistici;

VISTI l'art. 20 della L.R. n. 15/2013 e l'art. 14 del D.P.R. n. 380/01;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'ente in quanto solo con gli atti consequenziali ad essa (rilascio del permesso di costruire) potranno essere valutati effetti nel bilancio di previsione ed individuata l'eventuale necessità di adeguamento degli strumenti di programmazione;

DATO ATTO, altresì, che ai fini della pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni:

- con nota prot. 20868 del 21/10/2019 è stato altresì pubblicato all'albo on-line l'avviso di deposito della richiesta di permesso di costruire in deroga – pratica edilizia n. 171/2019, al fine di prendere visione della documentazione progettuale e presentare entro il termine di compiuto deposito (20/11/2019) osservazioni nel pubblico interesse;
- la pubblicazione di cui sopra vale altresì ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 e s.m.i. per la comunicazione ai controinteressati;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Coriano all'indirizzo <http://www.comune.coriano.rn.it> nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio allo scopo di consentire a chiunque la presentazione di eventuali osservazioni e/o contributi e di tutelare i diritti dei cittadini, promuovere la partecipazione degli interessati all'attività amministrativa e favorire forme diffuse di controllo sul perseguimento delle funzioni istituzionali e sull'utilizzo delle risorse pubbliche;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 stante la necessità di concludere in tempi celeri il procedimento amministrativo avviato per il rilascio del permesso di costruire ed avviare i lavori in tempi compatibili con l'apertura dell'attività;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147bis, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi dal Responsabile dell'Area 5 "Servizio Urbanistica ed Edilizia" e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area 3 "Servizi Finanziari";

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 77 DEL 06/11/2019

DATO ATTO che la presente proposta è stata presentata alla II^a Commissione consiliare ai sensi del Regolamento approvato con deliberazione di C.C. n. 46 del 07/08/2013;

VISTI:

- il D.Lgs. 267/2000;
- il DPR 380/2001;
- la L.R. 15/2013;
- la L.R. 24/2017;
- lo Statuto ed i regolamenti comunali vigenti;

PROPONE

- 1) Di prendere atto tanto della Relazione illustrativa pervenuta dal progettista incaricato con nota prot. 21559 del 29/10/2019, recante le ragioni di interesse pubblico per le quali si richiede la deroga, quanto della relazione pre-istruttoria redatta dal Responsabile del Procedimento che trovasi allegate alla presente rispettivamente sotto le lett. "A" e "B" per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) Di concedere per le motivazioni sopra descritte alla società Immobiliare Flaminia srl, come meglio individuata in premessa, nulla-osta ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013, al rilascio di permesso di costruire in deroga richiesto con l'istanza PG n. 18678 del 19/09/2019, per realizzare la ristrutturazione con ampliamento di superficie utile e cambio d'uso dell'edificio esistente posto in Via Piane n. 23/A, nonché alla realizzazione di una scala di sicurezza a distanza dai confini non regolamentare rispetto a quanto richiesto dall'art. 52 comma 6 delle NdA del PRG, il tutto finalizzato all'insediamento di una nuova struttura di assistenza sanitaria in regime ambulatoriale, nei limiti e nei termini espressi in premessa;
- 3) Di autorizzare il Responsabile dell'Area 5 al rilascio del relativo permesso di costruire di cui alla pratica edilizia n. 171/2019, previa integrazione documentale richiesta con nota prot. 19603 del 03/10/2019 e fatte salve le verifiche in ordine al rispetto delle disciplina comunale e sovraordinata non espressamente derogata;
- 4) Di dare atto che il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla corresponsione, da parte della Soc. Immobiliare Flaminia, al contributo di costruzione (Oneri di urbanizzazione, QCC) ivi compreso il contributo straordinario, se ed in quanto dovuto, di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001, nonché alla monetizzazione delle dotazioni territoriali secondo le modalità e prassi vigenti, il cui ricavato sarà devoluto a specifiche iniziative pubbliche previo adeguamento degli strumenti di programmazione dell'ente;
- 5) Di dare atto che l'Amministrazione comunale si riserva ogni più ampia facoltà di revoca sanzionatoria degli atti rilasciati, ivi compresa la presente deliberazione, nella scongiurata ipotesi di dismissione della struttura sanitaria di che trattasi prima del termine di anni 12 dalla data di stipula del contratto di affitto, fatte salve eventuali nuove previsioni degli strumenti urbanistici;

Infine, con votazione separata

PROPONE

- 6) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

La seduta è stata validamente costituita alle ore 21,01

Presenti in aula n. 17

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la surriportata proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 30/10/2019;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1:

- Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 30/10/2019 dal Responsabile Area Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata Arch. Pietro Masini
- Parere favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 30/10/2019 dal Segretario Comunale Dott. Ugo Castelli, in sostituzione del Responsabile Area Servizi Finanziari Dott.ssa Elena Masini

Il Sindaco presenta la proposta che viene illustrata dal Responsabile dell'Area Arch. Pietro Masini, seguono gli interventi dei Consiglieri Leonardi, Boschetti, Talacci, Paolucci, Bianchi, Segretario Comunale, alternati ad altri interventi del Sindaco e del Vice Sindaco,

Dato atto che la verbalizzazione integrale degli interventi risulta da registrazione digitale depositata agli atti del Comune;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con il seguente risultato della votazione:

- astenuti: n. 1 (Moretta)
- contrari: n. 4 (Innocentini, Leonardi, Paolucci, Talacci)
- favorevoli: n. 12

DELIBERA

di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000 il quale stabilisce che : *"Nel caso di urgenza le deliberazioni del consiglio o della giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti."*

Con il seguente risultato della votazione:

- astenuti: n. 1 (Moretta)
- contrari: n. 4 (Innocentini, Leonardi, Paolucci, Talacci)
- favorevoli: n. 12

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 77 DEL 06/11/2019

Si omette la pubblicazione dell'offerta economica e la domanda di partecipazione facenti parte integrante dell'allegato A per motivi di privacy.

	<p>Comune di Coriano Provincia di Rimini</p>	<p>AREA 5 SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA Ufficio del Responsabile</p>	<p>Piazza Mazzini n.15 – 47853 CORIANO (RIMINI) http://www.comune.coriano.rn.it Tel. 0541/659811 (Centralino) Tel. 0541/659829 (Segreteria Area) PEC: comune.coriano@legalmail.it E-mail: protocollogenerale@comune.coriano.rn.it P.I./C.F.: 00616520409</p>
---	---	--	--

Oggetto: Relazione pre-istruttoria relativa al permesso di costruire in deroga (pratica edilizia n. 171/2019 del 19/09/2019) per l'intervento di ristrutturazione con ampliamento di superficie utile e contestuale cambio d'uso dell'edificio situato in via Piane n. 23/a da destinare a l'insediamento di una nuova struttura di assistenza sanitaria in regime ambulatoriale.

La presente riguarda la richiesta di permesso di costruire in oggetto formulata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013 dalla Soc. "Immobiliare Flaminia srl" nella figura del legale rappresentante, Sig. Vanni Igeo (CF: VNNGIE38B28F244B), nato a Misano Adriatico il 28/02/1938, residente a Coriano in Piazza F.lli Cervi n. 4 e corredata da elaborati grafici redatti dal tecnico incaricato Ing. Lascaro Vincenzo, con studio in Cattolica, via Dei Tigli n. 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al n. 522/A;

La disamina che ci si appresta a compiere assume carattere preliminare e dovrà necessariamente essere integrata e conclusa entro i termini del procedimento allorquando si avranno tutti i riscontri richiesti alla ditta intestataria con nota di richiesta integrazioni prot. 19603 del 03/10/2019. La stessa viene quindi formulata al solo fine di consentire una valutazione consiliare al fine dell'espressione del nulla osta in ordine alla richiesta derogatoria allo strumento urbanistico comunale e non costituisce pertanto assenso in ordine alla completa regolarità dell'istanza ai fini del rilascio del permesso di costruire.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO E PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

A tal riguardo si rileva che:

- l'immobile oggetto d'intervento è distinto al Catasto Fabbricati al foglio 18 mappale 840 subalterno 6; l'unità immobiliare risulta accatastata alla categoria B/4 (corrispondente alla destinazione "uffici") in classe 1, avente una consistenza di 3.139 mc e superficie catastale di 889 mq, intestata alla Soc. Immobiliare Flaminia srl;
- l'edificio fa parte di un complesso unitario di fabbricati costruiti in aderenza tra loro ed è articolato su 3 livelli:
 - piano interrato, in cui sono presenti alcuni locali adibiti ad archivio e deposito, porzione del quale si estende al di sotto dell'unità immobiliare contigua, appartenente ad altra ditta;
 - piano terra, adibito ad attività principale;
 - piano primo, adibito ad attività accessorie e classificato "soppalco".
- costituisce pertinenza dell'edificio la corte esterna dell'estensione di 483 mq circa, adibita a parcheggio e recintata con muretta e soprastante ringhiera metallica; un cancello carrabile ed uno pedonale rendono accessibile tale corte ai fruitori dell'immobile; un congruo numero di parcheggi pubblici sono presenti nell'area adiacente al fabbricato;
- l'area, ben accessibile da via Piane, risulta collocata al margine di una zona produttiva interna al territorio urbanizzato (TU) e costituisce elemento di testa di un complesso artigianale di recente realizzazione determinatosi con il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "NQU 1/03", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 26/11/1999, il cui processo attuativo si è concluso con Delibera di G.C. n. 380 del 11/12/2008 relativa all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree pubbliche di urbanizzazione primaria di cui al permesso di costruire n. 116/2001 del 22/05/2001;
- quanto alle destinazioni d'uso originarie, l'edificio è stato licenziato con Permesso di costruire rilasciato il 08/01/2004 (rif. pratica edilizia n. 256/2003) per la destinazione d'uso "commerciale al dettaglio" sebbene tale utilizzazione non si sia mai insediata, contrariamente ai restanti fabbricati del complesso, previsti ed effettivamente adibiti ad uso artigianale;

- il primo utilizzo effettivo dell'immobile si ha quando, con progetto in deroga autorizzato con delibera di C.C. n. 28 del 29/05/2007, venne destinato ad ospitare gli uffici comunali del Corpo della P.M. e della direzione didattica dell'istituto comprensivo; alla scadenza del contratto di locazione (31/08/2013) le funzioni ivi insediate sono state collocate in altre sedi del patrimonio pubblico, nel frattempo resesi disponibili; tale uso precedente risulta quindi dismesso e l'immobile non più utilizzato da allora, se non per le porzioni interratae.
- in data 13/08/2019 risulta pervenuta da parte della Proprietà comunicazione di avvenuta rimozione di opere di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 28/2007;
- lo stato di fatto rappresentato nell'istanza è quello conseguente alla presentazione della CILA in sanatoria del 03/09/2019 (pratica edilizia n. 162/2019) e risulta certificato dalla nota prot. 21542 del 29/10/2019 recante verbale di sopralluogo dell'Ufficio controlli edilizi, effettuato presso l'immobile in data 20/08/2019.

OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'intervento consiste nella ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso all'interno dell'edificio sito in via Piane n.23/A. I lavori edili ed impiantistici da eseguire porteranno alla completa trasformazione dell'immobile con rivisitazione dei locali di deposito al piano interrato e creazione di locali adibiti ad ambulatori ed uffici ai piani terra e primo, oltre alla necessaria dotazione di servizi igienici, spogliatoi per il personale ed altri locali di servizio.

Per maggiore dettaglio circa le modifiche impiantistiche e distributive si rinvia alla relazione tecnica a corredo della richiesta di deroga, a firma del progettista incaricato.

Relativamente alla destinazioni d'uso proposte, emerge che i locali posti al piano terra e primo, saranno utilizzati ad ambulatori, uffici e sala attesa, atti al trasferimento della locale "Casa della Salute" gestita dall'AUSL che sottoscriverà con il privato proprietario un contratto d'affitto sessennale, rinnovabile di ulteriori 6 anni, come risulta dallo schema preliminare sottoscritto in data 05/04/2019 (allegato all'istanza).

Al piano interrato due locali continueranno ad essere utilizzati come archivio (fino al giugno 2020 in locazione al Comune di Coriano) mentre ulteriori 3 locali saranno adibiti ad uso deposito-stoccaggio temporaneo rifiuti sanitari (in locazione ad AUSL).

La destinazione d'uso prevalente, quindi, è rappresentata dall'uso proposto ai piani terra e primo, urbanisticamente configurabile come b.4.2 (attrezzature sanitarie).

Per i locali interrati ad uso archivio (attività distinta con codice 34.1.B del D.P.R. 151/2011) il Comando Provinciale VV.F. di Rimini, a seguito della presentazione di specifica istanza di valutazione progetto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 151/2011 (pratica VV.F. n. 44398), con nota n. 9332 del 16/07/2019 ha rilasciato parere favorevole. Nello stesso parere viene rappresentato che prima dell'inizio dell'attività dovrà essere presentata SCIA ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

Per i locali interrati ad uso deposito e deposito-stoccaggio temporaneo rifiuti sanitari e per quelli posti al piano terra e primo da adibire a struttura di assistenza sanitaria in regime ambulatoriale (rif. pratica VV.F. n. 44397) il tecnico incaricato dalla proprietà per la prevenzione incendi dichiara che trattandosi di attività classificata con codice 68/2/A del DPR 151/2011 è soggetta anch'essa a visite e controlli in materia ma risulta esercitabile senza preventivo nulla-osta VV.F., previa presentazione di SCIA a lavori ultimati.

ANALISI URBANISTICA

In merito agli aspetti più propriamente urbanistici si rileva che:

- per quanto riguarda il vigente PRG, l'ambito d'intervento ricade nella zonizzazione D1 "tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione" (v. tav. P.Z.1 Coriano¹) regolamentata dall'art. 54 delle NdA in combinato disposto con gli artt. 12 (categorie di destinazione d'uso) e 19 (dotazione minima di parcheggi pubblici e privati) delle stesse Norme di Attuazione;
- nella zona D1 il PRG vigente ammette le seguenti destinazioni d'uso: A1 (Residenza), b.2.1 (Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio), b.2.6 (Pubblici esercizi), b.2.8. (Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso), b.3.2. (funzioni artigianali di servizio per la casa) b.3.3. (altri servizi), C1 (artigianato produttivo e di servizio di tipo laboratoriale) C2 (manifatture industriali ed artigianali); C6 (depositi all'aperto) mentre è prescritto che gli usi della Funzione C) costituiscano almeno il 70% della (Su) complessiva e che possano insediarsi altri usi fino al

¹ L'area risulta zonizzata D1 a partire dal 26/03/2009, data di approvazione della variante specifica n. 10 del PRG, avvenuta con atto deliberativo di C.C. n. 21. In precedenza l'ambito era classificato D0 in quanto il PRG/97 alla data di sua approvazione (29/07/2003) fotografava la situazione attuativa in corso sull'area del P.P. I/03 approvato con delibera di C.C. n. 85 del 26/11/1999 e convenzionato il 24/04/2001.

raggiungimento della (Su) consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire ad alloggio per il custode.

- gli indici e parametri d'intervento dettati dall'art. 54 delle NdA del vigente PRG sono i seguenti:
Uf max= 0,50 mq/mq
Rc < 50%
Hmax = 10,50 m per i capannoni
Hmax = 12,50 m per uffici di pertinenza dell'attività
P1 = quantità prescritta dall'art. 19 NdA
P2 = quantità prescritta dall'art. 19 NdA
- le modalità attuative per la sottozona D1 prevedono l'intervento diretto sulla singola unità edilizia, mentre per i più rilevanti interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia è prescritto il PUA;
- in merito alla sussistenza di vincoli edificatori, l'area risulta in parte interessata dalla fascia di rispetto dall'elettrodotto di tipo aereo di media tensione (15 kV), così come individuabile nella Tav. PSA.3 (Sant'Andrea Besanigo), circostanza che risulta disciplinata all'art. 108 delle NTA. Relativamente a tale vincolo si rileva che l'ambito d'intervento, pur essendo cartografato, come detto, entro la fascia di rispetto dell'elettrodotto, un puntuale riscontro in sito ha potuto accertare l'assenza di qualsiasi manufatto (traliccio o linea aerea) da cui possa derivare uno specifico obbligo conformativo o procedurale. L'insussistenza materiale del suddetto vincolo urbanistico risulta conclamata e probabilmente è attribuibile al fatto che la linea in questione sia stata smantellata ovvero interrata nell'ambito del processo urbanizzativo successivo alla redazione della tavola di PRG;
- tra i vincoli si annovera anche quello aeroportuale, ex art. 707 del Codice della Navigazione, determinato dall'aeroporto internazionale di Rimini-San Marino, in base al quale l'area d'intervento ricade nell'ambito della superficie conica (CS) della suddetta infrastruttura; tuttavia, sulla scorta delle modalità di verifica concordate con ENAC (v. delibera di C.C. 92/2018 e Determinazione del Resp. Servizio n. 69/2019), poiché la quota orografica del sito corrisponde a mt 38,10 slm e l'altezza dell'edificio sfiora gli 8 mt, la combinazione dei fattori in gioco (collocazione geografica dell'edificio, andamento inclinato della superficie conica e somma dell'altezza del fabbricato con la quota orografica del sito) non determina la foratura della suddetta superficie conica, il che rende ammissibile l'intervento (la circostanza ostativa si verificherebbe in loco solo se la predetta sommatoria superasse mt. 80).

PARAMETRI EDILIZI OGGETTO DI DEROGA

Da quanto è possibile ricavare dalla documentazione a corredo, la deroga attiene i seguenti 3 aspetti:

- 1) **la possibilità di incremento della superficie utile, in eccedenza rispetto a quella consentita dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto per l'area;**
- 2) **cambio di destinazione d'uso dell'immobile;**
- 3) **realizzazione di una scala esterna, in struttura metallica, a distanza non regolamentare dal confine.**

- 1) L'incremento di superficie utile prospettato dalla società Immobiliare Flaminia determina il superamento dei vigenti indici di edificabilità previsti per la zona D1. Il prospetto seguente riassume i dati salienti del progetto di trasformazione, da intendersi sostitutivi e rettificati rispetto a quelli riportati nell'istanza.

Superfici Stato di Fatto:

P.Interrato.....439,07 mq (Sa)
Soppalchi 185,62 mq (Sa)
Totale**624,69** mq (Sa)

P.terra.....277,15 mq (Su)
.....
.....
Totale**301,58** mq (Su)

Superfici di progetto:

P. interrato.....449,13 mq (Sa)
.....
Totale**449,13** mq (Sa)

P. terra277,15 mq (Su)
P. Primo286,33 mq (Su)
Totale**563,48** mq (Su)

Si andrà quindi ad ottenere un edificio di superficie utile pari a 563,48 mq partendo da una iniziale superficie utile di 301,58 mq, con un incremento pari a **261,90 mq**.

Tenuto conto che l'ambito d'intervento risulta essere stato ripianificato dal Comune nel 2009 dopo la conclusione del processo attuativo di primo impianto svoltosi con PUA di iniziativa pubblica "NQU 1/03", le indagini e le verifiche degli

indici di edificabilità possono essere svolte sia sull'originaria previsione attuativa (e conseguente permesso di costruire unitario) sia su quella sopravvenuta.

Avendo a riferimento l'estensione fondiaria del solo lotto d'intervento (estensione del subalterno 6 rispetto limitatamente al piano terra e primo, senza cioè tenere in conto la maggiore estensione nell'interrato) e tenuto conto della superficie fondiaria reale (mq. 812) più cautelativa rispetto a quella catastale (889 mq), in termini di indici edificatori si passa da un indice di utilizzazione fondiaria (UF) esistente di 0,37 mq/mq (a fronte di un UF max di 0,50 mq/mq) ad un UF di circa 0,69 mq/mq (UF = SU : SF = 563,48 : 812,00) per un incremento rispetto all'esistente di circa 0,32 mq/mq e di 0,19 mq/mq rispetto a quello ammesso dalla norma di zona;

Considerando invece il lotto nella sua dimensione originaria, determinatasi con l'approvazione del PUA (lotto E di mq 1641 di SF) nonché quello riscontrato con il conseguente rilascio del permesso di costruire unitario (lotti D + E pari a mq. 2628 mq di SF) di cui alla pratica edilizia n. 256/2003, i parametri di riferimento sarebbero:

stato legittimato lotto E: SU = 883 mq; SF = 1.641 mq; UF = 0,54 mq/mq

stato pdc in deroga lotto E: SU = 1.144,90; SF = 1.641 mq; UF = 0,70 mq/mq

stato legittimato lotti D+E: SU = 1.423 mq; SF = 2.628 mq; UF = 0,54 mq/mq

stato pdc in deroga lotti D+E: SU = 1.684,90; SF = 2.628 mq; UF = 0,64 mq/mq

- 2) Il mero cambio d'uso non comporta aumento del carico urbanistico in quanto la dotazione di standards prevista dalla tabella di cui all'art. 19 comma 5 delle NdA è la medesima (1 mq/4 mq Su) per la categoria "terziario diffuso" (in cui è inquadrabile l'uso b.4.2) e per la categoria Commercio al dettaglio (b2.1) autorizzato precedentemente, pertanto l'incremento di carico urbanistico è unicamente ascrivibile all'incremento di superficie utile.
- 3) Quanto al tema delle distanze, si evidenzia la richiesta di deroga attiene alla possibilità di disattendere le misure disposte dall'art. 52, comma 6, delle NdA del PRG (5,00 mt dai confini) sia per quanto riguarda la distanza dal limite di zona che al contempo per la distanza dal limite di proprietà. Il parametro oggetto di richiesta è circa 0,00 mt. (ovvero pressoché zero tenuto conto che andrà a collocarsi in aderenza alla recinzione esistente e quasi in allineamento con la facciata retro), motivato dalla necessità di realizzare una scala di sicurezza sul fianco del fabbricato, in prossimità dell'area pubblica retrostante l'immobile. Per il resto vengono mantenute le distanze preesistenti, non essendo previste variazioni all'involucro del fabbricato.

Non si riscontra modifica all'altezza preesistente del fabbricato.

Si rimanda a successivi approfondimenti le verifiche in ordine:

- alla dotazione di parcheggi P1 e di altre dotazioni pertinenziali (anche tenuto conto dei pregressi titoli abilitativi a carattere unitario);
- alla quantificazione degli importi economici derivanti dalla monetizzazione della quota aggiuntiva di parcheggi pubblici P2 (circa 66 mq);
- al calcolo del contributo di costruzione ed in particolare del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001 ed alla DAL 186/2018, così come recepita con delibera di Consiglio Comunale n. 71/2019;
- a quant'altro dovesse emergere dai necessari pareri di soggetti terzi e dalla documentazione integrativa richiesta con nota prot. 19603 del 03/10/2019;

Il Responsabile Area Servizio Urbanistica ed Edilizia

f.to Arch. Pietro Masini

Studio tecnico Dott. Ing. VINCENZO LASCARO
Via dei Tigli n.12 - 47841 CATTOLICA (RN) -

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per
realizzazione di nuova struttura di assistenza sanitaria in regime
ambulatoriale sita nel comune di Coriano in via Piane n. 23/A.*

RELAZIONE SINTETICA SULLE RAGIONI DI INTERESSE PUBBLICO PER LE QUALI SI RICHIEDE LA DEROGA



Cattolica, lì 19/10/2019

Il tecnico
Dott. Ing. VINCENZO LASCARO

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	3
2	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	4
3	DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO IN DEROGA.....	5
4	RAGIONI DI INTERESSE PUBBLICO PER LE QUALI SI RICHIEDE LA DEROGA.....	7

1. PREMESSA

In data 10/07/2018, con prot. 2018/0175743/P, l'Azienda Usl della Romagna bandiva un'indagine conoscitiva di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile da destinare ad uso distrettuale, nel comune di Coriano. Con tale indagine l'Azienda USL della Romagna intendeva ricevere offerte per individuare un immobile già costruito, od eventualmente da ristrutturare e/o ultimare, da acquisire in locazione per un periodo di anni 6+6 e da destinare ad ambulatori/uffici rientranti nelle "funzioni distrettuali" aventi le seguenti caratteristiche di massima:

1. Ubicazione in Comune di Coriano (RN), collegato alle principali vie di comunicazione, facilmente raggiungibile ed adeguatamente servita con mezzi pubblici;
2. Dotato di parcheggi, anche per portatori di handicap;
3. Consistenza complessiva disponibile per l'Azienda USL di circa mq 400-500;
4. Conformità dei locali alle normative in materia di impianti e superamento delle barriere architettoniche;
5. Presentazione di certificato di agibilità, certificato di idoneità sismica e CPI ai fini antincendio (o dichiarazione di consegna degli stessi al termine dei lavori di adeguamento locali);
6. Dichiarazione di idoneità dei locali alla richiesta di autorizzazione ed accreditamento da parte Ausl per lo svolgimento di attività sanitarie.

In data 06/08/2018 la società Immobiliare Flaminia s.r.l., con sede nel comune di Coriano in Piazza F.lli Cervi n.4, presentava la propria "proposta per la locazione di immobile ad uso direzionale" acquisita al protocollo Ausl con n. prot. 2018/0200402/A, con la quale si offriva in locazione l'immobile di proprietà sito nel comune di Coriano in via Piane n.23/A e catastalmente censito al Catasto Fabbricati del comune di Coriano al Fg.18 mapp.840 sub 6.

A seguito dell'interessamento manifestato dall'Azienda USL alla proposta avanzata dalla società Immobiliare Flaminia, venivano attivati una serie di contatti e di tavoli di concertazione nei quali venivano messi a punto aspetti tecnici, economici e contrattuali, che culminavano con l'incontro del 15/02/2019 nel quale, alla presenza dei rappresentanti di Ausl Romagna, del Comune di Coriano e del rappresentante legale della Società Immobiliare Flaminia s.r.l., si concordava la bozza definitiva del Preliminare di Contratto di Locazione da

sottoscrivere tra la sopracitata Immobiliare Flaminia e la Ausl Romagna per l'acquisizione dell'immobile in oggetto.

In data 05/04/2019 tra l'Immobiliare Flaminia s.r.l. e l'Azienda Usl della Romagna veniva sottoscritto l' "Atto preliminare di contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo", corredato dei seguenti allegati tecnici:

1. Capitolato prestazionale: relazione descrittiva per i requisiti minimi prestazionali per distretto/ambulatori;
2. Schemi distributivi: Planimetrie piani interrato, terra, primo ed area scoperta pertinenziale;
3. Computo metrico dei costi per i lavori edili ed impiantistici e relativo quadro riepilogativo.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade in zona omogenea D1: "tessuti consolidati a destinazione produttiva e/o commerciale di riqualificazione" - art. 54 Nda del PRG.

In tali sottozone sono ammesse le seguenti funzioni:

A) FUNZIONE ABITATIVA

- A1 Residenza

B) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E SIMILI

- B2 FUNZIONI COMMERCIALI
 - b.2.1 Esercizi di vicinato commerciali al dettaglio
 - b.2.6 Pubblici esercizi
 - b.2.8. Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso
- B3 FUNZIONI ARTIGIANALI DI SERVIZIO
 - b.3.2. Servizi per la casa
 - b.3.3. Altri servizi

C) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- C1 ARTIGIANATO PRODUTTIVO E DI SERVIZIO DI TIPO LABORATORIALE
- C2 MANIFATTURERIE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI
- C6 DEPOSITI ALL'APERTO

USI PRESCRITTI:

Funzione C): almeno il 70% della (Su) complessiva

Altri usi fino al raggiungimento della (Su) consentita, con un massimo di mq 120 per ogni unità edilizia da adibire alla funzione A1, quale alloggio per il custode; sono comunque fatte salve le (Su) preesistenti.

INDICI E PARAMETRI DEGLI INTERVENTI:

Uf max= 0,50 mq/mq

Rc < 50%

Hmax= 10.50 m per i capannoni

Hmax = 12,50 m per uffici di pertinenza dell'attività

P.1 vedi art. 19 NDA

P.2 vedi art. 19 NDA

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Intervento diretto su singola unità edilizia sempre consentito salvo quanto previsto al successivo punto 5.2 "Interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso PUA".

3. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO IN DEROGA

Il progetto per la realizzazione del nuovo distretto sanitario consiste in una serie di opere edili ed impiantistiche da eseguire all'interno dell'edificio sito in via Piane n.23/A che porteranno alla creazione di locali di deposito al piano interrato e di locali adibiti ad ambulatori ed uffici ai piani terra e primo, oltre alla necessaria dotazione di servizi igienici, spogliatoi per il personale ed altri locali di servizio.

L'accesso del pubblico e del personale è garantito attraverso un ingresso principale ed uno secondario (che costituiscono anche le uscite di sicurezza) che si aprono sulla corte privata recintata nella quale sono ricavati i parcheggi pertinenziali; tale corte scoperta è servita da un cancello carrabile automatico ed un cancello pedonale ed in essa è ubicata anche la scala di sicurezza a struttura metallica a servizio del piano primo.

Il collegamento verticale tra i vari piani dell'unità immobiliare è garantita dalla presenza di un ascensore utilizzabile anche da utenti con ridotta od impedita capacità motoria e da una scala che sviluppa attorno al vano ascensore.

Le trasformazioni edilizie previste in progetto porteranno alla realizzazioni dei seguenti locali:

PIANO INTERRATO

- Disimpegno di mq 18,80:

- Deposito di mq 54,22;
- Deposito di mq 36,60;
- Deposito stoccaggio temporaneo rifiuti sanitari di mq 34,39
- Rip. di mq 125,21 (non concesso in locazione all'Ausl);
- Rip. di mq 147,89 (locale invariato rispetto allo stato di fatto e non concesso in locazione all'Ausl).

PIANO TERRA

- N. 8 ambulatori di sup. compresa da mq 12,08 a mq 17,48;
- CUP di mq 12,20;
- Sala di attesa ed aree di passaggio mq 95,92;
- Dep. fotocopiatrice di mq 6,74;
- N.2 depositi di mq 3,34 e 4,40;
- Blocco servizi igienici costituito da antibagno di mq 6,08, e wc divisi per sesso rispettivamente di mq 2,16 e mq 1,80;
- Blocco servizi igienici costituito da antibagno di mq 2,10, e wc divisi per sesso di mq 1,70 ognuno, e wc disabili di mq 3,20.

PIANO PRIMO

- N. 8 ambulatori di sup. compresa da mq 12,31 a mq 28,73;
- Sala riunioni di mq 25,57;
- N.2 arere di attesa rispettivamente di mq 45,57 e mq 21,89;
- Segreteria MMG di mq 7,78;
- N.2 depositi rispettivamente di mq 5,33 e mq 4,74;
- Blocco servizio igienici e spogliatoi divisi per sesso per il personale;
- Blocco servizi igienici per il pubblico costituito da antibagno di mq 4,06, wc di mq 2,16 e wc dis. di mq 3,28.

Il tutto per complessivi mq 421,39 di superficie netta calpestabile al piano interrato, mq 277,15 al piano terra e mq 286,33 al piano primo (vano scala escluso) ed una SUL pari a mq 327,87 ai piani terra e primo per una SUL totale pari a mq 655,74.

Per consentire la realizzazione dei nuovi locali al piano primo sarà necessario realizzare la chiusura del doppio volume sul quale attualmente si affaccia il soppalco esistente. Ciò si realizzerà mediante costruzione di una nuova porzione di solaio costituito da lamiera grecata in acciaio e soletta in calcestruzzo collaborante sostenuta da putrelle in acciaio. Il tutto come

meglio descritto e rappresentato nella pratica di adeguamento sismico dell'edificio allegata alla pratica edilizia. La trasformazione dell'attuale soppalco nel nuovo piano interamente chiuso comporta un aumento di SUL pari a mq 327.87 rispetto allo stato di fatto.

Tutti i locali realizzati a seguito delle trasformazioni edilizie saranno conformi ai requisiti igienico-sanitari (dimensioni minime dei locali, rapporti aeroiluminanti, altezze minime interne ecc.), oltre che alle prescrizioni atte a garantire l'accessibilità agli utenti con ridotta od impedita capacità motoria, alle prescrizioni antincendio, alle norme antisismiche, ed a tutte le norme relative alle dotazioni impiantistiche. Inoltre essi rispetteranno tutte le specifiche tecniche contenute nel capitolato prestazionale allegato al contratto preliminare di locazione sottoscritto tra la proprietà Immobiliare Flaminia s.r.l. e l'Azienda USL Romagna. Il tutto come meglio rappresentato e specificato negli elaborati di progetto architettonici, strutturali ed impiantistici allegati.

4. RAGIONI DI INTERESSE PUBBLICO PER LE QUALI SI RICHIEDE LA DEROGA

L'attuale sede della Casa della Salute, sita in via Fleming n.4 a Coriano, è ospitata in un fabbricato che, data la sua vetustà, necessita di interventi urgenti di manutenzione non più procrastinabili ed indispensabili per la permanenza del servizio presso tale struttura. Si tratta di interventi complessi e costosi dei quali il Comune di Coriano dovrebbe farsi carico nel caso in cui si volesse mantenere la Casa della Salute presso la sede attuale.

L'Azienda USL della Romagna, con l'indagine di mercato promossa nel 2018 e di cui si è parlato in premessa, si propone di spostare la sede della Casa della Salute in un immobile che, oltre che ad essere realizzato nel rispetto di tutte le norme vigenti, si presenti al pubblico come una sede più moderna, confortevole e sicura, con una distribuzione degli spazi più razionale, e concepita in modo da poter garantire lo svolgimento del servizio in modo più sicuro ed agevole da parte degli operatori che all'interno della nuova struttura svolgono la loro attività. I lavori di ristrutturazione dell'immobile di via Piane che sarebbe destinato ad ospitare la nuova sede distrettuale, prevedono infatti, oltre che il rifacimento ex novo di tutte le partizioni interne, dei controsoffitti, di gran parte della pavimentazione e di tutte le opere di finitura interne, anche il completo rifacimento delle dotazioni impiantistiche, (impianto elettrico, idrosanitario, di climatizzazione) che saranno pertanto realizzati utilizzando materiali e tecniche costruttive rispondenti alle più recenti normative in materia. Il nuovo

distretto verrebbe inoltre ad essere ubicato in un edificio rispondente a tutte le norme antisismiche vigenti. La maggiore superficie complessiva della nuova casa della salute consentirà inoltre sia di aumentare il numero degli ambulatori disponibili, con vantaggio da parte degli utenti che potranno usufruire di un maggior numero di servizi forniti dall'Azienda USL, sia anche di realizzare degli spazi di servizio come gli ampi depositi al piano interrato e gli spogliatoi con i relativi servizi igienici per il personale, di cui l'attuale sede del distretto sanitario di via Fleming risulta sprovvisto.

L'ubicazione dell'immobile di via Piane risulta inoltre facilmente raggiungibile, in una zona ben servita da viabilità e parcheggi pubblici, dove anche l'eventuale aumento del traffico dovuto alla nuova destinazione d'uso non rischia di congestionare il traffico in maniera preoccupante.

E' ovvio che il nuovo distretto sanitario, qualora venisse trasferito in una sede completamente ristrutturata e totalmente rinnovata, non avrebbe certamente bisogno dei pesanti ed onerosi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che invece richiede una sede vetusta e fatiscente come quella di via Fleming; in ogni caso, anche nell'eventualità che degli interventi di manutenzione dovessero rendersi necessari, i relativi costi non ricadrebbero sulle casse comunali. E' invece da mettere in conto che, rimanendo la Casa della Salute presso l'attuale sede, proprio a causa della vetustà dell'immobile e degli impianti, si debba andare incontro a sempre più frequenti interventi di riparazione e manutenzione con inevitabili ripercussioni sui costi e sulla qualità del servizio erogato agli utenti.

Si sottolinea infine che il trasferimento del distretto sanitario non comporta alcun costo a carico del Comune di Coriano che invece beneficerebbe degli introiti relativi agli oneri concessori connessi con la trasformazione edilizia dell'immobile destinato ad ospitare la nuova sede.

I motivi tecnici per i quali si richiede la deroga sono i seguenti:

- 1) Aumento di SUL oltre il limite consentito dalle norme per le sottozone D1 dovuto alla chiusura del soppalco del piano primo con realizzazione di nuovo solaio;
- 2) Realizzazione della scala antincendio a distanza inferiore dal confine rispetto ai minimi consentiti.
- 3) Uso b.4.2 "attrezzature sanitarie" non previsto tra le categorie di destinazione d'uso per le sottozone D1.

Ai sensi dell'art. 20 della L.R. 30 Luglio 2013 n.15 come modificata dalla L.R. 23 Giugno 2017 n.12 la deroga viene richiesta pertanto riguardo alla densità edilizia ed alle distanze dai confini (comma 2) e per il cambio di destinazione d'uso nell'ambito di intervento di ristrutturazione edilizia (comma 2 bis).

Cattolica, lì 19/10/2019

Il tecnico
Dott. Ing. VINCENZO LASCARO

Allegati:

- Indagine conoscitiva di mercato per l'acquisizione in locazione di immobile da destinare ad uso distrettuale nel comune di Coriano
- Domanda di partecipazione ed offerta economica della Immobiliare Flaminia s.r.l.
- Verbale di incontro del 15/02/2019 tra AUSL, Comune di Coriano ed Immobiliare Flaminia
- Atto preliminare di contratto di locazione
- Planimetria del distretto sanitario di via Fleming n.4
- Planimetrie di progetto della nuova casa della salute di via Piane



**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

Area Dipartimentale Risorse Strutturali e Tecnologiche
Struttura Complessa Progettazione e Sviluppo Edilizio
direttore: *Dr. Arch. Enrico Sabatini*

Prot. 2018/0175743/P

Rimini, 10/07/2018

Indagine conoscitiva di mercato per l'acquisizione in locazione di un immobile da destinare ad uso distrettuale, nel comune di Coriano (RN)

Si rende noto che l'Azienda USL della Romagna, con sede legale in Ravenna, Via De Gasperi n. 8, intende ricevere offerte per individuare un immobile già costruito o eventualmente da ristrutturare e/o ultimare, da acquisire in locazione per un periodo di anni sei più sei (6 + 6) e da destinare ad ambulatori / uffici, rientranti nelle funzioni c.d. funzioni distrettuali, avente le seguenti caratteristiche di massima:

1. Ubicazione in Comune di Coriano (RN), collegato alle principali vie di comunicazione, facilmente raggiungibile ed adeguatamente servita con mezzi pubblici;
2. Dotato di parcheggi, anche per portatori di handicap;
3. Consistenza complessiva disponibile per l'Azienda USL di circa mq 400 – 500
4. Conformità dei locali alle normative in materia di impianti e superamento delle barriere architettoniche.
5. Presentazione di certificato di agibilità, certificato di idoneità sismica e CPI ai fini dell'antincendio (o dichiarazione di consegna degli stessi al termine di eventuali lavori di adeguamento locali).
6. Dichiarazione dell'idoneità dei locali alla richiesta di autorizzazione ed accreditamento da parte di Ausl, per lo svolgimento di attività sanitarie.

Si invitano coloro i quali abbiano disponibilità di immobili con le suddette caratteristiche e siano interessati a concederli in locazione, a trasmettere formale proposta, sottoscritta dal soggetto legittimato alla concessione in locazione e contenente:

- I dati della persona fisica o della persona giuridica proprietaria dell'immobile e i dati anagrafici del Legale Rappresentante, avvalendosi del modulo di cui all'All. 1
- La dichiarazione sostitutiva nelle forme di cui al DPR 445/200, allegata al presente avviso, avvalendosi del modulo di cui all'All. 2;

- La descrizione dell'immobile;
- Il canone annuo richiesto e relativo regime fiscale. Il canone proposto dovrà corrispondere ai valori OMI per la zona di riferimento e sarà soggetto alla riduzione del 15% prevista dal D.L. 95/2012, convertito dalla L. 89/2014, avvalendosi del modulo di cui all'All. 3;
- Ogni altra utile informazione e documentazione

La comunicazione dovrà essere inviata tramite il servizio postale o recapitata a mano entro Lunedì 6 Agosto 2018 all'indirizzo:

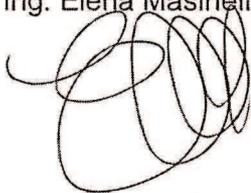
Azienda USL della Romagna, U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio – Ufficio Patrimonio

Via Settembrini, 2 – 47923 Rimini (RN)

La busta chiusa dovrà contenere la dicitura “NON APRIRE - Proposta per la locazione di immobile ad uso direzionale”.

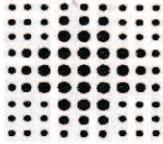
Per ogni informazione contattare i numeri 0541-653074 o 0541-705994 – referente amministrativo Dott.ssa Elisa Palermo

Il responsabile di procedimento
Ufficio Patrimonio
Ing. Elena Masinelli



Il Direttore
U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio
Arch. Enrico Sabatini





**SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA**

Azienda Unità Sanitaria Locale della Romagna

Area Dipartimentale Risorse Strutturali e Tecnologiche
Struttura Complessa Progettazione e Sviluppo Edilizio
direttore: *Dr. Arch. Enrico Sabatini*

Prot. 00 41 101

15-02-2019

OGGETTO: Trasferimento sede della Casa della Salute di Coriano (RN) - Verbale di incontro del 15.02.2019

Oggi alla presenza dei rappresentanti di Ausl Romagna, del Comune di Coriano e del rappresentante legale della Società Immobiliare Flaminia Srl, è stato concordata la bozza definitiva del Preliminare di Contratto di Locazione da sottoscrivere fra la Società succitata e Ausl, per l'acquisizione in locazione da parte di quest'ultima dell'immobile sito in Via Piane n. 23/B, costituito da una parte del piano seminterrato di circa mq lordi 156 e due piani fuori terra di circa mq lordi 650, per un totale di circa mq lordi ~~806~~ di superficie lorda coperta, con annessa corte scoperta pertinenziale in uso esclusivo di mq 483 ad uso parcheggio e piazzale, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano al foglio 18, particella 840, sub 6, cat. B/4.

Per l'immobile è stata proposta offerta economica da parte della proprietà a seguito dell'esperimento di Indagine di Mercato da parte della scrivente Azienda, al fine di reperire un immobile ove ubicare la Casa della Salute prevista per il territorio corianese.

Con la presente si da atto pertanto che le parti si impegnano alla sottoscrizione formale dell'allegato Contratto Preliminare, oggetto di trattativa fra le parti, a seguito dell'adozione del necessario atto deliberativo da parte di Azienda USL della Romagna.

Azienda USL della Romagna

Allegati:

- bozza di contratto preliminare

Immobiliare Flaminia Srl

IMMOBILIARE FLAMINIA SRL
P.zza F.lli Cervi, 4
47853 CORIANO (RN)
Part. IVA 01425410402

Visto *Luca...*

**ATTO PRELIMINARE DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON
ABITATIVO**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra le parti:

PROMITTENTE LOCATORE: Immobiliare Flaminia S.r.l. con sede in Coriano (RN), P.zza F.lli Cervi n. 4, C.F. e P.Iva 01425410402, Numero REA 195429, in persona del Legale Rappresentante, Vanni Igeo, nato a Misano Adriatico (RN) il 28 febbraio 1938, domiciliato per la carica presso la sede societaria

e

PROMITTENTE LOCATARIO: Azienda U.S.L. della Romagna, con sede a Ravenna, Via De Gasperi n. 8 C.F. e P.Iva 02483810392, in persona del Direttore della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, Arch. Enrico Sabatini, nato a Pesaro il giorno 8 aprile 1965, autorizzato al presente atto in esecuzione della Delibera del Direttore Generale della Azienda USL Romagna n. 80 del 15.03.2019 e conseguente Determinazione della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio N. 1027 del 28/03/2019;

PREMESSO

- Che l'Azienda USL della Romagna ha necessità di reperire alcuni locali idonei, per lo spostamento della precedente sede, da adibire ad ambulatori ed uffici per le attività afferenti i servizi territoriali del Distretto di Riccione di Casa della Salute.
- Che la Società Immobiliare Flaminia S.r.l. è proprietaria di un'unità immobiliare avente destinazione ad uffici e servizi, sita in Comune di Coriano, Via Piane n. 23/B; **D**

SI CONVIENE CHE

Art. 1 - Oggetto del Preliminare di Contratto

La Società Immobiliare Flaminia S.r.l. (di seguito "parte promittente Locatrice") come sopra rappresentata, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare sopracitata, concede in locazione all'Azienda U.S.L. della Romagna (di seguito "parte promittente Conduttrice" o

IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.
PIAZZA F. LLI CERVI, 4
47858 CORIANO (RN)
C.F. P.I. 01425410402



"promittente Locataria"), che come sopra rappresentata accetta, l'immobile posto in Comune di Coriano in Via Piane n. 23/B, costituito da una parte del piano seminterrato di circa mq lordi 152 e due piani fuori terra di circa mq lordi 650, per un totale di circa mq lordi 806 di superficie coperta e mq commerciali coperti di circa 768 mq, comprensiva della annessa corte scoperta pertinenziale in uso esclusivo di mq 483 circa ad uso parcheggio e piazzale, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano al foglio 18, particella 840, sub 6, cat. B/4, come meglio identificato nella planimetria allegata come parte integrante del presente atto ed alle condizioni di cui ai successivi articoli.

La parte promittente Locatrice dichiara fin d'ora che una porzione di circa i 2/3 del seminterrato è attualmente in locazione al Comune di Coriano, ad uso archivio / deposito. Pertanto è necessario instaurare un servitù di passaggio a favore del Comune, per consentire l'accesso ai locali a loro locati. Le modalità di accesso ed emergenza derivanti dalla servitù, verranno disciplinate con apposito, separato accordo intercorrente fra Azienda USL della Romagna e Comune di Coriano.

La promittente Locatrice dichiara sin d'ora la propria disponibilità all'effettuazione dei lavori necessari ad adibire tale porzione di immobile ad uso sanitario, ambulatori ed uffici, per l'espletamento delle attività afferenti i servizi territoriali del Distretto di Riccione.

La parte promittente Locataria, AUSL della Romagna, si impegna a prendere in locazione i locali di cui trattasi, al termine dei predetti lavori a carico della parte promittente Locatrice e di destinare i locali medesimi all'attività sopra descritta di Distretto e Casa della Salute.

Articolo 2 – Richiesta cambio d'uso in deroga

E' a carico della proprietà l'ottenimento dell'autorizzazione per il cambio d'uso in deroga, da parte del Comune di Coriano, dell'immobile distinto al C.F. dello stesso Comune, al foglio 18, particella 840, sub 6, dall'attuale destinazione b/4 – Uffici Pubblici, alla destinazione F11 – Attrezzature e Presidi Sanitari. E' condizione necessaria infatti, ai fini dell'avvio dei lavori di adeguamento da parte della proprietà ed anche ai fini della sottoscrizione del contratto definitivo di Locazione, che la parte promittente Locatrice ottenga tale autorizzazione dalla Amministrazione Comunale. La promittente Locataria presterà ogni collaborazione utile e necessaria per il perfezionamento delle pratiche, fermo restando che gli oneri e i costi conseguenti saranno integralmente a carico promittente Locatrice.

Articolo 3 - Termine per la stipula del Contratto di Locazione e consegna dell'immobile

La porzione dell'immobile in oggetto viene quindi promessa in locazione a lavori ultimati, con consegna entro il **15/09/2019**.

In caso di ritardi legati e/o dipendenti dall'esecuzione dei lavori non imputabili alla volontà della parte promittente Locatrice, l'anzidetto termine di locazione potrà subire variazioni che saranno debitamente segnalate alla parte promittente Locataria.

Peraltro, per ritardi superiori a 3 (tre) mesi dalla data sopra indicata e non dipendenti dalla Azienda USL della Romagna, la stessa potrà richiedere di rivedere il presente accordo, con possibilità di recesso dallo stesso.

La stipula del contratto di Locazione definitivo e la sua decorrenza, saranno sottoposte a data iniziale, coincidente con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna locali, da sottoscrivere successivamente alla fine dei lavori e comunque non prima del rilascio del Segnalazione Certificata di Agibilità dell'edificio o documento equivalente.

La promittente Locatrice con nota formale informerà, con almeno 20 gg. di preavviso, la promittente Locataria dell'avvenuta fine dei lavori e della data per la consegna dei locali di cui al punto precedente, allegando alla nota stessa tutta la documentazione tecnica di cui al successivo art. 8, necessaria alla promittente Locataria per richiedere le autorizzazioni sanitarie e per la sottoscrizione del Contratto Definitivo.

Art. 4 - Durata e decorrenza

La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei), con decorrenza dalla stipula del contratto definitivo, al termine dei lavori di adeguamento dei locali, posti a carico della proprietà. A tale scadenza la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978 e s.m.i. In caso di ritardato rilascio, la promittente Locataria sarà tenuta a pagare alla promittente Locatrice un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato, in misura proporzionale all'avvenuto periodo di occupazione senza titolo, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dei locali, aggiornato annualmente nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Al termine del Contratto di Locazione le parti redigeranno un verbale di riconsegna relativo allo stato dell'immobile, che andrà riconsegnato come dato, con tutti gli impianti perfettamente funzionanti, come consegnato in locazione, salvo il normale deperimento d'uso e le modifiche autorizzate, apportato durante il periodo contrattuale dalla promittente Locataria.

Art. 5 – Risoluzione anticipata e Recesso

In caso di recesso della parte promittente Condittrice dopo la sottoscrizione del presente atto preliminare e prima della sottoscrizione del successivo contratto definitivo di locazione, sarà dovuto alla proprietà un indennizzo pari al 100% del costo dei lavori fino a quel momento eseguiti, come da allegato computo metrico estimativo e consegna della documentazione provante le spese sostenute, fatto salvo quanto disposto all'art. 3.

La parte promittente Locatrice rinuncia sin da ora ad avvalersi della facoltà di disdetta alla prima scadenza, ancorché ricorrano i motivi indicati all'art. 29 della Legge n. 392/1978.

Alla scadenza del secondo sessennio la parte promittente Locatrice potrà dare disdetta dal rinnovo, dandone comunicazione con lettera raccomandata fatta pervenire alla parte promittente Condittrice almeno dodici mesi prima della scadenza.

La promittente Condittrice può recedere in ogni momento dal contratto, dandone comunicazione con lettera raccomandata fatta pervenire alla promittente Locatrice almeno sei mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere effetto.

In caso di recesso della promittente Condittrice dal Contratto di Affitto nei primi sei anni, si prevede che la stessa versi, a favore della Proprietà, una penale, a titolo di indennizzo, pari ad un importo progressivo, calcolato in relazione alla spesa sostenuta dalla promittente Locatrice per la realizzazione dei lavori di adeguamento strutturale, come concordati nel Preliminare di Locazione e come adeguatamente documentati a conclusione dei lavori, con la consegna delle fatture e altro titolo di spesa, legati al lavoro stesso:

recesso nel corso del 1° anno: indennizzo pari al 90% del valore dei lavori concordati

recesso nel corso del 2° anno: indennizzo pari al 75% del valore dei lavori concordati

recesso nel corso del 3° anno: indennizzo pari al 60% del valore dei lavori concordati

recesso nel corso del 4° anno: indennizzo pari al 45% del valore dei lavori concordati

recesso nel corso del 5° anno: indennizzo pari al 30% del valore dei lavori concordati

recesso nel corso del 6° anno: indennizzo pari al 15% del valore dei lavori concordati.

Il Recesso dalla fine del 6° anno e negli anni successivi non comporterà nessun indennizzo da parte della parte promittente Condutrice.

Viene inoltre ammessa una diversa risoluzione anticipata del presente contratto solamente se preventivamente concordata tra le parti.

Art. 6 - Canone

- Il canone annuo di locazione viene fissato in € 44.500,00 (quarantaquattromilacinquecento/00) oltre IVA di legge, già abbattuto del 15% come previsto dall'art. 3, commi 4 e 6 del D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n.135/2012 e s.m.i. Il canone suddetto sarà sottoposto al giudizio di congruità dell'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 3, commi 6 e 7, del D.L. 95/2012, come modificato dall'art. 24, comma 4, lett. b), del D.L. n. 66/2014, qualora la parte condutrice lo ritenesse necessario. Pertanto eventuali diverse valutazioni in ordine alla congruità del canone come sopra convenuto, saranno conguagliate in corso di contratto, previo accordo con il locatore.

- Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali di pari importo anticipate con scadenza il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.

- I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto o trasmesso anche successivamente, ma in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento

- Il canone è liquidato dal promittente Conduttore previa emissione di fatture elettroniche da parte di Immobiliare Flaminia Srl.

- Le parti concordano che la promittente Locataria corrisponderà il canone anzidetto a decorrere dalla data di stipula del successivo Contratto Definitivo di locazione, di cui si allega lo schema.

- Su richiesta del Locatore, dal secondo anno dalla data di stipula del contratto, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata o PEC, salvo diverse disposizioni di legge.

IMMOBILIARE FLAMINIA S.R.L.
Piazza
40138 BOLOGNA (BO)
C.F./P.I. 01425410402



Art. 7 - Esecuzione lavori

La parte promittente Locatrice, quale proprietaria, si rende fin da ora disponibile ad eseguire i lavori di adeguamento necessari a rendere i locali idonei all'uso cui la promittente Locataria intende destinarli, in conformità allo "Schema Distributivo" e "Relazione descrittiva e prestazionale" allegati al presente Preliminare, secondo le normative vigenti ed anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi ed alle autorizzazioni necessarie, nonché in conformità alle disposizioni della Legge n. 37/08 e al D.Lgs. n. 81/08, a tal fine produrrà la relativa progettazione definitivo-esecutiva. Detta progettazione sarà sottoposta alla verifica ed approvazione anche dell'Azienda Ausl della Romagna. Rimangono quindi a carico della proprietà le spese afferenti la progettazione e l'ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative e tecniche, necessarie per l'esecuzione dei lavori. Viene allegato il Computo metrico dei lavori da eseguirsi e il "Quadro riepilogativo dei costi", come parte integrante a tutti gli effetti del presente atto preliminare e del successivo contratto di locazione.

La promittente Locatrice, inoltre, si impegna ad effettuare tutte le opere per il distacco delle utenze, la creazione di contatori dedicati e l'individuazione di vani tecnici per le centraline elettrica ed idrica, a cui la nuova unità immobiliare si collegherà, al fine di rendere autonome le utenze a carico dell'Azienda USL.

Inoltre, in qualità di proprietario, la Società Immobiliare Flaminia SRL, procederà al nuovo accatastamento dell'unità immobiliare da affidare in locazione.

Restano a carico della parte promittente Locatrice tutti gli adempimenti volti ad ottenere le autorizzazioni amministrative, con esonero della parte promittente Locataria da ogni responsabilità al riguardo. La parte promittente Locataria presterà ogni collaborazione utile e necessaria per il perfezionamento della pratiche.

Articolo 8 – Documentazione tecnica

La parte promittente Locatrice, quale proprietaria e realizzatrice dei lavori, da atto che prima della sottoscrizione del verbale di consegna locali e del relativo Contratto di Locazione definitivo di cui agli articoli precedenti, verrà consegnata alla Azienda USL della Romagna, la documentazione tecnica necessaria e precisamente:

- Planimetrie dello stato di fatto dei locali a fine lavori;
- Planimetrie catastali e accatastamento;
- Planimetrie della classe elettrica dei locali;

- Certificato di prevenzione incendi ove previsto;
- Copia della Segnalazione Certificata di Agibilità;
- Copia del certificato di collaudo strutturale;
- Certificati di conformità impiantistica elettrica, idrica, meccanica, ecc.;
- Libretti e conformità degli impianti (caldaia, ecc.);
- Attestato di certificazione energetica (APE) n. _____

Art. 9 - Manutenzione

Durante il periodo della Locazione, tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico della parte promittente Locataria, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico della promittente Locatrice, così come gli interventi di adeguamento normativo degli impianti e della struttura degli immobili che si rendessero necessari al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto fra le parti. Restano a carico della promittente Condittrice gli obblighi di manutenzione annuale della caldaia, dell'ascensore e della pompa di calore.

Qualora una delle parti non provveda con diligenza ai rispettivi obblighi di manutenzione, l'altra parte, ove lo ritenga necessario e previo formale avviso, avrà facoltà di eseguirli in maniera diretta con diritto di rivalersi nei confronti della parte inadempiente.

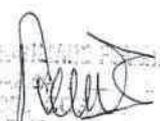
Art. 10 - Obbligazioni della Parte promittente Condittrice

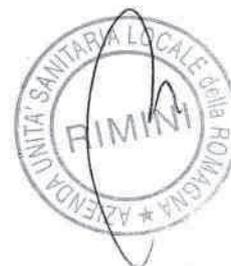
La parte promittente Condittrice ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza ordinaria per conservarne l'integrità e di condurre l'immobile in conformità alle regole della buona tecnica ed alle norme di legge, regolamentari e consuetudinarie, vigenti nel proprio settore.

Restano a carico della Parte promittente Condittrice le spese delle utenze dell'immobile locato e la tassa rifiuti della parte locata.

La Parte promittente Condittrice si impegna inoltre ad accordarsi con il Comune di Coriano, per permettere l'ingresso ai depositi posti nell'interrato del personale del Comune autorizzato, locali in locazione allo stesso Comune, con modalità concordate (ingressi programmati e urgenze) che non ostacolino i Servizi della Ausl presenti.

Articolo 11 – Sublocazione e cessione del contratto


C.F./P.A. 01-2013-002



Sarà vietato al promittente conduttore sublocare e/o cedere a terzi il contratto definitivo di locazione senza l'autorizzazione del promittente locatore.

Articolo 12 – Modifiche al contratto

Qualunque modifica al presente contratto preliminare non può aver luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto.

Articolo 13 – Domicilio legale

A tutti gli effetti del presente contratto preliminare, compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, promittente locatore e promittente conduttore eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.

Articolo 14 – Spese contrattuali

Le spese contrattuali, di bollo, di registrazione e conseguenti, del presente contratto preliminare e del suo eventuale rinnovo, sono a carico dei contraenti in misura del 50% ciascuno.

Articolo 15 – Normativa di riferimento

Le clausole della presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili (legge 392/78 e Codice Civile).

Articolo 16 - Controversie

In caso di controversie le parti concordano di avvalersi del Foro competente di Rimini.

Articolo 17 – Regime tributario – IVA

Trattandosi di locazione di immobile strumentale, in relazione al contratto definitivo il promittente locatore dichiara di esercitare l'opzione per l'imposizione IVA ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, n.8, del D.P.R. 633/1972 e ss.mm.ii.

Articolo 18 – Tutela della riservatezza

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo in materia di Protezione dei Dati Personali – GDPR 679/2016 e si

danno reciprocamente atto che i dati forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con pubbliche amministrazioni e autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

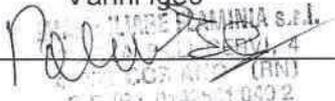
Articolo 19 - Rinvio

Per tutte le ulteriori condizioni contrattuali, si rinvia allo schema di contratto allegato.

Letto, firmato e sottoscritto

Rimini,

IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.

Vanni Igeo

IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.
COR. ALF. (RM)
C.F./P.I. 01425410402

AZIENDA U.S.L. DELLA ROMAGNA

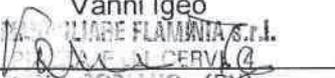
Enrico Sabatini



Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di approvare espressamente per iscritto le clausole di cui agli artt. 2, 3, 5, 6.

Rimini,

IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.

Vanni Igeo

IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.
COR. ALF. (RM)
Allegato n. 01425410402

AZIENDA U.S.L. DELLA ROMAGNA

Enrico Sabatini



- Schema Distributivo e Planimetrie
- Relazione descrittiva e prestazionale
- Computo metrico lavori e Quadro riepilogativo dei costi
- SCHEMA DEFINITIVO CONTRATTO

Schema contratto Definitivo

IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.
P.zza F.lli Cervi n. 4
42010 CORIANO (RN)
C.F. 01425410402



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO
DELL' IMMOBILE SITO IN CORIANO (RN) - VIA DELLE PIANE, 7 DA ADIBIRE AD
ATTIVITA' SANITARIA AFFERENTE IL DISTRETTO DI RICCIONE**

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra le parti:

LOCATORE: Immobiliare Flaminia S.r.l. con sede in Coriano (RN), P.zza F.lli Cervi n. 4, C.F. e P.Iva 01425410402, Numero REA 195429, in persona del Legale Rappresentante, Vanni Igeo, nato a Misano Adriatico (RN) il 28 febbraio 1938, domiciliato per la carica presso la sede societaria

E

LOCATARIO: Azienda U.S.L. della Romagna, con sede a Ravenna, Via De Gasperi n. 8 C.F. e P.Iva 02483810392, in persona del Direttore della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio, Arch. Enrico Sabatini, nato a Pesaro il giorno 8 aprile 1965, autorizzato al presente atto in esecuzione della deliberazione del Direttore Generale n. 50 del 15.03.2019 e conseguente Determinazione della U.O. Progettazione e Sviluppo Edilizio n. _____/2019

Premesso che

- la Società Immobiliare Flaminia S.r.l. è proprietaria di un'unità immobiliare avente destinazione ad uffici e servizi, sita in Comune di Coriano, Via Piane n. 23/B;
- l'Azienda U.S.L. della Romagna intende trasferire all'interno del suddetto immobile le attività afferenti i servizi territoriali del Distretto di Riccione di Casa della Salute;
- che la Società Proprietaria ha provveduto ad adeguare dal punto di vista funzionale e normativo detti locali per gli usi richiesti, come da Contratto Preliminare sottoscritto in data _____ e registrato al n. _____, sottoscritto fra le parti e qui integralmente richiamato;
- che il Comune di Coriano ha concesso Autorizzazione temporanea in deroga, per l'uso a "F1 - Attrezzature e Presidi Sanitari" con autorizzazione n. ____ del --/--/---, valida per tutta la durata della locazione;

- che, conseguentemente, tra AUSL e Società Immobiliare Flaminia S.r.l., si è convenuto di determinare il canone annuale dell'immobile secondo quanto indicato nell'Accordo Preliminare richiamato e come riportato nel presente atto.

CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto

La Società Immobiliare Flaminia S.r.l. (di seguito "Parte Locatrice") come sopra rappresentata, concede in locazione all'Azienda U.S.L. della Romagna (di seguito "Parte Conduttrice"), che come sopra rappresentata accetta, l'immobile posto in Comune di Coriano, Via Piane n. 23/B costituito da un piano seminterrato e due piani fuori terra, con annessa corte scoperta pertinenziale in uso esclusivo di mq 483 destinata a parcheggio e piazzale, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Coriano al foglio 18, particella 840, sub 6, cat. B/4, per un totale di mq commerciali coperti di circa 768 mq, meglio identificato nella planimetria allegata, come parte integrante del presente atto, alle condizioni di cui ai successivi articoli. Il Locatore garantisce che sui locali, oggetto del presente contratto non insistono diritti reali o personali di terzi, che possono limitarne il libero godimento da parte del Conduttore.

Art. 2 – Destinazione

L'immobile è concesso in locazione per essere destinato ad ambulatori ed uffici destinati alle attività afferenti i servizi territoriali del Distretto di Riccione e di Casa della Salute. La Azienda USL della Romagna si impegna a mantenere l'anzidetta destinazione per l'intera durata della locazione.

Art. 3 - Durata e decorrenza

La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei), con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto definitivo di locazione. A tale scadenza la locazione si intenderà rinnovata automaticamente per un uguale periodo ai sensi dell'art. 28 della L. 392/1978 e s.m.i..

In caso di ritardato rilascio, la Locataria sarà tenuta a pagare alla Locatrice un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato, in misura proporzionale all'avvenuto periodo di occupazione senza titolo, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna

Viene inoltre ammessa una diversa risoluzione anticipata del presente contratto solamente se preventivamente concordata tra le parti.

Art. 5 – Sublocazione e cessione del Contratto

E' vietata la cessione del presente contratto.

La Parte Locatrice potrà sub-locare o cedere in uso i locali, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione formale alla proprietà, a soggetti esercenti l'attività o attività accessorie alla propria attività ambulatoriale e d'ufficio (associazioni e altri soggetti che cooperano all'attività del servizio) o comunque a soggetti con cui la Locatrice abbia instaurato rapporti di collaborazione, nel rispetto dei propri fini istituzionali.

Il piano seminterrato ad uso archivio / deposito, pur facendo parte del presente contratto, continuerà ad essere utilizzato dal precedente locatario, Comune di Coriano, per una superficie di circa i 2/3 del suo totale. I rapporti fra AUSL e Comune per la definizione, delle spese, degli spazi, degli accessi ai locali e della sicurezza degli stessi, verrà regolamentata con apposito atto fra le parti.

Art. 6 – Canone- domiciliazione bancaria e fatturazione

- Il canone annuo di locazione viene fissato € 44.500,00 (quarantaquattromilacinquecento/00) oltre Iva di legge, al netto della riduzione del 15% prevista dall'art. 3, commi 4 e 6 del D.L. n. 95/2012, convertito nella L. n.135/2012 e s.m.i. Il canone risulta conforme al Parere di Congruità emesso dall'Agenzia del Demanio in forza dell'art. 24 del D.L. n. 66/2014 e convertito nella L. n. 89/2014.

- Il canone sarà corrisposto in n. 2 rate semestrali di pari importo posticipate con scadenza il 30 giugno ed il 31 dicembre di ciascun anno solare.

- I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto o trasmesso anche successivamente, ma in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento. A tal fine il Locatore si impegna a comunicare un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, e le relative coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (IBAN). Ogni eventuale variazione dei dati indicati dovrà essere comunicata per iscritto al Conduttore. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questi effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione



dovrà contenere, a pena di invalidità, l'espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

- Il canone è liquidato dal Conduttore previa emissione di fatture elettroniche da parte di Immobiliare Flaminia Srl.

- Su richiesta del Locatore, dal secondo anno dalla data di stipula del contratto, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata o PEC.

Art. 7 - Oneri e spese accessorie

Consumi e oneri accessori relativi ai locali in locazione sono a carico della Locataria in base alla normativa vigente. Essendo gli impianti indipendenti rispetto alla restante parte di immobile, la Locataria provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze, provvederà inoltre ad attivare proprie linee telefoniche e TD, intestandosi le relative utenze e assumerà a proprio carico, dalla data di consegna degli immobili, gli oneri del Tributo Comunale sui Rifiuti – TARI.

Restano altresì a carico della Locataria anche le spese per le pulizie e ogni altro onere necessario per lo svolgimento delle proprie attività.

Restano a carico della Locatrice gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato.

In caso di spese condominiali, la locataria si impegna al pagamento degli oneri condominiali di sua competenza.

Art. 8 – Manutenzione

Durante il periodo di durata del presente contratto, tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico della parte promittente Locataria, mentre tutti gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico della promittente Locatrice, così come gli interventi di adeguamento normativo degli impianti e della struttura degli immobili che si rendessero necessari al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto fra le

parti. Restano a carico della promittente Condittrice gli obblighi di manutenzione annuale della caldaia, dell'ascensore e della pompa di calore.

Qualora una delle parti non provveda con diligenza ai rispettivi obblighi di manutenzione, l'altra parte, ove lo ritenga necessario e previo formale avviso, avrà facoltà di eseguirli in maniera diretta con diritto di rivalersi nei confronti della parte inadempiente.

Art. 9 – Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

Alla Locataria, durante il periodo di locazione, è concessa la facoltà di eseguire, a propria cura e spese, eventuali lavori di sistemazione finalizzati ad adeguare i locali alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, sistemi di allarme, previa preventiva autorizzazione da parte della proprietaria dell'immobile e presentazione del relativo progetto dei lavori, se suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dei locali locati.

La Condittrice si obbliga, altresì, a non apportare alcuna modifica o innovazione o miglioria dei locali, senza il preventivo consenso del Locatore. In tal caso le relative opere rimarranno acquisite a beneficio della Società proprietaria, senza alcun compenso e senza obbligo di ripristino da parte della Locataria.

Alla cessazione del contratto di locazione, intervenuta a qualsiasi titolo, le eventuali migliorie, addizioni o riparazioni, effettuate ed approvate in conformità a quanto sopra disposto, resteranno acquisite dalla Parte Locatrice, senza che questa debba pagare rimborsi o indennità di alcun genere, ma anche senza possibilità di pretendere dalla Locataria il ripristino dei locali.

Il Locatore acconsente che il Locatario, nel rispetto delle norme di legge, applichi sia all'interno che all'esterno dell'immobile in cui sono ubicati i locali oggetto del presente contratto, insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

Articolo 10 – Stato dell'Immobile

La Locataria si obbliga a mantenere gli impianti fissi di rilevazione e spegnimento incendi presenti, i mezzi mobili di spegnimento, i percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

inutilizzate, a decorrere dal giorno in cui è avvenuta la comunicazione dell'impedimento e fino alla sua risoluzione.

Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 6 (sei) mesi, la Conduttrice avrà facoltà di recedere dal presente atto, ovvero di rilasciare la parte di immobile non utilizzabile, ferma restando la riduzione del canone di cui al precedente comma.

ART. 14 – Documentazione Tecnica

Le parti danno atto che è stata consegnata alla Locataria tutta la documentazione tecnica, come da accordo del _____ sottoscritto fra le parti e precisamente:

1. Dichiarazione asseverata rilasciata da un tecnico appositamente incaricato attestante che l'immobile è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica, superamento delle barriere architettoniche, tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e legittimità sotto il profilo urbanistico edilizio;
2. Planimetrie dello stato di fatto dei locali;
3. Planimetrie catastali e accatastamento;
4. Certificato di prevenzione incendi ove previsto
5. Attestato di certificazione energetica (APE) n. _____;
6. Segnalazione Certificata di Agibilità;
7. Copia del certificato di collaudo strutturale;
8. Certificati di conformità impiantistica;

La Parte Locatrice garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas), esistenti presso i locali locati, nonché la loro conformità alle normative vigenti, anche di natura comunitaria, in materia di sicurezza. A tal proposito, la Locataria dichiara di aver ricevuto tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti stessi, come da elenco allegato e copia dell'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica) dell'immobile n.del.....

Art. 15 – Obblighi del Locatario e Cessazione del rapporto

La Parte Conduttrice ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare locata con la diligenza ordinaria per conservarne l'integrità e di condurre l'immobile in conformità alle regole della buona tecnica ed alle norme di legge, regolamentari e consuetudinarie, vigenti nel proprio settore.

Al termine della locazione, per qualsiasi causa essa intervenga, la Locataria dovrà restituire l'immobile in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso in conformità al presente contratto, fatti salvi gli effetti dell'art. 1588 c.c. L'immobile sarà restituito alla Parte Locatrice nello stato di fatto risultante dalle modifiche autorizzate di cui all'art 9. Sarà onere della Parte Conduttrice provvedere alla tinteggiatura interna, ove lo stato di usura lo renda necessario.

In caso di ritardo nella restituzione la Parte Conduttrice dovrà pagare il canone ultimo vigente per il corrispondente periodo di godimento, come descritto nel precedente art. 3.

Art. 16 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.

Art. 17 – Controversie

Eventuali controversie che dovessero insorgere in relazione al presente atto, saranno devolute alla autorità giudiziaria e sarà di competenza esclusiva del Foro di Rimini.

Art. 18 – Registrazione, spese contrattuali e regime IVA

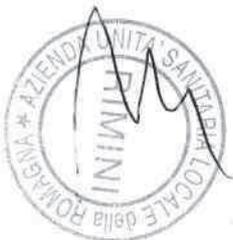
Il presente atto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge.

Tale spesa e ogni altro onere contrattuale e/o fiscale derivante dal presente atto spetta alla Locatrice e rimane a carico delle parti in uguale misura.

Per il presente contratto il locatore opta ai sensi dell'art. 10, comma 1, n°8 del DPR 633/1972 e s.m.i. per l'assoggettamento ad IVA (se dovuta).

Art. 19 – Norme di rinvio

Per tutto quanto non previsto e disposto nel presente contratto valgono le disposizioni di cui alla L. n. 392/1978 e successive modificazioni e quelle di cui agli artt. 1571 e seguenti del codice civile.



Articolo 20 – Tutela della riservatezza

Le parti consentono il trattamento dei propri dati personali, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Europeo in materia di Protezione dei Dati Personali – GDPR 679/2016 e si danno reciprocamente atto che i dati forniti obbligatoriamente per la stipula del presente contratto sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente per gli adempimenti degli obblighi contrattuali, la gestione amministrativa del rapporto locativo, rapporti con pubbliche amministrazioni e autorità giudiziaria e per adempimenti di legge relativi a norme civilistiche, fiscali e contabili.

Rimini,

IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.

Vanni Igeo

AZIENDA USL DELLA ROMAGNA

Enrico Sabatini

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. le parti dichiarano di approvare espressamente per iscritto le clausole di cui agli artt. 3, 4, 5, 11 e 13

Rimini,

IMMOBILIARE FLAMINIA S.r.l.

Vanni Igeo

AZIENDA USL DELLA ROMAGNA

Enrico Sabatini

Allegati:

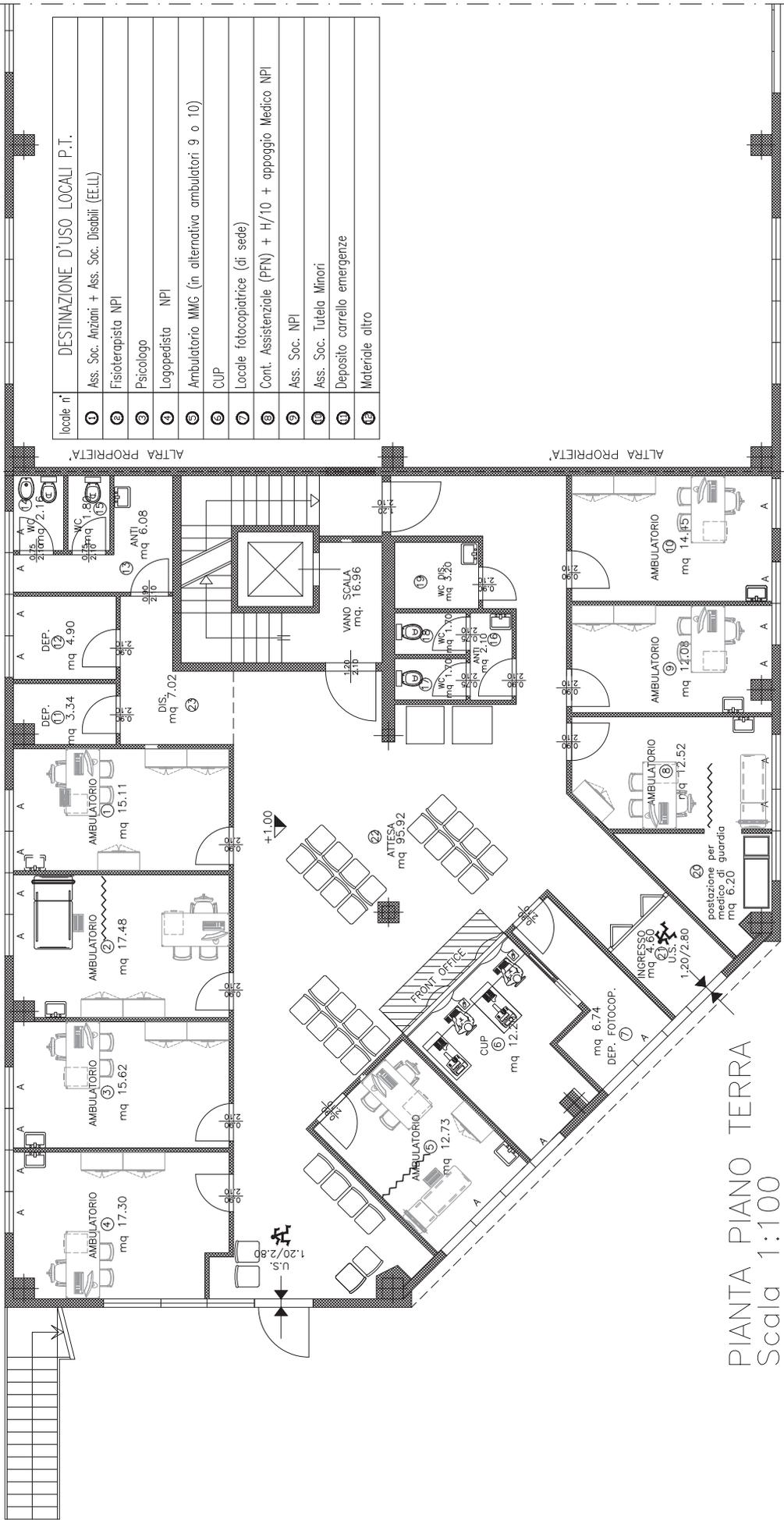
- Planimetrie catastali



IMMOBILIARE FLAMINIA srl
P.zza F.lli Cervi, 4
47853 CORIANO (RN)
Part. IVA 01/425/410/402



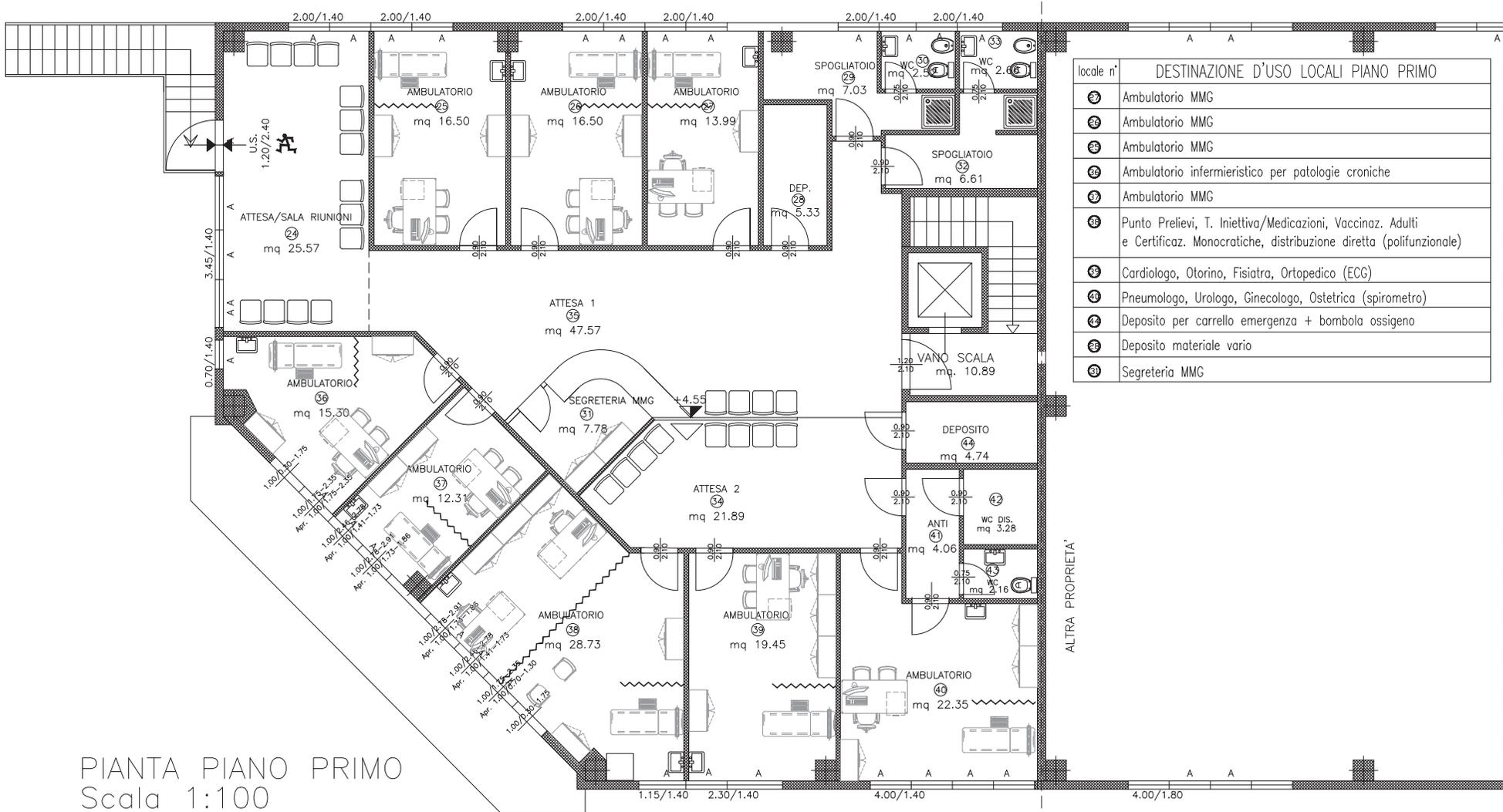
NUOVA CASA DELLA SALUTE



locale n°	DESTINAZIONE D'USO LOCALI P.T.
1	Ass. Soc. Anziani + Ass. Soc. Disabili (EELL)
2	Fisioterapista NPI
3	Psicologo
4	Logopedista NPI
5	Ambulatorio MMC (in alternativa ambulatori 9 o 10)
6	CUP
7	Locale fotocopiatrice (di sede)
8	Cont. Assistenziale (PFN) + H/10 + appoggio Medico NPI
9	Ass. Soc. NPI
10	Ass. Soc. Tutela Minori
11	Deposito carrello emergenze
12	Materiale altro

PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100

NUOVA CASA DELLA SALUTE



locale n°	DESTINAZIONE D'USO LOCALI PIANO PRIMO
23	Ambulatorio MMG
24	Ambulatorio MMG
25	Ambulatorio MMG
26	Ambulatorio infermieristico per patologie croniche
27	Ambulatorio MMG
35	Punto Prelievi, T. Iniettiva/Medicazioni, Vaccinaz. Adulti e Certificaz. Monocratiche, distribuzione diretta (polifunzionale)
36	Cardiologo, Otorino, Fisiatra, Ortopedico (ECG)
37	Pneumologo, Urologo, Ginecologo, Ostetrica (spirometro)
42	Deposito per carrello emergenza + bombola ossigeno
43	Deposito materiale vario
51	Segreteria MMG

PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 81 del 30/10/2019

Delibera nr. 77 del 06/11/2019

Deliberazione C.C. ad oggetto:

NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE E CAMBIO D'USO DELL'EDIFICIO SITUATO IN VIA PIANE N. 23/A – PRATICA EDILIZIA 171/2019 - DA DESTINARE ALL'INSEDIAMENTO DI UNA NUOVA STRUTTURA DI ASSISTENZA SANITARIA IN REGIME AMBULATORIALE

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile dell'Area, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 30.10.2019

IL RESPONSABILE DELL'AREA

Pietro MASINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 81 del 30/10/2019

Delibera nr. 77 del 06/11/2019

Proposta di deliberazione C.C. ad oggetto:

NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE E CAMBIO D'USO DELL'EDIFICIO SITUATO IN VIA PIANE N. 23/A – PRATICA EDILIZIA 171/2019 - DA DESTINARE ALL'INSEDIAMENTO DI UNA NUOVA STRUTTURA DI ASSISTENZA SANITARIA IN REGIME AMBULATORIALE

Parere attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di SEGRETARIO COMUNALE IN SOSTITUZIONE DEL TITOLARE, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 30.10.2019

SEGRETARIO COMUNALE IN SOSTITUZIONE DEL TITOLARE

Ugo CASTELLI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 77 del 06/11/2019

OGGETTO:

NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 RELATIVO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE UTILE E CAMBIO D'USO DELL'EDIFICIO SITUATO IN VIA PIANE N. 23/A – PRATICA EDILIZIA 171/2019 - DA DESTINARE ALL'INSEDIAMENTO DI UNA NUOVA STRUTTURA DI ASSISTENZA SANITARIA IN REGIME AMBULATORIALE

Letto e sottoscritto.

FIRMATO
IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
ROSA PRIMIANO

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
CASTELLI UGO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).