

IL RESPONSABILE D'AREA

Premesso che in data 26/06/2014 Prot. 14368 è stata presentata domanda di Permesso di Costruire con Piano di Utilizzo, dalla **FONDAZIONE MARCO SIMONCELLI ONLUS**, legale rappresentante Sig.ra **Rossi Miriam**, P.IVA 03980340404, con sede a Riccione in Via Emilia, 9 pratica registrata con il n. 157/2014, per “*Demolizione di struttura esistente e nuova costruzione di edificio con destinazione d'uso Residenza speciale - Centro di assistenza socio-sanitaria per il sostegno dei soggetti svantaggiati e/o portatori di disabilità*”, da realizzarsi in Via Della Repubblica n° 39, località Sant' Andrea in Besanigo su immobile censito al N.C.T. di Coriano foglio 19 mappali 178-180-483-486-487, della superficie catastale complessiva di mq. 12.354;

Dato atto che durante l'esame della pratica svolto dal Responsabile del Procedimento e a seguito dei pareri AUSL di Rimini e dell'Ufficio Pianificazione Territoriale della Provincia di Rimini è stato necessario provvedere all'aggiornamento degli elaborati progettuali depositati al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire di cui sopra, con nuovi elaborati presentati in con prot. 12065 del 09/06/2015;

Visti gli elaborati di progetto architettonico redatti dal progettista e direttore dei lavori Ing. La Motta Stefano:

- Allegato 1) **_Relazione Generale Prot. 12065 del 09/06/2015**
- Allegato 2) **_Tav. 1 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Progetto delle opere di urbanizzazione
- Allegato 3) **_Tav. 3 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Rilievo e inquadramento urbanistico
- Allegato 4) **_Tav. 4 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Inquadramento e dati tecnici
- Allegato 5) **_Tav. 5 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Piante
- Allegato 6) **_Tav. 6 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Prospetti e sezioni

Considerato che la domanda di Permesso di Costruire con Piano di Utilizzo ha ottenuto nell'istruttoria-relazione tecnica, del Responsabile del Procedimento, del 18/06/2015 parere favorevole condizionato al completamento della pratica edilizia con la documentazione di seguito riportata:

_Allegare attestazione del versamento dei diritti sanitari di € 73,00 come richiesto dall'AUSL con valutazione Prot. 0007567/9/20.14.1 del 15/01/2015;

_Adeguare progetto alle richieste dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Rimini con:

- dichiarazione che la progettazione esecutiva dell'opera di rilevante interesse pubblico prevista all'interno del Piano di Utilizzo esclude l'approccio semplificato che si basa sull'individuazione di categorie di sottosuolo di riferimento e si basa sui risultati della risposta sismica locale contenuti nello studio geofisico di microzonazione sismica di III° livello di approfondimento a firma del Dott. Geol. Fabio Vannoni datato Maggio 2015, come stabilito dal punto 3.2.2 delle N.C.T. 2008;*
- dichiarazione che le fondazioni del fabbricato e dei manufatti accessori e del rilevato si baseranno su pali, debitamente incastrati nel substrato compatto;*
- dichiarazione che le indicazioni contenute al paragrafo 7.1 della relazione geologica (da riportare nella dichiarazione) saranno considerate come prescrittive;*
- dichiarazione che l'opera di sostegno del rilevato sarà dotata di un sistema drenante a tergo per l'intercettazione e allontanamento delle acque di infiltrazione da recapitarsi nel sistema fognario esistente o di progetto;*
- dichiarazione che le acque bianche saranno collegate e recapitate nella pubblica fognatura, come da autorizzazione di HERA;*

_Approvazione del P.U. da parte della Giunta Comunale.

_Copia della convenzione debitamente registrata e trascritta.

Considerato che la domanda di Permesso di Costruire con Piano di Utilizzo ha ottenuto in data **19/06/2015**, dalla Conferenza dei Servizi Interna per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell'art. 11 del Regolamento Edilizio, parere **favorevole/condizionato all'integrazione della Convenzione con modalità di gestione come da art. 68 delle N.d.A. del P.R.G.. Si prevede per la gestione e manutenzione delle opere pubbliche una somma di € 500,00 per il calcolo degli oneri riflessi diretti e indiretti;**

Visto che l'intervento ricade ai sensi dell'art. 70 "Sottozone "F1" per attrezzature e presidi sanitari" e ai sensi dell'art. 74 "Sottozone "F5" per impianti sportivi" delle N.d.A. del P.R.G.;

Considerato che l'art. 69 "Norme di carattere generale per le zone omogenee F" delle N.d.A. del P.R.G. prevede l'attuazione dell'intervento mediante intervento edilizio diretto previa **approvazione di Piano di Utilizzo**

Richiamato l'art. 113 punto 4 delle N.d.A. del PRG, vigente che recita:

"L'esame del PU avviene secondo le modalità procedurali proprie dei Permessi di Costruire.

Il PU si attua successivamente attraverso intervento edilizio diretto. Qualora in PU presenti un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione e degli edifici, esso può essere oggetto di un unico o più permessi di costruire, previa stipula della convenzione o registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo. In tal caso le successive eventuali varianti in corso d'opera seguono l'iter ordinario previsto per il permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività.

Il PU può modificare non sostanzialmente il posizionamento delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie senza incrementare la potenzialità edificatoria (Pe) né ridurre le aree ad uso pubblico: in tal caso il PU è approvato dal Consiglio Comunale.";

Nei casi in cui il PU sia completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primarie, il relativo permesso di costruire dovrà essere rilasciato sulla base di tali elaborati e dei pareri già acquisiti.

Il PU è approvato in via ordinaria da parte della Giunta Comunale.

Rilevato che le opere in progetto non modificano in modo sostanziale il posizionamento delle opere di urbanizzazione, non incrementano la potenzialità edificatoria e non riducono le aree ad uso pubblico, il **P.U.** può essere **approvato in via ordinaria** da parte della **Giunta Comunale** ai sensi dell'art. 113 punto 4 delle N.d.A. del P.R.G.;

Vista la **bozza di convenzione** trasmessa dalla Fondazione succitata pervenuta agli atti dell'Amministrazione con Prot. **12669** del **18/06/2015** (Allegato 7) così come previsto ai sensi dell'art. 68 delle N.d.A. del P.R.G. che recita: "Tali aree sono, di norma, di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione anche mediante esproprio, ad eccezione delle aree ricomprese all'interno delle Sottozone F1 e F5, che possono rimanere in proprietà privata, con utilizzo pubblico regolato da convenzione, che dovrà specificare modalità di attuazione, di gestione ed il termine temporale della stessa.";

Considerato che la Conferenza dei Servizi Interna per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell'art. 11 del Regolamento Edilizio, nella seduta del 19/06/2015 ha espresso parere favorevole/condizionato all'**integrazione della Convenzione con modalità di gestione** come da art. 68 delle N.d.A. del P.R.G.;

Ritenuto opportuno inserire, in attuazione in attuazione dell'art. 68 comma 2 delle N.d.a di P.R.G. quale modalità di gestione della struttura Residenza speciale - Centro di assistenza socio-sanitaria per il sostegno dei soggetti svantaggiati e/o portatori di disabilità, dopo il punto 21 della bozza di convenzione la seguente dicitura:

Punto 21bis: La fondazione, o chi per essa nel caso di subentro nella gestione, dovrà redigere annualmente resoconto dell'attività svolta con modalità e criteri di accesso e prestazioni svolte all'interno della struttura. Detto resoconto dovrà essere depositato agli atti dell'Amministrazione Comunale entro il 30 giugno di ogni anno;

Rilevato che il presente PU prevede la realizzazione e la fruizione delle aree a uso pubblico senza la cessione delle stesse in quanto il richiedente risulta essere superficiario del terreno e si impegna a

costituire a titolo gratuito servitù di uso pubblico sulle aree e opere di pubblico interesse previo apposito frazionamento da redigere a cura e spese del richiedente, così come riportato nella bozza di convenzione ai punti 4-5-6;

Ritenuto opportuno che il proprietario dell'area prenda atto degli obblighi assunti dal superficiario (richiedente il permesso di costruire) per la costituzione del diritto di servitù e che si impegni ad assumere ogni necessario obbligo alla concessione in favore del Comune di Coriano senza limitazione alcuna del sottosuolo e dell'installazione dei servizi pubblici;

Considerato che nella seduta del 19/06/2015 la Conferenza dei Servizi Interna, per esame pratiche edilizie ai sensi del terzo paragrafo dell'art. 11 del Regolamento Edilizio, ha determinato per la gestione e manutenzione delle opere pubbliche un costo annuo di € 500,00 in riferimento al calcolo degli oneri riflessi diretti e indiretti, per la durata del diritto di superficie;

Evidenziato che il rilascio del Permesso di costruire e Piano di utilizzo **non è assoggettato al pagamento del contributo di costruzione** previsto dall'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, nonché dagli artt. 29-30-31 della L.R. 15/2013, ma **esonerato** come da art. 32, comma 1, lettera h) della L.R. 15/2013, in quanto trattasi di opera di interesse generale realizzata da organizzazione non lucrativa di utilità sociale (ONLUS) per **demolizione e nuova costruzione di fabbricato con destinazione centro di assistenza socio-sanitaria**;

Ritenuto doveroso indicare che in caso di subentro di altro soggetto non esonerato dal pagamento del contributo di costruzione cui sopra ai sensi dell'art. 32, comma 1, lettera h) della L.R. 15/2013, il subentrante sarà obbligato al pagamento della somma non corrisposta al momento del rilascio del Permesso di costruire secondo le modalità indicate al punto 21 della bozza di convenzione (Allegato 7);

Visto il **parere favorevole** espresso dall'**Ufficio LL.PP. Comunale** in data **05/12/2014** con Prot. **27738**;

Visto il **parere favorevole** espresso dall'**Ufficio Urbanistica Comunale** in data **28/11/2014** con Prot. **27025 con le seguenti condizioni**:

- *-in riferimento alle opere pubbliche deve essere acquisito il parere dell'Area Gestione del Patrimonio e devono essere individuati tutti gli eventuali costi di gestione (manutenzione e uso) a carico dell'amministrazione comunale*
- *Deve essere rispettato l'art. 2.5 del PTCP 2007 Mitigazione del rischio idraulico e funzionalità idraulica (verifica necessità vasca di laminazione)*
- *E' parere dello scrivente che la convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge n° 1150/1942 e dell'art. 117 del P.R.G. debba contenere:*
 - *Tempi di attuazione e validità della convenzione*
 - *Garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;*
 - *Modalità di utilizzo del parcheggio pubblico e del parco pubblico;*
 - *Congrue garanzie sulla cessione della proprietà delle aree e standard all'Amministrazione Comunale in caso di cambio di destinazione d'uso del fabbricato;*
 - *Definizione delle competenze in merito all'utilizzo, gestione e manutenzione delle aree ad uso pubblico;*
 - *Modalità di collaudo e presa in carico delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale;*
 - *Modalità di svincolo delle garanzie;*

Vista la **valutazione favorevole**, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/1982, espresso dall'**Azienda Sanitaria Locale della Romagna, Dipartimento Sanità Pubblica – Rimini, U.O. Igiene e Sanità Pubblica** in data **15/01/2015** con Prot. **0007567/9/20.14.1 con le seguenti condizioni**:

- *-la porta di accesso ai servizi del personale sia dotata di sistemi di chiusura automatica con apertura a spinta verso l'esterno;*

Visto il parere **favorevole** espresso dall'**Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica** della **Provincia di Rimini** ai sensi dell'**art. 5 della L.R. 19/2008**, con Prot. **19312/C1907** del **05/06/2015**, pervenuto in data 05/06/2015 con Prot. 11898, **con le seguenti prescrizioni** da osservarsi nella fase attuativa degli interventi:

- *la progettazione esecutiva dell'opera di rilevante interesse pubblico prevista all'interno del Piano di Utilizzo dovrà basarsi sui risultati della risposta sismica locale contenuti nello studio geofisico di microzonazione sismica di III° livello di approfondimento a firma del Dott. Geol. Fabio Vannoni datato Maggio 2015, come stabilito dal punto 3.2.2 delle N.C.T. 2008, escludendo quindi l'approccio semplificato che si basa sull'individuazione di categorie di sottosuolo di riferimento;*
- *le fondazioni del fabbricato e dei manufatti accessori dovranno essere su pali, debitamente incastrati nel substrato compatto;*
- *sono da considerarsi come prescrittive tutte le indicazioni contenute al paragrafo 7.1 della relazione geologica;*
- *le acque bianche andranno collettate e recapitate nella pubblica fognatura, previa autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente;*

Visto il parere **INTEGRATIVO favorevole** espresso dall'**Ufficio Pianificazione Territoriale e Urbanistica** della **Provincia di Rimini** ai sensi dell'**art. 5 della L.R. 19/2008**, con Prot. **20302/C1907** del **15/06/2015**, pervenuto in data 15/06/2015 con Prot. 12393, **con le seguenti prescrizioni** da osservarsi nella fase attuativa degli interventi:

- *come già espresso nel precedente parere, anche il rilevato, trattandosi di opera accessoria, andrà fondato su pali;*
- *l'opera di sostegno del rilevato che verrà scelta dovrà essere dotata di un sistema drenante a tergo per l'intercettazione e allontanamento delle acque di infiltrazione che dovranno essere recapitate nel sistema fognario esistente o di progetto;*

Vista la relazione geologica redatta nel mese di Maggio 2015, ai sensi delle N.T.C. 14/01/2008, dal Geol. Vannoni Fabio con studio tecnico a Riccione, depositata agli atti con Prot. **12065** del **09/06/2015**;

Visto il **Nulla Osta preventivo** del **09/06/2015** espresso dalla Società **HERA Rimini S.r.l.** – **Servizio fognature sull'elaborato grafico Tav. 1** Prot. **12065** del **09/06/2015**, Progetto delle opere di urbanizzazione;

Considerato che il Piano di Utilizzo presenta un livello di dettaglio adeguato delle opere di urbanizzazione;

Richiamato l'esito favorevole/condizionato dell'istruttoria-relazione svolta dalla Geom. Del Prete Ombretta, quale Responsabile del Procedimento;

Visto il D.Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni»;

Visto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visto Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

Vista la legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni;

Tutto ciò premesso,

PROPONE

1) di approvare ai sensi dell'art.113 delle Norme di Attuazione del PRG il Piano di Utilizzo, presentato dalla **FONDAZIONE MARCO SIMONCELLI ONLUS**, legale rappresentante Sig.ra **Rossi Miriam**, P.IVA 03980340404, con sede a Riccione in Via Emilia, 9 per **DEMOLIZIONE DI STRUTTURA ESISTENTE E NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO CON DESTINAZIONE D'USO RESIDENZA SPECIALE - CENTRO DI ASSISTENZA SOCIO-SANITARIA PER IL SOSTEGNO DEI SOGGETTI SVANTAGGIATI E/O PORTATORI DI DISABILITÀ** da realizzarsi in Via Della Repubblica n° 39, località Sant'Andrea in Besanigo su immobile censito al N.C.T. di Coriano foglio 19 mappali 178-180-483-486-487, per le motivazioni di cui in premessa e precisamente, di approvare i seguenti elaborati:

Allegato 1) **_Relazione Generale Prot. 12065 del 09/06/2015**

Allegato 2) **_Tav. 1 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Progetto delle opere di urbanizzazione

Allegato 3) **_Tav. 3 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Rilievo e inquadramento urbanistico

Allegato 4) **_Tav. 4 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Inquadramento e dati tecnici

Allegato 5) **_Tav. 5 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Piante

Allegato 6) **_Tav. 6 Prot. 12065 del 09/06/2015**, Prospetti e sezioni

redatti dal progettista e direttore dei lavori **Ing. La Motta Stefano**, Codice Fiscale LMT SFN 72T11 H294I con studio tecnico a Riccione in Via Tortona, 10;

2) di inserire quale modalità di gestione, in attuazione dell'art. 68 comma 2 delle N.d.a di P.R.G. della struttura Residenza speciale - Centro di assistenza socio-sanitaria per il sostegno dei soggetti svantaggiati e/o portatori di disabilità, dopo il punto 21 della bozza di convenzione la seguente dicitura:

_Punto 21bis: La fondazione, o chi per essa nel caso di subentro nella gestione, dovrà redigere annualmente resoconto dell'attività svolta con modalità e criteri di accesso e prestazioni svolte all'interno della struttura. Detto resoconto dovrà essere depositato agli atti dell'Amministrazione Comunale entro il 30 giugno di ogni anno;

3) Di approvare lo schema di Convenzione (**Allegato – 7 -**) facente parte integrante e sostanziale del presente atto che dovrà essere integrato con il testo di cui al punto 2 e di dare mandato al Responsabile dall'Area Governo del Territorio alla stipula mediante atto pubblico, previa presentazione della fideiussione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto;

4) Di autorizzare correzioni e lievi modifiche non sostanziali allo schema di convenzione, in sede di stipula, che potranno essere fatte mantenendo invariate tutte le condizioni, le prescrizioni e gli impegni contenuti negli atti e nei pareri ad essa preordinati e stabiliti dalla discussione in dibattito di approvazione del Piano;

5) Di dare atto che, ai sensi dell'art 39 comma 1 lett. b) del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni» lo schema della presente deliberazione, è stato preventivamente pubblicato sul sito web dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e governo del territorio";

6) Di dare atto che, ai sensi dell'art. 39 del D. Lg.vo 14/03/2013, n. 33 il presente atto, una volta approvato, verrà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente, sotto sezione di primo livello: Pianificazione del territorio, sotto sezione di secondo livello: Area Governo del Territorio – Deliberazioni adottate-approvate;

- 7) Di dare atto che sarà prevista nel Bilancio dell'Esercizio Finanziario 2017 la copertura dei costi relativi alla gestione delle nuove opere di standard pubbliche cedute alla Amministrazione Comunale, per la Pubblica illuminazione € 400,00 al Cap. 100.510.375 art. 670 "Illuminazione Pubblica – Contratto Servizi energia" e € 100,00 al Cap. 90.200.375 art. 650 "Tutela valorizzazione ambientali- Servizi gestione verde";
- 8) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è la Geom. Del Prete Ombretta;

Il Responsabile Area Governo del Territorio
Arch. Danilo Donati

Schema di proposta