



VERBALE N.1 DEL 28/07/2023

CONVOCAZIONE PROTOCOLLO n. 220/2023 del 10/07/2023

presenti per il Comune di Rimini :

Assessore Dott.sa Frisoni, Ing. Piacquadio, Arch. Rossi, Arch. Migliarini

presenti per la Rpt rete professioni tecniche Rimini :

Ing. Carlotti, Ing. Dal Prato; Arch. Bernardi Fabbrani, Arch. Ciavatta; Geom. Giorgetti, Geom. Botteghi; Per. Ind. Leardini

INTRODUZIONE :

Introduce la seduta dell'incontro l'Ing. Piacquadio con un saluto ai presenti. Premette che sarebbe opportuno dotarsi di un metodo di lavoro per la commissione in oggetto, cercando di lavorare proficuamente e concretamente per raggiungere gli obiettivi che ci si è posti.

Comunica che nella seduta del 27/07/2023 è stata portata in C.C. una variante al RUE per la correzione di errori materiali relativamente agli artt. 35 e 50 dello stesso RUE, e per l'eliminazione di un problema interpretativo della normativa. Ricorda che gli errori materiali possono essere corretti con varianti previa approvazione da parte del C.C., mentre la modifica vera e propria degli articoli del RUE può essere fatta solo con il PUG.

Propone di redigere un verbale degli incontri della Commissione Mista, redatto a cura di un segretario individuato all'interno della RPT, che poi invierà il verbale a tutti i membri per l'approvazione; inoltre, si avanzano le seguenti ulteriori proposte:

- le sedute potranno avere cadenza mensile, ad esempio la fine di ogni mese; per rendere le riunioni più efficaci sarebbe auspicabile individuare e discutere pochi argomenti per volta;
- a seconda della tipologia del quesito si individueranno un referente per l'Amministrazione ed uno per la RPT, o al massimo un piccolo nucleo di studio per l'approfondimento di argomenti più complessi.

L'assessore Frisoni porta all'attenzione dei presenti il fatto che l'Amministrazione di Rimini è impegnata sul tema della trasformazione di strutture ricettive marginali in studentati o alloggi per lavoratori (tramite un uso temporaneo); è stato redatto un atto di indirizzo nel quale si valutano proposte puntuali per dare forma all'obiettivo di trasformare le strutture ricettive marginali in studentati di alta qualità o in staff hotel, ovvero strutture dove possano trovare alloggio gli studenti, i lavoratori stagionali, gli operatori sanitari, e altre tipologie di lavoratori assimilabili.

È stata effettuata la verifica su qualche hotel dismesso prima dell'approvazione della Variante al RUE (25-03-2021) e, ai sensi dell'art 27 bis e di specifica delibera di C.C.; la trasformazione, motivata da interesse pubblico, deve essere approvata dal Comune di RN con convenzione quadro e contratti di durata 5+5 anni con successivo ripristino dello stato dei luoghi.

Vengono evidenziati i seguenti vantaggi per il cittadino: non ci sono oneri concessori e/o standard; sul tipo di intervento si dovranno redigere pratiche edilizie con requisiti igienico sanitari della residenza collettiva; il titolo sarà un PdC; la destinazione d'uso passa da e1 ad a2, e resta un unica u.i. che catastalmente dovrà comunque rimanere alberghiera.

Le strutture stimate con tali caratteristiche ad oggi sono circa 320 strutture (chiuse).



Per gli alberghi dismessi negli anni successivi al 2021, si potrà comunque applicare la trasformazione con procedura che dovrà essere preventivamente valutata dall'amministrazione con passaggio in C.C.

L'amministrazione ha fatto uno studio che su pensioni di 20 camere l'investimento probabile potrà essere di circa euro 600 mila euro, con ammortamento in 10 anni (la durata massima prevista dalla convenzione).

Rimane da approfondire se possibile prendere la residenza in tali strutture e se il cambio della gestione da albergo a studentati comporta la modifica della licenza.

Il Geom. Giorgetti prenderà contatti con il Presidente dei Commercialisti per avere un approfondimento in merito agli aspetti fiscali e tributari.

QUESITI all'o.d.g:

Si prendono in esame i due quesiti posti dalla RPT da trattare con la Commissione:

- 1) **Vepa: possibilità di applicazione nel Comune di Rimini?**
- 2) **Cila: differenze di richiesta documentale degli uffici per le cila su immobili in centro storico e per le cila su immobili fuori dal centro storico; unificazione delle procedure.**

Sul punto 1) i presenti condividono sul fatto che è meglio non definire nulla di specifico sul tema, essendoci la norma nazionale; risulta chiaro che le VEPA rientrano nell'attività edilizia libera, che deve essere garantito il microcircolo, che è una Sa (superficie accessoria).

La commissione decide di redigere una DTA, riferendosi alla norma nazionale con allegato qualche schema per le buone prassi.

Si nominano, come gruppo ristretto di lavoro, l'Arch. Bernardi Fabbrani ed il Geom. Giorgetti per la RPT e l'Arch. Migliarini per il Comune di Rimini.

Al prossimo incontro della Commissione dovrà essere portata bozza della DTA per la discussione con la Commissione Mista.

Sul punto 2) i rappresentanti della RPT rappresentano che alcuni iscritti hanno portato all'attenzione differenze di richiesta documentale degli uffici comunali per le CILA su immobili in centro storico rispetto alle CILA su immobili fuori dal centro storico.

L'amministrazione risponde che le richieste di integrazione in discussione sono quelle finalizzate alla verifica di legittimità dello stato di fatto ai sensi dell'art. 10 del vigente RUE, la quale è richiesta per legge nella modulistica unificata regionale comune ai procedimenti CILA, SCIA e PC.

Nella discussione si rileva altresì che in alcune situazioni, ovvero dove la pratica è stata sorteggiata per la verifica nel merito, l'amministrazione ha richiesto al tecnico di rappresentare graficamente l'ingombro di massima dell'immobile e delle relative distanze dai confini, ovvero di rappresentare la sagoma del fabbricato in pianta e in sezione con l'indicazione delle quote esterne, unitamente a quella dettagliata della o delle U.I. oggetto di intervento, e di verificare le eventuali differenze, se eventualmente rientrano nelle tolleranze previste dalla norma regionale (art. 19bis L.R. 23/04).

I professionisti rilevano che tale verifica comporta un lavoro notevole da parte del tecnico libero professionista, lavoro che "appesantisce" la CILA, comunicazione di inizio lavori asseverata, per cui dovrà essere richiesta un'idonea remunerazione, con il rischio che il committente non esegua più il lavoro o lo esegua in autonomia, con tutte le conseguenze del caso.

I presenti della RPT esprimono perplessità nel merito e chiedono all'amministrazione come si comportano gli altri comuni in questo senso; inoltre evidenziano che la regione dovrebbe tenere i fili facendo applicare la norma in maniera univoca a tutti i Comuni.

**COMMISSIONE MISTA COMUNE DI RIMINI**

L'amministrazione ritiene che l'unico modo per alleggerire la situazione sia sollecitare una modifica della normativa regionale e/o statale.

Si decide di procedere nello studio approfondito anche di questa situazione nelle prossime sedute.

L'Ing. Piacquadio segnala ai presenti di fare pervenire all'amministrazione tramite mail, le problematiche per l'utilizzo di Accesso Unitario per la presentazione delle pratiche edilizie, le quali saranno poi trasmesse in Regione per la richiesta chiarimenti.

Si convoca fin d'ora prossimo incontro presso gli uffici di Via Rosaspina per il giorno **mercoledì 30 agosto ore 9.00.**

IL PRESIDENTE

Fondazione RPT Rimini

Geom. Massimo Giordani

FONDAZIONE RETE PROFESSIONI TECNICHE

Provincia di Rimini

Corso D'Augusto, 231 - 47921 Rimini (RN)

P.IVA 04598080404 - C.F. 9117400404

fondazione.rpt.rimini@gmail.com - fondazione.rpt.rimini@pec.it

0541/922176