



COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

Provincia di Cosenza

ORIGINALE DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

n. 20 del 09/08/2019

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI PORZIONE DI UN EDIFICIO ESISTENTE IN LOCALITA' LA PIANA CON VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE D'USO AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SERVIZI, AI SENSI DELL'ART. 14 C.101/BIS DPR N. 380/2001 – DITTA RIENTE -

L'anno **DUEMILA DICIANNOVE**, il giorno **NOVE** del mese di **AGOSTO**, dalle ore 16.00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto.

Alla **PRIMA** convocazione in sessione **STRAORDINARIA - PUBBLICA** che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

N°	CONSIGLIERI	PRESENTE	ASSENTE	N°	CONSIGLIERI	PRESENTE	ASSENTE
01	CASCINI VINCENZO	X		10	FERRO BARBARA	X	
02	IMPIERI FRANCESCA	X		11	FIORILLO AGNESE	X	
03	LIPORACE MARCO	X		12	TRIBUZIO DANIELA	X	
04	CRISTOFARO VINCENZO	X		13	GRECO EUGENIO	X	
05	SCAVELLA MARIA ROSA	X					
06	SPINELLI VINCENZO		X				
07	CARROZZINO VINCENZO	X					
08	SCOGLIO STEFANIA	X					
09	CETRARO SALVATORE	X	X G				
Assegnati n. 13		in carica n. 13		Presenti n. 11		Assenti n. 2	

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la Presidenza l'Avv. Vincenzo Carrozzino nella sua qualità di PRESIDENTE Partecipa, con funzioni di verbalizzante il Segretario Comunale Dott. NICOLA FALCONE.

CONSIGLIO COMUNALE

Il presidente introduce l'argomento all'ordine del giorno

Tribuzio rileva che l'interesse pubblico alla proposta potrebbe essere unicamente quello della previsione della sala convegni per eventi ed iniziative culturali. Tuttavia manca lo schema di convenzione in cui questo interesse pubblico venga evidenziato. Nella relazione si parla di un vincolo di destinazione per 10 anni, che sembrano pochi. I parcheggi pubblici sono ubicati in zona molto periferica e funzionali solo alle attività private del richiedente. Chiede che per questo motivo il punto venga rinviato, in quanto per poter approvare la deroga, l'interesse pubblico deve essere prevalente e non strumentale. In caso contrario preannuncia sin d'ora voto contrario

Il presidente autorizza l'ing. Di Stio a relazionare al consiglio

L'ing. Di Stio fa notare che a pagina 7 della relazione si indica come interesse pubblico anche il fatto che il progetto è a consumo di suolo zero.

Il presidente ricorda che in passato sono state approvate deroghe ben più gravi.

Scoglio ritiene che si possa comunque approvare la proposta, rinviando ad un momento successivo la verifica dell'interesse pubblico mediante predisposizione della convenzione.

Il sindaco ritiene che nella proposta siano già indicate le motivazioni dell'interesse pubblico

Greco ritiene che non si possa procedere, in quanto manca lo schema di convenzione per regolamentare l'uso della sala polivalente, unico elemento che possa far nascere l'interesse pubblico al progetto.

Il presidente mette ai voti la proposta di rinvio con il seguente esito :

PRESENTI	11	
ASTENUTI	0	
VOTANTI	11	
FAVOREVOLI	4	Ferro, Fiorillo, Tribuzio, Greco
CONTRARI	7	

La proposta viene respinta.

Il presidente propone di modificare la proposta sostituendo alla parola "convenzione" la dicitura "atto unilaterale d'obbligo" ; mette ai voti la proposta di modifica con il seguente esito :

PRESENTI	11	
ASTENUTI	0	
VOTANTI	11	
FAVOREVOLI	7	
CONTRARI	4	Ferro, Fiorillo, Tribuzio, Greco

La proposta di modifica viene approvata.

Tribuzio ritiene che, anche con la modifica, la proposta non soddisfa e il voto sarà contrario, perché anche con l'atto unilaterale d'obbligo è necessaria la previa verifica dell'interesse pubblico per poter successivamente rilasciare il permesso a costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Il presidente mette ai voti la proposta come modificata con il seguente esito :

PRESENTI	11	
ASTENUTI	0	
VOTANTI	11	
FAVOREVOLI	7	
CONTRARI	4	Ferro, Fiorillo, Tribuzio, Greco

La proposta viene approvata per come modificata.

Il presidente mette ai voti l'immediata eseguibilità della proposta con il seguente esito :

PRESENTI	11	
ASTENUTI	0	
VOTANTI	11	
FAVOREVOLI	7	
CONTRARI	4	Ferro, Fiorillo, Tribuzio, Greco

La deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

PER LA REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere: **FAVOREVOLE**

Data 11/07/2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A.T.O. GEO. ANTONIO LEO



PER LA REGOLARITA' TECNICO-CONTABILE

Si esprime parere:

VISTO REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA.

Si attesta che il programma dei pagamenti previsti nell'atto di cui al presente visto di regolarità è compatibile con le regole di finanza pubblica, considerando l'evoluzione della programmazione dei flussi di cassa della parte in conto capitale elaborata per il rispetto del patto di stabilità interno 2009.

UFFICIO RAGIONERIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Data

IL SEGRETARIO

A.T.O. Dott. NICOLA FALCONE

IL PRESIDENTE

A.T.O. AVV. VINCENZO CARROZZINO



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Daniele Ponte, visti gli atti d'ufficio, attesta che ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18.6.2009, n. 69, la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio on line il **19 AGO. 2019** al n. e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lì,

19 AGO. 2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO

A.T.O. DANIELE PONTE



COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO

(Provincia di Cosenza)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI PORZIONE DI UN EDIFICIO ESISTENTE IN LOC. LA PIANA CON VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE D'USO AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SERVIZI, AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1BIS, D.P.R. N. 380/2001 - DITTA: RIENTE ANTONIO, AMM. SOC. "I MARMI SRL".

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO

- Che con Permessi di Costruire n. 13930 del 12/10/2006 e n. 20305 del 09/12/2010 è stato autorizzata in località "La Piana" dal Comune di Belvedere M.mo la realizzazione di un edificio destinato ad attività produttiva in area PIP, in ditta Riente Antonio, in qualità di Amministratore della Soc. "I Marmi Srl";
- Che in data 04/10/2018 il Consiglio Comunale ha adottato delibera approvativa, ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, del DPR 380/01, per il rilascio di un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (PRG e PIP) per la ristrutturazione del piano terra dell'immobile di che trattasi, con deroga per la variazione della destinazione d'uso ad attività ambulatoriale sanitaria, in ditte Fisiomedical sas e Riente Antonio;
- Che in data 15/11/2018, con prot. 17812, ed integrata in data 25/03/2019, la ditta Riente Antonio, in qualità di Amministratore della Soc. "I Marmi Srl", proprietario dei locali che compongono il piano primo ed il piano secondo dell'edificio in argomento, catastalmente individuato al foglio n. 40 nella particella 580, ha presentato domanda a questo Comune volta al rilascio di un PERMESSO DI COSTRUIRE in DEROGA allo Strumento Urbanistico, ai sensi dell'art. 14 c. 1bis del DPR 380/2001, finalizzato all'autorizzazione dei lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE VARIAZIONE della DESTINAZIONE D'USO originaria di ATTIVITA' PRODUTTIVA dell'immobile ad ATTIVITA' COMMERCIALE e SERVIZI;
- Che la destinazione d'uso richiesta in deroga per porzione del piano primo e del piano secondo dell'edificio esistente e sopra descritto, per la quale si chiede il rilascio di Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, attiene ad attività COMMERCIALE complementare dell'attività produttiva di "Brico", oltre alla destinazione ad attività SERVIZI, consistente in una "Sala Eventi" di Uso Pubblico, tutto per come meglio rappresentato dagli elaborati allegati alla richiesta;
- Che il parziale mutamento di destinazione d'uso del piano primo e del piano secondo, previa ristrutturazione edilizia, si rende necessario per far fronte alle nuove esigenze imprenditoriali della ditta RIENTE Antonio, in qualità di Amministratore della Soc. "I Marmi Srl", volte a consentire l'ottimizzazione dei servizi complementari all'attività produttiva, quale

il servizio commerciale e di una sala servizio da offrire alla collettività, la cui regolamentazione sarà disciplinata da apposita convenzione tra il proponente e l'Amministrazione Comunale;

▪ Che l'immobile oggetto dell'istanza sarà suddiviso, fisicamente e logisticamente, in tre ambiti aventi le seguenti destinazioni:

- **Produttiva Artigianale**, consistente in una porzione di immobile all'interno della quale, con specifiche apparecchiature, verrà effettuato il taglio e preparazione di semilavorati in legno e sarà effettuata lo stoccaggio e la vendita degli stessi;

- **Commerciale**, consistente in una porzione di immobile in cui verrà effettuata la commercializzazione di prodotti attinenti al bricolage ed al "fai da te" in genere;

- **Servizio ad uso pubblico**, quale quota di standard aggiuntivo a quelli obbligatori di legge e consistente nella realizzazione di una Sala Eventi, da utilizzare per iniziative culturali e divulgative pubbliche volte all'incentivazione e sostegno delle attività produttive, commerciali e di servizi nell'area PIP de "La Chiana", sebbene di proprietà privata sarà destinata all'uso pubblico mediante convenzione da stipulare con il Comune di Belvedere Marittimo, con vincolo di destinazione d'uso di dieci anni;

▪ La Società "I Marmi S.R.L.", proponente dell'iniziativa e proprietaria dell'immobile interessato, operante dal 2005 nel campo della lavorazione di marmi, con la realizzazione di detta iniziativa, prevede di estendere i settori di competenza con conseguente creazione di servizi commerciali e di interesse generale per la collettività, nonché per l'aumento del livello occupazionale per il Comune di Belvedere Marittimo;

▪ Che l'iniziativa andrà a favorire positivi effetti prodotti sul sistema occupazionale del territorio in esame, accrescendo l'offerta di lavoro ed al tempo stesso rispondere alle più recenti esigenze di lavoro in termini di flessibilità degli orari.

DATO ATTO

▪ Che la procedura della "deroga" invocata dalla ditta dell'art. 14 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii., consente il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e commerciale;

▪ Che, nel merito della deroga, la norma citata (DPR 380/01) è stata innovata con l'integrazione del Comma 1bis del medesimo art.14, prevedendo che per *"..gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni"*;

▪ Che in particolare la norma relativa agli insediamenti commerciali e di cui all'art. 31 D.L.

201/2011 e ss.mm.ii. è nella fattispecie rispettata;

■ Che i poteri di deroga ricadono, nello specifico art. 14 del DPR 380/2001, comma 1 bis, in capo al Consiglio Comunale che può approvare la deroga, attestandone l'interesse pubblico, e, quindi, disporre al responsabile dell'U.T.C. a procedere al rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA;

CONSTATATO

■ Che la richiesta di deroga riguarda esclusivamente il parziale mutamento della destinazione d'uso originaria produttiva del piano primo e del piano secondo del fabbricato esistente prevista dagli strumenti urbanistici (PIP e PRG);

■ Che le destinazioni d'uso future dei piani proposte, comprese l'attività commerciale e quella di servizi richieste in deroga, costituiranno nel complesso l'allestimento di un'**Attività Commerciale ed Artigianale "BRICO" con annessa Sala Eventi di uso pubblico**, in cui, in particolare, si effettueranno oltre alla produzione artigianale, mediante apposite apparecchiature per il taglio di semilavorati in legno, anche la commercializzazione sia dei prodotti derivanti dall'attività artigiana che di prodotti affini ed attinenti al bricolage ed al "fai da te" in genere; inoltre, il complesso verrà dotato, oltre che di aree a standard integrative, anche di un servizio, costituito da un ampio salone di mq. 165 di uso pubblico, da destinare ad attività di interesse collettivo;

■ Che il progetto presenta le caratteristiche delle attività miste tipiche, con servizi annessi all'attività principale artigianale e che sono sempre annoverabili sempre fra le attività produttive di cui al D.P.R. 160/2010 e che si definiscono, all'art. 1, quali attività di produzione di beni e servizi;

■ Che l'edificio interessato risulta ubicato all'interno dell'area PIP "La Piana" e presenta originariamente nel PRG una destinazione produttiva "D" artigianale e industriale di piccole e media dimensioni, nelle quali l'art. 8 delle NTA del medesimo PRG ammette *"..la costruzione di impianti produttivi con assoluta esclusione della destinazione residenziale, fatta eccezione per gli alloggi di custodi o personale dirigente.."*, da cui può evincersi che non si preclude ed inibisce l'attività commerciale, complementare a quella prevalente di zona;

■ Che il Regolamento Edilizio comunale, inoltre, prevede all'art. 4 la facoltà del Comune di concedere "deroghe" per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.L. 1444/1968;

■ Che la variazione parziale di destinazione d'uso dei piani primo e secondo dell'edificio esistente comporterà l'integrazione di adeguate aree a standard, tra cui i parcheggi nel rispetto del D.L. 1444/1968 e della L.R. 17/1999;

■ Le nuove attività costituiscono sempre, rispetto a quelle autorizzate in precedenza, attività produttive che concorrono a migliorare la dotazione di servizi degli attrattori di attività produttive nel territorio di Belvedere M.mo, cioè di miglioramento dell'offerta produttiva del territorio comunale;

■ Che l'intervento è finalizzato ad approntare ed offrire un nuovo servizio commerciale e produttivo a livello sovracomunale ed unico nell'alto Tirreno, fornendo ai cittadini un vero e

proprio centro-servizi per il "fai da te" ed il "bricolage";

CONSIDERATO

- Che l'interesse pubblico prescinde dalla natura pubblica o privata del soggetto che realizza l'intervento ed ha come riferimento l'esistenza di una fruibilità collettiva ritenuta di tutela che, a sua volta, può risultare compatibile anche con una parziale destinazione commerciale dei locali, cioè che non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso;
- Che il cambio di destinazione d'uso viene proposto ai sensi dell'art. 14, Comma 1 bis del D.P.R. 380/01 secondo cui detta trasformazione è ammissibile, previa ristrutturazione edilizia, qualora si configuri un'attività di "interesse pubblico"; al fine di rimarcare l'interesse pubblico, si ritiene opportuno sottolineare l'entità economica con i relativi riscontri sociali derivanti dalla creazione di dette attività e, per come si evidenzia nella relazione del progetto, deducibile dagli investimenti finanziari e dai finanziamenti pubblici, che la Società "I Marmi s.r.l." sta apportando ed intende apportare nel prossimo futuro;
- Che l'interesse pubblico sotteso all'iniziativa proposta si riconosce anche nell'aumento del livello occupazionale previsto in considerazione del fatto che l'apertura di detta attività porterà, secondo i piani di investimento della Società "I Marmi S.r.l." da un numero attuale di assunti pari a 7 ad un numero futuro di assunti pari a 15;
- Che l'interesse pubblico viene, inoltre, ulteriormente determinato, in favore del Comune di Belvedere Marittimo, dalla realizzazione all'interno della struttura di una **Sala Eventi di uso pubblico** che configurerebbe l'immobile come un centro polivalente, da utilizzare per iniziative culturali e divulgative pubbliche volte ad incentivare ed a sostenere le attività produttive, commerciali ed a servizio dell'area PIP de "La Chiana", da concedere in comodato all'Amministrazione Comunale, della superficie di circa 165 mq; detta concessione sarà regolamentata dall'apposita convenzione sugli standard con il Comune; tale attività si configura come uno "standard" di interesse generale aggiuntivo che va a sommarsi alla dotazione degli standard integrativi per l'attività commerciale ed a quelli già soddisfatti dell'area PIP in cui è localizzato l'immobile interessato;
- Che, inoltre, l'approvazione della deroga per quanto riguarda la parziale destinazione ad attività commerciale, oltre che essere strettamente legata e complementare alla speciale attività produttiva del "Brico", viene confermata anche dall'indisponibilità effettiva e carenza nel vigente Strumento Urbanistico (PRG) del Comune di Belvedere Marittimo di zone territoriali omogenee (z.t.o.) specificamente destinabili ad attività commerciali di media e/o grandi superfici di vendita. Nelle z.t.o. in cui è ammissibile l'attività commerciale, questa risulta di fatto complementare al residenziale, configurandosi, quindi, come attività commerciale di vicinato e non come una media/grande superficie di vendita;

- che l'iniziativa proposta della *"ristrutturazione con deroga alla destinazione d'uso"* risulta, dal punto di vista urbanistico ed ambientale, anche in linea con il principio di *"consumo di suolo zero"* recepito dalla Legge Urbanistica della Regione Calabria ed a cui ha aderito ufficialmente anche questo Consiglio Comunale nel redigendo *Piano Strutturale Comunale* (PSC), in quanto la proposta persegue un concreto contributo di **"risparmio di suolo"**, con la mancata localizzazione di un nuovo capannone per la nuova attività, e di **"rigenerazione urbana"**, mediante l'intervento di recupero e riuso dell'edificio preesistente non interamente utilizzato che si realizzerebbe, invece, con il rilascio del Permesso a Costruire in Deroga;
- Che la valenza pubblicistica della destinazione d'uso mista proposta nella fattispecie, visto il riscontro di natura economica e sociale riportato in premessa, confermata e ribadita in giurisprudenza dalle Circolari Ministeriali, Sentenze del Consiglio di Stato e provvedimento T.A.R. di seguito riportate, costituisce un riferimento inequivocabile in materia urbanistica:

CIRCOLARE MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 28 OTTOBRE 1967 N.3210

"ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE 6 AGOSTO 1967, N.765, RECANTE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE URBANISTICA 17 AGOSTO 1942, N.1150"

CAPO 12- Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc.: esempio conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, biblioteche, teatri, silos portuali, ecc. Va precisato che tali edifici ed impianti possono ottenere eventuali deroghe sempre che ricorrano le altre condizioni richieste dalle specifiche norme che costituiscono la fonte dei poteri di deroga;

CIRCOLARE MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 1 MARZO 1963, N.518

"ISTRUZIONI PER L'APPLICAZIONE DELL'ART.3 DELLA LEGGE 21 DICEMBRE 1955, N.1357, RIGUARDANTE L'ESERCIZIO DEI POTERI COMUNALI DI DEROGA ALLE NORME DI REGOLAMENTO EDILIZIO E DI ATTUAZIONE DEI PIANI REGOLATORI"

CAPO II LETTERA c) Edifici di interesse pubblico sono da considerare quelli che, pur non essendo costruiti da enti pubblici, hanno un chiaro e diretto interesse pubblico. A tale categoria appartengono ad esempio gli edifici costruiti per le sedi di enti di diritto pubblico (INPS, INAIL e similari) i musei, le biblioteche, ecc.;

CIRCOLARE MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 23 FEBBRAIO 1970, N.25/M

Detta Circolare, recependo il parere del 21 gennaio 1969 n.5 reso dalla Sezione II del Consiglio di Stato, definisce il concetto di interesse pubblico, sostenendo che questo va inteso nella sua eccezione tecnico-giuridica di interesse tipico, il cui soddisfacimento e la cui tutela sono assunti dalla pubblica amministrazione: quindi non nel senso lato di interesse collettivo o generale, bensì in quello specifico di interesse qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dall'Amministrazione stessa. Al riguardo, non è rilevante la qualità - pubblica o privata - dei soggetti che realizzano le costruzioni. Occorre soltanto valutare, sotto il profilo obiettivo, se sussiste un nesso tra la destinazione dell'impianto o dell'edificio e un interesse tipico della P.A., con specifico riferimento alla destinazione del singolo impianto o edificio;

SENTENZA N. 2761/2015 della Quarta Sezione del Consiglio di Stato

“..la nozione di interesse pubblico prescinde dalla natura pubblica o privata del bene ed ha a riferimento l'esistenza di una “fruibilità collettiva” ritenuta meritevole di tutela che, a sua volta, può risultare compatibile anche con una destinazione commerciale degli edifici..”;

La sentenza evidenzia:

“..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 ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso..”;

ORDINANZA T.A.R. di Lecce 23.05.2018 con cui si ritiene in zona Industriale stabilisce la possibilità in zona Industriale di aprire attività Commerciale;

Alla luce della trattazione sopra riportata, la procedura di parziale deroga alla destinazione d'uso proposta, da un punto di vista tecnico-amministrativo, risulta ammissibile previa ristrutturazione edilizia dell'immobile e previo reperimento degli standard urbanistici, in quanto è dimostrato il chiaro interesse pubblico dell'iniziativa che, in quanto tale, può beneficiare della deroga di cui all'art. 14, comma 1bis, del D.P.R. 380/2001.

VISTA

■ La proposta progettuale presentata dalla ditta RIENTE Antonio in oggetto che prevede la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia funzionale interna, proponendo una diversa e nuova distribuzione degli spazi interni dei piani primo e secondo dell'immobile, finalizzate alla suddivisione dei due piani in due attività complementari tra loro (commerciale ed artigianale), con superfici a specifica destinazione, così da avere aree dedicate sia ad attività artigianale e sia aree dedicate ad attività commerciale, nonché integrate da un'ampia “Sala Eventi”, di circa mq. 165 da destinare ad uso pubblico, previa convenzione col Comune, quale standard aggiuntivo agli altri specifici previsti per le due attività;

DATO ATTO

■ Che per la dotazione degli standard, per come rappresentato nell'allegato progetto presentato, oltre alla quota parte già prevista ed approvata nella progettazione del PIP, per quanto attiene all'attività artigianale industriale, nonché in ordine anche alla parte con nuova e diversa destinazione d'uso commerciale, risulta un'adeguata integrazione di dotazione di ulteriori parcheeggi per un totale generale di mq. 1.065,75, garantendo così una sufficiente dotazione pari a soddisfare quella imposta dal D.L. 2/4/1968 n. 1444 oltre quelli di cui all'art. 9 della L.R. 11/06/1999 n. 17, nonché un servizio suppletivo costituito dalla “Sala Eventi” di circa mq. 165, con vincolo di uso pubblico per 10 anni;

RITENUTO

■ Che in riscontro all'esigenza di specializzazione dell'offerta, con l'ottimizzazione ed

integrazione dei servizi commerciali complementari e funzionali alle attività produttive della ditta proponente e del servizio pubblico suppletivo offerto con la Sala Eventi, assicurati da un'adeguata sufficiente quantità di parcheggi quale dotazione supplementare rispetto a quelli ricompresi già nelle aree a standard del PIP "La Piana", in cui è localizzato l'immobile, costituisce un'iniziativa privata di chiaro interesse pubblico per il Comune e per quelli limitrofi, anche in linea con il principio di "*consumo di suolo zero*", a cui ha aderito questo Comune, con un concreto contributo di risparmio di suolo che realizzerebbe la proposta;

- Che per quanto considerato, la valenza pubblicistica della destinazione d'uso proposta trova il suo fondamento nella giurisprudenza sopra considerata, tra cui la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2761/2015, per cui è possibile attestarne l'interesse pubblico ed è, pertanto, ammissibile il rilascio del permesso di costruire anche in parziale deroga alla destinazione d'uso originaria e riportata nei permessi di costruire;
- Che la parziale destinazione d'uso futura risulta essere in linea con quanto prevede il Documento Preliminare del P.S.C. e R.E.U. già acquisito agli atti del Comune il 22.03.2019;
- non comporterà un aumento della superficie coperta prima e dopo l'intervento di ristrutturazione (art. 14, c. 1bis, DPR 380/01 e ss.mm.ii.);

Di stabilire che il rilascio del Permesso di Costruire in Deroga resti condizionato alla stipula, in favore del Comune, di atto unilaterale d'obbligo del richiedente per la sistemazione e destinazione delle aree pertinenziali a standard integrativi per parcheggi e del servizio costituito dalla Sala Eventi di uso pubblico, con obbligo di vincolo di destinazione pubblica sulle aree pertinenziali a parcheggio pubblico (escluse le aree a standard eventualmente da monetizzare) e vincolo di destinazione ad uso pubblico per dieci anni per il Comune del locale "Sala Eventi" da realizzare al secondo piano dell'edificio e di circa mq. 165 di superficie, nonché con l'impegno che la loro manutenzione resti a cure e spese della ditta proponente attestandone l'interesse pubblico;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale nr. 38 del 31.12.2017 di adesione al principio di "*consumo di suolo zero*" /art. 27 quater n. 19/2002 e ss.mm.ii.;

- **VISTA** la Legge Urbanistica della Regione Calabria n. 19/2002 e ss.mm.ii.;
- **VISTE** le Linee Guida della pianificazione della Regione Calabria;
- **Visto** il QTRP approvato della Regione Calabria;
- **Visto** il PTCP approvato dalla Provincia di Cosenza;
- **VISTO** l'art. 14, comma 1 bis, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii.;
- **VISTA** il D.L. 1444/1968 e la L.R. 17/1999;

Inquadramento Urbanistico

L'opera realizzata interessa il lotto di terreni di superficie complessiva pari a mq 3.554 da cui vengono detratti 500 mq di superficie (sempre nella proprietà della ditta I Marmi S.r.l., sulla quale si è verificato uno sconfinamento da parte della ditta concessionaria di un lotto adiacente. L'area effettivamente utilizzata risulta, pertanto, pari a mq. 3.054. La stessa risulta riportata in C.T. del comune di Belvedere Marittimo al foglio N° 40, particelle N° 580, sub 6 e sub 11.

Si riportano in sintesi i dati del progetto

Dati urbanistici

Rapporto di copertura (964 mq) $\leq 1/3$

Hmax $\leq 10,00$

D. conf. $\square 6,00$ mt

D. fabb. $\square 10,00$ mt

Dati di progetto

Rapporto di copertura complessivo = $964/3.554 = 0,27$

Rapporto di copertura (al netto dell'area di 500

mq non utilizzata) = $964/3.054 = 0,315$

Superficie realizzata (al netto dell'area di 500 mq non utilizzata) = $3.054/3 = 1.018 >$ Superficie realizzata = 964 mq

Hmax = 10,00 mt

D. conf. > 6 mt

D. fabb. > 10 mt.

Standard urbanistici

Differenza standard per cambio di destinazione d'uso:

DM 1444/68 per attività industriali e similari (attività produttiva): 10% sup. lotto = 10% di 3.054 = 305.4 mq per l'intero fabbricato $>$ per due piani (in oggetto) = 203.6 mq (2/3); nel caso in esame, poiché il 55% delle superfici rimane attività produttiva, rimangono a disponibili, per l'attività commerciale 90.5 mq di standard di cui la metà a parcheggio;

DM 1444/68 per attività commerciali: per 80 mq di sup. lorda commerciale 100 mq di standard di cui la metà a parcheggio $>$ sup. lord commerciale tot. = 562 mq $>$ standard min. a parcheggio = $562 * 0.4 = 229.8$ m a cui si sottraggono quelli residui da PIP $>$ $229.8 - 45.25 = 184.55$ mq; standard non a parcheggio = $562 * 0.4 = 229.8$ m a cui si sottraggono quelli residui da PIP $>$ $229.8 - 45.25 = 184.55$ mq;

Standard L.R. 17/99 per attività commerciale = Sup. vendita $* 1.5 =$ mq $552 * 1.5 = 828$ mq.

STANDAR TOTALI A PARCHEGGIO = $828 + 184.55 = 1012,55$ mq;

STANDAR REPERIBILI NELLA CORTE DEL FABBRICATO = 958 mq. Vengono ricavati 62.5 mq di parcheggio su area destinata a standard a verde di PIP ricadente in proprietà della Proponente che a loro volta verranno monetizzati $>$ STANDAR A PARCHEGGIO DI PROGETTO = $1020.5 + 45.25$ (da PIP) = 1062.25;

STANDARD NON A PARCHEGGIO DA MONETIZZARE = $184.55 + 62.5 =$ mq 247.05

Il rilascio del Permesso di Costruire in Deroga dovrà avvenire a cura dell'Ufficio Tecnico, mediante atto d'impegno dei privati a costituire un vincolo di destinazione d'uso pubblico sulle aree pertinenziali integrative per parcheggio e la cui cura e manutenzione resterà a carico della ditta richiedente.

VISTO il D.Lgs. nr. 267/2000;

PROPONE

PER POTER PROCEDERE NELL'ADEMPIMENTO RICHIESTO (RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE" IN DEROGA PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI PORZIONE DI UN EDIFICIO ESISTENTE IN LOC. LA PIANA CON VARIAZIONE PARZIALE DI DESTINAZIONE D'USO AD ATTIVITA' COMMERCIALE E SERVIZI, AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1BIS, D.P.R. N. 380/2001 - DITTA: RIENTE ANTONIO, AMM. SOC. "I MARMI SRL".

Che il Consiglio Comunale approvi la proposta.

Documentazione tecnica allegata:

Tav. 1 Relazione Tecnico illustrativa;
Tav. 2 Inquadramento Territoriale;
Tav. 3 Planimetria;
Tav. 4 Stralcio Catastale;
Tav. 5 Piano di azionamento e lottizzazione PIP La Chiana;
Tav. 6 Pianta Stato Attuale;
Tav. 7 Sezioni;
Tav. 8 Prospetti;
Tav. 9 Planimetria Stato di progetto con indicazione destinazione d'uso;
Tav. 10 Planimetria Standard.
Supporto Magnetico (CD-ROM);

Belvedere Marittimo li, 10.07.2019


Il Responsabile del Servizio
Geom. Antonio LEO