



CITTÀ DI PORTO SAN GIORGIO

PROVINCIA DI FERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 7 DEL 30/03/2021

OGGETTO: CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DI EDIFICI E STRUTTURE RICETTIVE SUSCETTIBILI DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA L.R. 08 ottobre 2009, n. 22

L'anno duemilaventuno, addì trenta, del mese di Marzo dalle ore 18:45, presso la Sala delle Adunanze Consiliari del Palazzo Municipale ovvero come indicato a verbale nei casi di videoconferenza, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza di Dott. CATALINI GIUSEPPE.

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
LOIRA NICOLA	SI	CATALINI GIUSEPPE	SI
CIABATTONI CATIA	SI	BISONNI RENATO	--
COSSIRI ANTONELLO	SI	AGOSTINI ANDREA	SI
CLEMENTI GIACOMO	SI	BRAGAGNOLO FABIO	SI
BONANNO ROBERTA	SI	PETROZZI RENZO	--
PASQUINI STAMURA	SI	DEL VECCHIO CARLO	SI
AMOROSO MARISA	SI	MARINANGELI MARCO	--
LANCIOTTI CARLOTTA	SI	VITTURINI MARIA LINA	SI
DE LUNA CHRISTIAN	SI		

Presenti n° 14 Assenti n° 3

Sono altresì presenti i seguenti Assessori:

GRAMEGNA TOTA FRANCESCO, BALDASSARRI ELISABETTA, DI VIRGILIO ANDREA

Partecipa il Vice Segretario Comunale Avv. POPOLIZIO CARLO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. CATALINI GIUSEPPE, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

La seduta è pubblica.

3) Criteri per l'individuazione di edifici e strutture ricettive suscettibili di cambio di destinazione d'uso - modalità di attuazione della L.R. 8 ottobre 2009 n. 22

Relaziona il Sindaco

Entrano in videoconferenza i Consiglieri: Petrozzi alle 19:03; Marinangeli alle 19:07 e di seguito l'assessore Varlotta

Presenti 16, assenti 1 (Bisonni)

Al termine della relazione del Sindaco, aperta la fase della discussione si registrano i seguenti interventi:

- 1) 19:13 Marinangeli;
- 2) 19:29 Vitturini;
- 3) 19:37 Agostini; **Lanciotti esce dalla VDC alle 19:38; presenti 15, assenti 2**
- 4) 19:47 Ciabattoni;
- 5) 19:54 De Luna;
- 6) 20:01 Del Vecchio;
- 7) 20:03 Cossiri;
- 8) 20:11 Clementi;
- 9) 20:20 Bragagnolo;
- 10) 20:26 Petrozzi;
- 11) 20:34 Bonanno;
- 12) 20:36 Amoroso;

Alle ore 20:43 Prende la parola il Sindaco per la replica e pertanto, chiusa la fase della discussione, alle ore 20:50 si apre la fase della **dichiarazione di voto registrando i seguenti interventi:**

- 1) Agostini – Fratelli d'Italia si asterrà;
- 2) Petrozzi – Lega si asterrà;
- 3) Ciabattoni – PD favorevole;
- 4) Del Vecchio – Indipendente favorevole;

Su richiesta del Sindaco interviene il Dirigente Sauro Censi per precisare la norma che consente di non applicare il c.d. Piano Casa sul procedimento in questione.

Non registrandosi ulteriori interventi per le dichiarazioni di voto il Presidente pone ai voti il punto 3 dell'o.d.g.

Pertanto, dato atto che la votazione avverrà in forma palese e quindi i Consiglieri – CHIAMATI SINGOLARMENTE - voteranno per appello nominale ex art.60 del reg. Consiglio comma 3, si pone in votazione il punto ottenendo il seguente risultato:

N.	CONSIGLIERI	Favorevole, Contrario , Astenuto, Assente
1	Loira Nicola	FAVOREVOLE
2	Ciabattoni Catia	FAVOREVOLE
3	Cossiri Antonello	FAVOREVOLE
4	Clementi Giacomo	FAVOREVOLE
5	Bonanno Roberta	FAVOREVOLE
6	Pasquini Stamura	FAVOREVOLE
7	Amoroso Marisa	FAVOREVOLE
8	Lanciotti Carlotta	ASSENTE
9	De Luna Christian	FAVOREVOLE
10	Catalini Giuseppe	FAVOREVOLE
11	Bisonni Renato	ASSENTE
12	Agostini Andrea	ASTENUTO
13	Bragagnolo Fabio	FAVOREVOLE
14	Petrozzi Renzo	ASTENUTO
15	Del Vecchio Carlo	FAVOREVOLE
16	Marinangeli Marco	ASTENUTO
17	Vitturini Maria Lina	ASTENUTO

– su 15 consiglieri presenti -

FAVOREVOLI		11
CONTRARI		--
ASTENUTI		4

Controllato l'esito della votazione con la collaborazione del Segretario comunale, il Presidente ne proclama il risultato: **approvata**.

Il Presidente pone a votazione l'immediata eseguibilità ex art.134, ultimo comma del TUEL

N.	CONSIGLIERI	Favorevole, Contrario , Astenuto, Assente
1	Loira Nicola	FAVOREVOLE
2	Ciabattoni Catia	FAVOREVOLE
3	Cossiri Antonello	FAVOREVOLE
4	Clementi Giacomo	FAVOREVOLE
5	Bonanno Roberta	FAVOREVOLE
6	Pasquini Stamura	FAVOREVOLE
7	Amoroso Marisa	FAVOREVOLE
8	Lanciotti Carlotta	ASSENTE
9	De Luna Christian	FAVOREVOLE
10	Catalini Giuseppe	FAVOREVOLE
11	Bisonni Renato	ASSENTE
12	Agostini Andrea	ASTENUTO
13	Bragagnolo Fabio	FAVOREVOLE
14	Petrozzi Renzo	ASTENUTO
15	Del Vecchio Carlo	FAVOREVOLE
16	Marinangeli Marco	ASTENUTO
17	Vitturini Maria Lina	ASTENUTO

- su 15 consiglieri presenti -

FAVOREVOLI		11
CONTRARI		--
ASTENUTI		4

accelerare sul fronte della riqualificazione del lungomare concentrando su tale infrastruttura tutti gli sforzi possibili dal punto di vista politico, amministrativo e degli investimenti pubblici e privati. In tale ottica il presente Regolamento disciplina la possibilità in via normativa generale, riservando poi ovviamente all'Amministrazione la facoltà di valutare costi-benefici-qualità delle eventuali proposte progettuali, di recuperare dal punto di vista edilizio le strutture ricettive che da anni non operano o hanno perso i requisiti per operare adeguatamente e che costituiscono nel contempo motivo di degrado per l'immagine turistica della Città se non addirittura determinano dei veri e propri rischi per la sicurezza urbana. Il cambio di destinazione d'uso, in chiave residenziale, delle strutture che rispondano ai requisiti e ai criteri del Regolamento determinerà un vantaggioso introito finanziario per l'Amministrazione che sarà interamente destinato agli investimenti programmati per la riqualificazione del lungomare in primo luogo la mobilità dolce, in modo tale che il "bilancio turistico" del presente atto risulterà, per la città, inequivocabilmente positivo riorientando infrastrutture private in disuso in nuove infrastrutture pubbliche di valore turistico strategico;

Vista la L.R. 11 Luglio 2006, n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo" che:

- all'art. 19 stabilisce che le strutture ricettive in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e/o agli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, siano vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori;
- all'art.73 consente la possibilità di contributi per le strutture e le attività turistiche a condizione che gli immobili che usufruiscono del contributo siano vincolati alla destinazione d'uso per dieci anni.

Considerato che pertanto il vincolo alberghiero, secondo la normativa regionale, non può essere rimosso e va quindi mantenuto quando ricorrono le seguenti condizioni:

1. interventi edilizi in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, in attuazione delle LL.RR. 28.10.1991 n. 33, 19.08.1996 n. 36 e 11.07.2006, n. 9, nei venti anni anteriori alla data di presentazione della richiesta di cambio di destinazione;
2. finanziamenti e contributi regionali ottenuti per il miglioramento delle strutture ricettive nell'ultimo decennio;

Visto l'art. 23-ter (mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia che al comma 1 disciplina che il mutamento di destinazione d'uso tra la categoria a-bis) turistico-ricettiva e la categoria a) residenziale costituisce mutamento urbanisticamente rilevante:

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

- c) *commerciale*;
- d) *rurale*.

Visto l'art. 5 delle NTA del vigente PRG del Comune di Porto San Giorgio che disciplina il Cambio di destinazione d'uso degli immobili considerando variazioni di destinazione d'uso le modifiche d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, tra le 7 categorie sotto indicate (di aree, edifici o parti di essi):

- a. Funzioni abitative (Residenza);
- b.1 Funzioni di servizio (Attrezzature e servizi di base);
- b.2 Funzioni terziarie a forte carico urbanistico (Terziario a forte carico urbanistico);
- b.3 Funzioni terziarie diffuse (Terziario diffuso non commerciale);
- c. Funzioni produttive (Attività produttive);
- d. Funzioni agricole (Attività agricole);
- e. Funzioni alberghiere e turistiche (Attività alberghiera e ricettività turistica);

Dato atto che conseguentemente, nei casi sopraelencati, il cambio di destinazione d'uso potrà avvenire solo mediante approvazione di specifica variante urbanistica;

Dato atto che l'autorizzazione alla modifica della destinazione d'uso delle strutture ricettive potrà essere rilasciata dal Comune, a richiesta dei soggetti interessati, con le modalità dei propri strumenti urbanistici e nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla pianificazione sovraordinata, qualora alla data di approvazione della presente deliberazione ricorrano le seguenti condizioni:

- a. L'immobile non deve più possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente per essere classificato come struttura turistico ricettiva ai sensi della L.R. n. 9/2006, risultante da certificazione dell'ente pubblico competente, e/o l'attività di impresa turistico ricettiva deve essere cessata da almeno cinque anni dalla data di approvazione della presente deliberazione;
- b. Per l'immobile non devono essere stati erogati finanziamenti pubblici o di qualsiasi altra natura nel settore turistico ricettivo nei dieci anni anteriori alla data di presentazione della richiesta di cambio di destinazione;
- c. Per l'immobile non devono essere stati effettuati interventi edilizi in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, in attuazione delle LL.RR. 28.10.1991 n. 33, 19.08.1996 n. 36 e 11.07.2006, n. 9, nei venti anni anteriori alla data di presentazione della richiesta di cambio di destinazione;
- d. L'immobile non deve essere oggetto di abusi edilizi o procedimenti di condoni non ancora definiti;
- e. La proprietà deve risultare in regola con il pagamento dei tributi comunali e non deve avere contenziosi né procedimenti giudiziari pendenti con il Comune;

Stabilito ai sensi dell'art. 9 della L.R. 08 ottobre 2009, n. 22 (Piano Casa) che tutte le strutture ricettive ricadenti in zona classificata dal PRG "SA" (Attrezzature alberghiere e Turistico Ricreative) che riceveranno da parte dell'Amministrazione Comunale l'autorizzazione alla modifica della destinazione d'uso, non potranno usufruire dei benefici previsti dalla legge regionale n. 22/2009 (Piano Casa);

Dato atto che per tutti gli interventi con cambio di destinazione d'uso in variante urbanistica resta ferma la necessità di garantire la dotazione degli standard urbanistici nelle forme previste dal PRG e dalle Leggi Regionali, Nazionali e di Settore; qualora non sia possibile cedere ed attrezzare le aree necessarie, gli standard potranno essere monetizzati;

Stabilito che, allo scopo di compensare la cessazione dell'attività turistico ricettiva della struttura ricettiva oggetto di cambio di destinazione d'uso, la proprietà dovrà versare un contributo straordinario al Comune quantificato, ai sensi del comma 4 d-ter) dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, nel 50% del maggior valore che assumerà l'immobile con la nuova destinazione d'uso;

Dato atto che la stima del maggior valore determinabile dal cambio di destinazione d'uso deve essere effettuata dall'Agenzia del Territorio la cui spesa resta a completo carico del privato richiedente, ovvero, in caso di impedimento da parte dall'Agenzia, da Tecnici incaricati dall'interessato che dovranno utilizzare gli stessi parametri dell'Agenzia del Territorio e sottoporre la stima ad approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Dato atto che, nel rispetto del comma 4 d-ter) dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, il contributo straordinario derivante dal mutamento della destinazione d'uso dell'immobile sarà vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, destinandolo esclusivamente per la riqualificazione generale del lungomare con la realizzazione della pista ciclabile;

Vista la Delibera della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n°538 del 09/11/1998 di approvazione del Piano Regolatore Generale adeguato al Piano Paesistico Ambientale Regionale del Comune di Porto San Giorgio;

Vista la L.R. 11 Luglio 2006, n. 9 "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo";

Dato atto che, ai sensi dell'art.49, comma 1, del decreto legislativo n.267/2000, come sostituito dall'art.3, comma 1, lettera b), decreto legge n.174/2012, sulla presente proposta

- non è necessario acquisire parere di regolarità contabile in quanto non comporta impegni o riflessi sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;
- è necessario assumere il solo parere favorevole di regolarità tecnica che viene favorevolmente espresso con la firma del sottoscritto sulla medesima;

PER LE RAGIONI SOPRA ESPOSTE SI PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

- 1) Richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) Dare atto che l'autorizzazione alla modifica della destinazione d'uso delle strutture ricettive dismesse potrà essere rilasciata dal Comune, a richiesta dei soggetti interessati, con le modalità dei propri strumenti urbanistici qualora alla data di approvazione della presente deliberazione ricorrano le seguenti condizioni:
 - a) L'immobile non deve più possedere i requisiti previsti dalla normativa vigente per essere classificato come struttura turistico ricettiva ai sensi della L.R. n. 9/2006, risultante da certificazione dell'ente pubblico competente, e/o l'attività di impresa turistico ricettiva deve essere cessata da almeno cinque anni dalla data di approvazione della presente deliberazione;

- b) Per l'immobile non devono essere stati erogati finanziamenti pubblici o di qualsiasi altra natura nel settore turistico ricettivo nei dieci anni anteriori alla data di presentazione della richiesta di cambio di destinazione;
 - c) Per l'immobile non devono essere stati effettuati interventi edilizi in deroga a quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli strumenti urbanistici vigenti in ordine alle altezze, ai distacchi e agli ampliamenti volumetrici, in attuazione delle LL.RR. 28.10.1991 n. 33, 19.08.1996 n. 36 e 11.07.2006, n. 9, nei venti anni anteriori alla data di presentazione della richiesta di cambio di destinazione;
 - d) L'immobile non deve essere oggetto di abusi edilizi o procedimenti di condoni non ancora definiti;
 - e) La proprietà deve risultare in regola con il pagamento dei tributi comunali e non deve avere contenziosi né procedimenti giudiziari pendenti con il Comune;
- 3) Stabilire ai sensi dell'art. 9 della L.R. 08 ottobre 2009, n. 22 (Piano Casa) che tutte le strutture ricettive ricadenti in zona classificata dal PRG "SA" (Attrezzature alberghiere e Turistico Ricreative) che riceveranno da parte dell'Amministrazione Comunale l'autorizzazione alla modifica della destinazione d'uso, non potranno usufruire dei benefici previsti dalla legge regionale n. 22/2009 (Piano Casa);
 - 4) Dare atto che, allo scopo di compensare la cessazione dell'attività turistico ricettiva della struttura ricettiva oggetto di cambio di destinazione d'uso, la proprietà dovrà versare un contributo straordinario al Comune quantificato, ai sensi del comma 4 d-ter) dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, nel 50% del maggior valore che assumerà l'immobile con la nuova destinazione d'uso;
 - 5) Dare atto che, nel rispetto del comma 4 d-ter) dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, il contributo straordinario derivante dal mutamento della destinazione d'uso dell'immobile sarà vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, destinandolo esclusivamente per la riqualificazione generale del lungomare con la realizzazione della pista ciclabile;
 - 6) Demandare al Dirigente del V° Settore "Servizi Tecnici del Territorio" tutti gli adempimenti relativi all'esecuzione del presente provvedimento;
 - 7) Dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa da parte dell'Ente;
 - 8) Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

La presente seduta si svolge in modalità di videoconferenza secondo quanto previsto dal D.L. n. 18 del 17.03.2020 all'art. 73 nonché in conformità a quanto disciplinato con decreto del Presidente del Consiglio comunale n. 16 del 28.10.2020. Si dà altresì atto che il Segretario Generale ed il Presidente del Consiglio comunale assistono alla seduta dalla sede municipale.

Esaminato il sopra riportato documento istruttorio;

Ritenuto di condividere le conclusioni cui giunge l'istruttoria;

Richiesti e formalmente acquisiti i pareri previsti dall'ordinamento delle autonomie locali per il perfezionamento dell'atto deliberativo;

Visti i Decreti del Sindaco nn.1 del 29/01/2018, 13 del 7/11/2018, 14 del 27/12/2018, 10 del 31.12.2019, 2 del 31.1.2020, 3 del 26/2/2020, 4 del 23/3/2020, 9 del 4/6/2020, n. 15 del 25.09.2020, 1 del 18.01.2021, 2 del 25.01.2021 e 3 del 28.01.2021 con i quali sono stati conferiti gli incarichi dirigenziali attualmente in corso;

Vista la vigente dotazione organica e la struttura organizzativa dell'Ente;

Rilevata la propria competenza in merito;

con voti favorevoli 11, contrari //, astenuti 4 (Agostini, Petrozzi, Marinangeli, Vitturini) resi nelle forme di legge e di Statuto,

DELIBERA

- per le ragioni espresse in premessa, di approvare integralmente quanto proposto e contenuto nel surriportato documento istruttorio;
- Con successivi voti favorevoli 11, contrari //, astenuti 4 (Agostini, Petrozzi, Marinangeli, Vitturini) espressi dal collegio deliberante, la presente deliberazione viene resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Testo Unico degli EE.LL., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, pubblicato in G.U. 227 del 28.9.2000 - Suppl. Ordinario n.162.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 548 del 23/03/2021 esprime parere FAVOREVOLE.

Parere firmato dal Dirigente **CENSI SAURO** in data **23/03/2021**

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Presidente
Dott. CATALINI GIUSEPPE

Vice Segretario Comunale
Avv. POPOLIZIO CARLO

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 687

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **Avv. POPOLIZIO CARLO** attesta che in data **06/04/2021** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.
Nota di pubblicazione firmata da **Avv. POPOLIZIO CARLO il 06/04/2021.**

La Delibera è esecutiva ai sensi ex art. 134, comma 4 del T.U.E.L..