

Comune

di

**Bellaria  
Igea Marina**

Provincia di Rimini

Settore: GESTIONE DEL TERRITORIO

PER PRESA VISIONE

Data 17.12.2016 Firma

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
GESTIONE DEL TERRITORIO  
(Ing. ~~Michela Bonito~~)

Pratica n. 2016 / 0035519  
Documento L 20160008243  
Protocollo 2016 32439  
Bellaria Igea Marina, 15-12-2016

Oggetto: VERBALE DI ACCERTAMENTO EDILIZIO A CARICO DELLA SOC. CENTRO CONGRESSI S.A.S. PER IMMOBILE AD USO CENTRO CONGRESSI SITO IN VIA USO N. 1 A BELLARIA.



Spett.le  
DIRIGENTE SETTORE GESTIONE DEL  
TERRITORIO

- sede -

Sig. PUBBLICO MINISTERO  
PROCURA DELLA REPUBBLICA  
presso TRIBUNALE DI RIMINI  
47900 RIMINI

per il tramite di  
GUARDIA DI FINANZA  
Stazione Navale di Rimini  
Sezione Operativa  
via Lucio Lando, 36  
47900 RIMINI

AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA  
TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE  
Servizio Area Romagna  
via Rosaspina, 7  
47900 RIMINI

SETTORE DIREZIONE AMMINISTRATIVA  
U.O.A. Affari Generali e Servizi  
Sportello Unico Attività Produttive

- sede -

SETTORE DIREZIONE AMMINISTRATIVA  
Direttore Esecuzione Contratto

- sede -

UFFICIO PATRIMONIO

- sede -

## RELAZIONE TECNICA

Accertamento edilizio presso immobile ad uso centro congressi sito in via Uso n. 1 a Bellaria a carico di:

**CENTRO CONGRESSI s.a.s.** di ZENIT s.r.l. con sede in via Mar Jonio n. 5 a Bellaria I.M. (RN) di cui è socio accomandante il sig. **FOSCHI MAURO** nato a Cesena (FC) il 15/09/1958 e residente in via Zeno n. 60 a Bellaria I.M. (RN).

In data **21/09/2016** lo scrivente ufficio, in seguito a richiesta del Dirigente del Settore Gestione del Territorio con comunicazione prot. n. 21865 del 30/08/2016 presso immobile destinato a centro congressi in via Uso n. 1 a Bellaria Igea Marina di proprietà della soc. **CENTRO CONGRESSI s.a.s. di ZENIT s.r.l.** con sede in via Mar Jonio n. 5 a Bellaria I.M. (RN) di cui è socio accomandante il sig. **FOSCHI MAURO** nato a Cesena (FC) il 15/09/1958 e residente in via Zeno n. 60 a Bellaria I.M. (RN) identificato al N.C.E.U. al Foglio 6 Mapp. 91, ha eseguito sopralluogo volto a verificare lo stato autorizzativo dell'immobile, sulla base della documentazione presente presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico, relazionando quanto segue:

### **Responsabili del procedimento (art. 8 della L.R. 21/10/2004 n. 23)**

**Proprietari/Committente:** CENTRO CONGRESSI s.a.s. di ZENIT s.r.l. con sede in via Mar Jonio n. 5 a Bellaria I.M. (RN) di cui è socio accomandante il sig. **FOSCHI MAURO** nato a Cesena (FC) il 15/09/1958 e residente in via Zeno n. 60 a Bellaria I.M. (RN).

**Direttore dei Lavori: /**

**Direttore dei Lavori Strutturali: /**

**Ditta Esecutrice dei Lavori a inizio opera: /**

**Comodatario:** COMUNE DI BELLARIA IGEA MARINA con sede in p.zza Del Popolo n. 1 a Bellaria I.M. (RN) (a far data dal 30/08/2013).

**Gestore:** BELLARIA IGEA MARINA SERVIZI s.r.l. con sede in via Uso n. 1 a Bellaria I.M. (RN) di cui è amministratore delegato il sig. **CAPRIOTTI GIANLUCA** nato a Bellaria I.M. (RN) il 07/02/1967 ivi residente in via Marecchia n. 17/h (a far data dal 21/03/2016).

### **Titoli abilitativi dell'immobile, Autorizzazione Sismica, Autorizzazione Paesaggistica**

**PALAZZO DEI CONGRESSI:** Prog. n. 113/91 del 28/01/1992; Prog. n. 79/96 del 11/06/1996; Prog. n. 80/96 del 26/11/1996; Prog. n. 81/96 del 11/06/1996; Prog. n. 428/95 del 27/11/1996 in precario e provvisorio; D.I.A. n. 46/97 del 15/09/1998; D.I.A. n. 47/97 del 08/02/1997; D.I.A. n. 48/97 del 08/02/1997; D.I.A. n. 49/97 del 08/02/1997.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE:** Concessione Edilizia prog. n. 299/91 del 27/01/1992.

#### **Inquadramento dell'Abuso**

- NON si ravvisano difformità.
- L'intervento NON è soggetto alla disciplina dell'art. 44 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
- L'intervento è soggetto alla disciplina dell'art. 44 :
  - comma 1 lett. a) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
  - comma 1 lett. b) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.
  - comma 1 lett. c) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Destinazione			
Assentita		Realizzata	
<input type="checkbox"/> residenziale	<input type="checkbox"/> turistico - ricettiva	<input type="checkbox"/> residenziale	<input type="checkbox"/> turistico - ricettiva
<input type="checkbox"/> agricola	<input type="checkbox"/> industriale - artigianale	<input type="checkbox"/> agricola	<input type="checkbox"/> industriale - artigianale
<input type="checkbox"/> commerciale	<input type="checkbox"/> pubblico esercizio	<input type="checkbox"/> commerciale	<input type="checkbox"/> pubblico esercizio
<input checked="" type="checkbox"/> direzionale	<input type="checkbox"/> .....	<input checked="" type="checkbox"/> direzionale	<input type="checkbox"/> .....

Stato delle opere	
<input type="checkbox"/> in corso di realizzazione	<input checked="" type="checkbox"/> terminate al 1997

**P.R.G./V.:** Le suddette opere ricadono attualmente in zona Re5 Art. VI – 4.06 delle N.T.A. “zona residenziale mista con forte presenza di attività terziarie” (Zona C D.M. 2/4/68).

**P.S.C./RUE.:** Le suddette opere ricadono attualmente in zona COL-S.a del PSC “attrezzature e spazi collettivi”.

### Relazione di accertamento

*In sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti opere in difformità dai precedenti edilizi:*

**1. Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 17 comma 1 lett. A) della L.R. 15/2013 (art. 10 comma 1 lett. A del DPR 380/2001).**

**Piano Interrato**

1.1. *Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di “Vano non utilizzabile (ispezionabile)” come sala congressi denominata SALA VEGA di circa mq 704,82. (Foto 89-94)*

In merito alla normativa tecnica:

*L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.*

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

*dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.*

1.2. *Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di “Vano non utilizzabile (ispezionabile)” come sala congressi denominata SALA PEGASO di circa mq 53,02. (Foto 86-88)*

In merito alla normativa tecnica:

*L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.*

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

*dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.*

1.3. *Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di “Vano non utilizzabile (ispezionabile)” come vano deposito di circa mq 65,86. (Foto 96)*

In merito alla normativa tecnica:

*L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.*

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.

- 1.4. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di "Vano tecnico ventilatori" come vano deposito di circa mq 88,86. **(Foto 89-94)**

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.

- 1.5. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di "Vano non utilizzabile (ispezionabile)" come vano deposito di circa mq 81,64. **(Foto 98)**

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.

- 1.6. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di "Vano non utilizzabile (ispezionabile)" come corridoio di smistamento di circa mq 91,18. **(Foto 87)**

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.

#### **Piano Terra (interno)**

- 1.7. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di "Portico di uso pubblico" come vano deposito con realizzazione di parete interna di divisione di circa mq 49,01. **(Foto 46, 47, 63-66)**

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, è riconducibile ad interventi di chiusure di logge e portici con infissi o altri elementi di chiusura e quindi ricade negli interventi non rilevanti per la pubblica incolumità ai sensi del punto B.1.4. del D.G.R. 687/2011 ed essendo classificati come L1 non necessitano di collaudo.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.

- 1.8. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di "Portico di uso pubblico" come vano deposito con realizzazione di parete interna di divisione di circa mq 41,68. **(Foto 4, 6, 67, 68)**

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, è riconducibile ad interventi di chiusure di logge e portici con infissi o altri elementi di chiusura e quindi ricade negli interventi non rilevanti per la pubblica incolumità ai sensi del punto B.1.4. del D.G.R. 687/2011 ed essendo classificati come L1 non necessitano di collaudo.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.

- 1.9. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso il tamponamento di "Tettoia" di mq 149,46 mediante l'utilizzo di infissi in alluminio e vetro. (Foto 49-51, 58)

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, è riconducibile ad interventi di chiusure di logge e portici con infissi o altri elementi di chiusura e quindi ricade negli interventi non rilevanti per la pubblica incolumità ai sensi del punto B.1.4. del D.G.R. 687/2011 ed essendo classificati come L1 non necessitano di collaudo.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.

Gli interventi di cui ai punti 1.6., 1.7., e 1.8. erano già stati oggetto di accertamento edilizio al 2002; erano stati autorizzati come strutture in precario e provvisorio mediante prog. n. 428/95 del 27/11/1996 e successiva variante n. 46/97 del 15/09/1998 rinnovate fino al 31/12/2002.

### **Piano Terra (esterno)**

- 1.10. Aumento di superficie accessoria, in ampliamento del centro congressi, attraverso copertura con infisso metallico e vetro di vano scale esterno per l'accesso al piano interrato sul lato mare dell'immobile a coprire una superficie di circa mq 28,40. (Foto 3, 5, 8)

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON essendo in grado di valutare se rientrando fra le opere prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici necessitanti di collaudo o necessitanti anche di pratica sismica ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001, verrà richiesta espressione di parere all'AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE - Servizio Area Romagna.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione; risulta comunque visibile nella documentazione fotografica di rilievo dell'accertamento edilizio del 2002.

- 1.11. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso il tamponamento di "Vano scale di sicurezza" di mq 8,56 mediante l'utilizzo di infissi in alluminio e vetro per una altezza di ml 4,90. (Foto 9, 10)

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON essendo in grado di valutare se rientrando fra le opere prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici indicate al punto B.1.4. del D.G.R. 687/2011 necessitanti di collaudo o necessitanti anche di pratica sismica ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001, verrà richiesta espressione di parere all'AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE - Servizio Area Romagna.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione; risulta comunque visibile nella documentazione fotografica di rilievo dell'accertamento edilizio del 2002.

- 1.12. Aumento di superficie accessoria, in ampliamento del centro congressi, attraverso la realizzazione di vano tecnico destinato a locale pompe in muratura di dimensioni pari a ml 2,45x2,70 e altezza di ml 2,05 per una superficie di circa mq 6,62. (Foto 20, 21, 25, 27)

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, è riconducibile a Manufatti strutturalmente autonomi adibiti ad impianti tecnologici e quindi ricade negli interventi non rilevanti per la pubblica incolumità ai sensi del punto A.3.2. a) del D.G.R. 687/2011 ed essendo posti in essere dopo il giugno 1996, data di entrata in vigore delle Norme Tecniche per le costruzioni sismiche (D.M. 16/01/1996), necessitano di collaudo.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.

- 1.13. Aumento di superficie, in ampliamento del centro congressi, attraverso la realizzazione di vano tecnico destinato a locale contatori in muratura di dimensioni pari a ml 1,90x2,35 e altezza di ml 1,85 per una superficie di circa mq 4,47. **(Foto 32)**

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, è riconducibile a Manufatti strutturalmente autonomi adibiti ad impianti tecnologici e quindi ricade negli interventi non rilevanti per la pubblica incolumità ai sensi del punto A.3.2. a) del D.G.R. 687/2011 ed essendo posti in essere dopo il giugno 1996, data di entrata in vigore delle Norme Tecniche per le costruzioni sismiche (D.M. 16/01/1996), necessitano di collaudo.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.

- 1.14. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso il tamponamento di "Vano scale di sicurezza" di mq 10,80 mediante l'utilizzo di infisso in alluminio e vetro. **(Foto 41, 42, 43)**

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, è riconducibile a opere prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici indicate al punto B.1.4. del D.G.R. 687/2011 e non necessitanti di collaudo.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione; la chiusura del vano scale con il vetrocemento era già stato oggetto di accertamento edilizio nel 1997.

- 1.15. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso copertura con struttura in tubolari metallici Ø 5 cm ad interasse di ml 0,80 e copertura in p.v.c. della rampa di accesso al piano interrato sul lato monte dell'immobile a coprire una superficie di circa mq 78,75. **(Foto 28, 29, 30)**

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, necessita di pratica sismica e non risulta agli atti di questa Amministrazione alcuna Autorizzazione ai sensi dell'art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001; l'opera necessita di collaudo e quindi rappresenta violazione all'art. 65, 75 e 95 del D.P.R. 380/2001.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.

### **Piano Ammezzato**

- 1.16. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di "Vano tecnico ventilatori" come vano ripostiglio di circa mq 18,06.

In merito alla normativa tecnica:

*L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.*

*Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:*

*dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.*

- 1.17. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso l'utilizzo di "Vano tecnico ventilatori" come vano ripostiglio di circa mq 44,62.

*In merito alla normativa tecnica:*

*L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.*

*Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:*

*dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.*

### **Piano Primo**

- 1.18. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso il tamponamento di tettoia in profili metallici presente sul pianerottolo di arrivo della scala esterna di accesso al primo piano per una superficie di mq 47,10 (lato sud) mediante l'utilizzo di infisso in alluminio e vetro. **(Foto 127-130)**

*In merito alla normativa tecnica:*

*L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione in quanto oggetto di pratica sismica n. 11431 e relativo collaudo statico del 19/12/1996.*

*Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:*

*dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.*

- 1.19. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso il tamponamento di tettoia in profili metallici presente sul pianerottolo di arrivo della scala esterna di accesso al primo piano per una superficie di mq 74,79 (lato nord) mediante l'utilizzo di infisso in alluminio e vetro. **(Foto 113-121)**

*In merito alla normativa tecnica:*

*L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione in quanto oggetto di pratica sismica n. 11431 e relativo collaudo statico del 19/12/1996.*

*Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:*

*dalla documentazione presente agli atti si evince il termine delle opere al 1997.*

*Gli interventi di cui ai punti 1.17. e 1.18. erano già stati oggetto di accertamento edilizio al 2002; erano stati autorizzati come strutture in precario e provvisorio mediante prog. n. 428/95 del 27/11/1996 e successiva variante n. 46/97 del 15/09/1998 rinnovate fino al 31/12/2002.*

### **Piano Copertura**

- 1.20. Aumento di superficie utile, in ampliamento del centro congressi, attraverso la trasformazione di "Vano tecnico ventilatori" come vano utile della medesima superficie di mq 22,00 all'interno della quale è stato ricavato un w.c. di dimensione 1,64x2,26 e altezza utile di ml 2,30. **(Foto 136-138)**

*In merito alla normativa tecnica:*

*L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON rappresenta violazione.*

*Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:*

*non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.*

**Gli interventi ricadono nella disciplina dell'art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.**

**Gli interventi sono soggetti alla disciplina dell'art. 31 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (art. 13 L.R. 23/2004).**

## Violazione Normativa Tecnica

Opere NON Strutturali

Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità (art. 9 comma 3 della L.R. n. 19/2008; DGR 687/2011)

art. 67 e 75 D.P.R. 380/2001

Autorizzazione sismica/deposito

art. 93 e 94 D.P.R. 380/2001

art. 65, 67 e 75 D.P.R. 380/2001

**Qualificazione delle opere difformi e indicazione della possibilità di legittimazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21/10/2004 n. 23 e s.m.i. (art. 36 e 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380) – sanatoria, accertamento di conformità.**

**NON legittimabili**

**legittimabili**

**2. Interventi eseguiti in assenza di Comunicazione di Inizio Attività e quindi inquadrati come Attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001 (art. 3 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001).**

2.1. Realizzazione di pareti divisorie interne in muratura di cui al piano interrato nel vano guardaroba di mq 193,80 e apertura di porta di accesso al vano non utilizzabile di mq 65,86; al piano terra nei due vani deposito di mq 49,01 e mq 41,68.

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, rappresenta un'opera non strutturale.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.

2.2. Realizzazione di infisso interno di alluminio e vetro di divisione del soggiorno al piano primo per una lunghezza di ml 15,20 e per una altezza di ml 3,60, in corrispondenza del vano scale a creare un corridoio di smistamento di ml 1,85 di larghezza. (Foto 121, 123)

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, NON essendo in grado di valutare se rientra fra le opere prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici indicate al punto B.1.4. del D.G.R. 687/2011 necessitanti di collaudo o necessitanti anche di pratica sismica ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001, verrà richiesta espressione di parere all'AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE - Servizio Area Romagna.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione; risulta comunque visibile nella documentazione fotografica di rilievo dell'accertamento edilizio del 2002.

2.3. Realizzazione di opere di pertinenza all'immobile sull'esterno del fabbricato quali marciapiede, rampe scivolo, delimitati da corrimano realizzato con pali metallici collegati da catenella in materiale plastico, interessante il lato porto canale e il lato Ravenna dell'immobile. (Foto 13-19, 22, 24)

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, rappresenta un'opera non strutturale.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.

- 2.4. Cambio di destinazione d'uso da vano ripostiglio a vano tecnico per una superficie di mq 8,28 al piano ammezzato.

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, non ha rilevanza strutturale.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione.

### Violazione Normativa Tecnica

Opere NON Strutturali

Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità (art. 9 comma 3 della L.R. n. 19/2008; DGR 687/2011)

art. 67 e 75 D.P.R. 380/2001

Autorizzazione sismica/deposito

art. 93 e 94 D.P.R. 380/2001

art. 65, 67 e 75 D.P.R. 380/2001

**Qualificazione delle opere difformi e indicazione della possibilità di legittimazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21/10/2004 n. 23 e s.m.i. (art. 36 e 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380) – sanatoria, accertamento di conformità.**

NON legittimabili

legittimabili

3. **Interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 23/2004 (art. 34 del DPR 380/2001) ricadono nella disciplina dell'art. 3 comma 1 lett. e.2) del DPR 380/2001.**

Si conferma quanto già riscontrato in sede di sopralluogo del 12/01/2011 da parte di personale dell'ufficio tecnico in seguito all'avvio di procedimento formale per l'accertamento di inadempienza del concessionario al completamento delle opere di urbanizzazione, giusto comunicazione prot. n. 39410 del 22/12/2010 (**Allegato 1**), che individuava la seguente situazione:

le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state eseguite in maniera parzialmente difforme dagli elaborati allegati alla concessione edilizia ed in particolare si nota

- 3.1. presenza di betonella intorno all'edificio come rappresentato nel rilievo;
- 3.2. presenza di conglomerato bituminoso altamente deteriorato con avallamenti e buche nella parte retrostante l'ingresso e lateralmente allo stesso;
- 3.3. assenza di segnaletica orizzontale e verticale, in particolar modo per quanto riguarda i parcheggi e la viabilità interna;
- 3.4. mancanza totale di aree verdi e relative piantumazioni;
- 3.5. presenza di n. 2 (due) aiuole piantumate laterali all'ingresso con masselli di cls autobloccanti inerbite, come si evince dal rilievo sopra citato;
- 3.6. presenza di n. 10 (dieci) pini marittimi sul confine sud ovest;

3.7. rete fognaria, visibile solo attraverso le caditoie, presente nel parcheggio lato sud-ovest, realizzata difformemente dal progetto;

3.8. pubblica illuminazione, realizzata parzialmente e difformemente dal progetto di concessione, costituita da armatura "a candelabro" di altezza mt. 4,50 a due corpi di illuminazione in numero totale di 11 (undici) elementi;

3.9. i percorsi pedonali sono stati realizzati difformemente dal progetto di concessione e non sono state realizzate le pensiline coperte;

si nota che non è stata realizzata nessuna distinzione fra le aree pubbliche ed aree private; in particolare vi è la totale mancanza di verde pubblico;"

In merito alla normativa tecnica:

L'intervento, da un punto di vista della normativa tecnica, non ha rilevanza strutturale.

Da un punto di vista della classificazione temporale degli abusi si può rilevare che:

non si è in possesso di alcun elemento certo per la sua collocazione temporale, per cui si renderà necessario il riscontro mediante audizione di persone informate sui fatti e/o opportuna acquisizione di documentazione; indicativamente, sulla base della documentazione inerente varie richieste di proroga di fine lavori, le opere potrebbero essere collocabili all'anno 1996.

### Violazione Normativa Tecnica

Opere NON Strutturali

Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità (art. 9 comma 3 della L.R. n. 19/2008; DGR 687/2011)

art. 67 e 75 D.P.R. 380/2001

Autorizzazione sismica/deposito

art. 93 e 94 D.P.R. 380/2001

art. 65, 67 e 75 D.P.R. 380/2001

**Qualificazione delle opere difformi e indicazione della possibilità di legittimazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21/10/2004 n. 23 e s.m.i. (art. 36 e 37 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380) – sanatoria, accertamento di conformità.**

NON legittimabili

legittimabili

In merito all'assoggettamento alla disciplina del D.lgs. n. 42/2004 in sede di esecuzione dell'intervento, nel suo complesso occorre contestualizzarlo all'epoca avendo ravvisato che:

- la Regione Emilia Romagna, nell'atto di approvazione della Variante al PRG/83 per la riqualificazione dell'offerta turistica (Delibera di Giunta n. 5155 del 30/10/1990), relativa a specifiche previsioni urbanistiche per l'area in parola, ha espressamente escluso la sussistenza di vincoli paesaggistici di cui alla Legge 1497/1939 sulla protezione delle bellezze naturali così come integrata proprio dall'art. 1 delle L. 431/85 che ha disposto l'aggiunta dei commi da 4 a 12 all'art. 82 del DPR 616/1977;
- l'ambito era comunque incluso nel perimetro del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 145 del 07/05/1973 ed altresì incluso nel perimetro del Territorio urbanizzato ex art. 13 della L.R. 47/78 così come approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 555 del 10/11/1971, con la conseguenza che gli strumenti urbanistici comunali classificavano tale area già facente parte del tessuto urbano, in parte urbanizzata, quindi sostanzialmente compromessa nei suoi valori

paesaggistici, e come tale meritevole di esclusione dal vincolo in ottemperanza della "ratio" espressa all'art. 1 della Legge Galasso;

alla luce di questo stato normativo e considerando che in sede di rilascio della Concessione edilizia non venne richiesta autorizzazione paesaggistica e tenuto conto che il Comune di Bellaria Igea Marina non ha mai provveduto a redigere la Variante specifica di ricognizione dei vincoli paesaggistici prevista all'art. 46 della L.R. 31/2002 (né d'altra parte la Provincia di Rimini ha provveduto ad adottare atti sostitutivi, pur essendo dotata dei poteri surrogatori in materia), ad oggi si ritiene che non sussista violazione all'art.146 D.Lgs. 42/2004.

#### Violazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 42/2004

SI

art. 142 comma 1 lett. a) D.Lgs. 42/2004

art. 142 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004

NO

#### Considerazioni finali

L'intervento risulta carente del collaudo tecnico-amministrativo relativo alle opere di urbanizzazione.

L'immobile risulta carente del certificato di Agibilità/Abitabilità: in merito al certificato venne inoltrata richiesta di rilascio in data 27/12/1996 ns. prot. n. 41637 (**Allegato 2**) alla quale seguì risposta in data 28/12/1996 prot. n. 41637 (**Allegato 3**) di mancato seguito per carenza documentale e comunicazione di rigetto dell'istanza di abitabilità del 08/02/1997 prot. n. 5067 (**Allegato 4**).

#### Documentazione allegata:

- Stralcio planimetrico con evidenziate le parti oggetto di accertamento;
- Documentazione fotografica di accertamento del 21/09/2016;
- Allegati 1, 2, 3, 4.

Ufficio Sportello Unico Edilizia - Controlli

(Geom. Massimiliano Garattoni)

