

COMUNE DI MICIGLIANO

PROVINCIA DI RIETI

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 26 Del 08-05-2020

Oggetto:	mutamento di destinazione d'uso dell'immobile di proprietà comunale sita in Via San Biagio n.1, individuato al catasto urbano foglio 12 part.1480 sub. 2 Categoria catastale C2, da magazzino a locale commerciale;
-----------------	--

L'anno duemilaventi il giorno otto del mese di maggio alle ore 13:00, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

SALVATI EMILIANO	SINDACO	P
DI BIAGIO MAURO	VICE SINDACO	P
LUPI FABIO	ASSESSORE	A

ne risultano presenti n. 2 e assenti n. 1.

Assume la presidenza il Signor SALVATI EMILIANO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Comunale Dott.ssa RAFFAELA SILVESTRINI

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo	N	Soggetta a ratifica	N
Immediatamente eseguibile	S		

LA GIUNTA MUNICIPALE

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.L 18.08.2000 n° 267 dal Responsabile del Servizio Tecnico e dal Responsabile del servizio Finanziario;

VISTA la volontà dell'Amministrazione comunale di modificare la destinazione d'uso del magazzino comunale identificato al catasto urbano al foglio n.12 particella 1480 sub. 2 come magazzino - categoria catastale C/2 in locale ad utilizzo commerciale;

PRESO ATTO delle proposte formulate dalla cittadinanza e relative alla richiesta di locazione di un locale da utilizzarsi ai fini commerciali e di cui il capoluogo comunale è privo;

TENUTO CONTO della difficile situazione economico sociale dell'area del cratere sismico identificato a seguito dei degli eventi sismici succedutisi dalla data del 24.08.2016 in poi, di cui fa parte anche il Comune di Micigliano e che hanno ulteriormente declassificato la zona dal punto di vista sociale;

CONSIDERATO che il Comune di Micigliano dispone di un altro locale garage /magazzino nelle immediate vicinanze di quello in oggetto e che quindi non rimarrebbe sprovvisto di locali adibiti a tale utilizzo;

CHE al fine di migliorare la qualità sociale comunale e simultaneamente creare entrata economica rispetto alla situazione di quasi inutilizzazione del locale di cui trattasi risulta conveniente per l'Ente dotare il capoluogo di un locale commerciale;

CHE il locale di cui trattasi, sentita preventivamente la AUSL di zona, necessita di lavori di ristrutturazione e completamento per poter essere utilizzato come locale commercialmente e che l'importo dei suddetti lavori, come da computo metrico estimativo redatto dall'ufficio tecnico comunale, ammontano ad € 22.904,11 onnicomprensivi;

VISTO il parere AUSL di Rieti – Dipartimento prevenzione agli atti comunali (nota prot.279/2020) con cui è stato rilasciato il parere igienico sanitario preventivo per la realizzazione del locale commerciale di cui trattasi e da destinare ad attività di commercio al dettaglio di alimenti e bevande;

PRESO ATTO che per quanto riguarda l'individuazione delle categorie funzionali, preme rilevare che il legislatore, con l'art. 17, comma 1, lett. n), D.L. 12.09.2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11.11.2014, n. 164, ha introdotto nel Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n. 380/2001) l'art. 23-ter, rubricato "*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*", che dispone quanto segue:

"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.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione

d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito”.

CONSIDERATO CHE secondo quanto stabilito da diverse sentenze (tra le tante, Consiglio di Stato, Sez. V, 30.08.2013, n. 4326; Tar Campania, Napoli, Sez. VIII, 07.04.2016, n. 1769) il mutamento di destinazione d'uso è rilevante quando sussiste un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, qualificate sotto il profilo della differenza del regime contributivo in ragione di diversi carichi urbanistici. La giurisprudenza, inoltre, nel ribadire che la funzione e la causa giuridica degli oneri di urbanizzazione sono quelle di contribuire alle spese da sostenere dalla collettività in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, stabilisce che l'unico criterio per determinare se gli oneri siano dovuti o meno consiste nel carico urbanistico derivante dall'attività edilizia, ed ha precisato che per aumento del carico urbanistico deve intendersi tanto la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelli esistenti (Consiglio di Stato, Sez. VI, 07.05.2018, n. 2694).

CHE tenendo conto di quanto sopra riportato e del caso specifico di interesse, il fabbricato in cui è sito il magazzino comunale è destinato alla categoria direzionale, ed anche il magazzino, essendo la sua superficie pari a circa il 5% circa di quella della intera sede dei pubblici uffici comunali può essere identificato all'interno di essa;

VISTA la Legge Regionale Lazio 02 Luglio 1987, n. 36 - Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure, in particolare l'Art. 7 che recita: *“Gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35.*

I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno, nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso.

Le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposito permesso di costruire mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette a denuncia di attività da parte del sindaco. (23)

Nei centri storici, come definiti dall'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e' di norma vietato il mutamento delle destinazioni d'uso residenziali.

.....

VISTO l'art.15 del Regolamento Edilizio Comunale del PdF vigente del Comune di Micigliano e l'art.14 del Regolamento Edilizio del PRG adottato che riportano; *“nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del consiglio comunale, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico. Non sono derogabile le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici”;*

CONSIDERATO che per il PDF del Comune di Micigliano in vigore, la destinazione d'uso del fabbricato in cui è localizzato il magazzino oggetto del presente atto è quella dei servizi pubblici – zona S – aree pubbliche e di uso pubblico e quindi direzionali – Aree destinate ad ogni tipo di servizio pubblico o di uso pubblico;

CHE nella zonizzazione del PRG adottato dal Comune di Micigliano, la zona in cui è sito il locale oggetto della presente pratica è quella residenziale storica (A), zona destinata prevalentemente all'uso residenziale. Da essa sono escluse tutte le diverse destinazioni ad eccezione delle seguenti:

- *attività del terziario e del terziario avanzato (uffici, banche, attività commerciali al minuto, ecc);*
- *attività artigianali di servizio non produttive di alcun tipo di inquinamento (in*

corpi idrici, in atmosfera od acustico);

- *servizi alla popolazione (quando ricompresi negli interventi previsti nei Piani di Recupero).*

Nella zona A di P.R.G. sono consentiti i soli interventi di risanamento igienico e statico ed il restauro conservativo degli edifici senza alterazione dei volumi preesistenti.

Le eventuali modificazioni proposte ed approvate in sede di presentazione dei Piani di Recupero non dovranno mai superare in altezza gli edifici circostanti.

Sono da escludersi, in ogni caso, demolizioni e modificazioni nelle sagome di quegli edifici che presentino caratteri storico-artistici di pregio.

Per eventuali nuove edificazioni la densità fondiaria non dovrà esondare il 50% della densità fondiaria media ed, in ogni caso, non dovrà essere superiore ai 2,5 mc/mq;

CHE per quanto sopra riportato il cambio di destinazione d'uso del locale di cui trattasi da magazzino a locale commerciale, risulta possibile poiché individuato come variazione dalla categoria funzionale direzionale a quella commerciale e non in contrasto con la zonizzazione dei piani urbanistici in vigore ed adottati dal Comune di Micigliano;

CHE per aumento del carico urbanistico deve intendersi tanto la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelli esistenti e da questo punto di vista non si rilevano particolari difficoltà essendo l'area in cui è sito l'immobile dotata di servizi in numero superfluo e sovradimensionato rispetto al necessario;

CHE i lavori necessari al fine di eseguire il cambio di destinazione d'uso dell'unità catastale di cui trattasi sono descritte nella relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico comunale e parte integrante del presente atto;

CONSTATATO che nonostante lo stanziamento della spesa iniziale di conversione del locale da magazzino a locale commerciale nel tempo risulta possibile stimare in maniera conveniente il poter fruire di un locale commerciale, unico del capoluogo;

CHE considerata l'emergenza covid-19 in atto e tutti i DPCM ad essa conseguiti è bene disporre del locale nel più breve tempo possibile al fine di contenere gli spostamenti della popolazione nei limitrofi comuni per rifornirsi di generi alimentari primari;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDRATO:

DELIBERA

Che le premesse costituiscono parte sostanziale del presente atto;

Sulla base della puntuale istruttoria favorevole degli uffici competenti:

1. di approvare, per le ragioni e le considerazioni espresse in narrativa, il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile di proprietà comunale sita in Via San Biagio n.1, individuato al catasto urbano foglio 12 part.1480 sub. 2 Categoria catastale C2, da magazzino a locale commerciale;
2. di dare mandato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per i successivi provvedimenti ed atti consequenziali a quanto disposto con il presente deliberato e necessari per la ristrutturazione del corpo di fabbrica al fine di renderla fruibile al commercio cui sarà destinato.

Di ratificare la presente deliberazione al primo consiglio comunale utile.

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA PER STATO ATTUALE E FUTURO

Il Comune di Micigliano è proprietario del magazzino ubicato in Via San Biagio n.1 e che si colloca al piano terra dell'edificio sede municipale.

Il fabbricato in argomento è stato costruito negli anni 60 per essere destinato a locali pubblici direzionali.

Il magazzino è sempre stato utilizzato come deposito di attrezzature comunali, ma di fatto è anche un locale in cui vengono depositati materiali che poi spesso non vengono riutilizzati e vengono puntualmente posti a rifiuto dopo essere stati per molto tempo ivi collocati.

Il locale si compone di tre ambienti posti l'uno in successione all'altro, senza porte, risulta accatastato nel NCEU al foglio di mappa 12 particella 1480 subalterno 2 cat. C/2 .

L'unità immobiliare presenta un unico accesso da via San Biagio ed è suddivisa in tre ambienti rispettivamente della superficie di 23,00 mq, 6,67 mq e 12,78 mq aventi un'altezza utile di 2,78 m.

I locali sono allo stato grezzo e privi di adeguate finiture.

Gli interventi e le opere previsti nel progetto agli atti redatto dall'Ufficio tecnico comunale e finalizzato alla realizzazione di un locale commerciale per la vendita di cibi e bevande e di cui al presente provvedimento deliberatorio, sono elencati dettagliatamente nel computo metrico estimativo agli atti e porteranno alla realizzazione di un primo ambiente con accesso diretto da via San Biagio, per la vendita diretta dei generi alimentari, arredato con scaffali, vetrine refrigerate e cassa per l'addetto. Alle spalle della cassa ci sarà la porta di accesso alla zona antibagno/spogliatoio che distribuisce il wc con ventilazione forzata ed il magazzino per deposito e stoccaggio merci.

Si specifica inoltre che:

- a) L'approvvigionamento idrico avverrà da acquedotto pubblico;
- b) Essendo la fognatura comunale di tipo separato, tutte le acque reflue saranno convogliate con apposite tubazioni esclusivamente al collettore della rete delle acque nere, realizzando un pozzetto di ispezione prima dell'immissione in fogna;
- c) I rifiuti solidi derivanti dall'attività in oggetto, non essendo rifiuti speciali, saranno trattati come nella normale attività di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- d) per quanto riguarda le modalità di allontanamento di vapori o fumi, si precisa che l'attività in oggetto non prevede la cottura di alimenti;
- e) L'impianto di ventilazione forzata è previsto all'interno del bagno di servizio, dello spogliatoio e nel magazzino, installato e dimensionato in modo da garantire un adeguato ricambio d'aria pari a 4 vol/h come da norma UNI 10339;
- f) Sarà prevista la presenza di un solo addetto alla vendita dei prodotti alimentari.

Si riporta di seguito la tabella con la verifica dei rapporti aeroilluminanti per i vari ambienti precisando che nel bagno e nello spogliatoio saranno installati estrattori per la ventilazione forzata da 4 vol/h, essendo gli ambienti privi di aperture verso l'esterno, mentre nel magazzino sarà installato un estrattore ad integrazione delle superfici aeroilluminanti esistenti che risultano insufficienti a garantire un adeguato ricambio d'aria. Nel magazzino sarà comunque previsto un estrattore della portata idonea a garantire di 4 vol/h di ricambio d'aria.

Comune di Micigliano
Superfici utili all'aerazione naturale

Descrizione locale	Rif. Plan (1)	Num. Addetti	Altezza utile (m.) (2)	Sup. pavimento (mq.)	Cubatura interna (mc.)	Superfici effettivamente apribili espresse in metri quadrati					Sup. Aerante richiesta (5)	Ventilaz. Meccanica in vol/h (6)	
						Finestre (a)	Vasistas		Porte / Portoni				Tot. Aerante <small>a + 50% (b) + c + d</small>
							al 50% (b)	al 100% (c)	Sup. Totale	Sup. Comput. (d)			
ZONA VENDITA	A1	1	2,78	23,00	63,94	0,6	0	0	6,48	2,88	3,48	2,875	
MAGAZZINO	A2	1	2,78	12,49	34,72	1,2	0	0	0	0	1,20	1,249	4 vol/h
BAGNO	A3	1	2,78	2,18	6,06	0	0	0	0	0	0	estrattore	4 vol/h
SPOGLIATOIO	A4	1	2,78	2,18	6,06	0	0	0	0	0	0	estrattore	4 vol/h

I riferimenti dimensionali utilizzati nel calcolo dei rapporti aeroilluminanti sono meglio descritti negli elaborati grafici agli atti .

Nel progetto è stata anche garantita la visitabilità dell'area vendita secondo criteri di progettazione che consentono la fruizione del locale anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria, mediante un percorso continuo in piano. La via di esodo potrà essere agevolmente raggiunta, non presentando ostacoli di natura architettonica ovvero di arredi, così come specificato nello schema grafico allegato.

La porta di accesso sarà di larghezza minima di cm 90+30, facilmente manovrabile, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote.

Il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti sono complanari e progettati delle dimensioni utili affinché si possano effettuare agevolmente le manovre con sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.

Le maniglie sono state previste del tipo a leva opportunamente curvate ed arrotondate, posizionate ad un'altezza, da terra, di cm 90.

I pavimenti saranno previsti in modo tale da non creare pregiudizievoli dislivelli, almeno nelle parti comuni e/o di uso pubblico ed eventuali dislivelli avranno lo spigolo delle soglie poste sul dislivello arrotondato.

Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile sarà opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni potranno essere usate esercitando una pressione non superiore a 8 Kg.

La disposizione degli arredi fissi sarà tale da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'utilizzazione di tutte le attrezzature presenti.

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali saranno, per tipo e posizione, tali da permettere un uso agevole anche da parte delle persone su sedia a ruote, saranno inoltre facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità e protetti contro il danneggiamento per urto.

Micigliano,

addì

IL SINDACO
F.to SALVATI EMILIANO

COPERTURA FINANZIARIA

Visto di regolarità contabile che attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, comma 4, del Testo Unico 267/2000

IL REPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Sabrina Cesari

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La presente Deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio a partire da oggi per quindici giorni consecutivi e viene inviata a:

- Capo-Gruppo Consiliari*
- Albo Pretorio*
-

Il Segretario Comunale *addì*
F.to Dott.ssa RAFFAELA SILVESTRINI

EFFICACIA

Si attesta che la presente Deliberazione è divenuta esecutiva in quanto:

- Dichiarata Immediatamente Esecutiva*
- Pubblicata per dieci giorni All'Albo Pretorio*
- Conferma dell'Organo Rappresentativo*
-

Il Segretario Comunale *addì*
F.to Dott.ssa RAFFAELA SILVESTRINI

ATTESTATO DI CONFORMITA' ALL' ORIGINALE

Si attesta che la presente è conforme all'originale depositato agli atti di questo Ente.

Il Segretario Comunale *addì*
Dott.ssa RAFFAELA SILVESTRINI