



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

Proponente: DONI MARINA
Relatore : PALLI VALENTINA

PROPOSTA di deliberazione del CONSIGLIO N° 42 del 24/06/2022

OGGETTO:	Cambio di destinazione d'uso da "artigianato di servizio" a "usi vari di tipo diffusivo" di unità immobiliare al piano terra dell'immobile sito nel Centro Storico di Russi: dichiarazione interesse pubblico
-----------------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

Posto che:

è negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale favorire gli interventi di recupero funzionale degli immobili al fine di eliminare il degrado edilizio ed ambientale che potrebbe connotare il territorio

il miglioramento e l'espansione delle attività risulta coerente con gli obiettivi di sviluppo delle attività economiche perseguiti dal Comune nell'esercizio della funzione urbanistica;

premesse che:

in data 15/04/2022 Prot. 4847/2022 è stata presentata, Sigg, Franco Ferruzzi - FRRFNC37S01H642S e Pierpaolo Ferruzzi - FRRPPL66H29H199J, in qualità di proprietari istanza di Permesso di Costruire Pos. 141/2022, per intervento di Cambio di destinazione d'uso in deroga alle norme di salvaguardia da commerciale a direzionale con opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare posta in Corso Farini n. 28, censita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al Foglio 20/A mappale 303 subalterno 7, che il PRG 95 vigente individua alla TAV. CENTRO STORICO come "SOTTOZONA A3.1: edifici essenzialmente residenziali di valore storico-documentario che hanno conservato i caratteri originali", regolamentata dall'Art. IV.6 delle Norme Tecniche di Attuazione;

si tratta di un intervento di razionalizzazione dell'uso dell'intero edificio, in cui attualmente sono presenti diversi uffici e studi professionali al primo e secondo piano che fruiscono di servizi comuni, ma che risultano di difficile accessibilità agli utenti con disabilità;

il cambio d'uso da "artigianato di servizio" (ex bottega artigianale) a "usi vari di tipo diffusivo" (ufficio) al piano terra prevederà per il nuovo affittuario dell'unità immobiliare oggetto del presente atto l'obbligo di ospitare gli altri professionisti presenti ai piani superiori per ricevere e dare servizio agli utenti con disabilità;

dato atto che:

ai sensi del comma 4 dell'art. IV.2 delle NTA del PRG95 non risulta possibile il cambio d'uso da "artigianato di servizio" a "usi vari di tipo diffusivo" al piano terra *"il cambiamento di destinazione d'uso è consentito alle seguenti condizioni: a) al piano terra esclusivamente:*

- fra le categorie dei pubblici esercizi, artigianato di servizio, laboratori artigianali e ed attività commerciali;"

le succitate limitazioni di cambio di destinazione d'uso sono state approvate con specifica variante al PRG nei primi anni del millennio, con la finalità di garantire il mantenimento ed il potenziamento delle attività commerciali ed artigianali all'interno del Centro Storico, ma che tale imposizione non ha sortito gli effetti auspicati;

considerato che:

data la esigua dimensione (16 mq) dell'unità immobiliare in oggetto risulta difficile la sua ricollocazione sul mercato con la funzione di "artigianato di servizio" in quanto carente degli spazi oggi richiesti per svolgere un'attività artigianale e che quindi l'unità immobiliare la cui vetrina si affaccia sul corso principale del centro storico di Russi sarebbe destinata a rimanere vuota, producendo un sensibile senso di abbandono non confacente alle logiche di valorizzazione urbana che da anni sono tra gli obiettivi dell'Amministrazione comunale;

la LR 24/2017 promuove gli interventi di riuso di spazi ed edifici, sia pubblici che privati, diretti a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica;

uno degli obiettivi di interesse pubblico che la pianificazione urbanistica deve perseguire è da sempre quello di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente per evitare il degrado dei tessuti urbani;

ritenuto che:

l'intervento proposto preservi ed aumenti la qualità dei servizi offerti del Centro Storico, mantenendo in funzione una unità immobiliare affacciata con la vetrina sulla via principale;

la logica di "centro uffici" sottesa a questa operazione fa emergere come la sinergia tra operatori determini un incremento della potenzialità attrattiva per tutte le attività coinvolte;

considerato inoltre che:

l'Art. 20 della L.R. 15/2013 definisce la possibilità di rilascio di permesso di costruire in deroga per interventi di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e considera di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana nonché gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente;

il riuso di tale spazio è un'occasione per creare una nuova progettualità e trattare in modo sostanzialmente integrato aspetti fisici, economici e sociali, non più considerati come ambiti in contrapposizione;

l'interesse pubblico ed il valore reale di tale riuso è quello del ridare vitalità ad uno spazio inutilizzato del Centro Storico, una saracinesca abbassata, considerandolo come una risorsa attorno alla quale realizzare un progetto, sviluppando sinergie tra diverse realtà private, promuovendo innovazione e partecipazione attiva e responsabile per il proprio ambiente di vita;

i proprietari hanno inoltre espresso la volontà di contribuire alla qualificazione del Centro Storico sovvenzionando un intervento di interesse pubblico che verrà successivamente concordato con l'Amministrazione comunale proporzionato all'incremento di valore dell'immobile;

ritenuto:

alla luce di quanto sopra esposto, consono concedere la possibilità di intervenire come da progetto con il cambio d'uso da "artigianato di servizio" a "usi vari di tipo diffusivo" al piano terra, previo rilascio di Permesso di Costruire in deroga ex art. 20 della L.R. 15/2013, in quanto si rilevano i presupposti per dichiarare tale intervento di interesse pubblico;

dato atto che la proposta è stata illustrata alla 3^a Commissione Consiliare nella seduta n. 03/2022 del 20/07/2010 e che non sono emerse obiezioni;

visto:

la L.R. 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO";

la LR 15/2013 "SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA";

il PRG95 vigente e le relative NTA;

acquisito il parere favorevole dei responsabili dei Servizi competenti in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

DELIBERA

di approvare la dichiarazione di interesse pubblico per l'intervento di cambio di destinazione d'uso da "artigianato di servizio" a "usi vari di tipo diffusivo" con opere di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare posta in Corso Farini n. 28, censita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Ravenna, al Foglio 20/A mappale 303 subalterno 7, di cui all'istanza di Permesso di Costruire Pos. 141/2022, presentata dai Sigg. Franco Ferruzzi - FRRFNC37S01H642S e Pierpaolo Ferruzzi - FRRPPL66H29H199J, in qualità di proprietari in data 15/04/2022, Prot. 4847/2022, per le motivazioni sopra riportate;

di autorizzare il competente Funzionario comunale al rilascio dei Permessi di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013.



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

AREA URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-AMBIENTE

PARERE TECNICO

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso da "artigianato di servizio" a "usi vari di tipo diffusivo" di unità immobiliare al piano terra dell'immobile sito nel Centro Storico di Russi: dichiarazione interesse pubblico

Ai sensi dell'Art. 49 – I Comma – del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, esprimo il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta: FAVOREVOLE .

Russi, 24/06/2022

IL RESPONSABILE
Firmato Digitalmente
DONI MARINA



COMUNE di RUSSI

Provincia di Ravenna

PARERE CONTABILE

Oggetto: Cambio di destinazione d'uso da "artigianato di servizio" a "usi vari di tipo diffusivo" di unità immobiliare al piano terra dell'immobile sito nel Centro Storico di Russi: dichiarazione interesse pubblico

Ai sensi e per gli effetti del 1° Comma dell'Art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 e del 1° Comma dell'Art. 4 del Regolamento di Contabilità del Comune di Russi in merito al provvedimento in oggetto:

si esprime parere Non dovuto di regolarità contabile, sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Russi, 24/06/2022

IL RESPONSABILE
DELL' AREA
Firmato Digitalmente
DONI MARINA