



**Settore 05 - Servizi Finanziari - Affari Generali - Risorse Umane - Sviluppo Tecnologico**  
**Servizio Patrimonio - Economato – Contratti e CUC**  
**Sezione Patrimonio**  
**Dirigente Dott.ssa Cinzia Farinelli**

**PROCEDURA DI GARA APERTA PER LA CONCESSIONE DI UNITÀ IMMOBILIARE GIÀ ADIBITA A BAR RISTORO COMPRESA NEL COMPLESSO SPORTIVO DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO TRA IL LUNGOMARE DELLA LIBERTÀ E VIALE MILANO.**

## IL DIRIGENTE

in relazione alla procedura di gara aperta per la concessione dell'unità immobiliare già adibita a bar ristoro compresa nel complesso sportivo di proprietà comunale posto tra il Lungomare della Libertà e il Viale Milano, di cui al bando approvato con determinazione dirigenziale in data 7/12/2018 e pubblicato in pari data, con scadenza il 10/01/2019

## RENDE NOTO

mediante la presente comunicazione quanto segue:

### **A) Disposizione urbanistiche-edilizie riferite all'immobile da assegnare in concessione**

L'immobile in oggetto (Mapp. n. 3387 di mq. 3155 di superficie fondiaria) nella cartografia di Tavola 1 del vigente RUE:

- è classificato in zona Act8 "Zone con destinazione in atto per attrezzature e impianti di interesse generale: Schede", ai sensi dell'art. 4.3.13 delle Norme;
- è identificato con la Scheda n. 5 - Attrezzature ricreative e sportive.

Lo stesso RUE, nelle Norme, in particolare, per l'immobile in oggetto disciplina quanto di seguito:

- Usi previsti:

sono ammessi gli usi: e1, e2, d2, d3, g2.

- Parametri di attuazione:

UF = max 0,25 mq/mq.;

IC = max 50% della SF;

SP = min 30% della SF;

H = max 8,50 m..

- Interventi ammessi:

(fermo restando quanto disposto al secondo alinea del presente comma 2) sono ammessi gli interventi di tipo MO, MS, RE, NC, RI, AM, CD, AR.

L'immobile in oggetto risulta realizzato sulla base del progetto di opera pubblica approvato con atto di C.C. n. 224 del 29/05/1998 (equivalente a titolo edilizio) e per la porzione identificata con il sub. 2 risulta avere destinazione a "bar" con una Superficie Totale (ST) di circa mq. 81 più aree pertinenziali ad uso esclusivo ed inoltre dalle pareti perimetrali esterne dell'immobile, aggetta una pensilina con sporgenza di ml. 2,50 che determina "Sagoma".

In caso di rimozione della pensilina di cui sopra, fermo restando l'obbligo di verificare e rispettare tutte le ulteriori disposizioni in materia edilizia, ambientale, paesaggistica, sismica, ecc. (es. area





soggetta ad alluvioni poco frequenti; zona art. 55 C. d. N.; zona in prossimità della linea doganale; verifica applicazione art. 142, comma 1, lett. a e comma 2), è possibile realizzare un "Portico" o installazione tende e/o coperture protettive leggere "Tettoia" ed a tali strutture, altresì è ammissibile l'installazione di chiusure verticali mobili delimitanti le superfici destinate ai clienti, utilizzando, secondo i casi le potenzialità edificatorie residue ammesse dal RUE per l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, mediante *interventi di tipo NC (nuova costruzione) soggetti a permesso di costruire* e comunque nel rispetto delle ulteriori norme di RUE, sia di carattere generale, sia in particolare, relative alle dotazioni territoriali e di parcheggi pertinenziali, in quanto le disposizioni normative del RUE:

a) ammettono sull'area (superficie fondiaria in zona Act8), sulla quale è insediato l'immobile di cui trattasi, una capacità edificatoria complessiva di circa (3155 x 0,25) mq. 788 di Superficie Totale (ST); di conseguenza consentono, un'ulteriore (residua) potenziale edificabilità pari a (788-155) mq. 633 di Superficie Totale (ST) utilizzabile, secondo i casi, per ampliare l'immobile con volumetrie permanenti chiusa (da pareti e serramenti) o aperta "Portico" e per l'installazione di chiusure verticali mobili che determinano volumetria chiusa nei casi di cui alla successiva lettera c);

b) prevedono l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere (Tettoie) e pergolati a protezione delle aperture dei locali dell'edificio ad uso pubblico esercizio (uso e2) o delle pertinenziali aree scoperte ad uso dei clienti, oltre a pergolati, con estensione massima di m. 5,00 (N. B. per tali strutture la permanenza in sito è ammessa nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 5.5.3 delle norme del RUE);

c) consentono l'installazione di chiusure verticali mobili delimitanti le superfici destinate ai clienti al piano terra e/o ai piani superiori; tali chiusure verticali mobili sono ammesse lungo le proiezioni perimetrali determinate dalle tende e/o coperture protettive leggere, realizzate o da realizzare, ovvero lungo la perimetrazione di portici o pensiline regolarmente autorizzati (come nel caso dell'immobile in oggetto); tali chiusure verticali mobili qualora siano di altezza da terra non superiore a m. 2,00 non determinano volumetria chiusa e quindi sono installabili senza l'utilizzo della residua potenziale edificabilità di cui sopra.

A maggior chiarimenti di quanto sopra si riportano le principali norme tecniche di attuazione del regolamento Urbanistico Edilizio applicabili al caso di specie e consultabili sul sito istituzionale del Comune:

<<- art. 1.6 - *Casistica degli usi del territorio – stabilisce le funzioni urbane e gli usi del territorio, e quindi in relazione all'attività di "bar" la stessa è ascrivibile alle FUNZIONI COMMERCIALI di tipo E) e si individua nell'uso e2. Pubblici esercizi. (La funzione di pubblico esercizio comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, di cui alla L. R. n. 14/2003 e s.m. e i., quali ristoranti, pizzerie, osterie, trattorie, bar, enoteche, sale ritrovo, pub con esclusione dei locali per lo spettacolo come discoteche e night club, con i relativi spazi tecnici, di servizio e di magazzino).*

- l'art. 5.5.4 - *Tende o coperture protettive leggere, pergolati e gazebo ed arredi da giardino: definizioni e norme generali, al comma 1, tra l'altro, si dispone che "Le tende o coperture protettive leggere quando sostenute da montanti verticali costituiscono gli spazi definiti "tettoie" al punto 57 dell'Allegato II - Definizioni tecniche uniformi (DTU) – alla D.G.R. n. 922/2017";*

- l'art. 5.5.7 - *Norme specifiche per l'installazione di tende e/o coperture protettive leggere e pergolati su edifici di Pubblici esercizi (uso e2), al comma 1, dispone che " Potranno essere installate tende e/o coperture protettive leggere anche con montanti verticali a protezione delle aperture dei locali dell'edificio ad uso pubblico esercizio (uso e2) o delle pertinenziali aree scoperte ad uso dei clienti, oltre a pergolati, con estensione massima di m. 5,00". (i montanti di*





cui sopra dovranno, distare minimo m. 1,50 dalle strade (Ds) e non dovranno comunque creare impedimento ai percorsi o accessi pedonali e carrabili (pubblici o di uso pubblico e privati) e distare dai confini di proprietà (Dc) minimo m. 1,50 od inferiore sino sul confine o in aderenza tra le strutture mediante la simultanea installazione, nel caso di accordo tra i confinanti; è consentita altresì l'installazione in aderenza a pareti cieche esistenti a confine nei limiti del profilo della parete o struttura esistenti).

- l'art. 5.5.9 - Norme specifiche per l'installazione di pergolati e gazebo, al comma 1, dispone che "Le strutture dei pergolati, installabili sull'area scoperta cortilizia e/o di balconi e terrazzi, sono costruite in legno, metallo o ghisa, realizzate con sostegni privi di fondazioni semplicemente infissi o ancorati al terreno, facilmente smontabili e amovibili, intelaiature e graticci a forma di copertura realizzate anche per il sostegno di teli, e per creare ornamento, riparo, ombra; le intelaiature e i graticci sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme comunque di modeste dimensioni. I pergolati, ai sensi del comma 1, dell'art. 5.5.3, rientrano tra gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e di conseguenza la loro installazione, costituisce attività edilizia libera, di cui alla lett. i), comma 1, dell'art. 7, della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i."

- l'art. 5.5.13 - Norme per l'installazione di chiusure verticali mobili negli edifici di pubblici esercizi (e2), al comma 1, dispone che "Negli edifici di pubblici esercizi (uso e2) è ammessa l'installazione di chiusure verticali mobili delimitanti le superfici destinate ai clienti al piano terra e/o ai piani superiori; tali chiusure verticali mobili sono ammesse lungo le proiezioni perimetrali determinate dalle tende e/o coperture protettive leggere, realizzate o da realizzare ai sensi dell'art. 5.5.7, ovvero lungo la perimetrazione di portici o pensiline regolarmente autorizzati.

Inoltre il medesimo articolo ai commi successivi stabilisce quanto segue:

2 Le chiusure verticali mobili di cui al presente articolo:

- qualora, ai piani terra, prospettino su strade dotate di marciapiede di larghezza inferiore a m. 1,20, ovvero prive di marciapiede, dovranno essere installate sull'area privata in posizione arretrata fino al raggiungimento di m. 1,20;

- quando effettuate in prossimità di incroci dovranno arretrarsi di almeno m. 2,00 per lato e comunque acquisire il parere favorevole dell'ufficio traffico;

- al piano terra dovrà essere rispettata la distanza dai confini di proprietà (Dc) pari o maggiore di m. 1,50, qualora non in aderenza; ai piani superiori dovranno essere rispettate le distanze Dc con un minimo di m. 3,00 e De con un minimo di m. 6,00;

sono ammesse chiusure verticali mobili a distanze inferiori da quelle sopra previste, qualora queste siano contenute entro le proiezioni e le perimetrazioni di cui al precedente comma 1 o entro la sagoma planivolumetrica (vedi art. 1.3.14/1.3.0) del fabbricato.

3. Le chiusure verticali mobili di cui al presente articolo non potranno superare le altezze ammesse al comma 7, dell'art. 5.5.4 e dovranno essere realizzate con strutture leggere, amovibili di norma del tipo "a pacchetto" raccogliibili sulle pareti dell'edificio o anche del tipo a pannelli scorrevoli con moduli di larghezza massima di m. 1,00, ed entrambe realizzate con materiali che assicurino la massima trasparenza mediante l'impiego di vetro e/o cristallo con telai in acciaio, alluminio o legno.

4. Nel caso in cui le chiusure verticali mobili di cui al presente articolo siano di altezza da terra non superiore a m. 2,00 tale da non determinare volumetria chiusa, ai fini del rispetto dei parametri edilizi la superficie delimitata dalle medesime chiusure verticali mobili non sarà computata come Superficie Totale (ST) di cui all'art. 1.3.21/1.3.23, invece quando la superficie delimitata dalle chiusure verticali mobili determina volumetria chiusa la stessa superficie sarà computata come ST ed ammessa esclusivamente utilizzando, secondo i casi, le capacità





*edificatorie ammesse dalla zona in cui ricade l'unità edilizia quando previste e/o gli incrementi di ST concessi ai sensi dell'art. 4.2.3, comma 1 e dell'art. 4.3.4, comma 5bis (applicando per questi specifici interventi l'incremento di ST pari al 20% di quella preesistente come disposto al comma 1bis, dell'art. 5.4.2). Gli interventi di installazione delle medesime chiusure verticali mobili, per effetto della limitazione temporale di cui al successivo comma 6, nei casi in cui la superficie delimitata dalle chiusure verticali mobili non determina volumetria chiusa, non saranno soggetti al reperimento degli standard di parcheggio di cui agli artt. 3.1.5 e 3.1.6 e sono in deroga al vigente Regolamento comunale del Verde Urbano.*

*5. Gli interventi di installazione di chiusure verticali mobili di cui al presente articolo, ai sensi e nel rispetto del comma 1, dell'art. 5.5.3, costituiscono, secondo i casi, interventi di cui alla lett. g6) dell'Allegato alla L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., quando non creano volumetria chiusa e sono sottoposti a SCIA (Cfr. art. 5.5.3 comma 1: e comunque a condizione che la volumetria aperta, in oggetto, sia inferiore al 20% del volume del fabbricato principale o della porzione di fabbricato di cui il manufatto va a costituire pertinenza) o di cui alla lett. g.5) dell'Allegato alla medesima L. R. n. 15/2013 e s. m. e i., quando creano volumetria chiusa, quindi interventi di tipo NC e sono soggetti a permesso di costruire ed in entrambe i casi considerati deve essere preventivamente sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto; i titoli edilizi dovranno contenere il predetto atto unilaterale d'obbligo e la fidejussione di importo pari al valore dell'opera da realizzare, da indicizzare di anno in anno, da escutere a favore del Comune in caso di inadempienza per la rimozione nei casi indicati al successivo comma 6. Quando l'installazione è stagionale con una durata non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, la stessa costituisce attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. f), della L. R. n. 15/2013 e s. m. e i. (vedi art. 6.6.1), previa comunicazione allo Sportello unico per l'edilizia delle date di inizio dei lavori e di rimozione delle strutture, ai sensi del comma 2, del richiamato art. 7. Nel caso in cui le chiusure verticali siano da posizionare su area condominiale, alla richiesta di permesso di costruire od alla comunicazione di inizio dei lavori, dovrà essere allegata la deliberazione dell'assemblea condominiale di autorizzazione all'installazione. Le chiusure verticali di cui al presente articolo sono installate nel rispetto delle ulteriori norme e procedure di cui agli artt. 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 e comma 5 dell'art. 5.5.4.*

*6. Le strutture di cui al presente articolo, realizzate in applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi, dovranno essere rimosse nel caso in cui cessi l'attività di pubblico esercizio (uso e2) e/o venga effettuato il cambio d'uso, con o senza opere, in difetto si procederà d'ufficio a spese del soggetto che ha realizzato le strutture, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, fermo restando che in ogni caso il proprietario dell'immobile è obbligato in solido alla rimozione e/o al pagamento delle spese, oltre all'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nella misura massima di € 1.032, per la violazione delle presenti disposizioni regolamentari, ai sensi e per gli effetti del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali n. 267/2000 e s. m. e i., della Legge n. 689/1981 e della deliberazione del Consiglio Comunale del 26/07/2001, n. 78.*

*- Infine si richiamano tutte le ulteriori disposizioni del vigente RUE relativa alle necessarie dotazioni territoriali ed in materia edilizia, ambientale, paesaggistica, sismica, ecc., a cui gli interventi edilizi devono essere conformi. >>*

In relazione alle definizioni tecniche uniformi regionali di cui alla DGR n. 922/2017 e s.m. applicabili anche all'immobile in oggetto, nello specifico si precisa che:





<<- al n. 51 si definisce Loggia/Loggiato: "Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni". (in genere posizionato oltre il piano terra);

- al n. 55 si definisce Portico/porticato: "Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio";

- al n. 57 si definisce Tettoia: "Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali";

- al n. 19 nella definizione di Superficie accessoria SA, sono computati nella medesima superficie:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico;

- le logge;

- le tettoie con profondità superiore a m. 1,50.>>

### **B) Svolgimento dell'attività**

Nell'unità immobiliare è possibile insediare l'attività economica di "bar con piccola ristorazione". L'attività esercitata sino ad ora è di tipo annuale e, pertanto, soggetta ad orari di apertura liberi. **Deve essere comunque garantito il servizio negli orari di apertura dell'impianto sportivo.**

### **C) Attività accessorie**

Le attività accessorie nei pubblici esercizi sono disciplinate dall'art. 12 della L.R. 26.07.2003, n. 14, dall'art. 26 del Regolamento di Polizia Urbana, adottato con Atto C.C. n. 16 del 19.05.2016, così come modificato dall'Atto Sindacale nr. 122 del 13.07.2018 e dall'Atto Sindacale nr. 100 del 08.08.2013.

Nei pubblici esercizi è consentita l'effettuazione di spettacoli, divertimenti, attrazioni ecc., ai quali il pubblico assista passivamente e l'effettuazione di trattenimenti, divertimenti, attrazioni, ai quali il pubblico può partecipare attivamente, fatta esclusione per i trattenimenti danzanti. L'art. 26 del Regolamento di Polizia Urbana, al comma 5, prevede che per alcuni trattenimenti (esibizione di suonatori dal vivo, intrattenimento musicale con l'ausilio di D.J. e Karaoke) sia rilasciata una apposita autorizzazione.

Il funzionamento degli apparecchi elettroacustici è consentito:

dalle ore 11.00 fino alle ore 18.00 e dalle ore 00.30 (dalle ore 01.00 alle ore 02.00 nei giorni di venerdì, sabato e domenica) alle ore 02.00 per la diffusione di sola musica di sottofondo;

dalle ore 18.00 alle ore 00.30 (dalle ore 18.00 alle ore 01.00 nei giorni di venerdì, sabato e domenica) per la diffusione di musica da intrattenimento. Gli apparecchi elettroacustici devono essere installati e fatti funzionare all'interno dell'esercizio e, qualora esso sia dotato di area esterna, nella porzione di locale strutturalmente chiusa; è fatto assoluto divieto di installare amplificatori ed altoparlanti all'esterno dei locali.

### **D) Contatori luce, acqua e gas.**

Attualmente i contatori di luce, acqua e gas sono unici a servizio dell'impianto sportivo e al bar. Le spese per una eventuale separazione dei contatori sono a totale carico concessionario.

## **RENDE NOTO INOLTRE CHE**

**Il giorno 14 gennaio 2019 alle ore 10 presso la sala al piano primo del Comune in Viale Vittorio Emanuele II n. 2, in seduta pubblica il Dirigente del Settore Servizi Finanziari - Affari**





Generali - Risorse Umane - Sviluppo Tecnologico, alla presenza di due testimoni, procederà al controllo delle domande pervenute e della documentazione contenuta nella "Busta A" (Documentazione Amministrativa), con conseguente ammissione o esclusione dei concorrenti sulla base della regolarità formale della documentazione presentata. Di seguito, si procederà all'apertura della "Busta B" (Offerta Economica).

Riccione, li 8 gennaio 2019

Il Dirigente Settore  
Servizi Finanziari - Affari Generali  
Risorse Umane - Sviluppo Tecnologico

