


**Comune di Rimini**

 Dipartimento Territorio  
 Settore Sportello Unico per l'Edilizia  
 Residenziale e Produttiva  
 U.O. Servizi Giuridico Amministrativi Edilizia  
**Ufficio Controlli Edilizi**

 Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini  
 Tel. 0541 704987

 alessandra.rinaldi@comune.rimini.it  
 c.f.-p.iva 00304260409

Protocollo digitale

 Pratica amministrativa **Reg. n. 2499/2018**
**Alla Procura della Repubblica  
 per il tramite del Comando di PM**

PER RICEVUTA \_\_\_\_\_

**Al Comando Della Polizia Municipale  
 Squadra Edilizia**
**Alla U.O. Servizi Giuridico Amministrativi Edilizia  
 Ufficio Controlli Edilizi**
**Alla Soprintendenza dei Beni Culturali  
 Architettonici e Monumentali**  
 Alla c.a. Arch. Napoli Vincenzo  
[mbac-sabap-ra@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-ra@mailcert.beniculturali.it)
**All'Ufficio Edilizia in Zona Sismica**
**Dipartimento Servizi alla Persona  
 Settore Protezione Sociale e Pubblica Istruzione**  
 Dott. Mazzotti Fabio

**Ufficio del Dirigente SUE**

## RELAZIONE TECNICA

### Accertamento edilizio in VIA VEZIA, 2 a carico di C.E.I.S.

L'anno 2018, il giorno 2 del mese di Luglio, il sottoscritto Geom. Alessandra Rinaldi in qualità di tecnico dello Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio Controlli Edilizi, **ha effettuato un sopralluogo per l'accertamento tecnico delle opere eseguite presso l'immobile sito in questo Comune, VIA VEZIA, 2, distinto in catasto FOGLIO 74 MAPPALE 757, e relaziona quanto segue:**

**Motivo dell'accertamento:**  Accertamento d'ufficio a seguito di Interrogazione Consigliere Comunale

### Dati dei responsabili del procedimento amministrativo (art. 8 L.R. 23/2004)

**Proprietario per l'area:** COMUNE DI RIMINI

**Proprietà Superficiaria:**

CENTRO EDUCATIVO ITALO-SVIZZERO "REMO BORDONI" (C.E.I.S.) sede legale via Vezia, 2

codice fiscale: 01975370402 [info@pec-ceis.it](mailto:info@pec-ceis.it)



**Presidente:**

Sig.ra FILIPPINI GIOVANNA nata a Cattolica il 17/01/1952 residente a Rimini via Beniamino Gigli, 5

codice fiscale: FLPGNN52A57C357F

**Titoli abilitativi dell'immobile e Deposito Sismico**

<i>Ditta intestataria</i>	<i>Titolo abilitativo</i>	<i>Prot. e data</i>	<i>N. pratica</i>
C.E.I.S.	Licenza Edilizia		471/50
C.E.I.S.	Licenza Edilizia		960/61
C.E.I.S.	Licenza Edilizia		673/69
C.E.I.S.	Sanatoria L.47/85		15961
C.E.I.S.	Autorizzazione Manutenzione Straordinaria		464/62
C.E.I.S.	Variante a Autorizzazione n.464/62		1600/94
C.E.I.S.	Autorizzazione Manutenzione Straordinaria		117/97
C.E.I.S.	Autorizzazione Manutenzione Straordinaria		398/99
C.E.I.S.	Autorizzazione Manutenzione Straordinaria		659/01
C.E.I.S.	D.I.A.		773/07
C.E.I.S.	D.I.A. in variante a n.773/07		1366/08
C.E.I.S.	D.I.A. (OPERE NON REALIZZATE)		1097/11
C.E.I.S.	D.I.A.		1885/11
C.E.I.S.	D.I.A. in variante a n.1885/11		192/12

**Inquadramento dell'abuso**

Abuso edilizio  Violazione sismica

**Abuso Edilizio eseguito**

in assenza di Permesso di Costruire

**Stato delle opere**

Eseguite

**Destinazione****Assentita****Realizzata**

Funzione scolastica di base c5

Funzione scolastica di base c5

**Vincoli e normative generali**

Vincolo Archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004

**RUE ACS Centro Storico**

**Tipologia di interventi ammessi Art. 49 Sottocategoria D4 (MO,MS, Demolizione)**

**Relazione di accertamento**

Facendo seguito alle disposizioni d'ufficio a seguito dell'interrogazione del consigliere comunale Spina Carlo Rufo si è proceduto ad effettuare un sopralluogo per rilevare la consistenza delle opere e visionata la documentazione reperita negli archivi storici agli atti di questa amministrazione si relaziona quanto segue.

Si deve segnalare che la stessa risulta parziale in quanto in alcuni atti vengono citati documenti e provvedimenti non reperiti presso gli archivi comunali e non forniti dal tecnico di parte Arch. Luigi Capobianco.

Il presente accertamento, ha ad oggetto, il rilievo sotto il profilo edilizio dello stato dei luoghi rinviando alla Soprintendenza e al Settore Protezione Sociale e Pubblica Istruzione per quanto attiene il vincolo Storico Archeologico, i profili gestionali e l'utilizzo dell'area.

Il complesso edilizio di cui al presente accertamento riguarda il Centro Educativo Italo Svizzero (C.E.I.S.) il cui insediamento originario composto di 13 baracche in legno risale al 1946 con la denominazione "Giardino d'Infanzia Italo-Svizzero al nome di Bordoni Remo", quando con delibera comunale del 12 aprile 1946 "l'amministrazione comunale si assume l'onere del collocamento in opera, della sistemazione dell'area assegnata nella zona dell'ex Anfiteatro Romano, della fognatura, acquedotto, luce ecc, colla spesa di lire 2.980.000 finanziata dal Provveditorato regionale OO.PP."

Il primo progetto in cui viene rappresentata la planimetria generale del complesso immobiliare è il n.471/50 (per la realizzazione ex novo del padiglione 6 di cui si dirà in seguito) nella quale vengono rappresentate 12 baracche. Ad oggi il C.E.I.S. risulta formato da 8 padiglioni identificati nella planimetria allegata con i numeri da 1 a 8 dei quali solo i numeri 2, 3, 4, 5 e 8 (identificati con colore verde) confrontati con le foto storiche e la planimetria del 1950, sono ancora in essere.

Si sono reperiti i seguenti titoli edilizi che vengono di seguito elencati e suddivisi per padiglioni ai quali i titoli stessi si riferiscono:

#### PADIGLIONE 1 - assenza di titolo -

Non si rilevano titoli edilizi che legittimano la realizzazione del padiglione.

Nella planimetria allegata al progetto di sostituzione del padiglione 7 prog. 673/69 viene rappresentato per la prima volta il padiglione precedentemente mai indicato nè visibile dai voli aerofotogrammetrici ante 1969. Risulta Nulla Osta del 04/08/1966 a firma del Sindaco per il trasferimento di un padiglione dalla sede stradale, all'interno dell'area recintata del complesso edilizio dell'asilo, a seguito del quale non risulta essere stata presentata regolare concessione a carattere di provvisorietà come invece scritto nella nota stessa. Si presume che tale N.O. possa riferirsi al padiglione 1 in quanto nella planimetria allegata al progetto di cui sopra ne viene rappresentata la consistenza prima sulla sede stradale poi all'interno dell'area.

- Pratica n.117/97: rilasciata autorizzazione edilizia prot. 98767B del 16/05/1997 per opere di rifacimento del manto di copertura con parere favorevole della Soprintendenza Archeologica di Bologna prot. 9130 del 12/09/1995.

#### PADIGLIONE 2a e appendice 2b - assenza di titolo -

Nella planimetria generale allegata al progetto di sostituzione del padiglione 7 prog. 673/69 si rilevano difformità nella rappresentazione dell'originario padiglione 2 che risulta ampliato rispetto alla planimetria allegata al progetto del 1950 in cui veniva rappresentato di dimensioni ml.(16.20x7.12)+(9.00x9.00), mentre attualmente non risulta più in essere la porzione di dimensioni ml.(9.00x9.00)mq.81.00, (presumibilmente spostata in adiacenza al padiglione 4) ed è stato realizzato un edificio (2a) a due piani di cui il piano terra in muratura e il primo in legno di dimensioni 15.54x7.93, e un'appendice in muratura di piani uno di dimensioni 5.00x2.45 (2b), utilizzata come vano tecnico.

Si presume che per forma e dimensioni il piano primo del padiglione 2b potrebbe di fatto essere una delle tre baracche che vengono demolite per la realizzazione del padiglione 7 di cui si dirà in seguito.

- Pratica n.464/92: rilasciata autorizzazione edilizia prot. 6113/92-9441/92 del 15/05/1992 per opere di sistemazione interna ai due piani con modifica delle aperture esterne ed esecuzione rampa esterna diversamente abili e rifacimento della scala esterna. Risulta parere favorevole della Soprintendenza Archeologica di Bologna prot. 6250 del 12/07/1991. Nella rappresentazione dello stato di fatto del padiglione oggetto di intervento viene riportato come esistente una porzione di fabbricato di dimensioni ml.5.00x2.45 a destinazione docce (attualmente locale tecnico impianti, lettera 2b nella planimetria allegata).

- Variante n.1600/94 alla pratica n.464/92: rilasciata autorizzazione edilizia prot. 244134K del 23/12/1994 e parere favorevole della Soprintendenza Archeologica di Bologna prot. 6333 del 21/06/1994.

- Pratica n.398/99: rilasciata autorizzazione edilizia prot. 203671F del 09/08/1999 per opere di manutenzione straordinaria consistenti, come da relazione tecnica allegata al progetto, *"nel ripristino delle strutture e dei paramenti lignei deteriorati, nella revisione degli impianti e del manto di copertura"*, con parere favorevole

della Soprintendenza Archeologica di Bologna prot.8836 del 26/08/1998.

- D.I.A. n. 1885/11 per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura, non risulta agli atti parere della Soprintendenza Archeologica di Bologna, in pratica risulta il parere rilasciato per la D.I.A. n.1366/08 che prevedeva opere di modifiche interne al padiglione 6.

#### **PADIGLIONE 4a - assenza di titolo -**

Rispetto alla planimetria del 1950 l'originaria baracca in legno 4a di dimensioni ml.(9.00x4.50)=mq.40.50 risulta demolita e sostituita con una di dimensioni ml.(9.00x9.00)=mq.81.00, presumibilmente la stessa che risulta demolita nella descrizione del padiglione 2.

#### **PADIGLIONE 6 - conforme ai progetti presentati -**

- Con progetto edilizio n.471/50 del 23/05/1950 viene rilasciata Licenza ad Edificare per la realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso orfanotrofico costituito da un piano interrato e due piani fuori terra in sostituzione di uno dei corpi di fabbrica già esistenti così come risulta da nota del MINISTERO DELLA PUBBLICA ISTRUZIONE-Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti prot. 4352 del 30/05/1950 con la quale il Ministero esprime parere favorevole alla sua realizzazione.

Nella planimetria generale allegata al progetto viene rappresentata la posizione degli edifici esistenti sul posto. Quanto rappresentato nella planimetria trova riscontro nella documentazione fotografica aerea IGMI GAI del 1954 in cui è altresì visibile il corpo di fabbrica di nuova realizzazione (padiglione 6).

- D.I.A. n.773/07 prot. 100267 del 01/06/2007 per opere di manutenzione straordinaria con modifica e diversa posizione di alcune aperture interne al piano primo, adeguamento degli impianti, degli infissi, delle ringhiere, delle scale interne e dei controsoffitti. Risulta parere n. 108/07 della C.Q.A.P. nella commissione del 17/07/2007 e della Soprintendenza Archeologica di Bologna prot. 6276 del 27/05/2008.

- Variante D.I.A. n.1366/08 prot. 97686 del 29/05/2008 per opere in variante alla D.I.A. di cui sopra.

- D.I.A. n. 1885/11 e n. 192/12 per l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura, non risulta agli atti parere della Soprintendenza Archeologica di Bologna, in pratica risulta il parere rilasciato per la D.I.A. n.1366/08, che prevedeva opere di modifiche interne.

#### **PADIGLIONE 7 - non reperito atto formale licenza -**

- Con Progetto n. 673/69 viene rilasciata autorizzazione alla sostituzione di tre padiglioni, in cui si dà atto della demolizione di uno di questi avvenuta nel 1967 e della loro ricostruzione a crearne uno unico a forma di T. Non è stato reperito alcun atto formale di rilascio della Licenza ma solo nota a firma del Sindaco in cui si autorizza la sostituzione dei padiglioni. Sussiste agli atti verbale di sopralluogo prot. 5023 del 16/08/1972 con il quale viene verificata la rispondenza del fabbricato alla licenza rilasciata n. 673 del 17/04/1969. Con lettera prot. 6915 del 06/10/1970 della parte viene integrata la pratica con la documentazione mancante tra cui viene citata copia del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza delle Antichità di Bologna, il quale tuttavia non risulta agli atti.

- Pratica n.659/01: rilasciata autorizzazione edilizia prot. 182448X del 22/08/2001 per opere di manutenzione straordinaria e adeguamento tecnologico con parere della Soprintendenza Archeologica di Bologna prot. 6219 del 09/05/2001.



**PADIGLIONE 8a e vano A – p. terra e vano A in assenza di titolo, p. primo in difformità dal titolo -**

Rispetto alla planimetria del 1950 la baracca 8a di dimensioni ml.(6.50x6.00)=mq.39.00 non è più in essere in quanto nel progetto n.960/61 viene rappresentato quale stato di fatto un edificio in muratura ad un piano di dimensioni ml.(11.00x4.65)=mq. 51.15 per il quale viene richiesta la sopraelevazione.

- Con Progetto n. 960/61 viene rilasciata Licenza ad Edificare per la sopraelevazione della cucina (8a), per la realizzazione di un appartamento ad uso del personale. Non risulta per tale realizzazione alcun parere da parte della Soprintendenza Archeologica e delle Belle Arti.

Nella rappresentazione dello stato di fatto della D.I.A. n.1366/08 vengono rappresentati i due piani del padiglione 8a di cui al progetto di sopraelevazione n. 960/61 rispetto al quale risultano difformità nella distribuzione interna, nelle aperture esterne e alla scala di accesso. Viene inoltre rappresentata come esistente una stanza per educatori di dimensioni ml. 2.80x4.20 realizzata tra il padiglione 6 e il padiglione 8a, per la quale non risulta alcun titolo abilitativo edilizio (A).

**Si rilevano inoltre i seguenti manufatti privi di titolo edilizio****MANUFATTO B:**

- 1) dimensioni massime pari a ml.11.82x6.65 per complessivi mq.69.00 circa avente altezza massima pari a ml.3.40 e minima ml.2.90, avente destinazione ripostiglio.

**MANUFATTO C:**

- 2) tettoia utilizzata come riparo per biciclette avente struttura portante in legno di dimensioni ml.(11.40x2.75)=mq.31.35, altezza massima pari a ml. 1.86 e minima ml.1.60 con copertura in pannelli di plastica.

**Considerazioni finali**

Le opere descritte complessivamente valutate si qualificano come interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 3, co 1, p.to E1 del D.P.R. 380/01, eseguite in assenza di Permesso di Costruire.

**SISMICA:**

Si è verificato che per le opere di cui al manufatto 2b e i MANUFATTI B e C necessitanti di pratica sismica, non risulta agli atti di questa Amministrazione alcuna Autorizzazione, ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/01.

Le restanti opere non necessitano di pratica sismica in quanto realizzate in epoca antecedente al 08/09/1983.

Il manufatto 2b non necessita di Collaudo Statico in quanto poste in essere ante 1996 (ex D.M.16/01/1996).

I MANUFATTI B e C non necessitano di Collaudo Statico in quanto poste in essere ante 01/07/2009 (ex D.M.14/01/2008).

**PAESAGGISTICA:**

Si rinvia dei Beni Culturali Architettonici e Monumentali per le valutazioni di merito.



**IL VERBALIZZANTE**  
**Geom. Alessandra Rinaldi**  
(documento firmato digitalmente)

**Documentazione allegata:**

- Documentazione fotografica del 02/07/2018.
- Documentazione fotografica storica.
- Copia planimetria generale con indicazione delle opere abusive.
- Copia planimetria generale allegata al progetto n. 471/50.
- Stralcio Delibera di Giunta del 12 aprile 1946.
- PADIGLIONE 1  
Dia n.117/97
- PADIGLIONE 2a e 2b  
Dia n. 464/92  
Dia n. 1600/94  
Dia n. 398/99
- PADIGLIONE 6  
Prog. 471/50  
Dia n. 773/07  
Dia n. 1366/08  
Dia n. 1885/11  
Dia n. 192/12
- PADIGLIONE 7  
Prog. 673/69
- PADIGLIONE 8a e stanza A  
Prog. 960/61  
Stralcio Dia n. 1366/08

