

RESOCONTO INTEGRALE

47.

SEDUTA DI GIOVEDI' 5 FEBBRAIO 2004

PRESIDENZA DEL SINDACO **DOMENICO PRITELLI**

INDICE

Comunicazioni del Sindaco	p. 3		
Presentazione di interpellanze, interrogazioni, mozioni ed eventuali risposte alle interrogazioni.....	p. 3		
Variante al piano particolareggiato delle attività ricettive per il territorio escluso dall'ambito territoriale dell'Ente parco del Monte San Bartolo — in variante al Prg ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34/92 — Adozione	p.3		
Intervento urbanistico preventivo esteso all'isolato compreso tra viale della Vittoria, via Mazzini, via G. Leopardi e viale della Repubblica — Variazione della convenzione per monetizzazione di opere non eseguite	p. 11		
		Approvazione dei seguenti regolamenti: "Piano di localizzazione dei punti vendita esclusivi di stampa quotidiana e periodica" e "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per punti esclusivi di stampa quotidiana o periodica"	p. 12
		Rinnovo convenzione con il Comune di Gradara per il servizio di polizia municipale sino al 31.12.2004	p. 13
		Rinnovo convenzione tra i Comuni di Colbordolo, Gabicce Mare, Monteciccardo, Montelabbate, S. Angelo in Lizzola, Tavullia e l'Associazione Avim per il servizio di pronta accoglienza per minori stranieri e italiani	p. 13

SEDUTA N. 47 DEL 5 FEBBRAIO 2004

La seduta inizia alle 21,26

Il Sindaco invita il Segretario Comunale, dott. Maria Donato, a procedere all'appello nominale, che dà il seguente risultato:

Pritelli Domenico	presente
Caldari Antonio	presente
Olmeda Oscar	presente
Balestrieri Cora	presente
Scola Davide	presente
Gennari Remo	presente
Galeazzi Giovanni Mario	assente
Muccini Massimo	assente g.
Franchini Cristina	presente
Scola Milena	presente
Leardini Marco	assente (<i>entra durante la seduta</i>)
Tacchi Bruna	presente
Gabellini Paola	presente
Lavanna Roberto	assente g.
Miceli Giovanni	presente
Patruno Riccarda	presente
Gasperi Fosco	presente

Considerato che sono presenti n. 13 componenti il Consiglio comunale, il Sindaco dichiara aperta la seduta.

E' altresì presente l'assessore esterno Piergiorgio Pecci.

Comunicazioni del Sindaco

SINDACO. Non ci sono comunicazioni.

Presentazione di interpellanze, interrogazioni, mozioni ed eventuali risposte alle interrogazioni

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 2: Presentazione di interpellanze, interrogazioni, mozioni ed eventuali risposte alle interrogazioni.

Non abbiamo risposte in sospeso. Ha la parola il consigliere Tacchi.

BRUNA TACCHI. Vorrei sapere per quale motivo e con che metodo è stata designata l'area pubblica davanti all'attuale consorzio che si è spostato dalla zona artigianale, questo recinto nato con tutti gli attrezzi.. Ha destato in me un po' di perplessità, perché se questo avviene per un capannone, automaticamente potrebbe avvenire anche per tutti gli altri. Inoltre, sono sicura che quella è area pubblica adibita a zona artigianale, quindi qual è stato il metodo di assegnazione, per quale motivo e qual è il futuro?

SINDACO. Il futuro è che ritorna come prima, perché quello è uno standard urbanistico. L'occupazione è stata chiesta come temporanea e la sistemazione non è stata ultimata perché abbiamo posto delle prescrizioni di mascheramento di questo deposito, però la certezza è la temporaneità. E' stato assegnato per 12 mesi, poi dovrebbero trasferirsi in uno dei nuovi comparti edificatori, dove hanno la sede fissa.

SINDACO. Ha la parola l'assessore Olmeda.

OSCAR OLMEDA. I pali non sono conficcati nel terreno, ma hanno creato un cordolo di supporto, perché non potevano fare lavorazioni fisse, quindi è una soluzione precaria, anche per evidenziare la provvisorietà del manufatto.

Variante al piano particolareggiato delle attività ricettive per il territorio escluso dall'ambito territoriale dell'Ente parco del Monte San Bartolo — in variante al Prg ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34/92 — Adozione

SEDUTA N. 47 DEL 5 FEBBRAIO 2004

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 4: Variante al piano particolareggiato delle attività ricettive per il territorio escluso dall'ambito territoriale dell'Ente parco del Monte San Bartolo — in variante al Prg ai sensi dell'art. 15, comma 5 della l.r. 34/92 — Adozione.

Ha la parola l'assessore Pecci.

PIERGIORGIO PECCI. Stiamo parlando della variante al piano degli alberghi, che storicamente nasce in seguito alla legge regionale 33/91 con la quale il Consiglio regionale ha previsto incentivi volumetrici alle attività ricettive che sono alberghi di tipo tradizionale con servizi di ristorazione, la residenza turistico-alberghiera e il meublè. In seguito alla legge regionale 33/91 il Consiglio comunale nel 1995 ha recepito le prescrizioni della legge facendo il primo piano degli alberghi. Successivamente, nel 2000 sempre il Consiglio comunale ha fatto un secondo piano degli alberghi con una variante al primo. Oggi torniamo in Consiglio comunale per meglio strutturare, per permettere una riqualificazione degli alberghi gabiccesi. Sappiamo che l'attività ricettiva gabiccese rappresenta una delle principali fonti economiche di servizi strutturali per la nostra economia, per cui abbiamo pensato che ci fosse la necessità di una riqualificazione degli alberghi, dando la possibilità di sfruttare al meglio quello che la legge regionale 33/91 permetteva già fin dal 1995, nel senso che questa legge 33/91 ha dato degli incentivi volumetrici, per cui l'albergo ics poteva fare il completamento dell'ultimo piano, poteva fare servizi, strutture, migliorare comunque la ricettività e il servizio offerto ai clienti. Poi abbiamo visto che questa legge ha avuto uno scarso aggiornamento perché gli incentivi dati erano di difficile o di non conveniente realizzazione, perché completare l'ultimo piano per certe strutture era impossibile per la legge antisismica, per altre era impossibile da un punto di vista del rapporto qualità-prezzo, nel senso che a volte fare un piano costa più che fare un albergo nuovo, perché toccare ristrutturarlo dalle fondamenta, converrebbe demolirlo, ma se lo demolisci tocca mantenere le distanze e i distacchi degli edifici vicini, per cui non lo puoi ricostruire com'era prima. Abbiamo

quindi pensato che una riqualificazione degli alberghi possa avvenire, in futuro, anche apportando modifiche che l'arch. Maurizio Giannotti che ha redatto la normativa illustrerà nel dettaglio.

Questo piano degli alberghi vuol permettere la maggiore qualificazione possibile delle strutture alberghiere esistenti e incentivare il più possibile la riqualificazione. Contemporaneamente non vogliamo che capiti come nel recente passato, che alberghi, per motivi che è difficile quantificare oggi — normalmente sono quelli piccoli che più soffrono — si trovino in difficoltà. Abbiamo quindi modificato la normativa, pertanto un certo numero di alberghi potranno uscire nel limite di due anni dall'approvazione, dall'ambito alberghiero e cambiare destinazione d'uso in base al numero delle stelle, quindi tutti gli alberghi con una o due stelle, con un numero di camere inferiore a 25 non in zona vincolata e che non hanno benefici di legge già sfruttati, possono cambiare destinazione d'uso e fare anche una struttura residenziale.

Gli alberghi più grandi fino al numero di 28 camere possono fare una struttura mista, che si divide in piani alti residenziali e piani bassi per commerciale, terziario. Questa normativa di dettaglio sarà illustrata poi dall'arch. Giannotti. Vorrei mettere in evidenza il fatto che nella delibera, proprio per dare un segno che l'Amministrazione vuole aiutare la riqualificazione degli alberghi, è previsto che in futuro le strutture ricettive presenti nel territorio possano essere oggetto di misure incentivanti di carattere finanziario, cioè l'Amministrazione comunale dai ricavi degli oneri di urbanizzazione di quelle strutture alberghiere che cambieranno destinazione d'uso, accantonerà un ics per cento a benefici di quelle strutture che rimarranno nell'ambito delle strutture alberghiere e avranno un incentivo comunale. In passato un caso simile si è verificato per le piccole attività commerciali. Non so se l'incentivo era comunale o regionale, però spesso arrivano dalla Regione dei finanziamenti in conto interesse e in conto capitale e quindi la nostra Amministrazione comunale intende trovare il meccanismo giusto che faccia sì che gli oneri che la stessa Amministrazione incassa

dalla trasformazione d'uso di piccoli alberghi se ne accantoni una percentuale a beneficio di quegli alberghi che poi vogliono qualificarsi.

Invito l'arch. Giannotti a indicare nel dettaglio gli elementi essenziali del piano degli alberghi.

*(Entra il consigliere Leardini:
presenti n. 14)*

Arch. GIANNOTTI. Nell'exkursus della legge regionale 33/91 va detto che è una legge speciale, emanata dalla regione Marche in favore del patrimonio alberghiero, che consentiva ai Comuni di individuare nel proprio territorio le strutture ricettive, consentiva di andare in deroga ai limiti di densità edilizia, di distanze dai confini tra fabbricati e dava la facoltà ai Comuni di individuare anche i possibili ampliamenti per l'ammodernamento di queste strutture, in deroga anche ai piani regolatori vigenti. Così è stato nel Comune di Gabicce Mare che si è dotato di questo strumento urbanistico particolareggiato fin dal 1995, consentendo alla quasi totalità delle strutture ricettive esistenti una gamma di interventi, dal punto di vista delle destinazioni d'uso, ed anche un incremento volumetrico basato, per la stragrande maggioranza, sulla sopraelevazione di un altro piano.

Poi ci fu una variante nel 2000 che sostanzialmente correggeva il corpo normativo ma lasciava invariata questa possibilità di sopraelevazione, senza consentire in nessun altro luogo della struttura edilizia questa sopraelevazione volumetrica.

Andando a fare un'analisi di quanto successo in questi anni, vuoi per il patrimonio edilizio, vuoi per normative che nel frattempo si sono evolute, tipo la normativa antisismica, si è impedito a buona parte delle strutture ricettive questa possibilità di ampliamento.

Con questa variante, fermo restando i volumi già assentiti, fermo restando le destinazioni d'uso già consentite e le possibilità di deroga delle distanze tra fabbricati, è quello di dire "al fine di ammodernare le strutture ricettive questo ampliamento volumetrico si consente di metterlo all'interno del lotto fondiario, quindi non più solo in sopraelevazione ma in una

posizione che il gestore dell'albergo riterrà idonea per avere una struttura edilizia più efficiente.

Il nocciolo della variante è questo, sostanzialmente. Dopodiché per ciascuna struttura ricettiva abbiamo cercato di semplificare la vita di chi andrà a leggere questo piano particolareggiato, individuando per ciascuna struttura ricettiva un'apposita scheda contenente una serie di elementi che attengono da un lato la gestione dell'albergo, dall'altro la possibilità edilizia di trasformazione della stessa struttura ricettiva.

Poi c'è la questione della trasformazione. Già i piani particolareggiati del 1995 e del 2000 consentivano tutta una serie di trasformazioni di circa 20 strutture individuandole puntualmente, ovvero l'albergo tal dei tali si poteva trasformare da struttura ricettiva in residenza a uffici e negozi, per varie destinazioni d'uso. In questa variante troverete dei parametri, quelli che poc'anzi diceva l'assessore Pecci. Un limite di camere, un limite di stelle e una dislocazione territoriale ben precisa: non appartenere alla zona vincolata, avere un numero di stelle tra una e due. Ci sono questi criteri validi per tutto il territorio di Gabicce Mare e chi rientra in questi criteri può trasformarsi, ma non può essere un'imposizione la trasformazione, quindi anche qui abbiamo previsto la doppia opzione, ovvero la variante al piano particolareggiato ti consente una trasformazione d'uso, ma se chi gestisce l'albergo ritiene di poter continuare l'attività, è consentito un ampliamento dalla 33/91 pari al 20% della volumetria esistente, per l'adeguamento delle barriere architettoniche, almeno riesci a mettere a norma, o per lo meno quasi a norma, la struttura ricettiva. E' ovvio che non si possono avere tutte e due le cose, per cui se si decide di rimanere albergo va prodotto un vincolo di destinazione d'uso decennale per il mantenimento della struttura ricettiva.

Poi ci sono tutta un'altra serie di dettagli che però vengono ripresi dalla precedente normativa che abbiamo cercato di chiarire meglio, di rendere più elastica e flessibile anche nella lettura.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Gasperi.

SEDUTA N. 47 DEL 5 FEBBRAIO 2004

FOSCO GASPERI. Se capisco bene, gli obiettivi principali sono due: quello di favorire una ristrutturazione del nostro patrimonio ricettivo e nel contempo dare una risposta a quegli imprenditori o albergatori che trovandosi in presenza di una struttura non più adeguata e soprattutto piccola, non hanno possibilità di reinvestire proventi che non ci sono e quindi vorrebbero optare per la trasformazione d'uso.

Sopra questi due obiettivi però, credo che comunque debba sempre pensarci una situazione di regolamentazione, di coordinamento, di controllo della pubblica amministrazione, del Comune affinché la nostra ricchezza sia tutelata, conservata il più possibile, senza ledere le aspettative e i diritti dei proprietari.

In questo senso questo piano un po' mi delude, perché se già nella proposta di delibera si dice che i parametri tracciati sono limitati solamente al numero delle stelle e al numero delle camere — si va da 25 a 28 — già si prevedono circa 25 unità che possano essere trasformate. E' un quarto del nostro patrimonio alberghiero. Da 25 a 33 ci sono 8 alberghi. Capisco che non è un obbligo ma una facoltà, però possiamo vedere trasformato in residenziale un terzo del nostro patrimonio.

Voglio fare a questo punto due considerazioni, venute fuori nell'assemblea che l'Amministrazione ha fatto con l'associazione degli albergatori, a cui potevate benissimo chiamare anche la minoranza. In quell'ambito alcuni albergatori e un tecnico hanno detto cose che sono relativamente nuove ma molto interessanti. La prima è che "piccolo torna ad essere bello", cioè molti esperti di turismo, tra cui Aureliano Bonini, un esperto che anche il Comune di Gabicce Mare in passato ha incaricato di svolgere alcuni studi, dicono da tempo che la caratteristica della riviera adriatica, quella di avere strutture minime, dopo un periodo di sfortuna sta rivivendo una nuova fortuna, proprio perché la domanda del turista medio è sempre più rivolta ad individuare strutture che meglio possano rispondere alle esigenze individuali, quindi privilegia strutture piccole dove il rapporto fra cliente e proprietà sia diretto, dove vi sono maggiori attenzioni ai bisogni della clientela ecc. Questi esperti del turismo

auspicano di non buttare a mare questa nostra caratteristica.

Naturalmente non basta che sia piccola per essere gradita la struttura, deve essere piccola ma efficiente, quindi gli incentivi previsti anche dal piano possono essere utilizzati per questo scopo.

L'altra considerazione, che faceva sempre un altro albergatore, era che nella gran parte dei casi chi ha già convertito spesso non ha fatto un buon affare. C'è un guadagno immediato, un rientro di realizzo cui diversamente, con il prosieguo dell'attività il proprietario poteva sperare, ma a fronte di questo realizzo immediato assistiamo anche a un impoverimento della professionalità di chi ha realizzato la trasformazione, tant'è che vediamo che anche a Gabicce ci sono alcuni casi di ex albergatori che si rassegnano a fare lavori che non sono propriamente quelli che facevano prima, in altre strutture alberghiere, quindi c'è un degrado del nostro mestiere più importante.

Sarei stato più contento se fosse stato presente in questo piano, un riferimento al ripescaggio di questi valori, alla rivalutazione di queste condizioni. d'altra parte un piano di questo tipo dovrebbe essere funzionale, il "braccio armato" di una politica turistica ben precisa e delineata, quindi ci saremmo dovuti chiedere che tipo di struttura, come Amministrazione, andiamo a proporre a chi è proprietario di queste strutture per incontrare maggiormente e con più facilità i favori della potenziale clientela. Non credo che ci sia una politica turistica, al momento, che guida le azioni dell'Amministrazione, credo che c'era bisogno di dare risposta ai problemi di cui parlavo prima, che sono legittimi, quindi si è scelta la strada più semplificata. Senz'altro è un piano molto più schematico, molto più semplice, ma che rischia di diventare, più che semplice, una risposta inadeguata a un tentativo di rilancio della nostra proposta turistica. Depauperati se va bene di un quarto, se va male di un terzo dei nostri alberghi non so quanto possiamo pensare di migliorare economicamente il nostro paese.

Quindi sono presenti solamente i due parametri che dicevo prima. Nel piano proposta dall'architetto incaricato per primo, Martufi, si identificava anche una zona entro cui questi

alberghi non potevano trovarsi per poter chiedere la trasformazione, perché si diceva che un albergo posizionato in modo fortunato è un peccato che venga trasformato in appartamenti. Ho visto che è scomparso questo parametro e mi dispiace. Così come è scomparsa l'idea più originale che la Martufi aveva proposto, quella della possibilità di costituire il centro turistico alberghiero, questa struttura senza più camere ma con tanti servizi al loro posto, a disposizione di altre strutture che non potevano permettersi questi servizi. Era una proposta sulla cui realizzazione esistevano ed esistono grosse perplessità, però non prevederla affatto, lasciare schematicamente solo queste quattro possibilità non mi sembra opportuno. Mi pareva che questa proposta del centro turistico alberghiero rispondesse meglio a questa esigenza di politica turistica che il Comune avrebbe dovuto e potuto darsi. Non sono indicate, per esempio, le superfici minime dei nuovi alloggi. Prima c'era un minimo, qui non è previsto. E' previsto invece un ulteriore incremento, a premio, di gestioni unitarie di più strutture confinanti anche se non gestite unitariamente, del 10%. A dimostrazione che non sempre l'aumento di volume risolve i problemi che caratterizzano le nostre strutture. Forse il centro turistico alberghiero avrebbe potuto dare una risposta più moderna, più adeguata al semplice aumento del 10, 15 o 20%.

PIERGIORGIO PECCI. L'intervento è stato lungo, ha fatto un excursus del piano degli alberghi, io mi sono appuntato alcune cose e parto dall'affermazione che tu hai fatto, "piccolo è bello". E' vero che l'albergo piccolo che funziona bene, dove c'è la gestione familiare e dove il signore si chiama "Mario Rossi" e non "camera n. 1.000", sicuramente è un punto di vista condiviso dal 99% degli italiani, o per lo meno di noi qui presenti. Non è che questo piano dica agli alberghi piccoli "uscite dal piano degli alberghi, così siamo tutti felici e contenti", ma l'esatto contrario: noi lasciamo tutti gli incentivi che c'erano prima e cerchiamo anche una migliore dislocazione, nei piani bassi ove possibile, del lotto fondiario dell'albergo stesso, per cui "piccolo è bello", ma chi

è piccolo e competitivo rimarrà nel piano degli alberghi, continuerà a fare la pensioncina, l'alberghetto con le tagliatelle fatte in casa e tutti apprezzeranno, quindi sarà la fortuna dei gabiccesi, della riviera romagnola in generale. Noi non vogliamo che questi alberghi spariscono, anzi nella normativa abbiamo dato un incentivo: chi rimarrà nella struttura alberghiera avrà in futuro anche un incentivo economico, un ics per cento che speriamo sia più alto possibile.

Nel passato si diceva che l'albergo ics può fare appartamenti, l'albergo ipson può fare appartamenti. A differenza di ciò abbiamo fatto una normativa di carattere generale, che ovviamente individua alcuni alberghi che possono trasformarsi, però è una scelta di carattere generale e abbiamo pensato che l'unico vincolo che valeva la pena mantenere, rispetto a quello della Martufi che era la vicinanza al mare, fosse quello nella parte bassa del paese, dove gli alberghi sono attaccati l'uno all'altro, e guarda caso i più vecchi, perché quelli da 30 camere in su si sono tutti ristrutturati e sono tutti molto competitivi (si sono ristrutturati, hanno fatto buoni servizi e stanno lavorando), quindi l'unico vincolo rimasto è quello della tutela paesaggistica del paese, della vecchia 1497.

Quando parli di centro turistico alberghiero ipotizzato in origine, nelle prime fasi di studio del piano degli alberghi, non era più un alberghiero, perché se non hai la ricettività della struttura non hai più niente a che fare con l'albergo, tant'è che una delle problematiche era che nelle parti basse dell'immobile si potesse fare attività di ristorazione, di commercio, ma è previsto anche oggi: invece di chiamarsi "centro turistico alberghiero" si chiama "struttura mista" ed è la stessa cosa. Abbiamo tolto la parola "alberghiero" perché una struttura, se non ha più la licenza di albergo, limita l'esercizio ai propri clienti. Nell'albergo puoi fare di tutto, dalla sauna ai massaggi, al salto in lungo, purché tutti questi servizi siano limitati ai propri clienti, per cui "centro turistico alberghiero" era una parola nata come ipotesi di lavoro e di studio ma di alberghiero non c'era niente.

Hai poi accennato al fatto del 10% di incremento volumetrico in caso di gestione

unitaria di più immobili alberghieri. Nella normativa del 1995 e del 2000 quando un proprie cie minima degli appartamenti.

Arch. GIANNOTTI. Il motivo per cui abbiamo pensato di non mettere un limite al taglio degli alloggi, dipende dal fatto che stiamo parlando di strutture edilizie le quali, probabilmente, si trasformeranno non solo e non tanto con demolizione e ricostruzione, ma con ristrutturazione edilizia. Diventa estremamente complicato — perché c'è un problema di adeguamento non solo strutturale ma igienico-sanitario — andare a definire il taglio degli alloggi, perché dipende dai metri quadri che hai e, come qualsiasi progettista sa, un conto è la struttura edilizia nuova dove dico “fai degli alloggi da 70 metri quadrati”, altro conto intervenire sull'esistente, perché è molto probabile che in una struttura degli anni '60 esce un alloggio da 100 metri quadri che è a norma, anche dal punto di vista igienico-sanitario e poi ne devo fare quattro da 35 metri o tre da 50, perché ho una conformazione strutturale di questo tipo. Porre dei limiti significa avere l'effetto contrario, cioè avere una pessima ristrutturazione edilizia e probabilmente non andare incontro a un miglioramento igienico-sanitario, strutturale, statico della stessa struttura; Ecco perché l'abbiamo tolto.

Il centro turistico-alberghiero di fatto è la struttura mista, ma lei non troverà scritto in nessuna legge regionale che parla di turismo, la dizione “centro turistico alberghiero”, perché non esiste, è una dizione che nella nostra regione non esiste. Abbiamo cercato di chiamarla in modo comprensibile, non in contrasto con le vigenti leggi regionali le quali parlano di due grandi famiglie: albergo o centro benessere, garnì, motel ecc; oppure residenza turistica alberghiera. Queste sono le due famiglie della legge regionale 42/94. Tutto quello che si scrive di diverso in una normativa corre il rischio di generare degli equivoci, quindi è un lavoro letterario, in questo caso.

Riguardo alla trasformazione degli alberghi il piano del 1995 consentiva la trasformazione di 19 strutture edilizie. Attraverso un criterio omogeneo da 19 siamo passati a 25. Non è che prima il precedente piano degli

alberghi impediva la trasformazione, ma lo faceva in maniera diversa, con un criterio territoriale diverso, andando a individuare delle destinazioni d'uso specifiche, forse non a caso, perché la trasformazione d'uso da alberghi in negozi è un non senso.

Fosco GASPERI. E' passato così tanto tempo su questa vicenda. Il piano del 1995 rispondeva alle esigenze di allora ma adesso ce ne sono altre, quindi il riferimento a quello mi interessa relativamente. In valore assoluto rimangono, minimo, 25 strutture che in teoria possono essere trasformate e non si sa quante altre ne possono entrare. Ma è un dato di fatto, non è una critica.

Ho capito che predeterminare dei minimi per quanto riguarda gli alloggi, poi comporta, da un punto di vista della divisione su strutture che non vengono ricostruite dal nuovo, difficoltà, però uno degli obiettivi delle precedenti Amministrazioni e di tutte le Amministrazione della riviera è quello di evitare di creare una eccessiva frammentazione. Se non mettiamo neanche un minimo lasciamo libero all'imprenditore di fare come vuole. Non mi pare molto opportuno. Con tutto il rispetto che ho per le difficoltà di chi deve trasformare, bisogna anche rispettare un minimo di volontà del bene comune, che è quello di impedire una eccessiva frammentazione.

Per questa cosa che l'aumento del 10% anche in presenza di realtà alberghiere non contigue ci fosse nel 1995, vale il discorso che ho fatto prima: non è importante se c'era o non c'era nel 1995, l'importante è stabilire adesso se è opportuno o meno. I riferimenti al passato devono lasciare il passo a considerazioni dell'oggi. Vorrei capire, senza fare assolutamente polemica, come è possibile che due alberghi, uno in via Balneare e uno in via del Porto si possano unificare. Che senso ha prevedere una cosa simile per due realtà così distanti fra loro? L'aumento è dell'uno, dell'altro o di tutti e due?

Arch. GIANNOTTI. L'aumento è di tutti e due ed ha una logica, perché vuol dire evitare che strutture piccole vengano lasciate all'abbandono, che rimangano da sole e quindi, attraverso un vincolo di acquisizione si mette in

moto un meccanismo incentivante per consentire a strutture anche piccole, ma co-gestite, di stare in piedi. Poi, il 10% si accompagna a un vincolo di destinazione d'uso decennale.

PIERGIORGIO PECCI. Il caso che mi è venuto subito in mente quando l'arch. Giannotti ha previsto di applicare questa possibilità, fa riferimento al fatto che molti albergatori lamentano che le cucine sono il punto critico della gestione alberghiera e comunque tutti evitano di chiudere le proprie cucine, perché se un albergo chiude la cucina e fa il meublè, probabilmente è destinato a chiudere nel giro di pochissimo tempo. Abbiamo visto che i meublè a Gabicce sono pochi e non hanno un grande sviluppo, proprio perché non sono redditizi. Dando la possibilità di una gestione unitaria con l'incremento del 10%, forse vuol dire anche che un albergo può mantenere la propria cucina, magari ampliando la sala da pranzo, il soggiorno ecc. e viceversa, l'albergo che ha la gestione unitaria chiude la cucina. Se c'è un unico gestore, a maggior ragione chiudere una cucina e dare un'unica cucina per due alberghi è proprio il meccanismo giusto, si ritorna al centro turistico alberghiero. Questo sarebbe un modo per raggiungere l'obiettivo che ci prefiggevamo quando studiavamo il piano degli alberghi qualche tempo fa. Se il problema è la cucina in un albergo, questa gestione unitaria potrebbe essere la risoluzione del problema.

SINDACO. Il riferimento al vecchio non è fatto per ripicche, ma per prendere quello che di buono si ritiene che ci sia e che valga ancora oggi. Non è un discorso che ispira un'atmosfera che qualche volta in questo Consiglio comunale c'è stata. Così come riprendere l'ampliamento previsto dalla legge regionale, perché c'era nel precedente piano e chi non l'ha utilizzato lo può utilizzare.

La logica a cui tu facevi riferimento, dell'ampliamento del 10% non va tenuta presente nel caso di due alberghi che sono distanti 200 metri, non lo vorranno. Così come quelli che vogliono alzare il piano e non hanno lo spazio intorno per mettere volumi, non potranno beneficiare di questa norma, quindi è implicito che ne beneficerà chi potrà.

Sul centro turistico alberghiero, a parte le questioni di dicitura coerenti con la normativa regionale, per cui bisogna usare anche la terminologia giusta, non è che viene cancellato o impedito, perché se si vuol fare lo si fa, nella struttura mista si può fare una cosa di questo genere, sempre facendo i conti con le licenze di ristorante. Quello che cambia rispetto all'idea originaria, è che nell'idea originaria c'era forse un vincolo troppo stretto fra la creazione del cosiddetto centro turistico alberghiero e la dismissione delle cucine da parte di alberghi, perché c'era un legame molto stretto in quanto due alberghi dicevano "chiudiamo la cucina" e si convenzionavano con la cucina del centro turistico alberghiero, cosa che subito gli albergatori hanno visto come difficile o improbabile, ma se qualcuno lo volesse fare oggi, in una struttura che può cambiare questa destinazione, lo potrebbe fare ugualmente. Quindi è il vincolo troppo stretto che c'era, che poneva delle difficoltà e non era stato accolto con grande ardore dagli albergatori, e si può capire che, vincolato com'era, fosse di difficile realizzazione.

Poi aggiungerei che c'è un po' di confusione, perché non si sa bene qual è il destino futuro del turismo di Gabicce, in quanto gli albergatori dicono che le cucine sono un grosso peso, i bagnini dicono che si vorrebbe trasformare la spiaggia in un luogo dove si sta tutto il giorno perché le richieste del mercato attualmente sono quelle di stare tutto il giorno sulla spiaggia, quindi gli alberghi dovrebbero chiudere le cucine. Su un argomento di questo genere mi sembra che ci sia ancora da meditare e non vi sia un indirizzo condiviso, perché la politica turistica è fatta di questo, non di tante altre invenzioni dell'Amministrazione, è fatta soprattutto degli orientamenti che hanno gli operatori del settore.

Un ultimo accenno voglio farlo alla questione dei piccoli alberghi. Io sono timoroso quanto te sulla esclusione dei piccoli alberghi, perché personalmente ho, non dico una simpatia, ma se posso non vado mai nell'albergo grosso, perché credo che abbiano proprio un valore, i piccoli alberghi, ma dalla categoria degli albergatori è venuto sempre l'input, tranne, abbastanza sorprendentemente, nell'assem-

blea di cui parlavi prima, della non redditività al di sotto di un certo numero di camere, per cui il rischio è la chiusura di tutti gli alberghi che sono sotto un certo numero di camere.

Mi auguro che trovino il modo e soprattutto il tipo di esigenza cui loro possano rispondere, per mantenere la loro struttura, tant'è che in quell'assemblea ho detto che, avendo partecipato ad un incontro alla fiera di Rimini sugli ecoalberghi, dove ho anche precisato che c'erano "quattro gatti", ho incontrato un'associazione dei piccoli alberghi del versante romagnolo, di cui ho preso gli estremi. Come dire che se di là dal fiume c'è un'associazione di piccoli alberghi, vuol dire che c'è una richiesta di piccoli alberghi, per lo meno c'è una convenienza a tenere aperti i piccoli alberghi, per cui nel piano questa previsione non è allettante per il fatto che la difesa del patrimonio alberghiero è quello che vogliamo, però è anche vero che se il piccolo albergo non trova più mercato, deve avere la possibilità di fare qual cos'altro, ma mi auguro che trovi mercato e che possa essere mantenuto come piccolo albergo. Tenete conto che nell'ambito di questi cambi di destinazione ve ne sono alcuni che possono essere tranquillamente considerati già concessi, perché quelli chiusi già da 7-8 anni, che forse andavano considerati come cambio di destinazione anche nella variante precedente, li possiamo sottrarre da quelli che cambieranno. Sono 25 che potranno cambiare destinazione, me ne vengono in mente 3-4 di quelli che ho detto, per cui da 25 scendiamo a 21 o a 20. La cosa, probabilmente, è più contenuta, e me lo auguro. Però non mi sento di mettere una barriera di fronte a chi dice "non ce la faccio più ad andare avanti", e purtroppo c'è anche per numero di camere ben superiore alle 25

Ha la parola l'assessore Scola.

MILENA SCOLA. Vorrei aggiungere qualche considerazione. Noi stiamo catalogando i piccoli alberghi come se fossero gli alberghi da 25, 27, 30 camere, senza renderci conto che il 95% degli alberghi di Gabicce possono considerarsi piccoli alberghi, perché se ci raffrontiamo con delle realtà turistiche che sono oggi in competizione con noi, che non sono solo quelle della riviera romagnola, ma pensiamo a quelle

della Croazia, dell'Egitto, parliamo di strutture alberghiere che come minimo hanno 200 camere, quindi anche gli alberghi gabiccesi, come quelli romagnoli, che hanno 50 camere, non possiamo considerarli strutture di un certo tipo.

Dico questo anche perché vorrei suggerire una ulteriore riflessione sul fatto che in realtà, quando si dice che oggi c'è la tendenza anche del mercato turistico a privilegiare il piccolo albergo, non si parla della struttura urbanistica ma del tipo di accoglienza. Quando diciamo piccolo albergo, intendiamo soprattutto un albergo a gestione familiare, dove c'è un certo tipo di accoglienza, che è ben diverso da una struttura urbanistica più importante dove si diventa veramente un numero, ma sfido un albergo di 50-60 camere che ospita 100-120 persone, gestito familiarmente, a non essere considerato un piccolo albergo.

Quindi questa preoccupazione che se Gabicce perde 20 strutture di 25 camere si perde un certo tipo di caratterizzazione e di accoglienza mi sembra una preoccupazione eccessiva, anche perché credo che una vera politica turistica in questo momento debba mirare non tanto alla quantità delle strutture ricettive, perché non credo che la ricchezza di questa città sia dovuta al numero dei posti letto ma sia dovuta alla qualità delle camere e di questi posti letto, perché se abbiamo alberghi con camere di 2 metri per 2, con dei bagni che non hanno neanche la finestra, non credo che mantenere vive queste strutture possa essere una garanzia per il futuro turistico della nostra città.

Un'altra precisazione in merito a questo piano degli alberghi che comunque è stato frutto di una serie di ragionamenti e sul quale alcuni problemi ce li siamo posti. Io faccio l'assessore al turismo da neanche un anno, quindi ho potuto verificare solo le lamentele che sono arrivate per l'estate 2003: mi auguro che questi alberghi chiudano piuttosto che continuare ad essere gestiti in un certo modo. Ma a parte questo c'è anche un articolo che credo non sia stato sottolineato, che sostanzialmente rimanda a una riflessione, a una revisione fra due anni, cioè questo piano degli alberghi entra in vigore oggi, però a differenza del piano degli alberghi datato 1995 a cui fino ad oggi non si è

SEDUTA N. 47 DEL 5 FEBBRAIO 2004

rimesso mano, si dice “tra due anni ci fermiamo, vediamo cosa è successo nel frattempo ed eventualmente correggiamo il tiro”. Quindi darsi questo appuntamento in qualche modo vincolante per l’Amministrazione per vedere che cosa è successo nel frattempo sia importante.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Tacchi.

BRUNA TACCHI. Poche considerazioni, visto che questo punto è già stato abbondantemente discusso. L’attività alberghiera è la maggiore di questo paese e quindi, in quanto tale, con tutti i problemi che ci sono, ha sempre coinvolto tutti gli amministratori al turismo e all’urbanistica degli ultimi tempi, proprio perché è sempre stato molto sentito questo discorso di piccoli alberghi che non si sa pi come far sopravvivere, quindi non credo che ci sia da aggiungere altro. Avrei avuto delle domande da fare, ma sono già state chiarite e non aggiungo altro.

Rimango perplessa per il fatto che va comunque in Commissione edilizia un piano degli alberghi, ha un parere non positivo, ma la conferenza dei servizi verrà fatta dopo in quanto non ci sono i pareri della Asl e della Provincia. Non era il caso che ci fossero tutti questi pareri, prima di procedere all’approvazione del piano? Se ci fossero stati i pareri già acquisiti, noi saremmo stati più contenti di vedere questo piano.

Circa il discorso dei due alberghi, uno al porto e uno in via Balneare e che hanno tutti e due gli incentivi perché sono dello stesso proprietario, mi lascia un po’ perplesso questo fatto. Però, giustamente, mi riconosco nella filosofia “pur che si riesca ad uscirne fuori”, “pur che ci sia la possibilità di decollare” non lasciamo perdere niente. E’ allora il caso di aggiungere il famoso accorpamento, quello che era previsto per le concessioni balneari: due stessi proprietari hanno due alberghi lontani l’uno dall’altro e hanno gli incentivi in tutti e due gli alberghi, si potrebbe prevedere che possa contribuire il vicino ad avere gli stessi incentivi facendo una specie di accorpamento per poter vedere veramente l’agevolazione in atto.

Voi non avevate il numero legale, prima, ma noi saremmo rimasti qui comunque.

Siccome il tecnico annuiva a questa mia proposta, vorrei sapere se viene presa in considerazione.

Arch. GIANNOTTI. In qualche maniera l’abbiamo presa in considerazione. Troverà nell’art. 9 due possibilità: una è quella del famoso 10%, ma c’è anche un’altra opzione per favorire ulteriormente questa sorta di accorpamento, ovvero la possibilità di presentare progetti unitari, nel qual caso si può andare anche a confine. Ovviamente ci deve essere l’adesione di entrambi i proprietari, per favorire ulteriormente i casi di cui parlava lei e questa è una novità, ma è una norma adoperata comunemente in tutti i regolamenti edilizi. Se ci sono due alberghi che hanno intenzione di unirsi, magari tappando il buco con strutture leggere in acciaio, in vetro, questa possibilità è contemplata.

SINDACO. Se non vi sono altri interventi, pongo in votazione il punto 3 dell’ordine del giorno.

*Il Consiglio approva con 9 voti favorevoli,
1 contrario (Gabellini)
e 4 astenuti (Tacchi, Gasperi, Miceli e Patruno)*

Pongo in votazione l’immediata eseguibilità dell’atto.

*Il Consiglio approva con 9 voti favorevoli,
1 contrario (Gabellini)
e 4 astenuti (Tacchi, Gasperi, Miceli e Patruno)*

Intervento urbanistico preventivo esteso all’isolato compreso tra viale della Vittoria, via Mazzini, via G. Leopardi e viale della Repubblica — Variazione della convenzione per monetizzazione di opere non eseguite

SINDACO. L’ordine del giorno reca, al punto 4: Intervento urbanistico preventivo esteso all’isolato compreso tra viale della Vittoria,

SEDUTA N. 47 DEL 5 FEBBRAIO 2004

via Mazzini, via G. Leopardi e viale della Repubblica — Variazione della convenzione per monetizzazione di opere non eseguite.

Ha la parola l'assessore Pecci.

*(Escono i consiglieri Patrino, Gabellini e Balestrieri:
presenti n. 11)*

PIERGIORGIO PECCI. E' una variazione della vecchia convenzione. Nel 1998, con delibera del Consiglio comunale 215 è stato approvato un intervento urbanistico preventivo in una zona di completamento residenziale ed alberghiero compreso tra via della vittoria, via Leopardi, via Mazzini, via della Repubblica. Successivamente a questa prima convenzione è stata fatta una seconda convenzione con cui veniva disposta la modifica della prima, stabilendo che i lavori di allargamento del marciapiede dovessero essere effettuati entro tre anni dal rilascio delle concessioni edilizie per i singoli interventi e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità. A seguito di questa seconda convenzione è stata stipulata una fidejussione assicurativa a favore del Comune di Gabicce Mare. Successivamente, nel 2002 e nel 2003 i signori Scola Luciano, Anna Maria e Fernando hanno fatto istanza per lo svincolo della fidejussione relativa agli obblighi assunti con la convenzione del 1990 perché non c'è più necessità di questa convenzione. Nella convenzione si prevedeva l'allargamento dell'attuale marciapiede su via Leopardi mediante l'arretramento dell'attuale muretto di proprietà dell'hotel San Marco per cm. 70-80, fino ad avere un passaggio di 1,50 metri. Così la stessa cosa su via della Vittoria-angolo via Mazzini, per l'intervento residenziale di quell'angolo dell'isolato.

I signori Scola hanno fatto questa istanza perché non c'è più la necessità di arretrare la loro proprietà e allargare il marciapiede di servitù di pubblico passaggio, perché prima che loro potessero chiedere di realizzare le opere previste nella convenzione il Comune ha provveduto ad allargare il marciapiede di sua iniziativa. Via Leopardi infatti è stata leggermente ristretta e il marciapiede è sufficientemente ampio e non c'è più bisogno di arretrare la proprietà dell'hotel San Marco a beneficio

del marciapiede che è già uguale a quello davanti e dietro. Di conseguenza, per questo effetto l'ufficio urbanistica ha calcolato la monetizzazione delle opere non eseguite che secondo l'ufficio corrispondono a 50 euro a metro quadrato. I metri quadrati sono 18, per cui 50 euro a metro quadrato per 18 fa 900 euro.

Con questa delibera andiamo a svincolare i signori Scola da questo obbligo vecchio e non c'è più bisogno di tenerli vincolati perché lo scopo dell'Amministrazione è stato raggiunto già effettuando l'allargamento dello stesso marciapiede, per cui si chiede questa variazione della convenzione.

*(Entra il consigliere Balestrieri:
presenti n. 12)*

SINDACO. Se non vi sono interventi, pongo in votazione il punto 4 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all'unanimità

**Approvazione dei seguenti regolamenti:
“Piano di localizzazione dei punti vendita esclusivi di stampa quotidiana e periodica” e “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per punti esclusivi di stampa quotidiana o periodica”**

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 5: Approvazione dei seguenti regolamenti: “Piano di localizzazione dei punti vendita esclusivi di stampa quotidiana e periodica” e “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per punti esclusivi di stampa quotidiana o periodica”.

Ha la parola l'assessore Scola.

*(Entrano i consiglieri Patrino e Gabellini:
presenti n. 14)*

SEDUTA N. 47 DEL 5 FEBBRAIO 2004

MILENA SCOLA. Questa delibera nasce dalla necessità di adeguarsi alle direttive emanate dalla Regione Marche. Nel 2002 avevamo già adottato un piano di localizzazione dei punti di vendita esclusivi e non esclusivi, oggi andiamo sostanzialmente a riapprovarlo, propri per adeguarci agli indirizzi predisposti dalla Regione Marche. Fondamentalmente non è cambiato niente di sostanziale, tranne che per quello che riguarda i punti di vendita non esclusivi, perché a seguito di una consultazione che c'è stata anche con i rappresentanti delle edicole che hanno manifestato la preoccupazione di una eccessiva concorrenza — di fatto i numeri dimostrano che la lettura dei giornali e dei quotidiani è in diminuzione sul nostro territorio — e visto che il piano precedente prevedeva la possibilità di un'apertura di dieci punti non esclusivi a fronte di una richiesta di diminuzione, abbiamo pensato di portare da 10 a 5 i punti vendita non esclusivi, precisando anche che di fatto in questi due anni di vigenza del piano, nonostante la possibilità di apertura di dieci punti, di fatto è arrivata un'unica richiesta che è stata accolta. Si tratta del tabaccaio in via Battisti, un po' prima dei Giardini Unità d'Italia che ha chiesto autorizzazione ma di fatto ancora non ha proceduto a un'applicazione concreta. Quindi fondamentalmente l'unica modifica sostanziale è questa diminuzione delle autorizzazioni sui punti di vendita non esclusivi.

Non aggiungo altro, a meno che ci siano domande.

SINDACO. Se non vi sono interventi, pongo in votazione il punto 5 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all'unanimità

Rinnovo convenzione con il Comune di Gradara per il servizio di polizia municipale sino al 31.12.2004

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 6: Rinnovo convenzione con il Comune di Gradara per il servizio di polizia municipale sino al 31.12.2004.

Ha la parola l'assessore Scola.

*(Esce il consigliere Davide Scola:
presenti n. 13)*

MILENA SCOLA. Questa convenzione tra il Comune di Gabicce Mare e il Comune di Gradara è già stata sperimentata per un anno, con risultati giudicati da entrambe le parti soddisfacenti. I servizi sono stati diversificati in questo anno, dall'attività più tradizionale come il pattugliamento dei due territori comunali fino a iniziative di educazione stradale nelle scuole. Entrambi i corpi di polizia hanno giudicato favorevolmente questa convenzione, perché ha permesso anche uno scambio di esperienze e conoscenze e ha consentito la possibilità di condividere sia l'esperienza personale e professionale del corpo, sia le dotazioni tecnologiche, quindi fondamentalmente un'esperienza giudicata positiva sia da chi l'ha vissuta e interpretata sia dagli amministratori, per cui il Comune di Gradara ha già riapprovato questa convenzione, noi arriviamo un pochino più in ritardo, però questa sera la portiamo in Consiglio comunale convinti della bontà di questa iniziativa.

SINDACO. Pongo in votazione il punto 6 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all'unanimità

Rinnovo convenzione tra i Comuni di Colbordolo, Gabicce Mare, Monteciccardo, Montelabbate, S. Angelo in Lizzola, Tavullia e l'Associazione Avim per il servizio di pronta accoglienza per minori stranieri e italiani

SEDUTA N. 47 DEL 5 FEBBRAIO 2004

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 7: Rinnovo convenzione tra i Comuni di Colbordolo, Gabicce Mare, Monteciccardo, Montelabbate, S. Angelo in Lizzola, Tavullia e l'Associazione Avim per il servizio di pronta accoglienza per minori stranieri e italiani.

Ha la parola l'assessore Balestrieri.

CORA BALESTRIERI. Si tratta del rinnovo di una convenzione che abbiamo già visto in Consiglio comunale l'anno scorso e della riserva di un posto per minori di sesso maschile tra i 12 e i 18 anni che è sempre difficile trovare nei momenti di emergenza, perché non ci sono numerose strutture di questo tipo e soprattutto non ci sono numerosi posti letto per questi minori. Quindi attraverso questa convenzione, insieme ai Comuni di Colbordolo, Monteciccardo, Montelabbate e Tavullia noi ci riserviamo un posto che paghiamo una cifra di 18 euro giornalieri suddivisa per tutti i Comuni e di 55 euro giornalieri laddove ci sia un minore rinvenuto nel Comune di Giunta che è tenuto a

pagare la cifra intera in questi casi.

Ci sono poche cose da dire, anche perché è identica a quella dell'anno scorso, quindi non dico altro se non rispondere a eventuali chiarimenti e domande.

SINDACO. Pongo in votazione il punto 7 dell'ordine del giorno.

SINDACO. Pongo in votazione il punto 6 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio approva all'unanimità

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

Il Consiglio approva all'unanimità

La seduta è tolta.

La seduta termina alle 23,20