

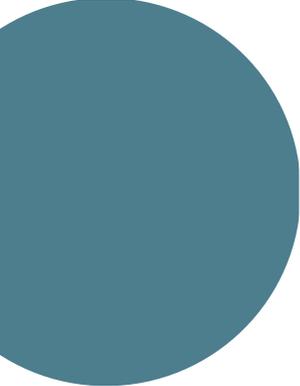


**il nuovo
SPORTELLO ALBERGHI**

SEI UN IMPRENDITORE ?

SEI UN ALBERGATORE ?

SCOPRI LE
OPPORTUNITÀ
CHE HAI



SPORTELLLO ALBERGHI

Info: Via F. Rosaspina 21, primo piano, 47923 Rimini

Email: sportello.alberghi@comune.rimini.it

Tel. 0541704411

I CASI

E LE SCHEDE

A

SONO UN ALBERGATORE

VOGLIO INTERVENIRE SULLE AREE ESTERNE

- **Intervenire sulle aree pertinenziali della tua struttura**
(opere di arredo - ombrelloni, pergole, piscine in arredo; opere pertinenziali permanenti - piscine, centrali termiche; opere temporanee - dehors, bubble...)
- **Integrare le attività complementari alla tua struttura**
(ristrutturando o demolendo una altra struttura adiacente in disuso per fare parcheggi, ristorante, spa, sale congressi)
- **Recuperare edifici dismessi ad uso residenza collettiva**
(manutenutando o ristrutturando una altra struttura in disuso per uso temporaneo a studentato, staff hotel)

VOGLIO INTERVENIRE SULL'EDIFICIO SENZA DEMOLIZIONE TOTALE

- **Rinnovare la tua struttura**
(con interventi di restyling interni ed esterni senza ampliamenti né demolizione totale)
- **Ampliare la tua struttura**
(senza demolizione totale, anche con cambi d'uso dei negozi o altre attività al piano terra dell'edificio, o ampliando in sotto elevazione, aderenza o sopra elevazione)
- **Ampliare la tua struttura annettendo una o più strutture di lotti adiacenti**
(con il mantenimento della tua struttura, della gestione unitaria dei servizi e dell'uso ricettivo-alberghiero, in edifici senza collegamenti funzionali)
- **Ampliare la tua struttura sfruttando i vantaggi dell'accorpamento**
(con il mantenimento della tua struttura, collegando funzionalmente i nuovi volumi)

VOGLIO DEMOLIRE E RICOSTRUIRE L'EDIFICIO

- **Operare una riqualificazione profonda della tua struttura**
(con demolizione e ricostruzione totale)
- **Operare una riqualificazione profonda della tua struttura e sfruttare i vantaggi dell'accorpamento**
(con demolizione e ricostruzione totale con sostituzione edilizia)

scheda
A.01

scheda
A.02

scheda
A.03

scheda
A.04

scheda
A.05

scheda
A.06

scheda
A.07

scheda
A.08

scheda
A.09

B

SONO UN IMPRENDITORE

VOGLIO INVESTIRE IN UNA ATTIVITÀ SU SUOLO PUBBLICO

- Ampliare il tuo chiosco di alimenti e bevande
- Aprire un nuovo chiosco e/o una nuova attività ludico-sportiva, partecipando a un bando

VOGLIO INTERVENIRE SU UNA STRUTTURA DISMESSA O IN DISMISSIONE

- Investire in altre forme di residenza collettiva su una struttura dismessa o in dismissione
(studentati, staff, hotel, ...)

scheda
B.01

scheda
B.02

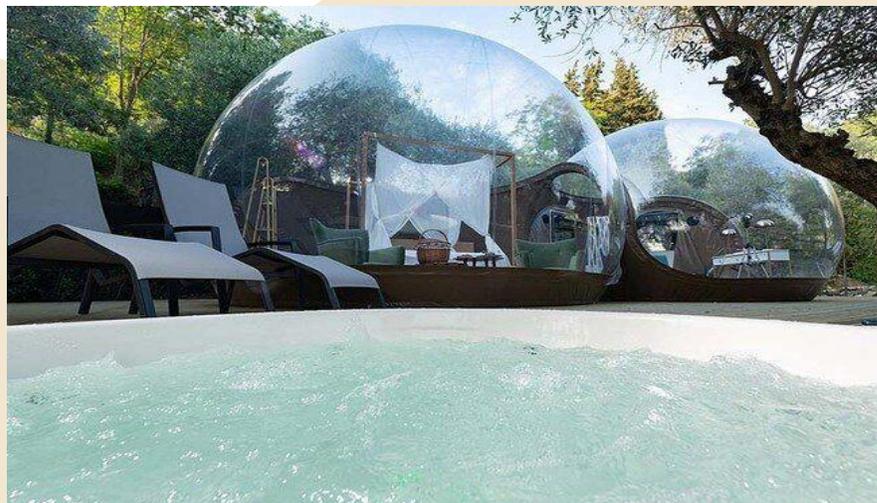
scheda
B.03

Scheda

A.01

INTERVENIRE SULLE AREE PERTINENZIALI DELLA STRUTTURA

Voglio intervenire sulle aree esterne pertinenti della mia struttura
(opere di arredo ombrelloni, pergole, piscine in arredo; opere pertinenti permanenti
piscine, centrali termiche; opere temporanee dehors, bubble...)



Interventi sull'area esterna con opere di arredo quali, ombrelloni, pergole, piscine in arredo oppure opere pertinenti stabili e permanenti quali piscine interrato e fuori terra, volumi tecnologici oppure installare opere temporanee quali dehors, bubble ecc

Scheda

A.01

INTERVENIRE SULLE AREE PERTINENZIALI DELLA STRUTTURA

Voglio intervenire sulle aree esterne pertinenziali della mia struttura
(opere di arredo ombrelloni, pergole, piscine in arredo; opere pertinenziali permanenti
piscine, centrali termiche; opere temporanee dehors, bubble...)

Gestione

Obbligatoria la gestione unitaria, legata all'esercizio dell'attività alberghiera

Principali limiti e quantità

Distanze, materiali e dimensioni dipendono dal tipo di intervento che si propone:

_per opere di arredo, art. 95 e 98 del RUE

_per opere pertinenziali permanenti e piscine, art. 45bis del RUE

_per opere temporanee, art. 97 del RUE

Usi

Attività ricettiva

Oneri e contributi

Nessun Contributo di costruzione per opere di arredo o pertinenziali su area privata

Titoli abilitativi

Dall' attività edilizia libera al Permesso di Costruire (per alcune opere di arredo e manufatti permanenti)

PREMIALITA'

//

Scheda

A.02

INTEGRARE LE ATTIVITA' COMPLEMENTARI ALLA STRUTTURA

Voglio integrare le attività complementari della mia struttura (ristrutturando o demolendo una altra struttura adiacente in disuso per fare parcheggi, ristorante, spa, sale congressi)



Interventi su strutture adiacenti e contigue dal mantenimento del fabbricato alla sua demolizione e ricostruzione per realizzare servizi complementari quali autorimesse parcheggi, servizio ristorante, servizi wellness spa e sale congressi ecc

INTEGRARE LE ATTIVITA' COMPLEMENTARI ALLA STRUTTURA

Voglio integrare le attività complementari della mia struttura (ristrutturando o demolendo una altra struttura adiacente in disuso per fare parcheggi, ristorante, spa, sale congressi)

Gestione

Obbligatoria la gestione unitaria, legata all'esercizio dell'attività alberghiera

Principali limiti e quantità

Recupero del volume esistente più ampliamenti e incrementi volumetrici (Premialità)
(art. 6bis- 23bis e art. 51 e 57 del RUE)

Oneri e contributi

Contributo di Costruzione dovuto con agevolazioni

Usi

Servizi complementari dell'attività ricettiva (quali autorimessa, ristorante, spa, palestra, sale congressi) ad uso esclusivo di una o più strutture ricettive.

Titoli abilitativi

- > Per interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia (RE): SCIA
- > Per sostituzioni edilizie in DR come Nuove Costruzioni: PdC

PREMIALITA'

Se si migliorano le prestazioni energetiche, igieniche, sismiche o se si rimuovono le barriere architettoniche:

> Con interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE), premio fino al 20% del Volume esistente e ulteriore volume interrato a parcheggio nei limiti art. 2 della L. 122/1989

(art. 6bis- 23bis e art. 51 e 57 del RUE)

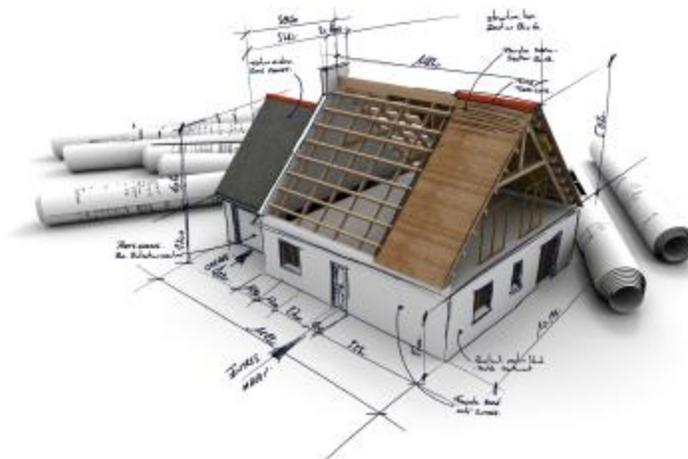
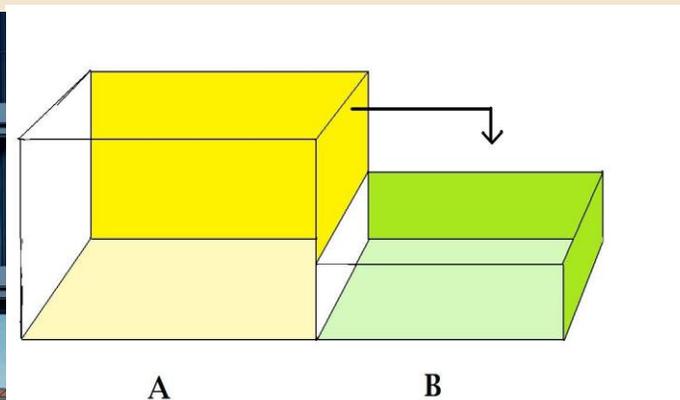
> Per interventi di demolizione e ricostruzione integrale (DR) con nuova costruzione, premio fino al 40% della Superficie Complessiva (SC) e ulteriore incremento per interrato a parcheggio, fino al raggiungimento del requisito minimo di posti auto pertinenziali.

Scheda

A.09

OPERARE UNA RIQUALIFICAZIONE PROFONDA DELLA STRUTTURA E SFRUTTARE VANTAGGI ACCORPAMENTO

Voglio fare una riqualificazione profonda della struttura e sfruttare i vantaggi dell'accorpamento (con demolizione e ricostruzione totale/con sostituzione edilizia)



Interventi di riqualificazione
struttura ricettiva fino alla
cessione di cubatura su ulteriori
edifici ricettivi

OPERARE UNA RIQUALIFICAZIONE PROFONDA DELLA STRUTTURA E SFRUTTARE VANTAGGI ACCORPAMENTO

Voglio fare una riqualificazione profonda della struttura e sfruttare i vantaggi dell'accorpamento (con demolizione e ricostruzione totale/con sostituzione edilizia)

Gestione

Obbligatoria la gestione unitaria, legata all'esercizio dell'attività alberghiera

Principali limiti e quantità

Quantità esistenti con ampliamenti derivanti da eventuali premialità e dalla cessione di cubatura
(art. 6bis e art. 57del RUE)

Altre condizioni

- > l'edificio da demolire non dovrà essere a più di 1.500 m di raggio dal lotto della struttura oggetto di ampliamento
- > l'area liberata può essere o ceduta al comune o, previa monetizzazione, destinata a servizi complementari a strutture ricettive che siano entro 500 o 800 metri.

Usi

Attività ricettiva e servizi complementari (quali autorimessa, ristorante, spa, palestra, sale congressi) ad uso esclusivo di una o più strutture ricettive.

Titoli abilitativi

Permesso di Costruire Convenzionato

PREMIALITA'

Con intervento di sostituzione edilizia premio fino al 40% della Superficie Complessiva esistente se si migliorano le prestazioni energetiche, igieniche, sismiche o se si rimuovono le barriere architettoniche dell'interezza dell'edificio.

Oneri e contributi

E' richiesto il Contributo di Costruzione e eventuali monetizzazioni degli standard pubblici in relazione all'intervento edilizio e all'aumento di carico urbanistico.

INVESTIRE IN ALTRE FORME DI RESIDENZA COLLETTIVA SU UNA STRUTTURA DISMESSA O IN DISMISSIONE

Voglio investire in altre forme di residenza collettiva su una struttura dismessa o in dismissione (studentati, staff hotel....)

Principali limiti e quantità

Recupero del volume esistente.
Art. 27bis del RUE

Oneri e contributi

Esente da contributo di costruzione.
Eventuale fideiussione per obbligo di ripristino ad uso ricettivo.

Usi

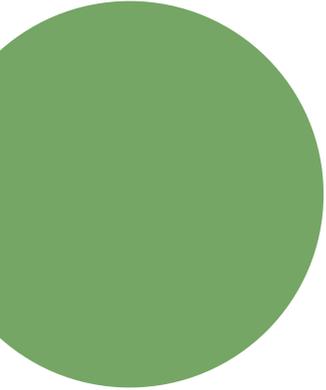
Residenza collettiva temporanea per studenti universitari o personale sanitario o per dipendenti stagionali del settore turistico.

Titoli abilitativi

PdC Convenzionato

Altre condizioni

- > Per le strutture ricettive dismesse al 25/03/2021 è necessaria la Delibera di Giunta Comunale
- > Per le strutture ricettive dismesse in data successiva al 25/03/2021 è necessaria l'approvazione del Consiglio Comunale
- > La durata dell'uso temporaneo è fissata in 5 anni, più eventuale proroga di altri 5 anni
- > Obbligo di ripristino all'uso ricettivo alla scadenza



SPORTELLO ALBERGHI

Art. 2 della L.R. 15/2013

Semplificazione dell'attività edilizia

1. La presente legge persegue la semplificazione dell'attività edilizia e l'uniformità di interpretazione e applicazione della disciplina edilizia nell'ambito del sistema regionale delle autonomie locali, attraverso:

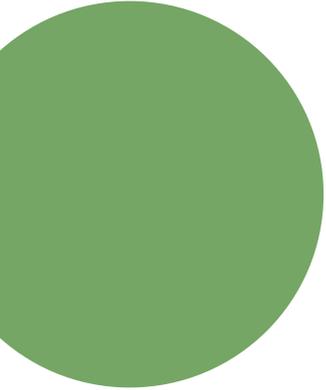
a) il rafforzamento della funzione dello Sportello unico per l'edilizia (SUE) **quale unico interlocutore tra i cittadini e la pubblica amministrazione nella materia edilizia**, compresa la competenza a trasmettere le comunicazioni di inizio dei lavori asseverate (CILA) e le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) che contengono altre SCIA, comunicazioni, attestazioni, asseverazioni e notifiche alle altre amministrazioni interessate dall'intervento edilizio, ai fini dello svolgimento del controllo di loro spettanza, nonché la competenza a convocare la conferenza dei servizi per acquisire dalle altre amministrazioni e organismi competenti, ogni atto di assenso, comunque denominato, necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio;

SPORTELLO ALBERGHI

Art. 4 della L.r. 15/2013 Sportello unico per l'edilizia

...

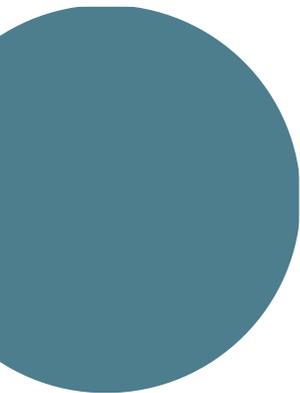
5. In ogni caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso, comunque denominato, di competenza di una Amministrazione diversa dal Comune, necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire o per l'inizio dell'attività edilizia subordinata a SCIA o a CILA, lo Sportello unico indice, entro il termine perentorio di cinque giorni lavorativi, una conferenza di servizi semplificata, ai sensi degli articoli 14 Sito esterno, 14 bis Sito esterno, 14 ter Sito esterno, 14 quater Sito esterno e 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 Sito esterno (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi). Nel caso in cui la conferenza di servizi sia convocata per acquisire la sola autorizzazione di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Sito esterno (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 Sito esterno), il termine entro il quale l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo deve rendere le proprie determinazioni è di 120 giorni, decorsi inutilmente i quali si applica esclusivamente l'articolo 22, comma 4, dello stesso decreto legislativo n. 42 del 2004 Sito esterno, in luogo degli articoli 14 bis, comma 4, e 14 ter, comma 7, secondo periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241 Sito esterno.



SPORTELLO ALBERGHI

Art. 4 della L.R. 15/2013

Qualora la conferenza di servizi sia convocata per acquisire il solo atto di assenso di un'amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali e della salute dei cittadini, ove la stessa esprima il proprio dissenso non trovano applicazione le forme di superamento del dissenso di cui all' articolo 14 quinquies della legge n. 241 del 1990. Il Sito esterno e lo Sportello unico adotta la determinazione conclusiva negativa della conferenza. Entro i termini di svolgimento della conferenza di servizi lo Sportello unico acquisisce altresì le delibere degli organi collegiali, nonché ogni altro atto di competenza dell'amministrazione comunale richiesti per la realizzazione dell'intervento. Lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, anche prima della presentazione della SCIA e della CILA e della domanda per il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto previsto dall'articolo 4 bis.



SPORTELLI ALBERGHI

La Giurisprudenza in materia di interesse pubblico: la sentenza del Consiglio di Stato n. 4518 del 2014.

Si legge nella sentenza: "la Sezione osserva che i tre motivi di gravame, imperniati sulla asserita violazione dell'articolo 80 della L.R. 25 giugno 1985, n. 61, e sull'eccesso di potere per carenza di motivazione e contraddittorietà, oltre che sulla violazione dell'art. 8, comma 1, del D.M. 2 aprile 1968, devono essere respinti.

E' innanzitutto destituita di fondamento la tesi degli appellanti circa l'inammissibilità del rilascio della concessione edilizia in deroga per un albergo, in quanto quest'ultimo non potrebbe essere considerato un edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, mancando in tal senso qualsiasi adeguata motivazione. La giurisprudenza ha invero avuto modo di evidenziare che per "edificio di interesse pubblico", proprio ai fini del rilascio del titolo edilizio in deroga, deve intendersi ogni manufatto edilizio idoneo, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, a soddisfare interessi di rilevanza pubblica (Cons. St., sez. V, 20 dicembre 2013, n. 6136), potendo in tale categoria ricomprendersi anche una struttura alberghiera ed il suo ampliamento (Cons. St., sez. IV, 29 ottobre 2002, n. 5913; 28 ottobre 1999, n. 1641; 15 luglio 1998, n. 1044).