



Atto n. 30 Seduta del 19/09/2019

Classificazione 6.1 Fascicolo N.17/2019

VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO DELIBERA DI RECEPIMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2019, N.3 "DISCIPLINA PER L'AVVIO E L'ESERCIZIO DEI CONDHOTEL E PER IL RECUPERO DELLE COLONIE. MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 28 LUGLIO 2004, N.16 (DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITA')"

Prima Convocazione

Seduta Pubblica

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **diciannove** del mese di **Settembre** alle ore **19:30** nella sala Consiliare della Civica Residenza, previa formale convocazione del Sindaco e di tutti i Consiglieri, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'inizio della discussione dell'argomento in oggetto, risultano presenti ed assenti:

TITOLO	NOMINATIVO	PRES.	TITOLO	NOMINATIVO	PRES.
Sindaco	TOSI RENATA	Pres.	Consigliere	RAGNI MARCO	Pres.
Consigliere	ROSATI DAVIDE	Pres.	Consigliere	RICCI PIER GIORGIO	Pres.
Consigliere	FRISOTTI ENNIO CLAUDIO	Pres.	Consigliere	TESTA GRETA	Pres.
Consigliere	TONTI PAOLO	Ass.	Consigliere	VESCOVI SABRINA	Pres.
Consigliere	ANGELINI MASSIMO	Pres.	Consigliere	IMOLA SIMONE	Pres.
Consigliere	PELLEGRINO ALFONSO	Ass.	Consigliere	GOBBI SIMONE	Pres.
Consigliere	MAJOLINO SARA	Pres.	Consigliere	ANDRUCCIOLI CHRISTIAN	Ass.
Consigliere	MUSSONI MONICA	Pres.	Consigliere	GAMBETTI MARINA	Pres.
Presidente	GALASSI GABRIELE	Pres.	Consigliere	CONTI CARLO	Ass. G.
Consigliere	PULLE' FABRIZIO	Ass. G.	Consigliere	UBALDI FABIO	Pres.
Consigliere	BOSCHETTI MARZIA	Pres.	Consigliere	DELBIANCO ANDREA	Pres.
Consigliere	VANDI NAIDE	Pres.	Consigliere	CARBONARI STEFANIA	Pres.
Consigliere	BEDINA ANDREA	Pres.			

Presenti: 20

Assenti: 5

L'assemblea è presieduta da Gabriele Galassi, il Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. A, D.Lgs. 267/00) il Segretario Comunale Giuseppina Massara.

Sono presenti gli Assessori: GALLI LAURA, BATTARRA ALESSANDRA, SANTI LUIGI, RAFFAELLI ELENA.

L'Arch. Vittorio Foschi, Dirigente del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – SUE – SUAP, l'Arch. Odetta Tomasetti, P.O. Responsabile Servizio Pianificazione, il Geom. Delmo Tentoni, Istruttore Direttivo Tecnico Servizio Urbanistica, il Geom. Maria Grazia Guiducci, Istruttore Direttivo Tecnico Sportello Unico dell'Edilizia, sono presenti in aula per fornire eventuali chiarimenti ai Consiglieri comunali.

INIZIO DISCUSSIONE PRESENTE PUNTO: ore 20:38

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di delibera numero 72, predisposta in data 02/09/2019 dal Settore "Settore 11 - Urbanistica - Edilizia Privata - Attività produttive - Suap e Sue" - Servizio "Servizio Urbanistica" (Proponente: Sindaco TOSI RENATA);

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi in ordine alla regolarità tecnica/contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, allegati parti integranti e sostanziali del presente atto, firmati digitalmente:

- Responsabile del Servizio interessato, FOSCHI VITTORIO, in data 02/09/2019: Parere Favorevole;
- Responsabile di Ragioneria, CINZIA FARINELLI, in data 02/09/2019: Parere Non dovuto;

Dato atto che la pratica è stata esaminata dalla 3^a Commissione Consiliare nella seduta del 10/09/2019, con parere favorevole, come risulta da Verbale allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, firmato digitalmente;

Udita l'illustrazione iniziale del Sindaco, seguono gli interventi dei Consiglieri Frisotti, Vescovi, Testa e la replica del Sindaco;

Dato atto che il Consigliere Vescovi chiede la parola per fatto personale, ai sensi dell'art. 85 del Regolamento del Consiglio comunale, ed il Presidente C.C. risponde che, nel caso de quo, il fatto personale non sussiste, ai sensi del citato articolo;

Sentiti gli ulteriori interventi dei Consiglieri Delbianco, Ubaldi e Gobbi per dichiarazioni di voto; Il dibattito, integralmente registrato in formato audio-digitale ex art.20, comma 2 lett. d), Legge n.241/1990 ed art.22 D.Lgs. n.82/2005, è allegato parte integrante e sostanziale del presente atto, firmato digitalmente;

Durante la discussione entrano in aula i Consiglieri Pellegrino, Tonti ed Andruccioli, per cui i presenti sono n. 23 (compreso il Sindaco);

Disposta la votazione sulla proposta di deliberazione, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti	n. 23	
Astenuti	n. //	
Votanti	n. 23	
Favorevoli	n. 15	
Contrari	n. 8	PARTITO DEMOCRATICO: Andruccioli, Imola, Gobbi, Vescovi, Gambetti PATTO CIVICO OLTRE: Ubaldi MOVIMENTO 5 STELLE – MOVIMENTO5STELLE.IT: Delbianco, Carbonari

DELIBERA

1) di approvare l'allegata proposta di deliberazione.

INOLTRE

Vista la segnalazione di urgenza presente nella proposta di delibera;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Disposta la votazione sull'immediata eseguibilità, con il sistema elettronico, con il seguente esito:

Presenti	n. 23	
Astenuti	n. //	
Votanti	n. 23	
Favorevoli	n. 15	
Contrari	n. 8	PARTITO DEMOCRATICO: Andruccioli, Imola, Gobbi, Vescovi, Gambetti PATTO CIVICO OLTRE: Ubaldi MOVIMENTO 5 STELLE – MOVIMENTO5STELLE.IT: Delbianco, Carbonari

DELIBERA

1) di dichiarare la presente deliberazione IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

DOCUMENTI ALLEGATI PARTI INTEGRANTI E SOSTANZIALI DEL PRESENTE ATTO, FIRMATI DIGITALMENTE:

Pareri di regolarità tecnico/contabile;
Verbale della riunione della 3^a Commissione in data 10/09/2019;
Registrazione in formato audio-digitale del dibattito consiliare.

Proposta di Consiglio Comunale numero 72 del 02/09/2019.

OGGETTO: DELIBERA DI RECEPIMENTO DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2019, N.3 “DISCIPLINA PER L’AVVIO E L’ESERCIZIO DEI CONDHOTEL E PER IL RECUPERO DELLE COLONIE. MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 28 LUGLIO 2004, N.16 (DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL’OSPITALITA’)”

PRESO ATTO dell’entrata in vigore della Legge Regionale 23 aprile 2019, n.3 “*Disciplina per l’avvio e l’esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità).*” la quale con l’introduzione del nuovo modello ricettivo del “condhotel”, da attuarsi mediante la rimozione parziale del vincolo di destinazione alberghiera delle strutture ricettive esistenti e il riutilizzo a fini ricettivi delle colonie marine e montane, partecipa al processo di evoluzione e differenziazione delle forme di soggiorno turistico, che contribuiscono al rinnovamento dell’offerta ricettiva e partecipano alla rigenerazione urbana delle città;

RICHIAMATE le norme nazionali e regionali vigenti in materia di turismo e di offerta turistica, e quelle alle medesime attinenti, rilevanti per quanto attiene alla qualificazione delle strutture ricettive e alla gestione del vincolo di destinazione delle stesse, ed in particolare:

- la Legge 17 maggio 1983, n.217 “Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell’offerta turistica.” la quale all’articolo 8 dispone che “ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, le regioni, con specifiche leggi, sottopongono a vincolo di destinazione le strutture ricettive”. Prevedendo peraltro, al comma 5, la possibilità di rimozione del suddetto vincolo, secondo criteri e norme affidati alla disciplina regionale, qualora sia comprovata la “non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva”
- la Legge Regionale 9 aprile 1990, n.28 “Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna” con la quale si è data attuazione all’articolo 8 della Legge n.217/1983, apponendo il vincolo di destinazione alle strutture ricettive ubicate nel territorio regionale, e disciplinando le modalità di rimozione dello stesso, affidando ai Comuni la disciplina attuativa avente rilevanza nella programmazione e gestione del territorio attraverso gli strumenti ed i piani urbanistici;
- la Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 “*Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità*” ed in particolare l’articolo 4 “*Definizioni generali e definizioni di strutture e tipologie ricettive*”, laddove al comma 6 del testo pre-vigente si identificavano quali “strutture ricettive alberghiere” gli “*alberghi*” e le “*residenze turistico-alberghiere*”;
- il Decreto Legge 31 maggio 2014, n.83 “*Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo*”, convertito dalla Legge 29 luglio 2014, n.106, il quale “*Al fine di migliorare la qualità dell’offerta ricettiva per accrescere la competitività delle destinazioni turistiche*” all’articolo 10 comma 5 dispone affinché “*il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con proprio decreto (...) aggiorna gli standard minimi, uniformi in tutto il territorio nazionale, dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture ricettive e delle imprese turistiche, ivi compresi i condhotel e gli alberghi diffusi (...)*” introducendo per la prima volta la nozione di “condhotel” nella legislazione nazionale;
- il Decreto Legge 12 settembre 2014, n.133 “*Misure urgenti per l’apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l’emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive*”, convertito dalla Legge 11 novembre 2014, n.164, il quale, all’articolo 31 “*Misure per la*

riqualificazione degli esercizi alberghieri”, comma 1, dispone che al fine di “*diversificare l’offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (...) sono definite le condizioni di esercizio dei condhotel, intendendosi tali gli esercizi alberghieri aperti al pubblico, a gestione unitaria, composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il quaranta per cento della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.*” Il comma 2 dispone inoltre che “*Con il decreto di cui al comma 1 sono altresì stabiliti i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale*”. Il comma 3 fissa in un anno dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto di cui al comma 1, il termine per l’adeguamento dei propri regolamenti da parte delle Regioni;

- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n.3 “Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell’articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164.”, il quale, recependo i contenuti del DL n.133/2014 e in riferimento agli esercizi alberghieri esistenti “definisce le condizioni di esercizio dei condhotel e indica i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale”, affidando alle Regioni la disciplina delle modalità per l’avvio e l’esercizio dell’attività dei condhotel, da approvarsi entro un anno dalla pubblicazione del DPCM in Gazzetta Ufficiale, ed indicandone al contempo i contenuti fondamentali;
- infine, la Legge Regionale 23 aprile 2019, n.3 “Disciplina per l’avvio e l’esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità)”, da ultimo modificata all’articolo 10 dalla L.R. n.13/2019 la quale, oltre a disciplinare l’esercizio dei condhotel in attuazione del DPCM n.3/2018 e delle norme nazionali correlate, estende la possibilità di insediamento del modello funzionale e gestionale del condhotel agli immobili esistenti classificati dalla normativa regionale quali colonie marine e montane.

DATO ATTO che il Comune di Riccione, in adeguamento alla normativa nel tempo vigente ha provveduto ad adottare propri atti e provvedimenti idonei a disciplinare il tema della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera assumendo dapprima la “*Variante specifica zona mare al Piano Regolatore Generale*” approvata con delibera di Giunta Provinciale n.538 del 22 dicembre 1998, con la quale dava prima attuazione alla L.R. n.28/1990 relativamente alla disciplina di rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, alla quale fece seguito una “*Variante normativa al Piano Regolatore Generale*” adottata con delibera del Consiglio Comunale n.41 del 9 giugno 2005 e approvata con delibera consigliare n.82/2005, con la quale si determinavano, in sostituzione di quanto disposto dall’allegato “C” alla delibera del Consiglio Comunale n.93/1996, le condizioni e le modalità di rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, nonché le norme urbanistiche ed edilizie per la trasformazione delle “unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale (UF5). Provvedimenti questi sostituiti, tranne che per il Regolamento approvato con la suddetta Variante normativa al PRG, dal “Regolamento Urbanistico Edilizio” (RUE), approvato, ai

sensi della L.R. n.20/2000, con deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 11.08.2008 oggetto di successive varianti, con il quale si è data rinnovata attuazione alla LR n.28/1990, articolando le condizioni e modalità di trasformazione delle strutture ricettive aventi le caratteristiche, potenziali o di fatto, di “unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera di carattere marginale”;

PRESO ATTO di quanto disposto dalla Legge Regionale n.3/2019 in merito ai requisiti di esercizio, alle caratteristiche intrinseche e alla gestione del condhotel, ed in particolare:

- l'articolo 2 “*Ambito di applicazione*” individua nelle strutture ricettive esistenti alla data di entrata in vigore della legge, per le quali sussista il vincolo di destinazione alberghiera ai sensi della LR n.28/1990 o in virtù di disposizioni della strumentazione urbanistica comunale, gli immobili destinatari della norma, precisando che al fine dell'applicazione della legge è indifferente che l'attività ricettiva di dette strutture sia avviata, sospesa o cessata;
- l'articolo 3 “*Specificazione tipologica di condhotel e condizioni di esercizio*” dispone che “*Possono assumere la specificazione tipologica di condhotel le strutture ricettive esistenti che in seguito ad intervento di riqualificazione si configurino come strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, composte da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina ...*”;
- in merito alle “*condizioni di esercizio*” del condhotel gli articoli 3, 4 e 5 della LR n.3/2019, dispongono quanto segue:
 - la realizzazione di un intervento edilizio di riqualificazione dell'immobile ricettivo ad esito del quale l'esercizio alberghiero acquisisca una classificazione di una stella in più rispetto alla precedente, e comunque non inferiore a tre stelle, salvo classificazioni superiori precedenti;
 - successivamente all'acquisizione della classificazione a condhotel, non è ammissibile procedere ad una riduzione delle stesse acquisite;
 - la presenza, al termine dell'intervento di riqualificazione, di almeno sette alloggi in forma di camere, suite, junior suite, unità bicamere, al netto delle unità abitative ad uso residenziale;
 - l'ubicazione delle suddette unità residenziali ed alloggi ricettivi in uno o più immobili inseriti in un contesto unitario ad una distanza fra loro non superiore a 200 metri lineari, intendendo che si considerano in un “contesto unitario” gli immobili che “*insistano su lotti adiacenti o frontistanti la medesima via o collocati nella medesima piazza, nonché immobili il cui intervento di riqualificazione avvenga nell'ambito di piani particolareggiati o in esecuzione di un progetto unitario previsto dal piano comunale per il miglioramento dell'offerta ricettiva.*”;
 - il rispetto della percentuale massima di superficie utile complessiva destinata ad unità abitative residenziali non superiore al 40 per cento del totale della superficie utile complessiva ricettiva “*destinata a camere, suite, junior suite, unità bicamera e unità abitative con uso cucina, nonché la superficie dei servizi igienici dei suddetti alloggi, i disimpegni interni, le logge e le verande ed i corridoi esterni ove esclusivamente destinati all'accesso agli alloggi stessi, come risultante dall'ultimo atto autorizzatorio rilasciato alla struttura ricettiva esistente*”. La suddetta percentuale massima da adibire a unità abitative residenziali, qualora siano ammessi incentivi di superficie, sarà calcolata sul progetto del nuovo edificio, ai sensi del comma 3 dell'articolo 4;
 - la gestione unitaria ed integrata dei servizi del condhotel, degli alloggi ricettivi e delle unità residenziali, da regolare mediante un disciplinare conforme allo schema-tipo approvato dalla Giunta Regionale; a norma del comma 3 dell'articolo 5, il vincolo di gestione unitaria e integrata “*... permane su tutti gli immobili di cui si compone il*

- condhotel, ivi comprese le unità abitative a destinazione residenziale ...”*
- per quanto concerne le caratteristiche ed i contenuti dell'intervento di ristrutturazione, propedeutico all'insediamento del condhotel, gli articoli 3 e 4 della LR n.3/2019 dispongono che:
 - la riqualificazione si configuri, con rinvio alle definizioni tecniche uniformi regionali, quale intervento di “restauro e risanamento conservativo” o di “ristrutturazione edilizia”, di cui alla LR n.15/2013;
 - agli interventi di riqualificazione si applichino gli incentivi urbanistici previsti all'articolo 8 della Legge Regionale n.24/2017, il quale al comma 1 lettere c), d), prevede il riconoscimento di premialità in forma di diritti edificatori o altre modalità, in caso di interventi di addensamento o sostituzione urbana attraverso accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica; oppure, in caso di intervento edilizio diretto, per interventi di qualificazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, incentivi parametrati in ragione del rating di miglioramento dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e della migliore sostenibilità dell'edificio rispetto alla condizione precedente;
 - l'intervento di riqualificazione possa contemplare la demolizione e ricostruzione con ampliamento, limitatamente alla realizzazione delle superfici oggetto di premialità, al fine di perseguire obiettivi di efficientamento energetico e sicurezza sismica: in questi casi il calcolo delle percentuali di superficie trasformabili in unità abitative residenziali avverrà sulla superficie complessiva ricettiva di progetto comprensiva delle premialità riconosciute;
 - il progetto di riqualificazione sia supportato e integrato da un “piano economico” dell'intervento che rappresenti la fattibilità tecnico-economica dello stesso;
 - l'intervento di riqualificazione riguardante più immobili, sia assoggettato a permesso di costruire convenzionato;
 - il comma 5 dell'articolo 4 dispone che per l'intervento di riqualificazione e cambio d'uso a condhotel “... non è dovuto il ricalcolo delle dotazioni e degli standard pertinenziali...”;
 - l'articolo 10 della LR n.3/2019, “*Disposizioni particolari sul recupero delle colonie*”, estende l'ambito di applicazione della norma alle colonie marine e montane classificate tali ai sensi della normativa regionale; disponendo che per i suddetti immobili “... può essere destinata ad unità abitativa a destinazione residenziale una superficie massima pari al 40 per cento della superficie utile dell'immobile e la restante parte dell'immobile deve avere destinazione ricettiva alberghiera.” Disponendo inoltre che “*Nell'ambito del procedimento inerente alla riqualificazione dell'immobile e di cambio di destinazione d'uso viene apposto il vincolo alberghiero alla parte di immobile a destinazione ricettiva ed il vincolo di gestione unitaria di cui all'articolo 6 all'intero immobile;...*”;
 - gli articoli 6, 7, 8 e 11 della LR n.3/2019 disciplinano gli aspetti gestionali dell'attività di condhotel, dei quali principalmente:
 - l'articolo 6 “*Acquisto e gestione unitaria ed integrata di unità abitative ad uso residenziale ubicate in un condhotel*”, al comma 1, in merito ai contratti di trasferimento della proprietà delle unità abitative ad uso residenziale ubicate in condhotel, rinvia alla norma nazionale rappresentata nel merito dal DPCM n.3/2018 che all'articolo 6 dispone che detti contratti debbano riportare le condizioni generali di esercizio dei condhotel previste dalla norma, e in particolare abbiano i seguenti contenuti: una descrizione adeguata dell'immobile oggetto di compravendita e dell'intera struttura; le condizioni di godimento dei servizi e delle strutture comuni; la descrizione dei costi di esercizio; le modalità di gestione dell'unità abitativa residenziale a fini alberghieri da parte del gestore unico, con il consenso del proprietario in caso di non utilizzo da parte dello stesso; le modalità di utilizzo delle singole unità “... qualora venga meno per qualunque causa l'attività del gestore unico”; il subentro negli obblighi del gestore unico del proprietario della struttura alberghiera che qualora a sua volta impossibilitato dovrà provvedere ad

- indennizzo;
- il medesimo articolo 6 disciplina inoltre i requisiti fondamentali della gestione unitaria del condhotel prevedendo, come sopra preannunciato, la presenza di un “gestore unico per l’unità ricettiva alberghiera e per le unità residenziali, che garantisca la fornitura dei servizi alberghieri previsti dalla normativa vigente, nonché assicurati *“... che le unità abitative in disponibilità allo stesso nei periodi di non uso da parte dei rispettivi proprietari siano assegnate alla clientela per il servizio ricettivo alberghiero”*; disposizione collegata al successivo articolo 8 con il quale si prevede la possibilità per il proprietario dell’unità abitativa residenziale di avvalersi della “riserva d’uso esclusivo” per l’utilizzo esclusivo dell’unità abitativa *“... per l’intero o per un limitato periodo di apertura effettiva dell’intera struttura turistico-ricettiva.”*;
- l’articolo 7 detta disposizioni in merito alla coerenza edilizia e di arredo fra le diverse parti funzionali del condhotel e sulla corretta gestione delle manutenzioni, prevedendo inoltre che ogni intervento di modifica delle singole unità abitative da parte del proprietario possa essere attuato, nel rispetto degli *“standard di qualità uniformi e conformi al livello di classifica assegnato”*, previa comunicazione scritta al gestore unico;
- l’articolo 11 dispone che l’esercizio dell’attività di condhotel è soggetto a Segnalazione Certificata d’Inizio Attività (SCIA);
- l’articolo 14 della LR n.3/2019 modifica l’articolo 4 comma 6 della LR n.16/2014 introducendo nella categoria delle “strutture ricettive alberghiere” il “condhotel”;
- gli articoli 12, 13 e 15 della citata legge regionale, perfezionano il testo normativo rispetto ai controlli, alle sanzioni, e alle disposizioni finali di rinvio alla norma generale;

RITENUTO di dover dare attuazione a quanto disposto dalla Legge Regionale 23 aprile 2019, n.3 *“Disciplina per l’avvio e l’esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità)”*, al fine di sostenere e promuovere nuove forme di soggiorno turistico e interventi di riqualificazione delle strutture ricettive esistenti, nonché degli edifici delle colonie marine, in ragione degli indirizzi assunti dall’amministrazione comunale e dei programmi di rigenerazione urbana;

VISTO l’articolo 9 della LR n.3/2019 per quanto attiene alle modalità di recepimento da parte dei Comuni della norma, il quale, al comma 1, dispone che *“Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, del cambio di destinazione d’uso limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative ad uso residenziale (...) e relativa possibilità di frazionamento, funzionali all’acquisizione della qualifica di condhotel, i comuni attuano le presenti disposizioni attraverso specifica delibera di consiglio comunale a valenza di atto ricognitorio per l’applicazione di normativa sovraordinata.”* escludendo l’assoggettamento di detta delibera alle verifiche di sostenibilità previste dalla LR n.24/2017. Al comma 2 del medesimo articolo, si prevede inoltre, che *“l’Amministrazione comunale, al fine di salvaguardare le specificità e caratteristiche tipiche dell’ospitalità turistica del territorio, può introdurre specifiche disposizioni pianificatorie concernenti la realizzazione dei condhotel”* attraverso un procedimento speciale di variante urbanistica semplificata disciplinato al medesimo articolo.

VALUTATO che in ragione di quanto disposto dalla norma regionale, e in considerazione dei contenuti e delle caratteristiche della vigente strumentazione urbanistica comunale, rappresentata nel merito principalmente dal Regolamento Urbanistico Edilizio, l’attuazione dalla LR n.3/2019 in tema di condhotel trova coerenza e sostegno nella disciplina comunale vigente in quanto:

- la norma regionale disciplina la possibilità di rimozione parziale del vincolo di destinazione alberghiera per gli alberghi esistenti, che pur conservano la classifica funzionale di “strutture ricettive alberghiere”, come determinato all’articolo 14 della medesima LR n.3/2019 laddove

modifica l'art.4 comma 6 della LR n.16/2004; e ciò anche a valere ai fini urbanistici generali e di valutazione del carico urbanistico così come precisato all'articolo 4 comma 5, con il quale si dispone che la realizzazione del condhotel mediante intervento di riqualificazione e cambio d'uso non sia soggetto a ricalcolo delle dotazioni e degli standard pertinenziali;

- l'articolo 10 della LR n.3/2019, nel determinare le modalità di insediamento del condhotel nelle colonie marine fa esplicito riferimento agli immobili così classificati dalla disciplina regionale (principalmente il Piano Territoriale Paesistico Regionale ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) in recepimento della quale la pianificazione comunale ha disciplinato le modalità di intervento sulle colonie marine riconoscendo alle stesse la possibilità di cambio d'uso in strutture ricettive. Il medesimo articolo 10 dispone inoltre, al comma 3, che qualora i comuni diano attuazione al suddetto articolo, le norme contenute nella LR n.3/2019 relativamente alle colonie "... prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, fermo restando, per ogni altro profilo, il rispetto della pianificazione paesaggistica territoriale ed ambientale, nonché dei vincoli in materia paesaggistica, di tutela del patrimonio storico-culturale, architettonico e testimoniale ...";
- l'articolo 3 comma 3, e l'articolo 4 comma 1 della LR n.3/2019, nel precisare le modalità di determinazione della superficie utile complessiva destinata alla ricettività, e conseguentemente il calcolo della superficie utile complessiva che può essere destinata a unità residenziali, nonché le caratteristiche della tipologia di intervento edilizio, rinviano alla disciplina regionale contenuta nell'atto di coordinamento tecnico per le definizioni tecniche uniformi (DTU) e alla LR n.15/2013, disposizioni recepite dal vigente RUE;
- l'articolo 4 comma 3 della LR n.3/2019 prevede anche per i condhotel la possibilità di beneficiare degli incentivi per interventi di rigenerazione urbana mediante strumento attuativo pubblico o privato, e interventi di ristrutturazione soggetti a titolo edilizio, oggi disciplinati dall'articolo 8 della LR n.24/2017 in continuità con l'articolo 7.ter della previgente LR n.20/2000, recepito e disciplinato dal vigente RUE, principalmente agli articoli 5.4.2 e 4.3.4, modulandone l'entità in ragione del rating di miglioramento e individuando gli interventi edilizi per il loro insediamento;
- il suddetto articolo 4.3.4 del RUE, inoltre prevede l'assoggettamento a permesso di costruire convenzionato, o a progetto unitario convenzionato, degli interventi di ristrutturazione di strutture ricettive riguardanti più immobili, analogamente a quanto disposto dall'articolo 3 della LR n.3/2019;

RITENUTO pertanto di procedere" con la presente delibera di Consiglio Comunale quale atto ricognitorio per l'applicazione di normativa sovraordinata, al recepimento della Legge Regionale 23 aprile 2019, n.3 *"Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)*, ai sensi dell'articolo 9 comma 1 della medesima legge regionale;

RITENUTO, in attuazione del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, di richiamare la norma di cui alla Legge Regionale 23 aprile 2019, n.3 *"Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)"* e alla stessa rinviare quale *"Disciplina comunale per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie"*;

RITENUTO inoltre:

- di prendere atto della modifica introdotta dall'articolo 14 della LR n.3/2019 al comma 6

dell'articolo 4 della LR n.16/2004, e pertanto di associare il condhotel alla tipologia funzionale, prevista dal RUE, delle unità edilizie di tipo "B – unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera", e conseguentemente di assoggettare il condhotel, per quanto non previsto dalla LR n.3/2019 e con la stessa non in contrasto, alla disciplina comunale per le suddette unità alberghiere;

- di disporre che, per quanto non disciplinato dalla LR n.3/2019, e non in contrasto con la medesima e con la LR n.16/2004, per il condhotel trovano applicazione le norme previste dal RUE per gli usi "b1.a – alberghi" e "b1.b – residenze turistiche alberghiere";
- in ragione di quanto disposto all'articolo 10 della LR n.3/2019, di estendere la disciplina del condhotel agli immobili delle colonie marine con le modalità e caratteristiche previste dalla legge stessa, e pertanto di dare atto che le suddette disposizioni, in virtù del comma 3 del medesimo articolo, "prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, fermo restando, per ogni altro profilo, il rispetto della pianificazione paesaggistica territoriale ed ambientale, nonché dei vincoli in materia paesaggistica, di tutela del patrimonio storico-culturale, architettonico e testimoniale";
- di dover precisare che, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione finalizzato all'insediamento del condhotel ai sensi della LR n.3/2019, le superfici oggetto di incentivi per le quali l'articolo 4.3.4 comma 6 del vigente RUE consente la destinazione d'uso residenziale di tipo "a1.b – residenza temporanea", sono da intendersi ricomprese nella percentuale massima del 40 per cento delle superfici per funzioni residenziali così come determinata dalla medesima LR n.3/2019 (percentuale da calcolarsi ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della suddetta legge "sul progetto del nuovo edificio a seguito della riqualificazione");
- di disporre che, in considerazione della diversificazione della funzione residenziale contenuta nel vigente RUE in "a1.a residenza permanente" e "a1.b residenza temporanea", e del riferimento della LR n.3/2019 all'uso "residenziale" non ulteriormente precisato, il cambio di destinazione del 40 per cento della superficie utile complessiva ricettiva, così come determinata e prevista dalla citata norma per la realizzazione del condhotel, sia da adibirsi all'uso "a1.b residenza temporanea" di cui alla norma comunale;

RICHIAMATE

- la Legge 17 maggio 1983, n.217 "Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica.";
- il Decreto Legge 31 maggio 2014, n.83 "Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo", convertito dalla Legge 29 luglio 2014, n.106;
- il Decreto Legge 12 settembre 2014, n.133 "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive", convertito dalla Legge 11 novembre 2014, n.164;
- il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 gennaio 2018, n.3 "Regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei condhotel, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n.164.";
- la Legge Regionale 9 aprile 1990, n.28 "Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna";

- la Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità" ed in particolare l'articolo 4 "Definizioni generali e definizioni di strutture e tipologie ricettive";
- la Legge Regionale 23 aprile 2019, n.3 "Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)";
- la Legge Regionale 31 luglio 2013, n.15 "Semplificazione della disciplina edilizia" e gli atti di coordinamento tecnico ad esse inerenti;
- la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la prima circolare regionale del 14 marzo 2018 "Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica Regionale (LR n.24/2017)";
- la Legge Regionale 24 marzo 2000, n.20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e s.m.i.;

VERIFICATE ai fini dell'espressione del Parere di Regolarità Tecnica, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni, dandone qui formalizzazione;

VISTO il Parere di Regolarità Contabile rilasciato ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni;

EVIDENZIATA l'opportunità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile – ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267 del 18/08/2000 – al fine di consentire gli adempimenti conseguenti e l'avvio in tempi brevi dei procedimenti finalizzati all'approvazione degli Accordi Operativi, così come richiesto dalla LR n.24/2017;

VISTI

- il D.Lgs 18 agosto 2000, n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i.;
- il D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e s.m.i.;
- il D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2018-2020 approvato dalla Giunta Comunale con atto 25 gennaio 2018, n.20;

PROPONE

1. di approvare i contenuti in premessa e narrativa in quanto parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di recepire con la presente deliberazione, a valere quale atto ricognitorio per l'applicazione di normativa sovraordinata, la Legge Regionale 23 aprile 2019, n.3 "*Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla Legge Regionale 28 luglio 2004, n.16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)*", ai sensi dell'articolo

- 9 comma 1 della medesima, e alla stessa norma rinviare quale “Disciplina comunale per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie”;
3. di prendere atto della modifica introdotta dall'articolo 14 della LR n.3/2019 al comma 6 dell'articolo 4 della LR n.16/2004, e pertanto, ai fini dell'attuazione della norma regionale, di associare il condhotel alla tipologia funzionale “B – unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera” così come disciplinata dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, e conseguentemente di assoggettare il condhotel, per quanto non previsto dalla LR n.3/2019 e con la stessa non in contrasto, alla disciplina comunale per le suddette unità alberghiere;
 4. di applicare la disciplina del condhotel agli immobili delle colonie marine così come individuati e classificati dalle norme e piani territoriali e urbanistici vigenti, con le modalità e caratteristiche previste dalla LR n.3/2019; e pertanto di dare atto che, ai sensi dell'articolo 10 comma 3 della legge regionale, le stesse *“prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, fermo restando, per ogni altro profilo, il rispetto della pianificazione paesaggistica territoriale ed ambientale, nonché dei vincoli in materia paesaggistica, di tutela del patrimonio storico-culturale, architettonico e testimoniale”*;
 5. di precisare che, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione finalizzato all'insediamento del condhotel ai sensi della LR n.3/2019, le superfici oggetto di incentivi per le quali l'articolo 4.3.4 comma 6 del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio consente la destinazione d'uso residenziale di tipo “a1.b – residenza temporanea”, sono da intendersi ricomprese nella percentuale massima del 40 per cento delle superfici per funzioni residenziali così come determinata dalla medesima LR n.3/2019 (percentuale da calcolarsi ai sensi dell'articolo 4 comma 3 della suddetta legge “sul progetto del nuovo edificio a seguito della riqualificazione”);
 6. di disporre che, in considerazione della diversificazione della funzione residenziale contenuta nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio in “a1.a residenza permanente” e “a1.b residenza temporanea”, e del riferimento della LR n.3/2019 all'uso “residenziale” non ulteriormente precisato, il cambio di destinazione del 40 per cento della superficie utile complessiva ricettiva, così come determinata e prevista dalla norma per la realizzazione del condhotel, sia da adibirsi all'uso “a1.b residenza temporanea” di cui alla norma comunale;
 7. di disporre che, per quanto non disciplinato dalla LR n.3/2019, e non in contrasto con la medesima e con la LR n.16/2004, per il condhotel trovano applicazione le norme previste dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio per gli usi “b1.a – alberghi” e “b1.b – residenze turistiche alberghiere”;
 8. di dare mandato al Dirigente del Settore “Urbanistica-Edilizia privata- SUAP e SUE”, di provvedere agli adempimenti conseguenti il presente atto;
 9. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri economici né variazioni patrimoniali dell'Ente;
 10. di dare atto che Responsabile del presente procedimento è l'architetto Vittorio Foschi, Dirigente del Settore “Urbanistica-Edilizia privata- SUAP e SUE” , il quale dichiara di non essere a conoscenza di trovarsi in una situazione di conflitto di interessi neanche potenziale e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace;

11. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.
12. di trasmettere copia del presente provvedimento al Segretario Comunale e, per quanto di rispettiva competenza
 - a tutti i Dirigenti;
 - al Settore 11 “Urbanistica, Edilizia privata, Attività economiche, SUAP e SUE”
 - al responsabile del procedimento.

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE
GABRIELE GALASSI
(Documento Firmato Digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE
GIUSEPPINA MASSARA
(Documento Firmato Digitalmente)