



Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

Prot. 11286 del 18/11/2019

AVVISO rivolto ai proprietari degli alberghi

Il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole con determinazione n. 23 del 18/11/2019 ha approvato il seguente avviso per manifestazione di interesse:

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE FINALIZZATE ALLA RICOGNIZIONE ANNUALE PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI ALBERGHI ESISTENTI IN RESIDENZA E/O RESIDENZA COLLETTIVA art.3.1.9 commi 9, 10, 11, 12 delle norme particolareggiate del vigente RUE

Premesso che:

— il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.43 del 8 giugno 2017, disciplina all'art.3.1.9 commi 9, 10, 11 e 12 la deroga al cambio d'uso degli alberghi esistenti in residenza e/o residenza collettiva, si riporta di seguito lo stralcio dell'articolo di RUE:

*“ 9. Per le unità edilizie esistenti ad uso B1 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere) **NON E'** ammesso il cambio di destinazione all'uso A1 (residenza civile e relativi servizi) oltre al 35% della SUL dell'unità edilizia, con o senza opere, salvo **DEROGA** del Consiglio Comunale che può concedere fino al 100% della SUL esistente, in relazione ad una valutazione rapportata alle condizioni di seguito elencate al fine di consentire all'Amministrazione di stabilire delle priorità e sulla base di specifica richiesta della proprietà supportata dagli eventuali allegati esplicativi di sostegno; tale trasformazione sarà consentita in subordine alla valutazione dei requisiti richiesti nell'ambito di una valutazione annuale dell'Amministrazione:*

a) Attestazione e dimostrazione, tramite perizia tecnica giurata, di non sostenibilità tecnica e/o economica di messa a norma o ristrutturazione “leggera” in considerazione soprattutto alla vetustà dell'immobile.

b) Dimostrazione tramite gli ultimi tre bilanci, di antieconomicità dell'esercizio alberghiero in considerazione del rapporto valore immobile / utile di esercizio

c) Cessazione dell'attività alberghiera da almeno tre anni.

d) Attestazione e dimostrazione di un trend negativo dell'andamento turistico/economico del territorio che documenti che la soppressione dei posti letto presenti nella struttura non comprometta la ricettività del territorio stesso.

e) Proposta di indennizzo / civico ristoro a favore dello sviluppo del settore turistico

10. Qualora il Consiglio Comunale, accolga la richiesta di deroga per il cambio di destinazione d'uso, la proprietà potrà presentare richiesta di Titolo abilitativo secondo le modalità di legge.

Dovranno, comunque, essere soddisfatte le seguenti condizioni e rispettati i seguenti parametri:

a) sono ammessi interventi di Recupero, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Cambio d'uso, Ristrutturazione Edilizia; Demolizione e Ricostruzione.

b) il progetto dovrà essere depositato entro 24 mesi dalla data di escutività della delibera di accoglimento della richiesta da parte del Consiglio Comunale. I lavori dovranno avere inizio entro i successivi 12 mesi, decorrenti dal rilascio del titolo abilitativo; per le strutture già oggetto di deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale, all'interno di approvazione di variante al P.R.G., i lavori dovranno avere inizio entro 24 mesi dalla data di approvazione del presente regio-

lamento e fine entro i termini di legge; il mancato rispetto del suddetto termine temporale di 24 mesi comporta l'automatica decadenza dell'accoglimento della richiesta;

c) almeno il 50% della Sul dovrà essere interessata da unità immobiliari A1 con Sul minima di mq.75 e con almeno due camere da letto di cui almeno una matrimoniale; il restante 50% dovrà essere interessato da unità immobiliari A1 con Sul minima di mq.45;

d) in caso di interventi di Recupero, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo e Cambio d'uso, non devono essere forniti gli standard P ed U;

e) in caso di interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" gli standard P ed U sono da monetizzare ed i parcheggi Pr e Pc da realizzare come dall'apposito precedente articolo del presente Regolamento;

f) in caso di intervento di ristrutturazione edilizia "pesante", ovvero di demolizione e ricostruzione con diverse sagoma e area di sedime, gli standard P ed U non sono dovuti ed i parcheggi Pr e Pc da realizzare come da Legge n.122/1989;

g) In caso di interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" i parametri sono i seguenti:

UF max = preesistente

Q max = preesistente

H max = preesistente

Vl >= 0,5

Df >= 10 mt.

Dc >= 5 mt.

Ds >= 5 mt.

h) in caso di intervento di ristrutturazione edilizia "pesante", ovvero di demolizione e ricostruzione con diverse sagoma e area di sedime, i parametri sono i seguenti:

UF max = preesistente

Q max = preesistente

H max = preesistente + 10%

Vl >= 0,5

Df >= 10 mt. fra pareti finestrate

Dc >= 5 mt.

Ds >= 5 mt.

i) fino al 35% della SUL dell'unità edilizia, sono ammessi interventi edilizi diretti non in deroga, per i quali valgono le medesime condizioni e parametri di cui ai precedenti punti del comma 10 ad esclusione della lettera c); negli interventi edilizi diretti almeno il 30% della Sul dovrà essere interessata da unità immobiliari A1 con Sul minima di mq.75 e con almeno due camere da letto di cui almeno una matrimoniale, il restante 70% dovrà essere interessato da unità immobiliari A1 con Sul minima di mq.45;

11. I cambi d'uso di cui ai precedenti commi 9 e 10 dovranno essere corredati da una relazione contenente la verifica di compatibilità delle reti fognarie, nere e bianche, il sistema scolante delle acque, le strade, i parcheggi, e con il clima e gli impatti acustici.

(Parere ARPAE prot. 3722/2017)

12. Per le unità edilizie esistenti ad uso B1 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere) ubicate nelle zone TE2 e nelle zone D3B NON E' ammesso il cambio di destinazione all'uso A2 (Residenza collettiva) oltre al 35% della SUL dell'unità edilizia, con o senza opere, salvo DEROGA del Consiglio Comunale che può concedere fino al 100% della SUL esistente alle medesime condizioni di cui al precedente comma 9 e 10 ad esclusione della lett. c)."

- Con determinazione n.23 del 18/11/2019 è stato approvato l'avviso per la presentazione di richieste finalizzate alla trasformazione degli alberghi esistenti in residenza e/o residenza collettiva;
- Vista la Legge Regionale n.29 del 9 aprile 1990 e s.m.i "Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia Romagna;
- Tutto ciò premesso, al fine di effettuare una valutazione annuale sull'interesse dei proprietari degli alberghi alla trasformazione degli stessi e verificare il possesso dei requisiti richiesti dall'art.3.1.9 del vigente RUE.

SI RENDE NOTO CHE
DAL 18/11/2019 NOVEMBRE AL 04/12/2019 DICEMBRE 2019

possono essere presentate al Sindaco le richieste di cui all'oggetto del presente avviso e, pertanto,

SI INVITANO

i soggetti interessati a presentare la richiesta per la trasformazione del proprio albergo in residenza o residenza collettiva.

Le richieste dovranno essere coerenti con i requisiti stabiliti nel sopra riportato art.3.1.9 commi 9, 10, 11 e 12, delle norme particolareggiate del RUE vigente, di seguito elencate:

1. Attestazione e dimostrazione, tramite perizia tecnica giurata, di non sostenibilità tecnica e/o economica di messa a norma o ristrutturazione “leggera” in considerazione soprattutto alla vetustà dell’immobile.
2. Dimostrazione tramite gli ultimi tre bilanci, di antieconomicità dell’esercizio alberghiero in considerazione del rapporto valore immobile / utile di esercizio
3. Cessazione dell’attività alberghiera da almeno tre anni.
4. Attestazione e dimostrazione di un trend negativo dell’andamento turistico/economico del territorio che documenti che la soppressione dei posti letto presenti nella struttura non comprometta la ricettività del territorio stesso.
5. Proposta di indennizzo / civico ristoro a favore dello sviluppo del settore turistico.
6. Relazione contenente la verifica di compatibilità delle reti fognarie, nere e bianche, il sistema scolante delle acque, le strade, i parcheggi, e con il clima e gli impatti acustici

Si ritiene utile ricordare che il Comune, nel valutare l’insieme delle richieste pervenute, si atterrà ad un criterio generale di coerenza con i requisiti sopra elencati.

Le richieste non costituiranno alcun titolo per l’automatico rilascio del nulla osta in deroga da parte del Consiglio Comunale; la loro valutazione, definizione ed approvazione rimane prerogativa esclusiva dell’Amministrazione Comunale che si riserva di concedere il previsto nulla osta in deroga al cambio di destinazione d’uso.

Il presente avviso e le richieste presentate non impegnano in modo alcuno il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, né creano diritto tutelabile nei confronti del Comune medesimo.

Nell’ambito del procedimento di valutazione delle richieste, i richiedenti potranno essere invitati, dall’Amministrazione Comunale, successivamente alla presentazione delle richieste ad una fase di negoziazione in cui approfondire i contenuti della proposta di indennizzo/civico ristoro a favore dello sviluppo del settore turistico.

Si ritiene utile comunicare che con delibera di Consiglio Comunale n.75/2019 efficace dal 17 ottobre 2019, di recepimento della DAL 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione, l’Amministrazione Comunale, al fine di ridurre le situazioni di degrado, favorire la rigenerazione urbana attraverso il recupero e la riconversione degli alberghi dismessi ed in disuso, ha stabilito la totale esenzione del pagamento del Contributo di Costruzione (riduzione del 100% degli importi dovuti per U1, U2, e QCC) per gli interventi di cambio di destinazione d’uso degli alberghi esistenti in residenza e/o residenza collettiva.

Si ricorda che solo successivamente all’approvazione da parte del Consiglio Comunale del nulla osta in deroga per il cambio di destinazione d’uso, potrà essere richiesto il relativo Titolo abilitativo secondo le modalità di legge ed alle condizioni previste nel citato art. 3.1.9 commi 9, 10, 11 e 12, in particolare si ricorda che il progetto dovrà essere depositato entro 24 mesi dalla data di esecutività della delibera di accoglimento della richiesta da parte del Consiglio Comunale e i lavori dovranno avere inizio entro i successivi 12 mesi, decorrenti dal rilascio del titolo abilitativo;

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE

I soggetti titolati a presentare le richieste sono:

- i proprietari degli alberghi esistenti o loro delegati con atto scritto accompagnato da documento d’identità del

delegato firmato.

I soggetti interessati a partecipare al presente avviso dovranno presentare:

- richiesta in carta libera in duplice copia, firmata dai richiedenti come individuati al precedente punto, compilando l'allegato fac-simile;

LE RICHIESTE DOVRANNO PERVENIRE AL COMUNE DI CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE – a mezzo PEC: protocollo@pec.comune.castrocarotermeeterradelsole.fc.it - A PARTIRE DALLA PUBBLICAZIONE ALL'ALBO DEL PRESENTE AVVISO ED ENTRO IL 04/12/2019

Si informa che il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Fabrizio Di Lorenzo Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

La documentazione è consultabile presso il sito web del Comune alla home page.

Per informazioni tecniche rivolgersi all'Area Urbanistica, Edilizia ed Ambiente. del Comune di di Castrocaro Terme e Terra del Sole Tel. 0543/767639-212 Fax: 0543/768301 email: urbanistica@comune.castrocarotermeeterradelsole.fc.it

Castrocaro Terme e Terra del Sole, lì **18 novembre 2019**

Il Responsabile dell'Area
Urbanistica, Edilizia ed Ambiente
(Ing. Fabrizio Di Lorenzo)

documento firmato digitalmente

Al Sindaco del
Comune di Castrocaro terme e Terra
del Sole

Oggetto: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE FINALIZZATE ALLA RICOGNIZIONE ANNUALE
PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI ALBERGHI ESISTENTI
IN RESIDENZA E/O RESIDENZA COLLETTIVA
art.3.1.9 commi 9, 10, 11, 12 delle norme particolareggiate del vigente RUE

PROPONENTE	
Nome e Cognome	_____

P E R S O N A I M P R E S A	Nato a _____ il _____ - C.F. _____
	Residente a _____ Via _____ n. ____ Telefono _____
	Legale rappresentante della ditta _____
	Con sede in _____ Via _____ n. _____
	Telefono _____ Fax _____ Mail _____
	P. IVA _____
<i>In qualità di</i> <input type="checkbox"/> Proprietario <input type="checkbox"/> Operatore interessato all'attuazione degli interventi (avente titolo)	

IMMOBILE	
Ubicazione	Sito in Castrocaro Terme e Terra del Sole località _____ Via _____ n. _____
Destinazione Urbanistica	Ambito _____ Sub-Ambito _____

Riferimenti Catastali	Fog. mapp.lesub superficie.....
------------------------------	--

ALLEGATI E DICHIARAZIONI

1	Documento di riconoscimento firmato	
2	Requisito 1 art. 3.1.9 c.9 lett. a)	Attestazione e dimostrazione, tramite perizia tecnica giurata, di non sostenibilità tecnica e/o economica di messa a norma o ristrutturazione “leggera” in considerazione soprattutto alla vetustà dell’immobile <input type="checkbox"/> <i>si allega perizia tecnica giurata</i> <input type="checkbox"/> <i>si allega dichiarazione sostitutiva di atto notorio in ordine ai contenuti del requisito 1</i>
3	Requisito 2 art. 3.1.9 c.9 lett. b)	Dimostrazione tramite gli ultimi tre bilanci, di antieconomicità dell’esercizio alberghiero in considerazione del rapporto valore immobile / utile di esercizio <input type="checkbox"/> <i>si allegano i documenti comprovanti il requisito 2</i> <input type="checkbox"/> <i>non si allegano i documenti comprovanti il requisito 2 in quanto l’attività alberghiera è cessata da almeno tre anni</i>
4	Requisito 3 art. 3.1.9 c.9 lett. c)	Cessazione dell’attività alberghiera da almeno tre anni. <input type="checkbox"/> <i>si allega dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa al numero di anni di cessazione</i> <input type="checkbox"/> <i>non si allega in quanto la cessazione è inferiore a tre anni</i>
5	Requisito 4 art. 3.1.9 c.9 lett. d)	Attestazione e dimostrazione di un trend negativo dell’andamento turistico/economico del territorio che documenti che la soppressione dei posti letto presenti nella struttura non comprometta la ricettività del territorio stesso. <input type="checkbox"/> <i>si comunica il numero delle camere ai fini della valutazione da parte dell’Amministrazione Comunale del requisito e degli adempimenti di cui alla legge regionale 28/1990</i> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin-top: 5px;">Numero camere</div>
6	Requisito 5 art. 3.1.9 c.9 lett. e)	Proposta di indennizzo / civico ristoro a favore dello sviluppo del settore turistico <input type="checkbox"/> <i>si propone quanto segue</i> _____ _____ _____
7	Requisito 6 art. 3.1.9 c.11	Relazione contenete la verifica di compatibilità delle reti fognarie, nere e bianche, il sistema scolante delle acque, le strade, i parcheggi, e con il clima e gli impatti acustici <input type="checkbox"/> <i>si allega la relazione di verifica</i>

MI IMPEGNO

Qualora il Consiglio Comunale accolga la richiesta di deroga per il cambio di destinazione d'uso, a presentare la richiesta del relativo titolo abilitativo con le modalità di legge e nel rispetto delle condizioni e parametri indicati al comma 10 del citato art.3.1.9

Data _____

FIRMA _____

Informativa privacy (ai sensi del D.LGS 196/2003)

Si informa che il conferimento dei dati ha carattere obbligatorio ai fini della istruttoria della proposta . I dati vengono trattati nel rispetto della legge e potranno essere oggetto di diffusione nei modi e nei limiti ivi stabiliti . L’interessato ha facoltà di esercitare i diritti previsti dal D.Lgs 196/2003.

Per presa visione e consenso

Firma _____

