

OGGETTO: Autorizzazione al rilascio, in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, del Permesso di Costruire richiesto dalla Soc. Sporting s.a.s. di Maximilian's Hotels & Residences srl, per la realizzazione delle opere in variante all'atto ricognitorio finale prot. 149464 del 08/08/2013 (pratica prot. 35593/2011) relative alla ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato a destinazione alberghiera denominato Hotel Sporting, sito in Rimini, Viale Vespucci n° 20.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che il Sig. Ciuffoli Massimiliano, in qualità di legale rappresentante della Società Sporting s.a.s. di Maximilian's Hotels & Residences srl, P.IVA 03472560402, con sede legale in Rimini, Viale Vespucci n° 20, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di questo Comune un'istanza di Permesso di Costruire, di cui alla pratica prot. 248569 del 22/12/2014, per un intervento edilizio in variante al Permesso di Costruire rilasciato in forma di atto ricognitorio finale prot. 149464 del 08/08/2013 (pratica prot. 35593/2011), volto alla realizzazione di opere relative alla ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato a destinazione alberghiera denominato Hotel Sporting, sito in Rimini, Viale Vespucci n° 20, in area distinta al C.F. del Comune di Rimini al Fg. 66 Mapp.le 49;
- che il procedimento istruttorio a cui è stato sottoposto il progetto edilizio, avviato con nota prot. 5763 del 13/01/2015 e conclusosi in sede di Conferenza di Servizi convocata ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della L.R. 15/2013, ha accertato che l'intervento proposto è in *"contrasto con l'art. 24.5.2 delle NTA del PRG vigente, in quanto l'altezza prevista eccede l'altezza massima consentita (ml 25,00)"*, così come attestato dal parere espresso dallo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) con nota prot. 143704 del 01/07/2015 (Allegato 1, a corredo) e acquisito agli atti della terza seduta della Conferenza, tenutasi in data 01/07/2015, come riportato nel relativo verbale (Allegato 2, a corredo);
- che, pertanto, l'intervento in progetto manifesta di essere in contrasto con il parametro edilizio dell'altezza massima consentita di ml. 25,00 prescritto dall'art. 24.5.2 delle NTA del PRG;
- che successivamente, in data 25/07/2016, prot. 158415, la Società Sporting s.a.s. di Maximilian's Hotels & Residences srl, ha trasmesso nuovi elaborati in sostituzione di quelli precedentemente depositati, presentando una diversa soluzione progettuale che si configura quale variante inessenziale all'atto ricognitorio finale originario, come si evince dalla "Relazione istruttoria – integrazione" del 16/11/2016 (**Allegato B**);
- che, in ragione di questo, l'intervento deve essere valutato alla luce del regime normativo previgente, stanti le disposizioni di raccordo indicate dall'art. 7 del RUE approvato, in riferimento al quale è confermato il contrasto con l'art. 24.5.2 delle NTA del PRG, in quanto l'altezza prevista eccede l'altezza massima consentita (ml 25,00).

PRESO ATTO che:

- la conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia, ai sensi del 1° comma dell'art. 18 della L.R. 15/2013, è stata attestata dal progettista con nota prot. 13854 del 22/01/2015, e riaffermata con asseverazione trasmessa via PEC in data 28/12/2016 (prot. 274776/2016);
- il progettista con nota prot. 248569 del 22/12/2014 (e successiva nota prot. 274776/2016) ha attestato che permangono validi i pareri ENEL (DIS-1923284 del 07/12/2011-NO/1763), Hera SpA (N-O espresso il 10/03/2011 sugli elaborati grafici) e Vigili del Fuoco (0005894 del 05/05/2011 - VF n° 24691), già allegati al Permesso di Costruire rilasciato in forma di atto ricognitorio finale prot. 149464 del 08/08/2013 - pratica prot. 35593/2011;
- il progetto risulta composto dai seguenti elaborati, trasmessi via PEC in data 12/12/2016, prot. 261570/2016: TAVOLE: 1, 2, 2/A, 2/B, 3, 3/A, 3/B, 3/C, 4, 4/A, 5, 6, 7 (**Allegato A**).

PRESO ATTO della relazione tecnica redatta in data 27/04/2017 dal Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva, a seguito allegata quale parte integrante della presente deliberazione (**Allegato C**), con la quale vengono esplicitati i motivi che consentono di procedere al rilascio del Permesso di Costruire in deroga alle Norme del PRG, così riassumibili:

- trattasi di un intervento nella cui realizzazione è ravvisabile un pubblico interesse, poiché la giurisprudenza consolidata del Consiglio di Stato sez. IV e V ha avuto modo di evidenziare più volte e di riconoscere, di fatto, come le strutture alberghiere rientrino tra "gli edifici di interesse pubblico", per i quali è consentito il rilascio della concessione edilizia in deroga;
- in generale si può osservare (circolare della Regione E.-R. 0308657 del 13/05/2015) che la legislazione regionale ha ampliato via via la possibilità di ricorrere a procedure speciali per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche private di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali;
- l'interesse pubblico è inoltre ravvisabile anche nel fatto che l'intervento in esame costituisce un'azione concreta all'interno del più ampio obiettivo della riqualificazione dell'immagine turistica del territorio riminese, in sintonia e coerenza con i programmi di interventi ed iniziative individuati dall'A.C. in questi ultimi anni e richiamati sia nelle linee di indirizzo per l'attuazione del Parco del Mare approvate con delibera di C.C. n.72 del 05/08/2015 (a cui anche la Società Sporting s.a.s. di Maximilian's Hotels & Residences srl ha aderito, presentando la propria manifestazione di interesse, essendo l'Hotel Sporting collocato in area attigua a quelle coinvolte nel Parco del Mare), sia nel c.d. "Pacchetto impresa", il cui Atto di indirizzo è stato più recentemente approvato con Delibera di C.C. n.56/2016 ;
- l'esercizio della facoltà di deroga, nel caso specifico, è finalizzato alla riqualificazione della struttura ricettiva poiché ne migliora i servizi alla clientela e ne eleva la qualità dell'offerta, il tutto senza aumentare la ricettività alberghiera e senza aumentare il carico urbanistico, per il fatto che rimane invariata la superficie utile già autorizzata con l'atto ricognitorio finale prot. 149464 del 08/08/2013. La modifica riguarda principalmente le camere prospicienti viale Vespucci e mira essenzialmente, a parità di superficie, a migliorare la qualità della struttura ricettiva rendendola più attrattiva e meglio rispondente ai parametri internazionali di qualità attraverso l'ampliamento delle camere e relativi servizi igienici, a fronte della rinuncia di una quota della capacità ricettiva che passa da 108 camere a 103 camere (vedasi "Relazione tecnica-giuridica" prot. 274776/2016 - Allegato 3, a corredo);
- la nuova soluzione architettonica, eliminando l'ampliamento ai piani camera del corpo di fabbrica lato Porto Canale, risulta più compatta, si mantiene essenzialmente entro la sagoma esistente e non estende ulteriormente l'impatto visivo verso mare assicurando migliori visuali dai fabbricati vicini;
- l'incremento dell'altezza prevista in progetto riguarda solo una porzione dell'edificio, che viene portata alla stessa quota del restante fabbricato esistente pari a mt. 32.55. Il RUE nello stesso ambito (AUC T) ammette, in caso di demolizione e riutilizzazione della Sc, un'altezza di mt.30.00, mentre, in caso di ristrutturazione, un'altezza di mt. 25, o preesistente, se superiore (AUC.T2);
- l'elemento di contrasto che le opere in progetto manifestano di possedere con la normativa urbanistica vigente (altezza massima consentita) rientra fra quelli per i quali l'esercizio della facoltà di deroga è ammesso sia dalla legge dello Stato (art. 14 D.P.R. n. 380/2001), sia dalla legge regionale (art. 20 L.R. n. 15/2013);

PRESO ATTO della norma introdotta dal Decreto legge n.133/2014 (c.d. "Sblocca Italia"), convertito con modificazioni dalla Legge n.164/2014, mediante la quale è stato stabilito l'obbligo in capo al privato del pagamento di un contributo straordinario qualora l'intervento edilizio posto in essere consegua da una variante urbanistica ovvero da un permesso in deroga (come nel caso in argomento) o con cambio di destinazione d'uso che comportino un maggior valore delle aree o degli immobili;

Proposta di delibera n. 53 del 10/04/2017

RILEVATO che, in relazione alla determinazione del suddetto Contributo Straordinario, l'Ufficio Acquisti e Alienazioni si è espresso con nota prot. 174557 del 11/08/2016, concludendo che nel caso in questione il Contributo Straordinario NON è dovuto (**Allegato D**);

RITENUTO, pertanto, ricorrano le condizioni per autorizzare il rilascio del Permesso di Costruire alla Soc. Sporting s.a.s. di Maximilian's Hotels & Residences srl in deroga alle Norme del PRG, essendo osservate le disposizioni di legge che regolamentano l'esercizio di detta facoltà;

VISTO il parere favorevole espresso in data 27/04/2017 dal Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi, con il quale si da altresì atto, che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto non è dovuto il parere di regolarità contabile di cui all'art.49 del D.Lgs.267/2000 e s.m.i..

VISTO l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, l'art. 20 della L.R. n. 15/2013 e l'art. 7 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.;

VISTO il parere della III^a Commissione Consigliare Permanente "Territorio" del **___/___/2017**, conservato a corredo del presente atto;

ACQUISITO il parere di legittimità del Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 5, comma 3 del "Regolamento sui controlli interni", adottato con deliberazione di C.C. n. 4 del 24/01/2013;

ESPERITA la votazione in forma palese, con il seguente risultato: n. ___ voti favorevoli, n. ___ voti contrari e n. ___ astenuti, su n. ___ consiglieri presenti;

DELIBERA

1. di autorizzare, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013, dell'art. 7 delle norme di attuazione del P.R.G., il rilascio alla Soc. Sporting s.a.s. di Maximilian's Hotels & Residences srl del Permesso di Costruire di cui alla pratica SUAP prot. 248569 del 22/12/2014 (ultima soluzione progettuale prot. 261570 del 13/12/2016) in deroga alle Norme del PRG ai fini della realizzazione delle opere in variante al Permesso di Costruire rilasciato in forma di atto ricognitorio finale prot. 149464 del 08/08/2013 (pratica prot. 35593/2011) relative alla ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato a destinazione alberghiera denominato Hotel Sporting, sito in Rimini, Viale Vespucci n° 20, in area distinta al C.F. del Comune di Rimini al Fg. 66 Mapp.le 49, così come rappresentato nelle " TAVOLE: 1, 2, 2/A, 2/B, 3, 3/A, 3/B, 3/C, 4, 4/A, 5, 6, 7" a seguito allegate come parte integrante della presente deliberazione (**Allegato A**), previo espletamento da parte della Società attuatrice degli adempimenti dovuti ai sensi delle vigenti norme che disciplinano l'attività edilizia;
2. di dare atto che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale e Produttiva, Ing. Chiara Dal Piaz;
3. di dare atto infine che sul presente provvedimento è stato espresso favorevolmente il parere previsto dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come dettagliatamente richiamato nella premessa.

- - - X X O X X - - -