



**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

Variante urbanistica al PSC e al RUE, finalizzata alla definizione della disciplina degli usi, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 15/2013, all'istituzione di aree per Condhotel, ai sensi della L.R. 3/2019 e all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali è ammessa la locazione breve, ai sensi della L.R. n. 10/2025 - ADOZIONE

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**RUE.N**  
Allegato 1

**Adozione:**

Delibera di G.C. n.00 del 00/00/0000

**Approvazione:**

Delibera di C.C. n.00 del 00/00/0000

**Sindaco:**

Jamil Sadegholvaad

**Assessore all'Urbanistica e Pianificazione  
del Territorio:**

Valentina Ridolfi

**Presidente del Consiglio Comunale:**

Giulia Corazzi

**Segretario Generale:**

Diodorina Valerino

**Dipartimento Pianificazione e gestione  
territoriale:**

Carlo Mario Piacquadio

**Settore Urbanistica:**

Lorenzo Turchi

**Maggio 2026**



## **Allegato 1**

### **Definizione delle modalità per la dimostrazione della non convenienza economica delle aziende ricettive e per la rimozione del vincolo turistico**

#### **1. Rimozione del vincolo di destinazione ricettiva**

1. Le strutture ricettive classificate nei tipi d'uso b1, b2, b3, b4 solo ostelli, ricadenti in ambito consolidato turistico (AUC\_T) e in centro storico (ACS) sono riconosciute di rilevante interesse pubblico per l'intero territorio. Tali strutture sono soggette al vincolo di destinazione d'uso ricettiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale 09/04/1990 n. 28.
2. Il vincolo di cui al comma 1 può essere rimosso ai sensi dell'articolo 3 comma 5 della L.R. 28/1990, previa dimostrazione della sopravvenuta insussistenza delle condizioni di convenienza economica dell'azienda ricettiva (valutazione di antieconomicità) secondo le modalità e i criteri descritti all'articolo. 3.
3. Nel rispetto dell'articolo 5 della Legge Regionale 23/04/2019 n. 3, lo svincolo parziale di singole unità immobiliari funzionale alla trasformazione in Condhotel (tipo d'uso b3) non è subordinato alla valutazione di antieconomicità, né a presentazione della specifica istanza di rimozione del vincolo prevista dall'articolo 3 della L.R. n. 28/1990, ma diventa efficace all'atto della presentazione del titolo edilizio.

#### **2. Criteri per la valutazione dell'antieconomicità**

1. Per le strutture aventi una capacità ricettiva non superiore a 6 alloggi, la condizione di non convenienza economica si intende implicitamente accertata, in considerazione delle caratteristiche dimensionali non coerenti con i parametri minimi di efficienza stabiliti dalle direttive della Giunta Regionale emanate in attuazione della Legge Regionale 28/07/2004 n. 16.
2. Per le strutture con capacità ricettiva pari o superiore a 7 alloggi, la non convenienza economica deve essere dimostrata dal richiedente attraverso una specifica valutazione. Le modalità di dimostrazione e i criteri di valutazione variano in funzione della: dimensione, collocazione (tavola aree di isovalore allegata) e classificazione qualitativa della struttura (stelle), secondo quanto disposto dal successivo articolo 3.
3. Per le strutture collocate all'interno del centro storico (ACS), la non convenienza economica deve essere dimostrata dal richiedente secondo le modalità definite al punto 3.3.
4. Per gli ostelli, in assenza di classificazione qualitativa della struttura (stelle), si applica per analogia la classificazione a tre stelle.

### **3. Contenuti dell'istanza di rimozione del vincolo**

1. Ai fini della rimozione del vincolo di destinazione d'uso, per tutte le strutture ricettive, il proprietario dell'immobile o il soggetto avente titolo è tenuto a presentare apposita istanza alla quale dovrà essere allegata la seguente documentazione:
  - estratto di mappa catastale contenente l'individuazione delle particelle costituenti la struttura ricettiva;
  - relazione attestante il numero di camere e la classificazione (stelle) della struttura.I dati dovranno risultare coerenti con quanto indicato nella Scia depositata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) e riferiti alla data di adozione della variante urbanistica.  
Il richiedente è tenuto a segnalare esplicitamente nella relazione ogni modifica alla consistenza o alla classificazione della struttura avvenuta dopo l'adozione della variante urbanistica.
2. In aggiunta agli atti indicati al comma 1, l'istanza deve essere corredata dalla documentazione necessaria per la valutazione dell'economicità della struttura, come descritto ai punti successivi.

#### **3.1 Strutture ricettive di piccola dimensione (fino a 6 alloggi):**

Per le strutture ricettive alberghiere aventi una capacità ricettiva non superiore a 6 alloggi non è richiesta ulteriore documentazione tecnica ai fini della dimostrazione dell'antieconomicità, in virtù dell'accertamento implicito della condizione di non convenienza economica stabilito dal precedente articolo 2, comma 1.

Per le altre strutture aventi la medesima capacità ricettiva, la non convenienza economica deve essere dimostrata dal richiedente con le stesse modalità definite per le strutture di cui al punto 3.2.

#### **3.2 Strutture ricettive attive di media dimensione fino a tre stelle:**

Per le strutture ricettive attive alla data di adozione del presente provvedimento, aventi classificazione non superiore alle tre stelle con le seguenti caratteristiche localizzative e dimensionali:

- ricadenti in area C nella mappa di isovalore ed aventi una capacità compresa tra 7 e 19 alloggi;
- ricadenti in area D nella mappa di isovalore ed aventi una capacità compresa tra 7 e 24 alloggi;
- ricadenti in area E nella mappa di isovalore ed aventi una capacità compresa tra 7 e 29 alloggi.

La condizione di antieconomicità deve essere comprovata tramite una perizia tecnico-gestionale, redatta da un Dottore Commercialista iscritto all'albo, basandosi sulla contabilità dell'azienda (sia essa proprietaria o locataria). Tale perizia dovrà attestare un risultato gestionale ante imposte negativo, calcolato come media del biennio precedente alla presentazione dell'istanza.

Nello specifico, la riconciliazione dei dati contabili analitici di fine esercizio deve essere documentata come segue:

- per le società di capitali: mediante i bilanci d'esercizio depositati presso il Registro delle Imprese;
- per le società di persone e le ditte individuali (soggetti non obbligati al deposito del bilancio): mediante i quadri contabili delle dichiarazioni dei redditi.

### **3.3 Strutture ricettive di grande dimensione o ad elevata qualità**

Per le restanti strutture ricettive attive, non comprese nei precedenti 3.1 e 3.2, la rimozione del vincolo è subordinata alla presentazione della documentazione di cui ai punti seguenti redatta da un Dottore Commercialista iscritto all'albo:

- perizia tecnico-gestionale, redatta da un Dottore Commercialista iscritto all'albo, basandosi sulla contabilità dell'azienda (sia essa proprietaria o locataria). Tale perizia dovrà attestare un risultato gestionale ante imposte negativo, calcolato come media del biennio precedente alla presentazione dell'istanza.

Nello specifico, la riconciliazione dei dati contabili analitici di fine esercizio deve essere documentata come segue:

- per le società di capitali: mediante i bilanci d'esercizio depositati presso il Registro delle Imprese;
  - per le società di persone e le ditte individuali (soggetti non obbligati al deposito del bilancio): mediante i quadri contabili delle dichiarazioni dei redditi.
- Piano Economico Finanziario (PEF) riferito a ciascuna delle destinazioni d'uso ricettive urbanisticamente ammissibili nella zona di intervento e redatto con i seguenti criteri:
    - ammortamento: deve essere calcolato su un periodo di ammortamento non superiore a 15 anni;
    - congruità dei costi: deve essere redatto sulla base di un computo metrico estimativo basato sul prezzario ufficiale DEI (Tipografia del Genio Civile) o della Regione Emilia Romagna;
    - parametri di gestione: deve basarsi sull'ipotesi di apertura annuale della struttura, con facoltà di utilizzare i dati medi di settore forniti da società di monitoraggio referenziate per la Provincia di Rimini.

Nella determinazione dei costi complessivi, per garantire l'omogeneità della valutazione, si dovrà comunque tener conto che:

- la quota riferita al costo aziendale del personale dipendente (comprensiva di stipendi, salari e tutti gli oneri previdenziali e accantonamenti tfr), dovrà essere non inferiore al 30% dei ricavi annui;
- la quota riferita a tutti gli ammortamenti, agli oneri per affitti e locazioni, all'IMU e agli interessi passivi su finanziamenti, dovrà essere nel suo complesso non inferiore al 22% dei ricavi annui.

La richiesta dei PEF per tutte le possibili destinazioni alternative è finalizzata a comprovare l'antieconomicità di ogni possibile trasformazione ricettiva consentita dalla presente variante urbanistica.

### **3.4 Strutture ricettive inattive (da 7 alloggi):**

Per le strutture ricettive che risultino inattive alla data di adozione del presente provvedimento e che abbiano una consistenza pari o superiore a 7 alloggi, la rimozione del vincolo è subordinata alla dimostrazione dell'antieconomicità potenziale di ogni possibile uso ricettivo, redatta da un Dottore Commercialista iscritto all'albo.

Il richiedente deve presentare un Piano Economico Finanziario (PEF) riferito a ciascuna delle destinazioni ricettive urbanisticamente ammissibili per l'immobile in oggetto. Ogni piano deve essere redatto secondo i seguenti criteri:

- ammortamento: deve essere calcolato su un periodo di ammortamento non superiore a 15 anni;
- congruità dei costi: deve essere redatto sulla base di un computo metrico estimativo basato sul prezzario ufficiale DEI (Tipografia del Genio Civile) o della Regione Emilia Romagna;
- parametri di gestione: deve basarsi sull'ipotesi di apertura annuale della struttura, con facoltà di utilizzare i dati medi di settore forniti da società di monitoraggio referenziate per la Provincia di Rimini;

Nella determinazione dei costi complessivi, per garantire l'omogeneità della valutazione, si dovrà comunque tener conto che:

- la quota riferita al costo aziendale del personale dipendente (comprensiva di stipendi e salari e tutti gli oneri previdenziali e accantonamenti tfr), dovrà essere non inferiore al 30% dei ricavi annui.
- la quota riferita a tutti gli ammortamenti, agli oneri per affitti e locazioni, all'IMU e agli interessi passivi su finanziamenti, dovrà essere nel suo complesso non inferiore al 22% dei ricavi annui.

La richiesta dei PEF per tutte le possibili destinazioni alternative è finalizzata a comprovare l'antieconomicità di ogni possibile trasformazione ricettiva consentita dalla presente variante urbanistica.

#### **4. Provvedimento di rimozione del vincolo e termini di validità**

1. La rimozione del vincolo di destinazione ricettiva sarà definita con specifica determinazione dirigenziale, previo accertamento della sussistenza dei requisiti tecnici ed economici richiesti.
2. Il provvedimento di svincolo ha durata di 18 (diciotto) mesi ed acquista efficacia subordinatamente alla presentazione della comunicazione di cessazione dell'attività presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).
3. Entro il termine perentorio indicato al comma precedente, deve essere presentato il titolo abilitativo relativo al progetto di mutamento di destinazione d'uso, a pena di decadenza dal provvedimento di rimozione del vincolo.
4. Il provvedimento di rimozione del vincolo decadrà automaticamente qualora, nel suo periodo di validità, venga comunicata o accertata la riattivazione dell'attività ricettiva presso la struttura; in tale ipotesi, l'eventuale futura rimozione del vincolo rimarrà subordinata alla presentazione di una nuova istanza e alla relativa istruttoria.

#### **5. Disposizioni finali**

1. La Giunta Comunale con apposito provvedimento definisce la composizione e la modalità di nomina di una specifica commissione incaricata dello svolgimento delle istruttorie, anche attraverso la redazione di un adeguato documento guida. Tale documento stabilirà i protocolli operativi per la verifica di antieconomicità e la coerenza delle istanze presentate.
2. Al fine di garantire trasparenza, uniformità e celerità del procedimento, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di adottare modelli di calcolo standardizzati (fogli elettronici) e schemi esplicativi di dettaglio per ciascuno dei criteri di valutazione previsti dalla presente norma.
3. I modelli e gli schemi di cui al punto 2 sono approvati e periodicamente aggiornati con Delibera di Giunta Comunale, in relazione all'evoluzione dei parametri di mercato o a eventuali modifiche della normativa regionale di riferimento.

Allegato grafico: Tavola aree di isovalore

RUE.N - Allegato1  
TAVOLA AREE DI ISOVALORE

LEGENDA

- Area A a più alta redditività
- Area B ad elevata redditività
- Area C a redditività media
- Area D di frangia amedio bassa redditività
- Area E marginale a bassa redditività

  
1:20.000

