



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2019-118.0.0.-113**

L'anno 2019 il giorno 27 del mese di Settembre il sottoscritto Petacchi Laura in qualita' di dirigente di Direzione Urbanistica, ha adottato la Determinazione Dirigenziale di seguito riportata.

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ISTANZA DI ESCLUSIONE DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO AD "ALBERGO", DELL'IMMOBILE SITO IN VIA CAPOLUNGO CIV. N. 12, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2008 N. 1 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

Adottata il 27/09/2019  
Esecutiva dal 27/09/2019

27/09/2019	PETACCHI LAURA
------------	----------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2019-118.0.0.-113**

OGGETTO DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ISTANZA DI ESCLUSIONE DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO AD "ALBERGO", DELL'IMMOBILE SITO IN VIA CAPOLUNGO CIV. N. 12, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2008 N. 1 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

Il Direttore

Premesso che:

- la Legge Regionale n. 1 del 07.02.2008 "*Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali*" nasce con l'obiettivo di frenare il depauperamento del patrimonio alberghiero ligure, migliorare la qualità delle strutture ricettive esistenti e soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del mercato turistico;

- la Regione Liguria ha apportato nel tempo varie modifiche alla legge e, in particolare con la legge n. 4/2013, ha integrato alcuni aspetti al fine di dare maggiori garanzie agli operatori del settore affiancando al vincolo di destinazione d'uso altre misure utili a determinare le condizioni per la tutela e lo sviluppo del settore e per concretizzare l'obiettivo della salvaguardia e valorizzazione di quelle imprese in grado di produrre occupazione e reddito;

- in relazione al tema del vincolo di destinazione d'uso la legge contiene indicazioni molto precise e, in particolare, al comma 1 dell'art. 2 (Disciplina urbanistica degli alberghi. Norme di salvaguardia) prevede l'assoggettamento a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo per gli immobili sedi degli alberghi e le relative aree asservite e di pertinenza:

- a) classificati albergo ed in esercizio ai sensi della normativa in materia;
- b) già classificati albergo, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto d'interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;
- c) in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio.

- il comma 1bis dell'art. 2 precisa che il vincolo non si applica agli immobili e alle relative aree asservite e di pertinenza, sedi degli alberghi:

- a) classificati al 1° gennaio 2012 a una o due stelle, con capacità ricettiva non superiore a diciotto posti letto ed aventi un utilizzo promiscuo della funzione ricettiva con quella residenziale o con altra funzione. Non si configura un utilizzo promiscuo nel caso di unità abitativa ad uso del titolare della struttura ricettiva stessa;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

b) aventi le stesse caratteristiche di cui alla lettera a) già classificati albergo e per i quali l'attività alberghiera sia comunque cessata.

- gli uffici della Direzione, in collaborazione con l'Ufficio Strutture Ricettive della Provincia di Genova, Ente in allora competente per la classificazione delle strutture ricettive, hanno effettuato la ricognizione degli alberghi esistenti e in esercizio, verificato le caratteristiche, in termini di posti letto e condizioni di promiscuità, e la classificazione delle attività anche alla data del 1° gennaio 2012 al fine di identificare le strutture da inserire nell'elenco degli alberghi vincolati ex lege e, con Determinazione Dirigenziale n. 2014-118.0.0.-9, è stato approvato il documento "ELENCO ALBERGHI VINCOLATI EX ART. 2 L.R. N. 1/2008 E S.M. E I.";

- la legge stessa, al comma 2 dell'art. 2, stabilisce i criteri in base ai quali i proprietari degli immobili soggetti al vincolo possono presentare, al Comune territorialmente competente, motivata e documentata istanza di svincolo con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su almeno una delle seguenti cause ed accompagnata dalla specificazione della destinazione d'uso che si intende insediare:

a) oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico-edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche;

b) collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e degli immobili collocati nella fascia entro 300 metri dalla costa.

- ai sensi del comma 2bis, dell'art. 2, il Comune entro novanta giorni dal ricevimento dell'istanza deve pronunciarsi in merito alla richiesta di svincolo, previa consultazione con le Organizzazioni sindacali dei lavoratori e le Associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello locale e, a seguito della positiva pronuncia, aggiornare l'elenco delle strutture vincolate, pubblicarlo nel sito web istituzionale e comunicare alla Regione l'avvenuto svincolo trasmettendo l'elenco aggiornato;

- la Regione Liguria, con nota PG/2014/10632 del 20.01.2014 del Settore Affari Giuridici, ha precisato che la legge regionale non ha individuato l'organo comunale competente alla pronuncia sulle istanze di svincolo precisando altresì che nel caso sia obiettivamente riscontrabile, in sede di istruttoria di natura tecnica, la sussistenza di almeno una delle tassative condizioni stabilite dall'art. 2, comma 2, e la funzione richiesta sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti non si configurano i presupposti per rimettere la decisione ad un organo di natura politica;

Premesso inoltre che:

- in data 11.07.2019 è stata presentata una richiesta di svincolo dell'immobile sito in via Capolungo n. 12 dal Legale Rappresentante della Società MONFER s.r.l. promissaria acquirente, come da contratto preliminare stipulato in data 29.04.2019, espressamente delegata alla presentazione dalla Società Rio Gattego s.s. attuale proprietaria di tale immobile nel quale era insediata la struttura ricettiva denominata "Hotel Belsito", la cui attività è cessata in data 31.12.2017;

- l'istanza è corredata da elaborati grafici che illustrano lo stato attuale dell'immobile, una ipotesi progettuale di ampliamento della struttura alberghiera con classificazione "4 stelle" e una seconda ipotesi progettuale con cambio di destinazione d'uso a uffici;

- l'albergo occupava una palazzina dei primi del novecento che si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto utilizzato come alloggio del gestore sebbene privo dei requisiti di abitabilità; al piano terra erano collocate la reception e il soggiorno, oltre a sale comuni e cucina; ai piani primo e secondo si trovano in totale 15 camere, alcune dotate di piccoli servizi igienici, l'immobile è dotato di un modesto spazio esterno adibito a parcheggio;

- la struttura ad oggi si presenta internamente in pessime condizioni di manutenzione ed assolutamente non conforme alle norme vigenti relative ai requisiti tecnici ed igienico sanitari delle moderne strutture alberghiere, oltre che alla normativa in materia di sicurezza e superamento delle barriere architettoniche; le camere, tutte di limitate dimensioni, oltre al cattivo stato di manutenzione risultano prive del corretto rapporto aero-illuminante in quanto le bucatore presenti sono state oggetto di modifica volta a suddividerne la superficie a favore di alcuni servizi igienici realizzati successivamente;

- il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3.12.2015 comprende l'immobile nell'Ambito di conservazione della via Antica Romana (AC-AR) nel quale sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia e l'ampliamento volumetrico entro il 20% del volume esistente, con incremento della S.A. nel limite del 20%;

- il livello paesaggistico puntuale del PUC comprende l'immobile nel Sistema di Valore Paesaggistico dell'Antica Romana di Levante, che costituisce una percorrenza meritevole di grande attenzione distinguendosi per il valore storico, simbolico, panoramico e culturale. L'immobile è inoltre puntualmente individuato quale "emergenza esteticamente rilevante";

- nell'ambito AC-AR gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati con l'obiettivo della tutela dell'edificato antico e, ai sensi delle Norme progettuali di Livello Puntuale, per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza; inoltre, ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;

- il PTCP regionale comprende l'immobile in Struttura Urbana Qualificata (SU), disciplinato dall'art. 35, il cui obiettivo è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale, "Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.";

- l'area in cui è ricompreso l'immobile è inoltre soggetta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi in quanto ricadente nella fascia di 300 m dalla linea di costa e nell'area di notevole interesse pubblico relativa alla Bellezza di Insieme n. 33;

Considerato che:

- la struttura ricettiva denominata "Hotel Belsito" ha cessato la sua attività in data 31.12.2017;

- l'immobile risulta assoggettato al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'art. 2 della LR n. 1/2008 e smi per le caratteristiche rilevate alla data del 1° gennaio 2012 poiché, a tale data, la struttura era classificata "2 stelle" e disponeva di 21 posti letto;

- l'istanza di svincolo mette in evidenza:

- Al fine di raggiungere un livello qualitativo sufficiente per affermare la struttura sul mercato dell'offerta ricettiva, oltre al necessario adeguamento impiantistico secondo la normativa vigen-

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

te, risulta necessario un radicale ammodernamento degli impianti e l'adeguamento ai moderni standard di contenimento dei consumi energetici.

- La limitata ricettività della struttura alberghiera obbliga a rinunciare alle opportunità derivanti dai flussi turistici che si muovono sul territorio nazionale a mezzo di pullman, che richiedono la possibilità di ospitare in blocco almeno 50 persone.
- Gli interventi complessivi di adeguamento dell'immobile sono resi impossibili non solo dalla presenza del vincolo paesaggistico, ma soprattutto dalla esiguità degli spazi esterni; la realizzazione della necessaria scala antincendio potrebbe essere non perseguibile per motivi di tutela paesaggistica e non è possibile sottrarre ulteriormente spazi alle camere per la sua costruzione, così come per la realizzazione delle vie di fuga.
- Per incrementare le presenze della struttura risulta necessario aumentare il numero delle camere e, di conseguenza, i posti letto disponibili; realizzare spazi comuni destinati all'adeguamento della cucina, alle sale riunioni e a servizi per il benessere, dotazioni in grado di attrarre la clientela "business" che potrebbe rappresentare, per la collocazione urbana della struttura, un interessante bacino di utenza.
- L'incremento delle camere (per il raggiungimento di 50 posti letto) e la realizzazione degli spazi comuni richiederebbero un sostanziale aumento di volume, ben superiore al 20% consentito dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, che dovrebbe comunque essere realizzato mediante sopraelevazione considerata la dislocazione planimetrica della struttura alberghiera e la limitata disponibilità di spazi esterni.
- Gli elaborati tecnici allegati all'istanza dimostrano che l'ipotesi di ampliamento mediante sopraelevazione di un piano o alternativamente mediante ampliamenti lungo i fronti dell'edificio, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PUC (20% volume e 20% SA), non consente di incrementare il numero delle camere disponibili, che in taluni casi sarebbero ridotte a 10 considerando le superfici minime richieste.
- La stima di massima dei costi da sostenere per tale intervento risulta superiore a 1.000.000 €, data l'entità degli importi si dovrebbe prevedere una classificazione più alta della struttura alberghiera e considerato il contesto in cui è inserita dovrebbe raggiungere almeno le 4 stelle al fine di essere competitiva sul mercato. Tuttavia l'incremento possibile sarebbe di soli 98,20 mq, non sufficiente ad incrementare il numero delle camere, da rilevare inoltre che sotto il profilo paesaggistico e architettonico, trattandosi di un edificio individuato quale "emergenza esteticamente rilevante", l'intervento di ampliamento/sopraelevazione potrebbe porsi in contrasto rispetto alla citata disciplina di livello puntuale secondo la quale il progetto deve riguardare l'intero immobile e aree di pertinenza al fine di conservare il valore di immagine complessiva dell'intero edificio.

Considerato inoltre che:

- la disciplina urbanistica dell'ambito AC-AR prevede un mix funzionale costituito dall'insieme delle funzioni caratterizzanti gli ambiti urbani residenziali tra le quali: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato;

- la relazione tecnica allegata all'istanza, richiamando integralmente le destinazioni d'uso ammesse dal mix funzionale previsto nell'ambito, prefigura un'ipotesi progettuale con cambio di destinazione d'uso a uffici, la quale non richiede la modifica della disciplina urbanistica vigente, dando atto comunque che, qualora si dovesse insediare la funzione residenziale si dovranno applicare le disposizioni di cui all'art. 2, comma 6, della LR n. 1/2008, come modificato con LR n. 4/2013, per quanto

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

attiene la determinazione della quota del contributo afferente il costo di costruzione da corrispondere;

- la documentazione fornita evidenzia come la struttura presenta l'oggettiva impossibilità di realizzare interventi per un adeguamento complessivo al livello di qualità richiesto dagli attuali standard alberghieri e per incrementare l'attuale limitata capacità, causata non solo da motivazioni di ordine economico ma soprattutto da evidenti vincoli architettonici e urbanistico-edilizi, derivanti sia dalla disciplina urbanistica, che pone specifiche limitazioni agli incrementi volumetrici e superficiali, sia dalle condizioni di carattere paesaggistico e ambientale, con particolare riferimento alla prescritta conservazione del valore di immagine attribuito all'edificio nell'ambito del più ampio contesto riconosciuto per il suo valore di immagine del paesaggio urbano da preservare;

- l'esclusione dal vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile in oggetto non incide sull'attuale capacità ricettiva del Comune di Genova e, oltre a non coinvolgere soggetti titolari della gestione alberghiera né personale dipendente trattandosi di attività già cessata, non rileva rispetto agli atti di programmazione di competenza comunale previsti dalla legge e finalizzati a regolare lo sviluppo del settore con l'obiettivo della salvaguardia e valorizzazione delle imprese esistenti;

Rilevato che:

- in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2, comma 2bis, della legge il Comune di Genova, con nota della Direzione Urbanistica, prot. 285967 in data 09.08.2019, ha consultato le seguenti Associazioni di Categoria: ASCOM Confcommercio – Associazione albergatori, Confesercenti Liguria, Confindustria – Sezione turismo, chiedendo di far pervenire eventuali osservazioni e/o comunicazioni in merito nel termine di trenta giorni dal ricevimento;

- con nota n. 566/2019 (prot. PEC 09/09/2019.0311265.E) ASCOM Confcommercio - Associazione albergatori ha espresso parere favorevole all'istanza di svincolo;

- con nota n. 59.2019 (prot. PEC 09/09/2019.0311551.E) Confesercenti Liguria, considerate le condizioni particolari e di contesto, ha espresso parere favorevole allo svincolo richiesto;

- non sono pervenute ulteriori comunicazioni da parte delle Associazioni di Categoria interpellate;

Dato atto che:

- sulla base dell'istruttoria tecnica svolta in merito alle motivazioni avanzate con la presente richiesta di svincolo, con particolare riferimento alla descrizione dell'immobile e alla vigente disciplina urbanistica, come sintetizzato nella "SCHEDE ALBERGO" allegata, sono riscontrabili le condizioni stabilite all'art. 2, comma 2, lett. a), della LR n. 1/2008 e s.m.i.: *"oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico-edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche."*;

- il cambio di destinazione d'uso dell'immobile per l'insediamento delle funzioni ammesse nell'ambito AC-AR del vigente PUC non necessita di una modifica della relativa disciplina urbanistica, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 6, della LR n. 1/2008, come modificato con LR n. 4/2013, per quanto attiene la determinazione della quota del contributo afferente il costo di costruzione da corrispondere qualora si dovesse insediare la funzione residenziale;

Ritenuto pertanto coerente con le citate disposizioni di legge e con le indicazioni fornite dalla regione la favorevole pronuncia del Comune in merito alla richiesta di svincolo, come sintetizzato nella

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

“*SCHEDA ALBERGO - Legge Regionale n. 1 del 7 febbraio 2008 e s.m. e i.*” allegata parte integrante del presente provvedimento;

Dato atto inoltre che, conseguentemente alla favorevole pronuncia in merito alla presente richiesta di svincolo, è necessario procedere all'aggiornamento dell'elenco degli alberghi aventi le caratteristiche per l'applicazione del vincolo di legge pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Genova, in particolare stralciando l'Hotel Belsito di via Capolungo (n. 16 dell'elenco pubblicato);

Visto l'art. 4 del Decreto Legislativo n. 165 del 30/03/2001;

Visti l'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Visti gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova che, in conformità ai principi dettati dal D.Lgs. n. 267/2000, disciplina le funzioni e i compiti della dirigenza;

### **DETERMINA**

- 1) di dare atto che, in base a quanto rappresentato in sede di richiesta di svincolo, presentata in data 11.07.2019 la situazione dell'immobile, sito in Via Capolungo civ. n. 12, nel quale era insediato l'Hotel Belsito, risulta riconducibile alla fattispecie prevista all'art. 2 comma 2 della LR n. 1/2008 e s.m.i. con particolare riferimento alla lettera a): *“oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico-edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche”*;
- 2) di dare altresì atto che il cambio di destinazione d'uso dell'immobile per l'insediamento delle funzioni ammesse nell'ambito AC-AR del vigente PUC non necessita di una modifica della disciplina urbanistica, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 6, della LR n. 1/2008, come modificato con LR n. 4/2013, per quanto attiene la determinazione della quota del contributo afferente il costo di costruzione da corrispondere qualora si dovesse insediare la funzione residenziale;
- 3) di pronunciarsi, pertanto, favorevolmente in merito alla richiesta di esclusione dal vincolo di destinazione d'uso ad “albergo” dell'immobile sito in via Capolungo n. 12 presentata in data 11.07.2019, ai sensi dell'art. 2 della LR n. 1/2008 e s.m.i., dal Legale Rappresentante della Società MONFER s.r.l. promissaria acquirente, come da contratto preliminare stipulato in data 29.04.2019, espressamente delegata alla presentazione dalla Società Rio Gattego s.s. attuale proprietaria di tale immobile nel quale era insediata la struttura ricettiva denominata “Hotel Belsito”, la cui attività è cessata in data 31.12.2017;
- 4) di provvedere all'aggiornamento del documento “ELENCO ALBERGHI VINCOLATI EX art. 2 L.R. N. 1/2008 E S.M. E I.” ed alla pubblicazione dell'elenco aggiornato sul sito istituzionale del Comune [www.comune.genova.it](http://www.comune.genova.it);
- 5) di trasmettere il presente provvedimento alla Regione Liguria, unitamente all'elenco aggiornato degli alberghi aventi le caratteristiche per l'applicazione del vincolo di legge.

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

Il Direttore  
Direzione Urbanistica  
Arch. Laura Petacchi

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile





COMUNE DI GENOVA

**SCHEDA ALBERGO**

Legge Regionale n. 1 del 7 febbraio 2008 e s.m. e i.

<b>Denominazione</b>	BELSITO	<b>Classificazione al 1° gennaio 2012</b>	2 stelle
<b>Indirizzo</b>	Via Capolungo, civ. n. 12		
<b>Proprietà</b>	Rio Gattego s.s.		
<b>Gestione</b>	-	<b>n. dipendenti</b>	-
<b>n. posti letto al 1° gennaio 2012</b>	21	<b>n. camere al 1° gennaio 2012</b>	15
<b>n. posti letto attuali</b>	-	<b>n. camere attuali</b>	-
<b>Attività in esercizio</b>	-	<b>Attività cessata</b>	Attività cessata il 31.12.2017
<b>Descrizione immobile</b>	 <p>L'albergo occupa una palazzina, dei primi del novecento che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al sottotetto, da sempre utilizzato come alloggio del gestore sebbene privo dei requisiti di abitabilità. Al piano terra sono collocate la reception e il soggiorno, oltre a sale comuni e cucina.</p> <p>Al primo piano si trovano 7 camere con piccoli servizi igienici, mentre al piano superiore si trovano altre 5 camere con bagno ed altre 3 camere con servizio igienico in comune.</p> <p>L'immobile è dotato di un modesto spazio esterno adibito a parcheggio.</p> <p>La struttura ad oggi si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed assolutamente non conforme alle norme vigenti relative ai requisiti tecnici ed igienico sanitari delle moderne strutture alberghiere, oltre che alla normativa in materia di sicurezza e superamento delle barriere architettoniche.</p>		







COMUNE DI GENOVA

	<p>Le camere, tutte di limitate dimensioni, oltre alle cattive condizioni di manutenzione risultano prive del corretto rapporto aero-illuminante in quanto le bucatore presenti sono state oggetto di modifica volta a suddividerne la superficie a favore di alcuni servizi igienici realizzati successivamente.</p> <p>L'attività alberghiera è cessata nel dicembre 2017 a causa della scarsa affluenza turistica.</p>
<b>Destinazione d'uso richiesta</b>	<p>Il cambio di destinazione d'uso previsto prediligerebbe l'insediamento della funzione uffici, senza peraltro escludere l'insediamento delle altre funzioni consentite.</p>
<b>Inquadramento urbanistico</b>	<p>Il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3.12.2015 comprende l'immobile nell'Ambito di conservazione della via Antica Romana (AC-AR) nel quale sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia e l'ampliamento volumetrico entro il 20% del volume esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.</p> <p>L'ambito AC-AR prevede un mix funzionale costituito dall'insieme delle funzioni caratterizzanti gli ambiti urbani residenziali tra le quali, servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici.</p> <p>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati con l'obiettivo della tutela dell'edificato antico e ai sensi delle Norme progettuali di Livello puntuale per gli interventi relativi a ville storiche ed edifici di particolare pregio architettonico, il progetto deve riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza; inoltre, ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche. Il livello paesaggistico puntuale del PUC comprende l'immobile nel Sistema di Valore Paesaggistico dell'Antica Romana di Levante, che costituisce una percorrenza meritevole di grande attenzione distinguendosi per il valore storico, simbolico, panoramico e culturale. L'immobile è inoltre puntualmente individuato quale "emergenza esteticamente rilevante".</p> <p>Il PTCP regionale comprende l'immobile in Struttura Urbana Qualificata (SU), disciplinato dall'art. 35, il cui obiettivo è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale, "Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano."</p> <p>L'area in cui è ricompreso l'immobile è inoltre soggetta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e smi in quanto ricadente nella fascia di 300 m dalla linea di costa e nell'area di notevole interesse pubblico relativa alla Bellezza di Insieme n. 33, nonché nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico di Nervi – Sant'Ilario.</p>
<p><b>Istanza di svincolo (art. 2, comma 2, della l.r. n. 1/2008 modificato con l.r. n. 4/2013)</b> Con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su almeno una delle seguenti cause:</p>	
<p>a) oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico-edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche.</p>	







COMUNE DI GENOVA

Al fine di raggiungere un livello qualitativo sufficiente per affermare la struttura sul mercato dell'offerta ricettiva, oltre al necessario adeguamento impiantistico secondo la normativa vigente, risulta necessario un radicale ammodernamento degli impianti e l'adeguamento ai moderni standard di contenimento dei consumi energetici. La limitata ricettività della struttura alberghiera obbliga a rinunciare alle opportunità derivanti dai flussi turistici che si muovono sul territorio nazionale a mezzo di pullman, che richiedono la possibilità di ospitare in blocco almeno 50 persone.

Gli interventi complessivi di adeguamento dell'immobile sono resi impossibili non solo dalla presenza del vincolo paesaggistico, ma soprattutto dalla esiguità degli spazi esterni: la realizzazione della necessaria scala antincendio potrebbe essere non perseguibile per motivi di tutela paesaggistica e non è possibile sottrarre ulteriormente spazi alle camere per la sua costruzione, così come per la realizzazione delle vie di fuga.

Per incrementare le presenze della struttura risulta necessario:

- aumentare il numero delle camere e, di conseguenza, i posti letto disponibili;
- realizzare spazi comuni destinati all'adeguamento della cucina, alle sale riunioni e a servizi per il benessere, dotazioni in grado di attrarre la clientela "business" che rappresenta, per la collocazione urbana della struttura, un interessante bacino di utenza.

L'incremento delle camere (per il raggiungimento di 50 posti letto) e la realizzazione degli spazi comuni richiederebbero un sostanziale aumento di volume, ben superiore al 20% consentito dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, che dovrebbe comunque essere realizzato mediante sopraelevazione considerata la dislocazione planimetrica della struttura alberghiera e la limitata disponibilità di spazi esterni.

Gli elaborati tecnici allegati all'istanza dimostrano che l'ipotesi di ampliamento mediante sopraelevazione di un piano o alternativamente mediante ampliamenti lungo i fronti dell'edificio, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PUC (20% volume e 20% SA), non consente di incrementare il numero delle camere disponibili, che in taluni casi sarebbero ridotte a 10 considerando le superfici minime richieste.

La stima di massima dei costi da sostenere per tale intervento risulta superiore a 1.000.000 €, data l'entità degli importi si dovrebbe prevedere una classificazione più alta della struttura alberghiera e considerato il contesto in cui è inserita dovrebbe raggiungere almeno le 4 stelle al fine di essere competitiva sul mercato. Tuttavia l'incremento possibile sarebbe di soli 98,20 mq, non sufficiente ad incrementare il numero delle camere, da rilevare inoltre che sotto il profilo paesaggistico e architettonico, trattandosi di un edificio individuato quale "emergenza esteticamente rilevante", l'intervento di ampliamento/sopraelevazione potrebbe porsi in contrasto rispetto alla citata disciplina di livello puntuale secondo la quale il progetto deve riguardare l'intero immobile e aree di pertinenza al fine di conservare il valore di immagine complessiva dell'intero edificio.

**SINTESI:** la struttura presenta l'oggettiva impossibilità di realizzare interventi per un adeguamento complessivo al livello di qualità richiesto dagli attuali standard alberghieri e per incrementare l'attuale limitata capacità, causata non solo da motivazioni di ordine economico ma soprattutto da evidenti vincoli architettonici e urbanistico - edilizi, derivanti sia dalla disciplina urbanistica, che pone specifiche limitazioni agli incrementi volumetrici e superficiali, sia dalle condizioni di carattere paesaggistico e ambientale, con particolare riferimento alla prescritta conservazione del valore di immagine attribuito all'edificio. Relativamente al cambio di destinazione d'uso richiesto l'istanza richiama integralmente il mix funzionale ammesso nell'ambito, pur segnalando di prediligere l'insediamento della funzione uffici, non si configura pertanto la necessità di una modifica della disciplina urbanistica, in quanto gli utilizzi prefigurati risultano conformi alle norme del PUC vigente.

**b)** collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e degli immobili collocati nella fascia entro 300 metri dalla costa.

-

**NOTE**

L'istanza di svincolo è stata trasmessa, in data 11.07.2019, dal Legale Rappresentante della Società MONFER s.r.l. promissaria acquirente dell'immobile, come da contratto preliminare stipulato in data 29.04.2019, espressamente delegata alla presentazione dalla Società Rio Gattego s.s., attuale proprietaria.



