



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2018-118.0.0.-18

L'anno 2018 il giorno 26 del mese di Marzo 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 GIORDANO BRUNO CIV. N. 7, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2008 N. 1 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Adottata il 26/03/2018
Esecutiva dal 26/03/2018

26/03/2018	PETACCHI LAURA
------------	----------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2018-118.0.0.-18

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

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

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- 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.", successivamente aggiornato con riferimento al gennaio 2015;

- 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 inadatti 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 06.02.2018 è stata presentata una richiesta di svincolo da parte della società JOY srl proprietaria dell'immobile sito in via Giordano Bruno n. 7, sede dell'Albergo Laurens, la quale direttamente gestisce l'attività alberghiera, prefigurando la trasformazione dell'immobile al fine di insediare una residenza sanitaria;

- l'albergo occupa una porzione di una palazzina in stile liberty, risalente ai primi anni del '900, che si sviluppa su tre piani fuori terra; l'accesso all'attività avviene direttamente dal piano terra, dove sono collocati gli spazi comuni quali la hall, il soggiorno, l'area ristorazione, la cucina, i servizi comuni e tecnici; ai piani primo e secondo trovano spazio le camere ed i relativi servizi;

- l'immobile è compreso dal PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU) nel quale sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia e l'ampliamento volumetrico entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%;

- rispetto al livello paesaggistico puntuale del PUC l'immobile è compreso in Struttura Urbana Qualificata (SUQ) che individua aree territoriali estese e siti di particolare pregio, quali gli ambiti del paesaggio urbano strutturato antico e della città moderna, che costituiscono un'immagine consolidata da preservare e che contribuiscono a determinarne la qualità ambientale; l'immobile è inoltre puntualmente individuato quale "emergenza esteticamente rilevante";

- ai sensi delle Norme progettuali di Livello Puntuale dell'ambito AC-IU, 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 Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) regionale comprende l'immobile in Struttura Urbana Qualificata (SU), ambito disciplinato dall'art. 35 delle Norme di Attuazione 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, la norma precisa che *"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."*;

Considerato che:

- 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 "3 stelle" e disponeva di 25 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 vigente, risulta necessario un radicale ammodernamento degli impianti e l'adeguamento ai moderni standard di contenimento dei consumi energetici;
- La limitata capacità ricettiva della struttura alberghiera obbliga la gestione a rinunciare alle opportunità derivanti dai flussi turistici che si muovono sul territorio nazionale a mezzo di pullman, in quanto richiedono la possibilità di ospitare in blocco almeno 50 persone. Da ciò derivano anche i dati relativi alla percentuale di occupazione che, negli ultimi 5 anni, evidenziano una media annuale del 62% circa;
- Per incrementare le presenze della struttura sarebbe necessario aumentare il numero delle camere e, di conseguenza, dei posti letto disponibili e realizzare spazi comuni destinati all'adeguamento della cucina, alle sale riunioni e a servizi per il benessere, dotazioni in grado di attrarre anche 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, che dovrebbe comunque essere realizzato mediante sopraelevazione considerata la dislocazione planimetrica della struttura alberghiera e la limitata disponibilità di spazi esterni;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- L'ipotesi di ampliamento mediante sopraelevazione di un piano, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PUC (20% volume e 20% SA), porterebbe ad un incremento della capacità ricettiva di soli 5 posti letto e dovrebbe prevedere comunque l'adeguamento della struttura alle norme di prevenzione incendi, in particolare compartimentazioni e uscite di sicurezza, e di abbattimento delle barriere architettoniche; la stima di massima dei costi da sostenere per tale intervento, di oltre 400.000 €, rapportata all'esiguità dell'incremento dei posti letto, evidenzia la non sostenibilità economica e la sua inadeguatezza (circa 80.000 €/posto letto);
- Oltre a non essere risolutiva in termini di incremento della capacità ricettiva la sopraelevazione comporterebbe ulteriori notevoli investimenti per l'adeguamento sismico di tutto il fabbricato, interventi non quantificabili in quanto da estendere obbligatoriamente anche l'altra metà di edificio di proprietà di terzi, estranei all'attività della struttura alberghiera, non disponibili in merito all'intervento strutturale;
- L'oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile e la non sostenibilità dei modesti incrementi teoricamente realizzabili è rapportata anche al volume d'affari dell'attività, rilevabile dal bilancio di previsione dell'anno 2017, dal quale si evince che la configurazione attuale dell'hotel rende antieconomico l'esercizio della struttura alberghiera a fronte di una significativa perdita di circa € 57.000,00 (ancora più significativa se raffrontata ai ricavi pari a € 264.000,00);
- Sotto il profilo paesaggistico e architettonico, trattandosi di parte di un edificio individuato quale emergenza esteticamente rilevante, il parziale intervento di ampliamento/sopraelevazione non risulta coerente con la citata disciplina di livello puntuale secondo la quale il progetto dovrebbe riguardare l'intero immobile, e relative aree di pertinenza, al fine di conservare il valore di immagine complessiva dell'intero edificio;

Considerato inoltre che:

- la disciplina urbanistica dell'ambito AC-IU prevede un mix funzionale costituito dall'insieme delle funzioni caratterizzanti gli ambiti urbani residenziali tra le quali residenza, alberghi, servizi pubblici e di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, direzionale e commerciale;
- il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento della funzione socio-sanitaria richiesta non necessita di una modifica della disciplina urbanistica in quanto tale funzione, assimilabile ai servizi privati o di uso pubblico, è conforme alle norme dello strumento urbanistico vigente, 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;
- la documentazione fornita evidenzia come, nella situazione in esame, al fine di raggiungere un livello qualitativo sufficiente per mantenere e affermare la struttura sul mercato dell'offerta ricettiva, oltre al necessario adeguamento impiantistico secondo la normativa vigente, sarebbe necessario un radicale ammodernamento degli impianti e l'adeguamento ai moderni standard di contenimento dei consumi energetici;
- la realizzazione degli interventi strettamente necessari per l'adeguamento della struttura alle vigenti norme di sicurezza e accessibilità, a fronte della limitata possibilità di incrementare la capacità ricettiva totale, richiederebbero un impegno economico non sostenibile anche in ragione della situazione di bilancio che evidenzia una significativa perdita;
- gli elaborati tecnici esaminati consentono di verificare l'oggettiva impossibilità, per la struttura alberghiera in oggetto, di realizzare interventi volti all'adeguamento complessivo al livello di qualità

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

richiesto dagli attuali standard alberghieri e, in particolare, ad incrementare l'attuale limitata capacità ricettiva;

- le criticità non superabili sono riconducibili a motivazioni di ordine economico e gestionale ma prevalentemente alla sussistenza di evidenti vincoli architettonici, in quanto l'attività occupa solo una porzione di edificio, 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 dell'albergo in oggetto incide in misura minima sulla capacità ricettiva del Comune di Genova rilevato, in particolare, che i 25 posti letto rispetto al totale di 7.281 indicato nella Programmazione dell'offerta turistico-ricettiva, di cui all'art. 17 delle Norme generali del PUC, costituiscono una percentuale irrilevante (circa 0,3 %) rispetto agli atti di programmazione di competenza comunale previsti dalla legge e finalizzati a regolare lo sviluppo del settore e concretizzare 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. 59485 in data 16.02.2018, ha consultato le seguenti Associazioni di Categoria e Organizzazioni Sindacali: ASCOM Confcommercio, Confesercenti, Confindustria, FILCAMS-CGL, FISASCAT-CISL, UILTUCS-UIL, chiedendo di far pervenire eventuali osservazioni e/o comunicazioni in merito nel termine di venti giorni dal ricevimento;

- con nota in data 06.03.2018 (prot. PEC 73776) Confesercenti Genova, rilevando il limitato impatto turistico conseguente alla chiusura della struttura ricettiva di cui trattasi, ha espresso il proprio assenso allo svincolo richiesto;

- con nota in data 07.03.2018 (prot. PEC 83662) ASCOM Confcommercio Genova ha espresso parere favorevole all'istanza di svincolo;

- non sono pervenute ulteriori comunicazioni da parte delle Associazioni di Categoria e Organizzazioni Sindacali 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 delle caratteristiche dell'attività, 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."*;

- l'insediamento della funzione richiesta non necessita di una modifica della disciplina urbanistica in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente;

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 "SCHEDE ALBERGO - Legge Regionale n. 1 del 7 febbraio 2008 e s.m. e i." allegata parte integrante del presente provvedimento;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

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'Albergo Laurens di via Giordano Bruno (n. 51 dell'elenco pubblicato);

- si rende necessario, prima dell'invio alla Regione, verificare i dati relativi agli alberghi compresi nell'elenco già approvato in particolare per quanto riguarda denominazione, classificazione e numero di posti letto con riferimento al gennaio 2018 e apportare gli opportuni aggiornamenti;

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;

IL DIRETTORE

DETERMINA

- 1) di dare atto che, in base a quanto rappresentato in sede di richiesta di svincolo, presentata in data 06.02.2018, la situazione dell'immobile, sito in Via Giordano Bruno civ. n. 7, sede dell'albergo Laurens, 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 richiesto insediamento di funzione socio sanitaria non presuppone una modifica della disciplina urbanistica in quanto conforme al PUC vigente;
- 3) di pronunciarsi, pertanto, favorevolmente in merito alla richiesta di esclusione dal vincolo di destinazione d'uso ad “albergo” presentata in data 06.02.2018, ai sensi dell'art. 2 della LR n. 1/2008 e s.m.i., dalla società JOY srl proprietaria dell'immobile sito in via Giordano Bruno n. 7, sede dell'Albergo Laurens, attuale gestore dell'attività alberghiera;
- 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;
- 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.

Il Direttore

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.

Denominazione	LAURENS	Classificazione al 1° gennaio 2012	3 stelle
Indirizzo	Via Giordano Bruno, civ. n. 7		
Proprietà	Società JOY s.r.l.		
Gestione	Società JOY s.r.l.	n. dipendenti	4
n. posti letto al 1° gennaio 2012	25	n. camere al 1° gennaio 2012	14
n. posti letto attuali	24	n. camere attuali	14
Attività in esercizio	SI	Attività cessata	-
Descrizione immobile	 <p>L'albergo occupa una porzione di una palazzina in stile liberty, risalente ai primi anni del '900, che si sviluppa su tre piani fuori terra. L'accesso all'attività avviene direttamente dal piano terra, dove sono collocati gli spazi comuni quali la hall, il soggiorno, l'area ristorazione, la cucina, i servizi comuni e i locali tecnici. Al primo e secondo piano trovano spazio le camere ed i relativi servizi. La copertura è piana e non praticabile. Il primo piano della struttura è inoltre dotato di spazi esterni, una terrazza prospiciente via Giordano Bruno ed un giardino pensile in fregio ai prospetti nord ed est.</p>		
Destinazione d'uso richiesta	Struttura socio sanitaria riservata a soggetti in età geriatrica.		





COMUNE DI GENOVA

Inquadramento urbanistico	<p>Il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3.12.2015 comprende l'immobile nell'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU) 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>In caso di ampliamenti le norme prescrivono la verifica di compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e l'altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.</p> <p>Il livello paesaggistico puntuale del PUC comprende l'immobile in Struttura Urbana Qualificata (SUQ) che individua aree territoriali estese e siti di particolare pregio, quali gli ambiti del paesaggio urbano strutturato antico e della città moderna, che costituiscono un'immagine consolidata da preservare e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana. L'immobile è inoltre puntualmente individuato quale "emergenza esteticamente rilevante".</p> <p>Ai sensi delle Norme progettuali di Livello puntuale dell'ambito AC-IU, 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.</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>
Istanza di svincolo (art. 2, comma 2, della l.r. n. 1/2008 modificato con l.r. n. 4/2013) Con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su almeno una delle seguenti cause:	
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>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 la gestione 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. Da ciò derivano anche i dati relativi alla percentuale di occupazione che, negli ultimi 5 anni, evidenziano una media del 62% circa.</p> <p>Il bilancio di previsione dell'anno 2017 evidenzia che la gestione dell'attività alberghiera presenta una perdita di circa € 57.000,00 (ancora più significativa se raffrontata ai ricavi pari a € 264.000,00), evidenziando pertanto che la configurazione attuale dell'hotel rende antieconomico l'esercizio dell'attività alberghiera.</p> <p>Per incrementare le presenze della struttura risulta necessario:</p> <ol style="list-style-type: none">1- aumentare il numero delle camere e, di conseguenza, i posti letto disponibili;2- 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.	





COMUNE DI GENOVA

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, che occupa solo una parte di edificio, e la limitata disponibilità di spazi esterni.

Gli elaborati tecnici allegati all'istanza dimostrano che l'ipotesi di ampliamento mediante sopraelevazione di un piano, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PUC (20% volume e 20% SA), porterebbe ad un incremento della capacità ricettiva di soli 5 posti letto in quanto l'intervento dovrebbe prevedere comunque l'adeguamento della struttura alle norme di prevenzione incendi, in particolare la realizzazione di nuove scale e uscite di sicurezza.

La stima di massima dei costi da sostenere per tale intervento, che risulta superiore a 400.000 €, rapportata all'esiguità dell'incremento dei posti letto evidenzia la non sostenibilità economica (circa 80.000 €/posto letto) rispetto al volume d'affari e la sua inadeguatezza a riguardo dell'incremento di capienza.

Oltre a ciò la sopraelevazione comporterebbe ulteriori investimenti per l'adeguamento sismico di tutto l'edificio, coinvolgendo anche l'altra metà di edificio di proprietà di terzi, estranei all'attività della struttura alberghiera e non disponibili in merito all'intervento strutturale.

Da rilevare inoltre che sotto il profilo paesaggistico e architettonico, trattandosi di parte di un edificio individuato quale "emergenza esteticamente rilevante", il parziale intervento di ampliamento/sopraelevazione, si pone 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 alberghiera 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, al fine di affermare la struttura sul mercato dell'offerta ricettiva, causata non solo da motivazioni di ordine economico e gestionale quanto da evidenti vincoli architettonici, in quanto l'attività occupa una porzione di edificio, 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.

Il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento della funzione socio-sanitaria richiesta non necessita di una modifica della disciplina urbanistica, in quanto tale funzione, assimilabile ai servizi privati o di uso pubblico, è conforme 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 presentata, in data 06.02.2018, dal Legale Rappresentante della Società JOY s.r.l., proprietaria dell'immobile e titolare dell'attività ricettiva.



