



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-118.0.0.-118

L'anno 2023 il giorno 25 del mese di Agosto il sottoscritto Berio Paolo 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 VICO DELLE MONACHETTE CIV. N. 6N/8R, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2008 N. 1 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Adottata il 25/08/2023
Esecutiva dal 25/08/2023

25/08/2023	BERIO PAOLO
------------	-------------

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2023-118.0.0.-118

OGGETTO DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ISTANZA DI ESCLUSIONE DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO AD "ALBERGO", DELL'IMMOBILE SITO IN VICO DELLE MONACHETTE CIV. N. 6N/8R, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2008 N. 1 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

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*" ha 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 dell'attività alberghiera 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 che abbiano le seguenti caratteristiche:

- 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 successivo 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:

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- 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 in cui l'unità abitativa sia 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.

- gli uffici della Direzione Urbanistica del Comune, 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 28.06.2023 è stata assunta a protocollo n. 291267 la richiesta di svincolo dell'immobile sito in vico delle Monachette civ 6.n/8.r, presentata dai Legali Rappresentanti delle Società Proimmo S.r.l. e G&G S.r.l, ciascuna proprietaria pro quota del 50% dell'immobile, in forza di atto di compravendita, Notaio Lizza, Rep. 7834 del 07.10.2022;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- con atto pubblico n.38150 registrato il 24/10/2022 la società G&G S.r.l acquisiva il ramo d'azienda per la gestione dell'attività di albergo denominato Agnello d'Oro, con l'intenzione di rilanciare l'attività ricettiva, in allora sospesa a seguito della dichiarazione di fallimento presentata in data 17.02.2022 dalla Sigillo S.r.l, società intestataria dell'autorizzazione del pubblico esercizio di che trattasi;
- con sentenza n.18/2022, Rep.27/2022, la Sezione Fallimentare del Tribunale di Genova accoglieva l'istanza della già citata Sigillo S.r.l, riconoscendo la validità dei presupposti adottati dall'impresa per la dichiarazione di fallimento, tra i quali in particolare venivano indicati costi fissi non assorbiti dai corrispettivi conseguiti, nonché la necessità, per rendere competitiva la struttura, di operare interventi di adeguamento economicamente non sostenibili per la società;
- l'istanza è corredata da relazione tecnica, completa di elaborati grafici e documentazione fotografica, ove è descritto lo stato attuale dell'immobile, con particolare riferimento alle implicazioni di carattere tecnico ed economico che impediscono la riattivazione dell'attività alberghiera;
- l'albergo occupava un immobile il cui impianto è databile a partire dalla fine del 1600, successivamente modificato sino all'inizio del 1900; al piano terra, articolato su quote differenti, sono collocati l'ingresso, la reception, una piccola zona bar, uno spazio ad uso ufficio, privo dei requisiti di abitabilità, dal quale si accede alla centrale termica; ai piani superiori, dall'amezzato al piano quinto, si trovano le camere e alcuni spazi di servizio; l'attività non è dotata di spazi esterni;
- la struttura ricettiva originariamente era autorizzata con una capacità ricettiva di 35 camere e 46 posti letto, ad oggi si presenta internamente in pessime condizioni di manutenzione, assolutamente non conforme agli standard richiesti per le moderne strutture alberghiere, non adeguata alla normativa in materia superamento delle barriere architettoniche e con gravi problemi di sicurezza antincendio, ragion per cui nel 2002 si è resa necessaria una riduzione della sua capacità ricettiva che oggi prevede un numero di posti letto massimo pari a 25;
- il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3.12.2015 comprende l'immobile nell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS) ed in particolare l'edificio risulta ricompreso nella categoria degli edifici "C", *edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio*;
- la disciplina sopra richiamata per gli edifici di tipo "C" consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, con ampliamenti volumetrici ammessi entro il 20% del volume geometrico esistente e con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; detti incrementi sono ammessi esclusivamente per la trasformazione di coperture piane in tetti a falde, mantenendo inalterata la quota di gronda; sono altresì ammessi ampliamenti volumetrici eccedenti il 20% del volume geometrico esistente, purché comportanti un incremento della S.A. esistente sempre contenuto entro il limite del 20% , anche in questo secondo caso gli ampliamenti sono assentiti esclusivamente per effetto della trasformazione di coperture piane in tetti a falde, mantenendo inalterata la quota di gronda;
- il livello paesaggistico puntuale del PUC comprende l'immobile all'interno del Centro Storico e nell'Ambito delle Strutture Urbane Qualificate che restituiscono un'immagine consolidata da preservare con finalità di porre in evidenza le caratteristiche delle testimonianze culturali appartenenti al paesaggio urbano identitario della città e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- nell'ambito AC-CS gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati con l'obiettivo della tutela dell'edificato e devono perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dell'intorno e degli spazi liberi ai sensi delle Norme progettuali di Livello Puntuale;

- 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";

Considerato che:

- la struttura ricettiva denominata "Agnello d'Oro" ad oggi non risulta in attività a seguito del fallimento societario della Sigillo S.r.l, dichiarato in data 17.02. 2022;

- 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 mantenere la struttura sul mercato dell'offerta ricettiva, oltre al necessario adeguamento impiantistico secondo la normativa vigente, risulta necessario un radicale ammodernamento dell'immobile per uniformarlo ai moderni standard.
- 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 riorganizzazione dell'immobile necessari a un suo adeguamento alle norme di sicurezza e d'uso sono resi impossibili data la presenza di vincoli di natura architettonica, connessi alla tipologia delle componenti edilizie, all'esiguità e carenza degli spazi interni, nonché alla totale assenza di spazi esterni.
- per incrementare le presenze della struttura risulta necessario aumentare il numero delle camere e dei posti letto disponibili; realizzare spazi comuni, allo stato attuale assenti, in grado di attrarre una clientela giovane e studentesca 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 rispetto al 20% che la disciplina dell'ambito AC-CS ammette, tra l'altro, solo per determinate tipologie di edifici con caratteristiche geometriche delle coperture che l'immobile in esame non presenta, ragion per cui si determina l'impossibilità di operare anche modesti ampliamenti;
- La stima di massima dei costi da sostenere per un intervento di adeguamento alle norme di sicurezza e d'uso risulta paria a circa 1.100.000 €, tuttavia l'entità dell'importo stimato non corrisponde a un incremento del numero di camere/posti letto che consenta un rientro dell'investimento economico in quanto detti interventi richiedono spazi di cui la struttura non dispone se non sottraendoli alle camere, pertanto a discapito della capacità ricettiva;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- Considerato inoltre che:

- la disciplina urbanistica dell'ambito AC-CS 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, attività commerciali e connettivo escludibile da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili;

- la relazione tecnica allegata all'istanza, senza escludere la possibilità di insediare ciascuna delle funzioni ammesse dall'Ambito, prefigura un'ipotesi progettuale con cambio di destinazione d'uso a residenza, la quale non richiede modifica della disciplina urbanistica vigente;

- per quanto attiene la determinazione della quota del contributo afferente al costo di costruzione da corrispondere, la relazione tecnica, nel caso di insediamento della destinazione d'uso residenziale, da atto dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 6, della LR n. 1/2008, come modificato con LR n. 4/2013;

- la documentazione fornita evidenzia come la struttura presenti l'oggettiva impossibilità di realizzare interventi che ne consentano un adeguamento complessivo al livello di qualità e sicurezza richiesto dagli attuali standard alberghieri contestualmente ad un incremento della capacità ricettiva che garantisca la sostenibilità economica dell'intervento, impossibilità determinata da motivazioni di ordine economico unitamente agli evidenti vincoli architettonici e urbanistico-edilizi che ostacolano l'ammodernamento e il potenziamento della struttura;

- 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 regionale 1/2008, il Comune di Genova, con nota della Direzione Urbanistica, prot. 0321730 in data 17.07.2023, ha consultato le seguenti Associazioni di Categoria: ASCOM Confcommercio – Associazione albergatori, Confe- sercenti Liguria, Confindustria – Sezione turismo, chiedendo di far pervenire eventuali osservazioni e/o comunicazioni in merito nel termine di trenta giorni dal ricevimento;

- con nota assunta a protocollo n. 0324369 del 19.07.2023, ASCOM Confcommercio - Associazione albergatori ha espresso parere favorevole all'istanza di svincolo;

- 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."*;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- il cambio di destinazione d'uso dell'immobile per l'insediamento delle funzioni ammesse nell'ambito AC-CS 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 al 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 "SCHEDE ALBERGO - Legge Regionale n. 1 del 7 febbraio 2008 e s.m. e i." allegata parte integrante del presente provvedimento;

Dato atto 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 Agnello d'Oro di vico delle Monachette (n. 4 dell'elenco pubblicato);

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

Visto 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;

Dato inoltre atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal sottoscritto, responsabile del procedimento, che attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000 e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti.

Considerato che, con la sottoscrizione del presente atto, il dirigente attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000.

DETERMINA

- 1) di dare atto che, in base a quanto rappresentato in sede di richiesta di svincolo, su istanza assunta in data 28.06.2023, protocollo n. 291267, la situazione dell'immobile, sito in vico delle Monachette Capolungo civ 6.n/8.r, nel quale era insediato l'albergo denominato Agnello d'Oro, 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 ade-

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

guamento 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-CS 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 vico delle Monachette 6n/8r, assunta in data 28.06.2023, ai sensi dell'art. 2 della LR n. 1/2008 e smi, su istanza congiunta presentata dai Legale Rappresentanti delle Società G&G s.r.l. e PROIMMO s.r.l. ciascuna delle quali è proprietaria per una quota del 50% dell'immobile;
- 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 Dirigente
Dott. Paolo Berio


Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



COMUNE DI GENOVA

SCHEMA ALBERGO

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

Denominazione	Agnello d'Oro	Classificazione al 1° gennaio 2012	3 stelle
Indirizzo	Vico delle Monachette, civ. n. 6		
Proprietà	G&G S.r.l. e Proimmo S.r.l.		
Gestione	-	n. dipendenti	-
n. posti letto al 1° gennaio 2012	25	n. camere al 1° gennaio 2012	19
n. posti letto attuali	-	n. camere attuali	-
Attività in esercizio	-	Attività cessata	febbraio 2022 a seguito del fallimento della società conduttrice "Sigillo Srl"
Descrizione immobile	 <p>La struttura è insediata all'interno di un immobile sito nel centro storico cittadino, identificato ai civici 6 n- 8 r di Vico delle Monachette, percorrenza che da via Balbi conduce in via Gramsci.</p> <p>La costruzione del fabbricato (ex convento) è databile tra la fine 1600 e l'inizio del 1900 (1907), e dal secondo dopoguerra è stato destinato a struttura alberghiera, denominata Agnello D'oro; dal 1967 al 1992 ha subito interventi di rifacimento della copertura e delle facciate (progetto n.120/1967) nonché successivi interventi di manutenzione.</p> <p>L'albergo si articola su 7 piani, di cui uno ammezzato, posto al di sopra del piano terra, quest'ultimo a sua volta caratterizzato da un assetto distributivo articolato su</p>		



COMUNE DI GENOVA

	<p>più livelli che rendono disagiata l'accesso alla struttura con conseguenti criticità connesse al superamento delle barriere architettoniche.</p> <p>Le camere in generale hanno geometrie irregolari e gli spazi distributivi risultano angusti; in molti casi le partizioni murarie interne sono costituite da murature portanti di considerevole spessore, inoltre le altezze interne sono generalmente molto contenute: si riscontrano frequentemente altezze inferiori a 270 cm e in alcuni casi, come per esempio al quarto piano, le camere hanno un'altezza pari a circa 250 cm, ragion per cui un adeguamento ai requisiti tecnici ed igienico sanitari propri delle moderne strutture alberghiere non risulta percorribile.</p> <p>Nel 2002, a seguito di un sopralluogo di verifica da parte del Comando dei Vigili del Fuoco, è stata constatata l'assenza di idonee condizioni di sicurezza e si è resa necessaria una riduzione della capacità ricettiva dei posti letto, da 46 a 25: tale soluzione è stata adottata per consentire all'attività rimanere in esercizio anche in assenza del Certificato di prevenzione incendi, essendo detto obbligo non richiesto per gli alberghi fino a 25 posti letto, fermo comunque il rispetto delle specifiche norme tecniche di prevenzione incendi da parte del titolare.</p> <p>In aggiunta alle problematiche sopra evidenziate, la riduzione della capacità ricettiva ha avuto per effetto criticità di tipo economico-gestionale e, dopo alcuni periodi di sospensione, nel febbraio 2022 la società Sigillo Srl, in allora conduttrice dell'attività, ha dichiarato fallimento.</p> <p>L'immobile è stato acquistato dalle società Proimmo SRL e G&G Srl, quest'ultima ha inoltre acquisito il ramo d'azienda per l'esercizio dell'attività di albergo, con l'intenzione di riattivare l'attività, adeguandola agli odierni standard qualitativi e alle norme di sicurezza e d'uso.</p> <p>Considerato lo stato di degrado dell'immobile, sia per quanto attiene la componente edilizia, sia per quanto riguarda la componente impiantistica, nonché per i vincoli connessi alla natura stessa del fabbricato, lo studio di fattibilità, commissionato per la definizione degli interventi di riordino e adeguamento, ha rilevato pesanti criticità sia dal punto di vista economico, sia dal punto di vista tecnico, evidenziando da una parte, costi non sostenibili in relazione alla capacità ricettiva attuale, e dall'altra non garantendo la possibilità di ottemperare in modo adeguato alle prescrizioni connesse alle normative antincendio, con conseguente incertezza in merito alla reale possibilità di incrementare il numero di camere e di posti letto in misura adeguata alle esigenze gestionali.</p>
Destinazione d'uso richiesta	La relazione allegata all'istanza prefigura un'ipotesi di cambio di destinazione d'uso alla funzione residenziale senza però escludere la possibilità di insediamento di altre funzioni consentite.
Inquadramento urbanistico	Il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3.12.2015 comprende l'immobile nell'Ambito di conservazione del centro storico urbano (AC-CS), in particolare gli interventi sono disciplinati sulla base delle categorie attribuite a edifici e sedimi. L'immobile risulta ricompreso nella categoria degli edifici "C", <i>edifici che fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio</i> , per i quali sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con l'ampliamenti volumetrici ammessi entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%, esclusivamente per la trasformazione di coperture piane in tetti a falde, mantenendo inalterata la quota di gronda, nonché ampliamenti volumetrici eccedenti il 20% del volume geometrico esistente, purché comportanti un incremento della S.A. esistente sempre contenuto entro il limite del 20% e, anche in questo secondo caso, ammessi esclusivamente



COMUNE DI GENOVA

	<p>per effetto della trasformazione di coperture piane in tetti a falde, mantenendo inalterata la quota di gronda.</p> <p>Il livello paesaggistico puntuale del PUC comprende l'immobile all'interno del Centro Storico e nell'Ambito delle Strutture Urbane Qualificate che restituiscono un'immagine consolidata da preservare con finalità di porre in evidenza le caratteristiche delle testimonianze culturali appartenenti al paesaggio urbano identitario della città e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana.</p> <p>La disciplina dell'ambito AC-CS è volta a garantire che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente siano realizzati con l'obiettivo del mantenimento e della valorizzazione delle caratteristiche architettoniche degli edifici, dell'intorno e degli spazi liberi, secondo le specifiche indicazioni che le Norme progettuali di Livello puntuale forniscono a seconda della categoria di appartenenza degli edifici.</p> <p>Con riferimento alle funzioni consentite, l'ambito AC-CS 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, attività commerciali e connettivo escluso sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.</p> <p>Salvo i casi in cui gli edifici presentino gravi compromissioni strutturali, certificate da apposite perizie e caratteristiche abitative non adeguate, per gli edifici appartenenti alla categoria C il cambio d'uso e il frazionamento sono consentiti purché si rispettino i caratteri tipologici e architettonici qualificanti e si mantengano inalterati gli impianti distributivi.</p> <p>Con riferimento al PTCP regionale, l'immobile è ricompreso 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>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:</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>	
<p>L'edificio presenta vincoli edilizi, strutturali e distributivi che rendono critica e difficoltosa la sua messa a norma, in particolare per quanto attiene la sicurezza d'uso e antincendio.</p> <p>La geometria degli spazi e le altezze dei locali, inferiori ai requisiti minimi attualmente richiesti per le nuove strutture, non consentono di rinnovare in modo razionale gli impianti e di ottenere ambienti sicuri nonché dotati di un livello qualitativo sufficiente per affermare la struttura sul mercato dell'offerta ricettiva.</p> <p>La limitata capacità ricettiva rappresenta un altro elemento di criticità e, anche nel caso di un suo possibile incremento, non consentirebbe comunque di accedere alle opportunità derivanti dai flussi turistici che si</p>	



COMUNE DI GENOVA

muovono sul territorio nazionale a mezzo di pullman, e che, per esempio, richiedono la possibilità di ospitare in blocco almeno 50 persone.

I risultati derivanti da eventuali interventi di adeguamento dell'immobile sono inoltre incerti, considerando le difficoltà tecniche connesse all'epoca di costruzione dell'edificio, l'esiguità degli spazi interni nonché la totale assenza di spazi esterni necessari, per esempio, qualora si dovesse procedere all'installazione di una scala antincendio.

Per incrementare le presenze della struttura risulta quindi necessario:

- aumentare il numero delle camere e, di conseguenza, i posti letto disponibili;
- realizzare spazi comuni destinati all'accoglienza e a servizio degli ospiti;
- realizzare un completo adeguamento in termini di qualità, confort alberghiero e sicurezza;

L'incremento delle camere, la realizzazione degli spazi comuni e gli adeguamenti di sicurezza richiederebbero un sostanziale aumento di volume che tuttavia non si concilia con le possibilità di intervento ammesse dalla disciplina, come sopra descritte, né tanto meno si accorda con i vincoli architettonici del bene: se già nel 1988 la capacità massima dell'albergo risultava inferiore ai 50 pl, in allora erano autorizzati 46 pl, oggi un eventuale intervento di adeguamento, in assenza di incrementi volumetrici nonché per effetto delle sottrazioni di spazio necessario alla messa a norma antincendio e per il superamento delle barriere architettoniche, restituirebbe sicuramente un numero di posti inferiore a quello originario.

In aggiunta a quanto sopra, viste le altezze interne dei locali, anche la garanzia di adeguati livelli di confort non è accertabile, inoltre per gli interventi di ammodernamento degli impianti le Norme progettuali di Livello puntuale del PUC, perseguendo il minimo ingombro visivo, auspicano il posizionamento degli impianti all'interno degli edifici.

A fronte delle criticità rilevate la stima di massima dei costi da sostenere, così come calcolato nel suddetto studio di fattibilità, prevede un impegno economico pari a circa 1.100.000 €, non sostenibile data l'impossibilità di ottenere un numero di posti letto adeguato al rientro dell'investimento.

SINTESI: la struttura presenta l'oggettiva impossibilità di realizzare interventi di adeguamento tali da raggiungere il livello di qualità richiesto dagli attuali standard alberghieri inoltre non risulta possibile incrementare in modo significativo l'attuale capacità limitata, 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 tecnico connesse alla sicurezza d'uso dell'immobile che necessitano di interventi di messa a norma inconciliabili con la natura stessa dell'edificio e delle sue componenti edilizie.

Relativamente al cambio di destinazione d'uso l'istanza non indica una specifica una destinazione d'uso e la relazione allegata, pur ipotizzando la funzione residenziale, non esclude la possibilità di insediamento di altre funzioni consentite; non si configura pertanto la necessità di una modifica della disciplina urbanistica, in quanto non sono prefigurati utilizzi incompatibili rispetto 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, assunta a protocollo n.291267 in data 28.06.2023, è stata trasmessa rispettivamente dai Legali Rappresentanti della Società G&G S.r.l. e Proimmo S.r.l., attualmente proprietarie dell'immobile - atto pubblico N.36690 registrato il 12/10/2022