



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2018-118.0.0.-37**

L'anno 2018 il giorno 30 del mese di Maggio 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 LIRI CIV. N. 29, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2008 N. 1 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI.

Adottata il 30/05/2018  
Esecutiva dal 30/05/2018

30/05/2018

PETACCHI LAURA

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile



## DIREZIONE URBANISTICA

### **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2018-118.0.0.-37**

OGGETTO: DETERMINAZIONI IN MERITO ALL'ISTANZA DI ESCLUSIONE DAL VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO AD "ALBERGO", DELL'IMMOBILE SITO IN VIA LIRI CIV. N. 29, 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:

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 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.

- 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 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 inadeguati 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 dal citato art. 2, comma 2, e la funzione richiesta sia prevista dagli strumenti urbanistici vigenti non si configurano i presupposti per rimettere la decisione ad un organo di natura politica;

Premesso inoltre che:

- in data 11.04.2018 è stata presentata una richiesta di svincolo (prot. PEC 126292) da parte dell'Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea, proprietario dell'immobile sito in via Liri civ. 29 nel quale era insediata la struttura ricettiva denominata Albergo Hermitage, assistito dal Legale incaricato;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- l'attività alberghiera era esercitata all'interno di un immobile costituito da cinque piani fuori terra, precedentemente utilizzato per istruzione scolastica, facente parte della struttura conventuale, articolata in vari edifici, ricavata dalla suore Dorotee nel complesso dell'originaria Villa Raggi situato tra via Liri e via San Nazaro;
- come precisato tramite documentazione trasmessa con nota del 17.05.2018 (prot. PEC 170917) l'immobile di cui trattasi è identificato al Catasto Fabbricati di Genova: Sezione GEB, Foglio 67, Particella 58, Subalterno 21, indirizzo via San Nazaro civ. 17;
- il PUC, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, comprende il complesso immobiliare dell'Istituto nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), con valore storico paesaggistico, che non include le strutture ricettive alberghiere tra le funzioni ammesse;
- ai sensi dell'art. 12) comma 11 delle norme generali le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del PUC possono essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività;
- 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, e nel Sistema delle Ville e dei Parchi di Albarno, gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio sono classificati Parco Giardino e Verde Strutturato, l'immobile è inoltre puntualmente individuato quale emergenza esteticamente rilevante (Villa Raggi - Dorotee);
- l'intero complesso immobiliare e tutte le relative pertinenze esterne sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, in quanto dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1089/1939 con Decreto del 17.07.1998;
- il PTCP regionale comprende l'immobile in Struttura Urbana Qualificata (SU), 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;

Rilevato che:

- l'immobile risulta assoggettato al vincolo di destinazione d'uso ad "Albergo", ai sensi dell'art. 2 comma 1 della LR n. 1/2008 e s.m.i, per le caratteristiche rilevate alla data del 1° gennaio 2012 poiché, a tale data, l'Albergo Hermitage era classificato 3 stelle e disponeva di 72 posti letto;
- l'istanza di svincolo mette in evidenza:
  - La destinazione turistico ricettiva non è compatibile con la disciplina urbanistica del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), del PUC vigente, in cui ricade l'immobile;
  - L'art. 12) comma 11 delle norme generali del PUC prevede che le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del PUC, come nel caso in esame, possono essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività;
  - L'attività ricettiva è definitivamente cessata in data 30 novembre 2017;
  - L'impossibilità di reinsediare nell'immobile un'attività ricettiva di carattere privato, in contrasto con la vigente disciplina urbanistica, rappresenta un vincolo di natura urbanistica non superabile

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

contemplato tra le condizioni indicate dalla legge regionale come motivazione per la richiesta di esclusione dal vincolo di destinazione d'uso ad "albergo";

- Con la volontà di ripristinare sullo stabile una destinazione d'uso coerente con la disciplina urbanistica vigente l'Istituto intende utilizzare l'immobile per ospitarvi una RSA (residenza sanitaria assistenziale);

Considerato che:

- l'attività alberghiera è definitivamente cessata in data 30.11.2017 e la Regione Liguria, con decreto dirigenziale del Settore Servizi Turistici Territoriali n. 6269 del 15.12.2017, ha revocato la classificazione della struttura ricettiva denominata Albergo Hermitage;
- l'impossibilità di reinsediare nell'immobile un'attività ricettiva di carattere privato in contrasto con la vigente disciplina urbanistica, in quanto il PUC consente il mantenimento delle funzioni non ammesse fino alla cessazione dell'attività, rappresenta un vincolo di natura urbanistica non superabile e oggettivamente riconducibile a quanto previsto dall'art. 2, comma 2, della legge regionale che definisce le condizioni necessarie per la formulazione dell'istanza di svincolo;
- l'esclusione dal vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile in oggetto, non comportando modifiche dell'attuale capacità ricettiva del Comune di Genova 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 e concretizzare l'obiettivo della salvaguardia e valorizzazione delle imprese esistenti;

Considerato inoltre che:

- l'istanza di svincolo, presentata esclusivamente dalla proprietà, non coinvolge altri soggetti in quanto, trattandosi di attività cessata, non sono presenti soggetti titolari della gestione alberghiera né personale dipendente;
- in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2, comma 2bis della legge, il Comune di Genova, con nota prot. 140483 in data 23.04.2018 della Direzione Urbanistica, 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 08.05.2018 (prot. PEC 163302) ASCOM Confcommercio Genova ha espresso parere favorevole in merito alla presente istanza;
- non sono pervenute ulteriori comunicazioni da parte delle Associazioni di Categoria e Organizzazioni Sindacali interpellate;

Dato atto che:

- sulla base dell'istruttoria tecnica svolta, con particolare riferimento alla vigente disciplina urbanistica, le motivazioni avanzate con la presente istanza di svincolo sono riconducibili alle condizioni stabilite all'art. 2, comma 2, lett. a), della LR n. 1/2008 come modificato con LR n. 4/2013: *"oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico-edilizi non superabili, ... (omissis)";*
- la funzione socio sanitaria che si intende insediare indicata nell'istanza (RSA), riconducibile a servizi pubblici o di uso pubblico, rientra tra quelle consentite nel Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) del

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

vigente PUC nel quale, ai sensi dell'art. SIS-S-1 delle Norme degli Ambiti, sono previste le seguenti funzioni ammesse: "Principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici; Complementari: Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso";

- la favorevole pronuncia in merito alla richiesta di svincolo risulta pertanto coerente con le citate disposizioni di legge come sintetizzato nella "*SCHEDE ALBERGO - Legge Regionale n. 1 del 7 febbraio 2008 e s.m. e i.*" allegata parte integrante del presente provvedimento;

- conseguentemente alla favorevole pronuncia del Comune in merito alla richiesta di svincolo è necessario aggiornare l'elenco degli alberghi aventi le caratteristiche per l'applicazione del vincolo di legge pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Genova, in particolare stralciando dall'elenco l'Albergo Hermitage di via Liri (n. 45 dell'elenco attualmente pubblicato);

- ai sensi del comma 2bis, dell'art. 2 il Comune è tenuto a dare comunicazione alla Regione l'avvenuto svincolo e trasmettere l'elenco aggiornato;

Dato atto inoltre che:

- il Sistema dei Servizi Pubblici del PUC individua l'intero complesso immobiliare dell'Istituto come servizi di Istruzione a livello di quartiere (n. 8017 S) classificazione che, come precisato nel volume contenete i dati riassuntivi per l'intero territorio comunale dei bilanci dei servizi di quartiere esistenti e di previsione, ha carattere orientativo ed è suscettibile di essere modificata in conseguenza dell'evoluzione delle esigenze e dei criteri gestionali delle singole situazioni;

- l'approvazione del progetto edilizio per la realizzazione di una RSA, come indicato dall'Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea, comporta la contestuale modifica della tipologia di Servizio indicata dal Sistema dei Servizi Pubblici del PUC al fine di introdurre, sull'immobile e le aree interessate dal progetto stesso, l'indicazione di Servizi Pubblici di Interesse Comune;

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

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 11.04.2018, la situazione dell'immobile sito in Via Liri civ. n. 29 risulta riconducibile alla fattispecie prevista dall'art. 2 comma 2 della LR n. 1/2008 come modificato dalla LR n. 4/2013 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, ... (omissis)*";
- 2) di pronunciarsi, pertanto, favorevolmente in merito alla richiesta di esclusione dal vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" presentata in data 11.04.2018, ai sensi dell'art. 2 della LR n. 1/2008 e s.m.i, dall'Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea proprietario dell'immobile sito in via Liri civ. n. 29 nel quale era insediato l'Albergo Hermitage;

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

- 3) 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);
- 4) di trasmettere il presente provvedimento, unitamente all'elenco aggiornato ai sensi del punto 5), alla Regione Liguria;

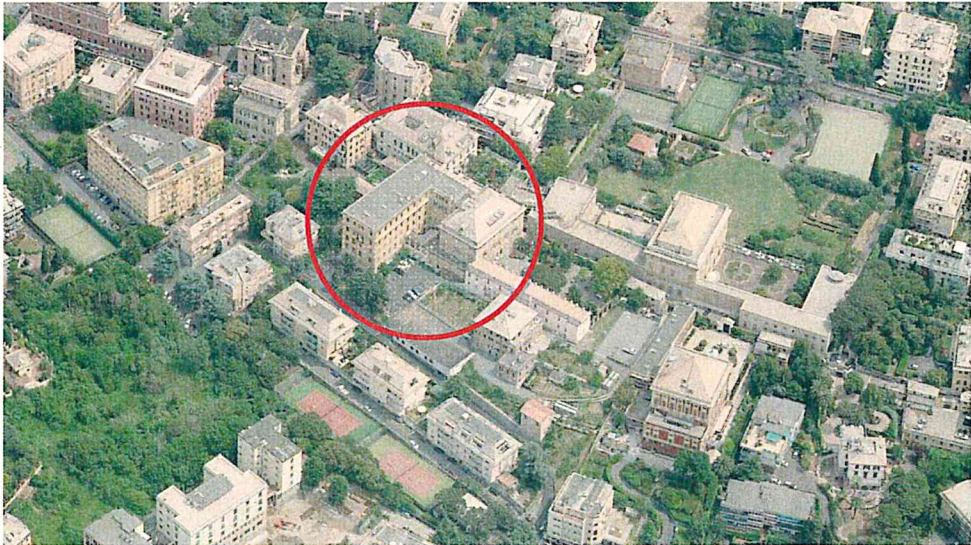
Il Direttore  
Direzione Urbanistica  
Arch. Laura Petacchi

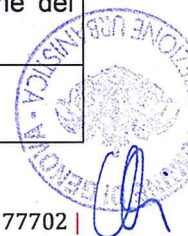


COMUNE DI GENOVA

**SCHEMA ALBERGO**

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

<b>Denominazione</b>	HERMITAGE	<b>Classificazione al 1° gennaio 2012</b>	3 stelle
<b>Indirizzo</b>	Via Liri, civ. n. 29		
<b>Proprietà</b>	Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea		
<b>Gestione</b>	Hermitage Hotel srl cessata il 30.11.2017	<b>n. dipendenti</b>	Nessuno a seguito della cessazione di attività
<b>n. posti letto al 1° gennaio 2012</b>	72	<b>n. camere al 1° gennaio 2012</b>	38
<b>n. posti letto attuali</b>	-	<b>n. camere attuali</b>	-
<b>Attività in esercizio</b>	NO	<b>Attività cessata</b>	Regione Liguria DD n. 6269 del 15.12.2017
<b>Descrizione immobile</b>	 <p>L'attività alberghiera era esercitata all'interno di un immobile, precedentemente utilizzato per istruzione scolastica, compreso in una struttura conventuale ricavata dalle suore Dorotee nel complesso dell'originaria Villa Raggi. La villa, secondo una consuetudine genovese frequente nei percorsi di croce di Albaro, sorge con il lato minore in adiacenza all'asse viario di via san Nazaro ed il prospetto principale rivolto a sud. Originariamente il manufatto si presentava come un blocco isolato circondato da un vasto giardino, in epoche successive sono stati realizzati nuovi corpi di fabbrica in adiacenza all'edificio, tra questi l'imponente volume di cinque piani fuori terra in cui era esercitata l'attività alberghiera. La realizzazione dei nuovi corpi in uso all'istituto risale alla fine dell'ottocento.</p>		
<b>Destinazione d'uso richiesta</b>	Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA)		







COMUNE DI GENOVA

<b>Inquadramento urbanistico</b>	<p>Il Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 3.12.2015 comprende l'immobile nel Sistema dei Servizi pubblici (SIS-S) che non prevede le strutture ricettive alberghiere tra le funzioni ammesse.</p> <p>Si tratta di servizio di valore storico paesaggistico che il Livello Paesaggistico Puntuale del PUC ricomprende all'interno della Struttura Urbana Qualificata (SUQ) e nel Sistema delle Ville e dei Parchi di Albaro; il complesso è riconosciuto quale elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante. Gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio sono classificati Parco Giardino e Verde Strutturato.</p> <p>L'immobile e tutte le relative pertinenze esterne sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Decreto del 17.07.1998).</p> <p>Il PTCP regionale comprende l'immobile in Struttura Urbana Qualificata (SU), 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.</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:	
<b>a)</b> 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>L'esercizio dell'attività alberghiera non è compatibile con la disciplina urbanistica dell'ambito in quanto l'immobile è ricompreso dal PUC entrato in vigore il 3.12.2015 nel Sistema dei Servizi pubblici (SIS-S) che non include le strutture ricettive alberghiere tra le funzioni ammesse.</p> <p>L'attività è cessata dal 30.11.2017 e la Regione Liguria, Settore Servizi Turistici Territoriali, con decreto dirigenziale n. 6269 in data 15.12.2017 ha revocato la classificazione della struttura ricettiva in oggetto.</p> <p>L'art. 12) comma 11 delle norme generali del PUC prevede che le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del PUC, come nel caso in esame, possano essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività.</p> <p><b>SINTESI:</b> rilevato che l'attività è definitivamente cessata l'esclusione dal vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" operante ex lege è motivata dalla sussistenza di un vincolo di natura urbanistica non superabile che determina l'impossibilità di reinsediare nell'immobile un'attività ricettiva di carattere privato in contrasto con la vigente disciplina urbanistica.</p>	
<b>b)</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.	
-	
<b>NOTE</b>	L'istanza di svincolo è stata presentata, in data 11.04.2018, dall'Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea, proprietario dell'immobile, rappresentato dall'Avv. Roberto Damonte.

