



COMUNE DI LAVAGNA
Città Metropolitana di Genova

ESTRATTO VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 19/02/2016

N. 5

OGGETTO: Istanza ai sensi dell'art.2, comma 2, della Legge Regionale 07.02.2008 n.1 e s.m.i. di rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo della struttura già denominata "Hotel Cavi" ubicata in Cavi di Lavagna -Via Torrente Barassi n.5 identificata a Catasto al N.C.E.U. Fg.15 mapp.9 - Richiedente : "Residenza Cavi S.r.l." Genova – ASSENSO.

L'anno duemilasedici, addì diciannove del mese di febbraio, alle ore 21:00, presso la Sala Maggiore del Palazzo Comunale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria – seduta pubblica di I^a convocazione.

		Presenti	Assenti giust.	Assenti ingiust.			Presenti	Assenti giust.	Assenti ingiust.
1)	Sanguineti Giuseppe	X			10)	Maggi Mario	X		
2)	Barbieri Luigi	X			11)	Rebori Nicoletta	X		
3)	Bartolini Salimbeni Federica	X			12)	Scardavilli Alex	X		
4)	Bersaglio Danilo	X			13)	Schiaffino Nicola	X		
5)	Caveri Mauro	X			14)	Talerico Massimo	X		
6)	Di Capita Luca	X			15)	Vaccarezza Giuliano	X		
7)	Giorgi Andrea	X			16)	Vagge Anna	X		
8)	Iacone Valeria	X			17)	Vattuone Annabella	X		
9)	Lavarello Alessandro		X		Presenti alla votazione n. 16 Assenti n. 1				

Presiede la seduta il Vice Sindaco Avv. Luigi Barbieri nella sua qualità di Presidente.

E' presente l'Assessore esterno Sig. Rosario Lobascio.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Stefania Caviglia.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta e relazione dell' **Assessore all'Urbanistica Dott. Avv. Luigi Barbieri** ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale;

Premesso:

- che il Comune di Lavagna è dotato di P.R.G. - Piano Regolatore Generale – approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.287 in data 14.09.1998 a sensi delle legislazione previgente alla legge urbanistica regionale;
- che in data 13/02/2008 è entrata in vigore la Legge Regionale 07 febbraio 2008 n.1 avente ad oggetto “Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistica – ricettiva negli strumenti urbanistici comunali” con l'obiettivo di frenare il depauperamento del patrimonio alberghiero, migliorare la qualità delle strutture ricettive esistenti e soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del mercato turistico;
- che la Civica Amministrazione, previa ricognizione delle strutture alberghiere soggette a vincolo ed espletate le consultazioni di cui all'art.2 comma 10 della L.R. n.1/2008 aveva avviato il percorso urbanistico prefigurato;
- che con deliberazione di C.C. n. 23 del 18.04.2011 è stata approvata la variante urbanistica di che trattasi con recepimento del D.G.R. n.211 del 04.03.2011 della Regione Liguria;
- che a seguito di tale atto la Società “Residenza Cavi” di Genova come altri soggetti proponevano ricorso al Tribunale Amministrativo per l'annullamento della deliberazione regionale e suoi presupposti;
- che nel caso in ispecie l'organo di giustizia amministrativo con sentenza sul ricorso n.732/2011 ha annullato la D.G.R. n.211 del 04.03.2011 e la deliberazione di Consiglio Comunale n.23/2011 di accettazione dello stesso nella parte in cui coinvolge il bene di che trattasi albergo “Hotel Cavi” oggi all'esame che era stato svincolato dal Comune ma vincolato in sede regionale;
- che il 04 aprile 2013 è entrata in vigore la L.R. 4/2013 con la quale la Regione Liguria ha approvato modifiche e innovazioni alla L.R.1/2008 inerente la sopradetta disciplina introducendo norme per la semplificazione delle procedure, per il raggiungimento degli obiettivi di miglioramento qualitativo del settore, per la dismissione delle strutture non adeguate e risolvere il pesante contenzioso scaturito dalla ridetta L.R. 1/2008 (disciplina ulteriormente modificata dalla L.R. n.5 del 13.03.2014) per eliminare anche i motivi di anticostituzionalità sollevati con ricorso del Governo alla Corte Costituzionale e per risolvere il contenzioso scaturito in sede locale;

Dato Atto:

- che alla luce delle modifiche legislative introdotte il Comune è stato chiamato ad un un nuovo censimento degli alberghi da assoggettare al vincolo di destinazione d'uso con riferimento alla data di entrata in vigore della nuova legge regionale e precisamente alla luce della sotto riportata disciplina:



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

Il vincolo non si applica agli immobili e alle relative aree asservite e di pertinenza, sedi alberghi:

- *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 quella residenziale o con altra funzione. Non si configura un utilizzo promiscuo nel caso dell'unità ad uso del titolare della struttura ricettiva stessa;*
- *aventi le stesse caratteristiche di cui alla lettera a) già classificati albergo e per i quali l'attività alberghiera sia comunque cessata."*

Che nelle more di tale adempimento con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 10.12.2014 nell'interesse pubblico, per motivi di trasparenza correttezza ed efficacia dell'attività amministrativa, si è preso atto delle sentenze e abrogata la variante urbanistica di che trattasi al fine di evitare ulteriori contenziosi e situazioni di incertezza dei cittadini su questioni giuridiche e di pianificazione territoriale volte alla riqualificazione e lo sviluppo sostenibile delle strutture alberghiere, disposto di effettuare il nuovo censimento delle strutture alberghiere sul territorio in base alle nuove indicazioni sopra riportate e fissate dalla disciplina regionale;

Che con determinazione dirigenziale n.27 in data 02 febbraio 2015 a sensi dell'art.2 comma 1 ter della citata L.R.4/2013 e smi "I Comuni effettuano il censimento degli alberghi assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo di cui al comma 1 e approvano l'elenco degli immobili vincolati e delle relative aree asservite e di pertinenza" è stato approvato l'elenco degli immobili vincolati e delle relative aree di pertinenza";

Che tale elenco ricomprende per le proprie condizioni soggettive:

HOTEL CAVI – Via Torrente Barassi n.5 Cavi di Lavagna posti letto 43 n.3 stelle attività cessata ante L.R. n.1/2008

Preso Atto: che con nuova istanza pervenuta in data 27.04.2015 prot.12584 la Società Residenza Cavi srl con sede in Via Domenico Fiasella n.6/10 Genova ha richiesto nuovamente lo svincolo dell'albergo denominato "Hotel Cavi" dichiarando che il fabbricato presenta tutti gli elementi di inadeguatezza previsti e la impossibilità di adeguamento dello stesso ai fini di funzionalità alberghiera; ha quindi proposto di insediare la funzione residenziale richiedendo l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso e contestualmente, sotto il profilo urbanistico l'applicazione della vigente disciplina di PRG della zona contigua e prevalente "ZONA RE-B regime di MANTENIMENTO";

Atteso che la sopramenzionata istanza è stata, in fase istruttoria, corredata da allegati tecnici finalizzati a dare fondamento all'istanza medesima e a documentare la sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto al livello di qualità degli standard alberghieri attuali e l'inattuabilità di interventi di adeguamento alla vigente normativa in materia di ricettività, sicurezza e di superamento delle barriere

architettoniche;



Richiamata la determinazione n.498 del 28.08.2015 di incarico all'Arch. Rita Scabbolini di Lavagna per le verifiche urbanistiche ivi comprese quelle di adeguatezza e/o inadeguatezza delle strutture alberghiere;

Vista la relazione della stessa prot.43087 in data 24.12.2015 dalla quale testualmente emerge che:

" E' stato accertato che le motivazioni addotte dal richiedente sono fondate e che sussiste l'oggettiva impossibilità di eseguire le opere di adeguamento necessarie per il soddisfacimento degli standard minimi richiesti per la destinazione alberghiera in materia di sicurezza, accessibilità e funzionalità , oltrechè la dotazione di ulteriori servizi alla clientela tesi a migliorare la qualità del soggiorno e a garantire un equilibrio economico-gestionale quali, ad esempio sale lettura, tv, internet room, centro benessere. In particolare:

- 1. Cessazione dell'attività già dal 1998, anno da cui la struttura è inutilizzata;*
- 2. Impossibilità di realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile in quanto, in presenza di vincolo paesaggistico: la realizzazione di scala antincendio esterna non è compatibile e all'interno, dato anche l'impianto architettonico del fabbricato, è impossibile da realizzare senza sottrarre ulteriori spazi alle camere già ridotti; lo stesso dicasi per le necessarie vie di fuga;*
- 3. Impossibilità di ottenere i requisiti minimi riferiti agli standard alberghieri: consistenza di camere e bagni, inadeguati per superficie, anche in funzione della struttura muraria, se non a fronte di una consistente riduzione del numero di camere, che da business plan di settore dimostrano che un albergo, può reggere un equilibrio economico-gestionale con un numero minimo stimato di 18 camere;*
- 4. Impossibilità di adeguamento alla normativa in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, compreso l'inserimento di un ascensore idoneo per attività alberghiera per le medesime ragioni di cui sopra;*
- 5. Problematicità connesse all'inserimento di locali accessori necessari allo svolgimento dell'attività alberghiera: depositi, magazzini, adeguati posti auto, lavanderia accessibile e fruibile, sale lettura / tv / internet, centro benessere, che garantirebbero un minimo equilibrio economico-gestionale; ciò sia per l'impossibilità di realizzare un sufficiente ampliamento volumetrico (da contenersi entro il 5% previsto dalla Zona REB) sia per le caratteristiche strutturali;*

Poichè la destinazione d'uso residenziale che si intende insediare non è già ammessa dalla normativa vigente, ma è conforme alla disciplina urbanistico-edilizia operante nella zona contigua di PRG della quale si richiede l'introduzione, ossia la zona REB - zona residenziale totalmente o parzialmente edificata (art. 10 NdA vigenti), si conferma che la proposta di svincolo risulta ampiamente motivata ed accoglibile, subordinatamente all'applicazione delle procedure di cui all'art. 2, comma 2 bis della L.R. 1/2008 e s.m.i. (assenso del Consiglio Comunale); ciò anche in ossequio alla Sentenza del TAR Liguria con la quale sono state annullate la D.C.C. n.23/2011 e la D.G.R. n. 211 del 04/03/2011."

Ritenute:

alla luce della istanza, della documentazione depositata e della relazione procedimentale sopracitata congrue ed accoglibili le motivazioni a fondamento della richiesta di rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo relativamente alla struttura ricettiva denominata "Hotel Cavi" in quanto ricadenti nella fattispecie di cui all'art.2, comma 2, lett.a) della legge regionale 07.02.2008 n.1 come successivamente



modificata L.R.n. 4/2013 e L.R.n.5/2014;

Dato Atto inoltre che l'istanza di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo della struttura "HOTEL CAVI" è contestualmente intesa a consentire il futuro insediamento della destinazione d'uso residenziale presso l'immobile ubicato in loc.Cavi di Lavagna – Via Torrente Barassi civ.5 e meglio identificato al N.C.E.U. Fg.15 mapp.9 e area di pertinenza;

Rilevato che, a mente dell'art.2, comma 2 bis della L.R. 07.02.2008 n.1 e s.m.i ricorrono gli estremi per consentire, (previa regolarizzazione dello stato di fatto ove necessario), all'atto della presentazione del progetto edilizio di trasformazione dell'edificio interessato, l'insediamento della destinazione residenziale conformemente alle previsioni del vigente PRG nella zona contigua senza ricorso all'attivazione delle speciali procedure finalizzate all'approvazione della sottesa variante urbanistica;

Considerato che l'attività ricettiva della struttura di che trattasi risulta cessata in data anteriore alla L.R. n.1/2008 e che, a fronte della positiva pronuncia da parte del Comune circa la richiesta di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo, non si riscontrano effetti negativi in termini di diretta ricaduta occupazionale;

Che la positiva pronuncia da parte del Comune circa la richiesta di svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo della struttura ed il conseguente insediamento della destinazione d'uso residenziale consente, da un lato, di riqualificare il patrimonio edilizio esistente contenendo il consumo di nuovo territorio e, dall'altro, di pervenire ad una più ampia riqualificazione del contesto urbano di Cavi Borgo in completamento della riqualificazione avviata con il contenitore COGNE;

Che, conseguentemente, è opportuno finalizzare quota della la tariffa urbanistica ad interventi di arredo e qualificazione del contesto stesso ove ancora necessari;

Ritenuto di poter esprimere, in base a quanto sopra, l'assenso in ordine alla favorevole pronuncia del Comune in merito alla rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo nei confronti della struttura già denominata "Hotel Cavi" poiché ritenuta rispondente alle motivazioni di legge e anche in ragione del notevole lasso di tempo intercorso dalla data di cessazione dell'attività;

Evidenziato che il Servizio Urbanistica ai fini della consultazione prevista dall'art.2, comma 2bis, della legge regionale n.1/2008 e smi:

- ha provveduto con nota prot.173 del 04.01.2016 a trasmettere la proposta all'Unione Albergatori Levante e Associazioni Sindacali dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello locale fissando incontro informativo il 12.01.2016;
- che in tale occasione si è proceduto ad illustrare i contenuti dell'istanza al Presidente della sede locale UGAL Unione Gruppo albergatori Levante e che lo stesso ha valutata positivamente la proposta come si evince dal verbale all'uopo redatto e conservato in atti e dato comunicazione di conferma con nota prot.1357 del 14.01.2016 ;
- con nota prot. n.1296 in data 13.01.2016 preso atto dell'assenza delle Organizzazioni Sindacali dei lavoratori maggiormente rappresentative a livello locale all'incontro sopradetto si è inoltrato copia della documentazione alle stesse per consentire le eventuali valutazioni di merito e che, nel lasso di tempo

assegnato, è pervenuto parere favorevole di una organizzazione sindacale conservato in atti e non sono pervenute altre osservazioni in merito;



Dato Atto che lo schema del presente atto è stato pubblicato sul sito ufficiale del Comune di Lavagna nella Sezione Trasparenza a sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33/2013;

Ritenuto inoltre:

- che le previsioni del Programma Turistico allegato al PRG oggi vigenti risultino automaticamente modificate e quindi superate ex lege, in conseguenza che il provvedimento comunale di accoglimento della richiesta di svincolo è in applicazione dei commi 2 e 2bis del ridetto art.2 come modificato dalla L.R.n. 4/2013-LR. n.5/2014;
- di fissare un congruo termine per la presentazione del progetto edilizio comportante la trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile svincolato, in ragione del fatto che la sussistenza dei presupposti e delle condizioni a fondamento dell'istanza di svincolo ,di cui alle lettere a) e b) del comma 2 del ridetto articolo 2) va verificata e valutata al momento della pronuncia sulla relativa istanza per cui, la mancata fissazione del ridetto termine non assicura certezza né al Comune, né all'operatore nel senso dell'attuazione dell'intervento di trasformazione della struttura , in quanto se effettuata a lunga distanza di tempo dalla pronuncia di svincolo può essere necessario un possibile ripronunciamento sulla permanenza ed attualità delle cause che hanno giustificato lo svincolo, fermo restando la necessità di regolarità edilizia dello stato di fatto;
- conseguentemente il presente atto favorevole all'accoglimento dell'istanza di svincolo sia subordinato quindi alla regolarità dello stato di fatto, alla prescrizione di presentazione del progetto di riqualificazione della struttura entro sei mesi dal presente pronunciamento e l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla favorevole conclusione dell'istruttoria di tale progetto, pena la necessità di un nuovo pronunciamento da parte del Consiglio Comunale sulla permanenza ed attualità delle cause che hanno giustificato lo svincolo;

Che la tematica è stato sottoposta all'esame della II Commissione Consiliare permanente Ambiente – Lavori Pubblici – territorio – Urbanistica che ha dato mandato di procedere, avviando il percorso prefigurato nel presente atto in conformità anche alle indicazioni puntuali manifestate nel verbale della commissione stessa,

Visti:

- La legge Regionale 07.02.2008 n.1 come modificata dalla L.R.n.4/2013 e dalla L.R.n.5/2014 "*Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistica-ricettiva negli strumenti urbanistici*";
- la Legge Regionale 12.11.2014 n.32 "*Testo unico in materia di strutture turistiche ricettive e norme in materia di imprese turistiche*";
- il vigente PRG del Comune di Lavagna approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. n.287 in data 14.09.1998 a sensi delle legislazione previgente alla legge urbanistica regionale;
- l'istanza di svincolo e gli allegati sopracitati.



Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147 bis del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del 2° Settore Servizi Tecnici Territoriali Arch. Massimo Beronio in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa in data 15/02/2016;
- parere favorevole del Dirigente del 1° Settore Servizi al Cittadino e Finanziari Dott.ssa Lorella Cella in ordine alla regolarità contabile in data 15/02/2016;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Responsabile del Servizio Urbanistica Geom. Pietro Bonicelli;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Si dà atto che la verbalizzazione integrale degli interventi, sarà svolta mediante sbobinatura della registrazione da parte di una ditta incaricata dal Comune e verrà approvata in un prossimo Consiglio Comunale. Dopo l'approvazione, essa verrà allegata al presente verbale e pubblicata sul sito istituzionale.

Il Presidente pone in votazione il provvedimento per alzata di mano, il cui esito è il seguente:

- presenti n. 16 (assente il Cons. Lavarello), votanti n. 16, favorevoli n. 16.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione di cui sopra,

DELIBERA

1) - **di esprimere**, ai sensi dell'art.2 della Legge regionale 07.02.2008 n.1 e s.m.i. e per le motivazioni meglio espresse in premessa, l'assenso preordinato alla positiva pronuncia da parte del Comune di Lavagna in merito alla richiesta prot. 12584 del 27.04.2015 e successive integrazioni pervenuta da parte della Società Residenza Cavi Srl con sede Genova – Via Domenico Fiasellan.6/10 legale rappresentante Sig.Camporese Vincenzo, intesa ad ottenere lo svincolo dalla destinazione d'uso ad albergo della struttura già denominata "Hotel Cavi" ubicata in Cavi di Lavagna Via Torrente Barassi civ.5 e meglio identificato al N.C.E.U. Fg.15 mapp.9 e area di pertinenza;

2) - **di dare atto** che, ai sensi dell'art.2 comma 2 bis della Legge Regionale n.07.02.2008 n.1 e sm.i. ricorrono gli estremi per consentire, all'atto della presentazione del progetto edilizio, l'insediamento della destinazione d'uso residenziale presso l'immobile oggetto dell'istanza di cui trattasi in quanto destinazione espressamente ammessa dal vigente PRG entro l'ambito Urbanistico contiguo **ZONA RE-B regime di Mantenimento** in cui ricade l'immobile;



3) - **di dare atto** che, ai sensi della L.R. 1/2008 e smi la quota pari al 75% dell'importo relativo al costo di costruzione è destinato alla Regione Liguria per essere assegnato sulla base dei criteri regionali ad interventi di riqualificazione dell'offerta turistica locale fermo restando che quota parte della la tariffa urbanistica è da finalizzare ad interventi di arredo e qualificazione del contesto Cavi Borgo ad integrazione e completamento della riqualificazione avviata ove ancora necessari;

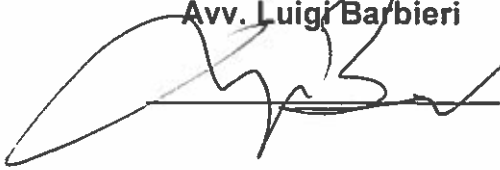
4) - **di subordinare il favorevole accoglimento** dell'istanza di cui al punto 1) alla regolarità dello stato di fatto e alla presentazione del progetto di riqualificazione della struttura entro sei mesi dal presente pronunciamento e l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla favorevole conclusione dell'istruttoria di tale progetto, pena la necessità di un nuovo pronunciamento da parte del Consiglio Comunale sulla permanenza ed delle cause che hanno giustificato lo svincolo;

5) - **di dare atto** inoltre che il Responsabile del Procedimento è il geom. Pietro Bonicelli, Responsabile del Servizio Urbanistica, il quale ha curato l'istruttoria ed è incaricato, coadiuvato dal personale del Settore Servizi Tecnici Territoriali, di ogni ulteriore atto in esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art.6 della legge 7 agosto 1990 num.241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), nonché di provvedere alla pubblicazione del presente atto nel sito istituzionale dell'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013.

BP/fs

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente
Avv. Luigi Barbieri**



**Il Segretario Generale
Dott.ssa Stefania Caviglia**



=====
Pubblicata in data 25 FEB. 2016 sul proprio sito informatico ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009.



Il Messo Comunale



=====
La presente deliberazione è stata pubblicata sul sito informatico di questo Comune nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il _____, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lvo 18/08/2000 n. 267.

Lavagna, _____

**Il Segretario Generale
Dott.ssa Stefania Caviglia**
