



COMUNE DI LAVAGNA
Città Metropolitana di Genova



ESTRATTO VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 04/03/2016

N. 18

OGGETTO: Istanza ai sensi dell'art.9, comma 2, della Legge Regionale 07.02.2008 n.1 e s.m.i. di riqualificazione e parziale trasformazione della struttura alberghiera denominata "Hotel Arco del Sole" ubicata in Cavi di Lavagna -Via Aurelia n.1992 - Richiedente: "Attilio Schiaffino e altri"- **ASSENSO.**

L'anno duemilasedici, addì quattro del mese di marzo, alle ore 21:15, 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 1^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. 17 Assenti n. ==				

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

E' assente 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 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;
- che tale disciplina fissa all'art.9 una misura agevolativa di carattere straordinario avente ad oggetto gli alberghi vincolati in esercizio, che si trovino in una situazione di comprovata difficoltà economica ed è finalizzata a consentire a tali strutture di riacquisire competitività sul mercato turistico attraverso una parziale trasformazione della destinazione d'uso in residenza (nel caso in esame) volta a rendere possibile l'esecuzione di interventi edilizi di riqualificazione della porzione che resta albergo;

Dato Atto:

- che alla luce delle modifiche legislative introdotte il Comune è stato chiamato ad 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 conseguenti ad impugnativa della variante e abrogata la stessa al fine di evitare ulteriori contenziosi e situazioni di incertezza dei cittadini su questioni giuridiche e di pianificazione territoriale, 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 s.m.i. "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 ARCO DEL SOLE – Via Aurelia n.1992 Cavi di Lavagna
posti letto 84 n.3 stelle
in esercizio

Preso Atto: che con istanza pervenuta in data 16.05.2015 prot.15369 (definitivamente integrata in data 28.10.2015 prot.36428) la proprietà Attilio Schiaffino residente in Chiavari Corso Garibaldi 71/7 in proprio e per delega di altri comproprietari e in nome della Società Arco del Sole s.n.c. con sede in Cavi di Lavagna ha proposta istanza di svincolo parziale dell' albergo denominato "Hotel Arco del Sole" Via Aurelia n.1992 Cavi di Lavagna relativamente alla "dependance a levante" dichiarando, trattandosi di albergo in esercizio, che tale intervento è necessario, al fine di riacquisire la competitività rispetto al mercato della domanda turistica, in quanto i costi, diretti e mutuabili per il rilancio della struttura, non possono essere coperti esclusivamente con i proventi derivanti dalla gestione alberghiera;

Che contestualmente alla riqualificazione dell'albergo vero e proprio è prospettato di trasformare l'attuale dependance in residenza, insediando la funzione residenziale oggi non ammessa, richiedendo quindi l' eliminazione del vincolo di destinazione d'uso su tale immobile nella percentuale massima del 40% dell'intero volume ricettivo e contestualmente, sotto il profilo urbanistico l'applicazione per lo stesso della vigente

disciplina di PRG della zona contigua e prevalente " ZONA RE-B regime di **MANTENIMENTO**" fermo restando per il comparto la destinazione originaria ricettiva alberghiera;



Atteso che la sopra menzionata istanza è stata, in fase istruttoria, corredata da allegati tecnici ed economico finanziari "di massima" ritenuti, pur in assenza di progetto di dettaglio, idonei a comprovare l'inadeguatezza della struttura, l'insufficienza dei proventi derivanti dalla gestione alberghiera per la copertura dei costi degli interventi edilizi di riqualificazione della stessa;

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

Vista la relazione della stessa prot.43085 in data 24.12.2015 dalla quale testualmente emerge che:

" La proposta di svincolo parziale e le previsioni di progetto soddisfano i requisiti di cui alla L.R. 1/2008 e s.m.i, con particolare riferimento all'art. 2, comma 9, fermo restando l'obbligo di stipula di convenzione con l'Ente.

E' stato accertato che le motivazioni addotte dal richiedente sono fondate e che l'esecuzione di opere di adeguamento necessarie per entrambi gli edifici costituenti l'albergo (edificio principale e dependance) e la riqualificazione degli altri spazi e accessori esterni risulta economicamente insostenibile, **considerate le molteplici criticità appresso esposte:**

- impossibilità di eseguire in entrambi gli edifici (fabbricato principale e dependance) le opere di adeguamento in materia di sicurezza antincendio, accessibilità e funzionalità a meno di una consistente riduzione degli spazi interni e di ingenti ed insostenibili oneri economici (dimostrati dalla relazione all'uopo predisposta dalla dott. Amerio) ;
- molte delle camere e dei bagni della struttura, in attività ormai da decenni, non sono adeguati agli standard attuali nemmeno in termini di superficie e per adeguarli occorre ridurre considerevolmente il numero;
- mancanza di suites, family rooms etc., tipologia molto richiesta dalle famiglie;
- quasi tutte le camere e i bagni sono prive dei requisiti di accessibilità;
- per eseguire le necessarie migliorie e per offrire anche ulteriori servizi alla clientela adeguandoli ai livelli qualitativi della domanda, quali ad esempio suites, centro benessere, piscina, occorrono interventi consistenti sia sotto il profilo architettonico che, quindi, economico.

Si ritiene pertanto che la richiesta trasformazione della "dependance" in residenza, come era peraltro fino al 1991, applicando la disciplina della zona contigua di PRG richiesta (zona REB) , sia quindi assentibile, perché ciò consente di finanziare le opere di riqualificazione del corpo principale dell'albergo e degli spazi esterni, secondo le modalità e le disposizioni contenute nell'art. 2 bis, L.R. 1/2008 e s.m.i.

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 parziale trasformazione risulta motivata ed accoglibile, subordinatamente all'applicazione delle procedure di cui all'art. 2, c. 2 bis (assenso del Consiglio Comunale) e nel rispetto dei commi 8 e 9, della L.R. 1/2008 e s.m.i.**

Si evidenzia che nell'elenco allegato alla Determina Dir. 27 del 2/2/2015, la struttura è classificata a 3 stelle e i posti letto risultano essere 84, mentre nella relazione allegata dal richiedente risultano essere 78 (quindi comunque > 50PL)

Nello studio preliminare proposto i Posti Letto previsti sono 60, quindi inferiori rispetto a quelli attuali. Tale dato E' RILEVANTE ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 2 bis, commi 8 e 9 della L.R. 1/2008, rendendo obbligatorio assicurare al Comune una quota pari al 30% della superficie totale da trasformare in residenziale a prima casa per i residenti o, in alternativa, è possibile la monetizzazione secondo le modalità contenute nel ridetto comma 9.

Visionati gli elaborati progettuali allegati alla proposta (inerenti l'albergo), ancorchè in questa fase non completi ai fini dell'ottenimento del necessario titolo abilitativo edilizio, si raccomanda di assegnare un termine congruo per la presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire convenzionato (o altro titolo comunque denominato) e fatto salvo l'ottenimento di autorizzazioni e/o pareri di competenza di

altri Enti per vincoli gravanti sull'area nella quale ricade l'immobile in argomento.

....."



Dato Espressamente Atto che trattandosi di struttura alberghiera di capienza superiore a cinquanta posti letto, il rilascio del titolo edilizio per la trasformazione a destinazione d'uso residenziale è subordinato altresì alla stipula di apposita convenzione volta ad assicurare al Comune una quota percentuale di edilizia da riservare a prima casa per i residenti pari al 30 per cento della superficie totale a destinazione residenziale e contenente la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione in applicazione della convenzione tipo definita dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale abitativa convenzionata fatta salva la monetizzazione di una quota percentuale pari all'8 per cento della superficie totale a destinazione residenziale a favore del Comune - della Regione vincolata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) secondo quanto stabilito dall'art.26 bis comma 6, lettere a) e b), e comma 8 della legge regionale 03 dicembre 2007 n.38 e s.m.i., oppure che tale quota dell'8 per cento venga realizzata e ceduta direttamente al Comune all'interno dell'intervento o in altra parte del territorio con le stesse modalità di cui al predetto articolo 26 bis, comma 2;

Ritenute:

alla luce della istanza, della documentazione depositata e della relazione procedimentale sopracitata congrue ed accoglibili le motivazioni a fondamento della richiesta di parziale trasformazione della destinazione d'uso alberghiera della dependance con rimozione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo relativamente a tale porzione ricettiva denominata nell'interezza "Hotel Arco del Sole" in quanto ricadenti nella fattispecie di cui all'art.9, della legge regionale 07.02.2008 n.1 come successivamente modificata L.R.n. 4/2013 e L.R.n.5/2014; fermo restando che l'applicazione di tale articolo è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione tra la proprietà dell'immobile e il Comune di Lavagna volta a garantire:

a) l'impegno del proprietario a reinvestire tutti i proventi derivanti dalla trasformazione della destinazione d'uso, da quantificare quale differenza tra il valore commerciale delle unità abitative residenziali e i costi da sostenere per tali trasformazioni, per la riqualificazione della parte di immobile destinata ad albergo che dovrà avere una capacità ricettiva non inferiore a cinquanta posti letto e la classificazione al livello minimo di tre stelle. I proventi potranno essere utilizzati, entro il limite massimo del 50% degli stessi, anche per sostenere oneri finanziari, da comprovare documentalmente, riferiti a mutui in essere al 30 settembre 2012 direttamente connessi all'attività imprenditoriale alberghiera;

b) l'impegno della proprietà al mantenimento, per un minimo di venti anni, del vincolo di destinazione d'uso ad albergo;

c) la separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di albergo e le altre destinazioni d'uso presenti nell'immobile oggetto di riqualificazione ivi comprese le aree di pertinenza;

d) ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 2 bis, commi 8 e 9 della L.R. 1/2008, è obbligatorio assicurare al Comune una quota pari al 30% della superficie totale da trasformare in residenziale a prima casa per i residenti o, in alternativa, è possibile la monetizzazione secondo le modalità contenute di legge;

Preso Atto che la Giunta Regionale ai sensi del comma 2 dell'articolo 9 della L.R.4/2013 ha approvato con deliberazione n.270 del 07.03.2014 la documentazione



tecnica economica finanziaria da allegare al progetto definitivo che dovrà essere, sulla scorta di quanto prodotto in via preliminare, idonea a comprovare, al fine di addivenire alla stipula della convenzione tra il Comune e il proprietario, l'insufficienza dei proventi derivanti dalla gestione alberghiera per la copertura dei costi degli interventi edilizi di riqualificazione della struttura stessa (condizione da verificare in via definitiva a tale momento) come oltre:

1. relazione tecnico illustrativa che descriva nel dettaglio gli interventi di riqualificazione a progetto in cui siano riportate le motivazioni che stanno alla base di tali scelte progettuali e gli interventi da realizzare sia per la riqualificazione, sia per la trasformazione. La relazione deve essere integrata da un piano finanziario che, relativamente al progetto proposto, comprovi la futura sostenibilità della gestione alberghiera e dell'intervento nel suo complesso (fase di progetto);
2. documento di quantificazione dei costi relativi alle opere edili oggetto di intervento (fase di progetto). Tale documento deve essere sostituito, all'atto della stipula della convenzione da un computo metrico estimativo asseverato da tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale, redatto in forma analitica sulla base dell'ultimo prezziario di Unioncamere Liguria e comunque su quello vigente al momento.
3. preventivi di spesa con l'indicazione delle quantità e dei prezzi unitari per la parte riguardante gli arredi, gli impianti, le attrezzature e i macchinari (fase progetto da verificare in convenzionamento);
4. valore medio dell'utile netto relativo agli ultimi cinque esercizi, desumibile dai relativi bilanci, con indicazione della quota destinabile alla remunerazione dell'attività lavorativa prestata dai soci nell'impresa, che non sia già considerata nel conto economico, quale parametro per la definizione dell'ammontare dei proventi annui derivanti dalla gestione alberghiera (fase progetto);
5. relazione tecnico economica redatta da tecnici abilitati e iscritti nei relativi albi professionali che sulla base dei parametri di cui sopra, attesti, quantificandone la misura, l'insufficienza dei proventi derivanti dalla gestione alberghiera alla copertura dei costi degli interventi edilizi di riqualificazione (fase progetto);
6. di stabilire che l'investimento sostenibile con i proventi della gestione alberghiera è da quantificare pari all'importo di un mutuo – da stipulare alle correnti condizioni di mercato – il cui ammontare annuo delle rate del piano di ammortamento decennale non sia inferiore al valore dei proventi annui di cui al punto 4 (fase progetto da verificare in convenzionamento);

Dato Atto che l'istanza di svincolo parziale dalla destinazione d'uso ad albergo in residenza limitato alla struttura "dependance" dell'albergo "Hotel Arco del Sole" è tesa a consentire a tale struttura il rilancio e la competitività rispetto al mercato della domanda turistica fermo restando che il progetto dovrà garantire la contestualità di intervento e la separazione funzionale dagli spazi ricettivi dell'albergo che permane vincolato a tale funzione da quelli assegnati alla nuova funzione residenziale;

Rilevato che, a norma dell'art.9 e 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 in contestualità della riqualificazione alberghiera, 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 fermo restando la funzione ricettiva del comparto e ove del caso le procedure e interventi per lo sviluppo delle attività alberghiere di cui all'art.12 della L.R.n. 10/2012 e s.m.i. ;



Considerato che a fronte della positiva pronuncia da parte del Comune circa la richiesta di svincolo dalla destinazione d'uso della porzione dependance dell'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 parziale dalla destinazione d'uso ad albergo della struttura ed il conseguente insediamento della destinazione d'uso residenziale limitato ad un edificio consente, da un lato, di riqualificare il patrimonio edilizio esistente anche alberghiero contenendo il consumo di nuovo territorio e, dall'altro, di pervenire ad una più ampia riqualificazione del contesto urbano di Cavi ;

Ritenuto di poter esprimere, in base a quanto sopra, l'assenso in ordine alla favorevole pronuncia del Comune in merito alla rimozione parziale del vincolo di destinazione d'uso ad albergo nei confronti della struttura già denominata dependance "Hotel Arco del Sole" poiché ritenuta rispondente alle motivazioni di legge con particolare alla norma transitoria e temporale per lo sviluppo e il miglioramento dell'offerta ricettiva alberghiera del Comune;

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;
- che fermo restando il termine massimo previsto dall'art.9 comma 2 della L.R. n.1/2008 e s.m.i. di fissare un congruo termine per la presentazione del progetto edilizio unitario comportante la trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile svincolato e la riqualificazione dell'albergo "Hotel Arco del Sole", 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) e art.9 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 parziale 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 parziale sia subordinato quindi alla regolarità dello stato di fatto, alla prescrizione di presentazione del progetto generale di riqualificazione della struttura alberghiera e di trasformazione della dependance entro la percentuale massima del 40% del volume geometrico del complesso 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 parziale.

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*";
- la Legge Regionale 03.12.2007 n.38 e smi "*Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo*";
- la legge regionale 05.04.2012 n.10 e smi "*Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico*";
- 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;
- la deliberazione della Giunta Regionale n.270 del 07.03.2014 approvazione della documentazione tecnica ed economica-finanziaria per l'attuazione di quanto disposto all'art.9 della L.R. n.4/2013
- 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 24/02/2016;
- parere favorevole del Dirigente del 1° Settore Servizi al Cittadino e Finanziari Dott.ssa Lorella Cella in ordine alla regolarità contabile in data 24/02/2016;

Che 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. 17, votanti n. 17, favorevoli n. 17.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione di cui sopra,

DELIBERA

- 1) - **di esprimere**, ai sensi dell'artt. 9 -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 in data 16.05.2015 prot.15369 definitivamente integrata in data 28.10.2015 prot.36428 la proprietà Attilio Schiaffino residente in Chiavari Corso Garibaldi 71/7 in proprio e per delega di altri comproprietari e in nome della Società Arco del Sole s.n.c. con sede in Cavi di Lavagna finalizzata alla riqualificazione e svincolo parziale dell'albergo denominato "Hotel Arco del Sole" "dependance", ubicata in Cavi di Lavagna Via Aurelia civ.1992 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 nella porzione assegnata a "dependance" 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 fermo restando la previsione di riqualificazione Ricettiva ad albergo della struttura denominata "ALBERGO ARCO del SOLE" e ove del caso le procedure e interventi per lo sviluppo delle attività alberghiere di cui all'art.12 della L.R.n. 10/2012 e s.m.i.;
- 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;
- 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 unitario 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 demandare alla Giunta ed alla Dirigenza l'assunzione di tutti gli atti conseguenti relativi al convenzionamento prescritto con la proprietà dell'immobile e il Comune di Lavagna volta a garantire:

- a) l'impegno del proprietario a reinvestire tutti i proventi derivanti dalla trasformazione della destinazione d'uso, da quantificare quale differenza tra il valore commerciale delle unità abitative residenziali e i costi da sostenere per tali trasformazioni, per la riqualificazione della parte di immobile destinata ad albergo che dovrà avere una capacità ricettiva non inferiore a cinquanta posti letto e la classificazione al livello minimo di tre stelle. I proventi potranno essere utilizzati, entro il limite massimo del 50% degli stessi, anche per sostenere oneri finanziari, da comprovare documentalmente, riferiti a mutui in essere al 30 settembre 2012 direttamente connessi all'attività imprenditoriale alberghiera;
- b) l'impegno della proprietà al mantenimento, per un minimo di venti anni, del vincolo di destinazione d'uso ad albergo;
- c) la separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di albergo e le altre destinazioni d'uso presenti nell'immobile oggetto di riqualificazione ivi comprese le aree di pertinenza;
- d) ad assicurare al Comune nella porzione dismessa una quota percentuale di edilizia da riservare a prima casa per i residenti pari al 30 per cento della superficie totale a destinazione residenziale e contenente la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione in applicazione della convenzione tipo definita dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale abitativa convenzionata fatta salva la monetizzazione di una quota percentuale pari all'8 per cento della superficie totale a destinazione residenziale a favore del Comune o della Regione vincolata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) secondo quanto stabilito dall'art.26 bis comma 6, lettere a) e b), e comma 8 della legge regionale 03 dicembre 2007 n.38 e s.m.i., oppure che tale quota dell'8 per cento venga realizzata e ceduta direttamente al Comune all'interno dell'intervento o in altra parte del territorio con le stesse modalità di cui al predetto articolo 26 bis, comma 2,

6) - di fissare inderogabilmente che la proposta di progetto dovrà essere unitaria riqualificazione alberghiera in contestualità con dismissione della dependance e corredata, come da deliberazione della Giunta Regionale n.270 del 07.03.2014 della documentazione tecnica economica finanziaria che dovrà essere sulla scorta di quanto prodotto in via preliminare idonea a comprovare al momento del convenzionamento, l'insufficienza dei proventi derivanti dalla gestione alberghiera per la copertura dei costi degli interventi edilizi di riqualificazione della struttura stessa come oltre:

1. relazione tecnico illustrativa che descriva nel dettaglio gli interventi di riqualificazione a progetto in cui siano riportate le motivazioni che stanno alla base di tali scelte progettuali e gli interventi da realizzare sia per la riqualificazione, sia per la trasformazione. La relazione deve essere integrata da un piano finanziario che, relativamente al progetto proposto, comprovi la futura sostenibilità della gestione alberghiera e dell'intervento nel suo complesso ;
2. documento di quantificazione dei costi relativi alle opere edili oggetto di intervento. Tale documento deve essere sostituito, all'atto della stipula della convenzione da un computo metrico estimativo asseverato da tecnico abilitato iscritto al relativo albo professionale, redatto in forma analitica sulla base dell'ultimo prezziario di Unioncamere Liguria e comunque su quello vigente al momento.



3. preventivi di spesa con l'indicazione delle quantità e dei prezzi unitari per la parte riguardante gli arredi, gli impianti, le attrezzature e i macchinari ;
4. valore medio dell'utile netto relativo agli ultimi cinque esercizi, desumibile dai relativi bilanci, con indicazione della quota destinabile alla remunerazione dell'attività lavorativa prestata dai soci nell'impresa, che non sia già considerata nel conto economico, quale parametro per la definizione dell'ammontare dei proventi annui derivanti dalla gestione alberghiera ;
5. relazione tecnico economica redatta da tecnici abilitati e iscritti nei relativi albi professionali che sulla base dei parametri di cui sopra, attesti, quantificandone la misura, l'insufficienza dei proventi derivanti dalla gestione alberghiera alla copertura dei costi degli interventi edilizi di riqualificazione;
6. di stabilire che l'investimento sostenibile con i proventi della gestione alberghiera è da quantificare pari all'importo di un mutuo – da stipulare alle correnti condizioni di mercato – il cui ammontare annuo delle rate del piano di ammortamento decennale non sia inferiore al valore dei proventi annui di cui al punto 4 (fase progetto da verificare in convenzionamento).

7) – 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 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.

Quindi, stante l'urgenza di darne immediata esecuzione, il **Presidente** pone in votazione per alzata di mano l'immediata eseguibilità del provvedimento, il cui esito è il seguente:

- presenti n. 17, votanti n. 17, favorevoli n. 17.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione sopra riportata,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

BP/fs

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Avv. Luigi Barbieri




Il Segretario Generale
Dott.ssa Stefania Caviglia




=====

Pubblicata in data **09 MAR. 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

