



allegato alla deliberazione di C.C.
del 27/05/2010
Il Segretario Comunale
- dott.ssa Anna NERELLI -

COMUNE di LAIGUEGLIA

provincia di Savona

DISCIPLINA DEGLI ALBERGHI

(ai sensi dell'articolo 2 della L.R. n. 1/2008)

Allegato:

E

VALUTAZIONE ISTANZE DI NON
ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI
DESTINAZIONE D'USO AD ALBERGO

COMUNE DI LAIGUEGLIA
Prot.0006620 - 21.04.2010
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



Il Tecnico:

Architetto Laura CONTE
Via T. Pertica, 25 - 17024 Finale Ligure (SV)
Cod. Fisc. CNT LRA 62A54 I480F
Part. I.V.A. 00937870095



		aggiornamento:	data
		30.03.2010	NOVEMBRE 2009

Premessa

Il presente testo costituisce aggiornamento dell'Allegato E in data "novembre 2009", in merito:

- all'esame delle istanze pervenute al protocollo del Comune di Laigueglia tra il 03.08.2009 ed il 30.03.2010;
- all'approfondimento della verifica tecnica, richiesto dall'Amministrazione Comunale, in merito all'istanza di non assoggettamento al vincolo presentata dalla proprietà dell'Albergo Santo Domingo, la cui attività risulta cessata alla data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008.

1. Istanze di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo

Tenuto conto che l'art. 2, comma 4 della Legge Regione Liguria n. 1/2008 prevede che i Comuni possono proporre, su richiesta del proprietario ed acquisito il parere del gestore, il non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo delle strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivata da almeno una delle due seguenti cause:

- a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;
- b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la non sostenibilità della funzione alberghiera

è stata effettuata una valutazione tecnica delle relative istanze, pervenute al protocollo comunale alla data del 30.03.2010, sottoscritte dalle proprietà dei seguenti alberghi:

1) attività esistenti al 28.02.2008 (n.10 istanze riferite a n.9 attività):

- Eden: istanza depositata in data 18.07.2008 - Prot. N. 11138,
- Continental: istanza depositata in data 01.12.2008 - Prot. N. 18342, integrata in data 04.03.2009, Prot. N. 3427;
- Villa Ida: istanza depositata in data 20.02.2009 - Prot. N. 2837, (trasmette copia del ricorso pilota contro la legge regionale)
- Elvira: istanza depositata in data 25.02.2009 - Prot. N. 3011,
- Villa Pina: istanza depositata in data 26.02.2009 - Prot. N. 3088,
- Patrizia (parte immobile): istanza depositata in data 26.02.2009 - Prot. N. 3090,
- Patrizia (parte immobile): istanza depositata in data 26.02.2009 - Prot. N. 3093,
- Corallo: istanza depositata in data 03.03.2009 - Prot. N. 3362,
- Delfino: istanza depositata in data 23.03.2009 - Prot. N. 4639,
- Chez Paul: istanza depositata in data 17.12.2009 - Prot. N. 21024

Con riferimento alle suddette istanze presentate dalle proprietà, non risulta essere stato allegato l'occorrente parere del gestore per gli alberghi Continental e Delfino. A riguardo:



- Albergo Continental: il gestore non ha espresso pareri/proposte neppure nella scheda di rilevamento dell'attività (non trasmessa al protocollo comunale);
- Albergo Delfino: il gestore, nella scheda di rilevamento dell'attività trasmessa al protocollo comunale in data 04.03.09, Prot. n. 3423, ha proposto ampliamento/riqualificazione dell'immobile;

2) attività cessate al 28.02.2008 (n.8 istanze riferite a n.7 alberghi):

- Rosa: istanza depositata in data 25.02.2009 - Prot. N. 3027
- Windsor: istanza depositata in data 25.02.2009 - Prot. N. 3095
- Lilly: istanza depositata in data 02.03.2009 - Prot. N. 3312
- Serena: istanza depositata in data 02.03.2009 - Prot. N. 3313
- Santo Domingo: istanza depositata in data 02.03.2009 - Prot. N. 3329
- Pineta: istanza depositata in data 03.08.2009 - Prot. N. 13333
- Mariella (parte immobile): istanza depositata in data 11.12.2009 - Prot. N. 20758
- Mariella (parte immobile): istanza depositata in data 22.12.2009 - Prot. N. 21298

In aggiunta alle istanze formali di non assoggettamento al vincolo più sopra richiamate, nelle schede di Rilevamento compilate dalle proprietà degli immobili destinati ad albergo, risulta essere stata contrassegnata la casella relativa al "*Non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile di cui all'art.2, comma 1 della L.R. n.1/2008*" da parte della proprietà dell'immobile sede della seguente attività:

- Villa Giulia: scheda consegnata in data in data 25.03.2009 - Prot. N. 4805

2. Criteri generali adottati per la valutazione delle istanze di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo.

Per l'espressione del parere tecnico preliminare sono stati adottati i seguenti criteri generali (art. 2, comma 4 della L.R. 1/2008):

- avvenuta trasmissione al protocollo comunale di idonea istanza, sottoscritta dal proprietario dell'immobile sede dell'attività (esistente o cessata) con allegato il parere del gestore in caso di struttura in attività (se soggetto diverso dal proprietario);
- presenza di almeno una delle due cause indicate all'art. 2, comma 4 della L.R. 1/2008 per lo svincolo di strutture nelle quali "*non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa*", ossia:

a) *oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili* (art.2, comma 4 lett. a) della L.R. 1/2008).

A riguardo, si è ritenuto far rientrare nei criteri di cui alla lettera a) le strutture che presentano una capacità ricettiva limitata (massimo di 25 posti letto - cfr. Indicazioni operative per l'applicazione della normativa regionale di cui



L.R. n. 1/2008, dei Settori Staff di Dipartimento e Affari Giuridici – Urbanistica della Regione Liguria, prot. N. PG/2008/146889 del 03.11.2009), e che:

- sono collocate al di fuori del centro storico, in un contesto periferico e di non particolare pregio;

- sono impossibilitate a migliorare gli standard dotazionali e la capacità ricettiva per la presenza di vincoli di varia natura, non superabili, come ad esempio:

- 1) la collocazione dell'attività all'interno di un immobile a diversa destinazione d'uso (occupazione parziale dell'immobile / promiscuità di destinazione);

- 2) la presenza di vincoli "*paesaggistici, monumentali non superabili*", ossia non modificabili o derogabili da parte dello strumento urbanistico, in quanto imposti senza possibilità di deroga, ad esempio dal PTCP, dal Ministero per i beni e le Attività Culturali, ecc.;

- 3) la presenza di vincoli di natura "*urbanistico-edilizia*" non superabili (vincoli di distanza dalle costruzioni di cui al codice civile, vincoli di rispetto cimiteriale, vincoli di rispetto stradale, ecc.);

b) *collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la non sostenibilità della funzione alberghiera* (art. 2, comma 4 lett. b) della L.R. 1/2008).

A riguardo, si ritengono rientrare nei criteri di cui alla lettera b) gli alberghi che sono collocati:

- 1) in un ambito che presenta attualmente oggettive condizioni ostative alla permanenza della funzione ricettiva (vicinanza ad insediamenti fondi rumore ed inquinamento ambientale, vicinanza ad infrastrutture viarie o ferroviarie rilevanti)

- 2) in un ambito territoriale connotato da degrado urbanistico non risolvibile a medio termine

In generale, non sono state rilevate nel territorio comunale situazioni di incompatibilità/insostenibilità della funzione alberghiera per caratteristiche urbanistiche o del contesto.

Si ritiene importante per l'immagine turistica di Laigueglia il mantenimento della funzione alberghiera:

- a) distribuita su tutto il territorio comunale, con particolare riferimento al centro storico ed alle zone connotate da valenze paesistico ambientali, anche se periferiche;

- b) differenziata per offerta e livello di classificazione.

Anche per l'Albergo Villa Giulia, per il quale non risulta essere stata trasmessa alla data del 16.03.2010 istanza formale di non assoggettamento al vincolo è stato comunque espresso parere tecnico preliminare.

3. Dati per la valutazione delle istanze

La valutazione delle istanze è stata effettuata sulla base:

- a) dei dati relativi a capacità ricettiva (n. posti letto, n. camere), nominativo del proprietario dell'immobile e del gestore, occupazione dell'immobile (totale)



parziale), dotazione di servizi, attrezzature, parcheggi, desunti dai modelli di classificazione provinciale (CL1), forniti dagli Uffici comunali;

- b) di planimetrie e piantine delle singole strutture ricettive (ove disponibili), forniti dagli Uffici comunali, ovvero eventualmente allegati alle istanze da parte delle proprietà;
- c) della normativa urbanistica comunale vigente (PRG) ed adottata (PUC preliminare);
- d) dei vincoli vigenti sul territorio comunale;
- e) della verifica diretta in loco, relativamente al contesto di riferimento,
- f) della verifica di fattibilità di interventi di riqualificazione/potenziamento.

Per le attività cessate si è fatto riferimento ai dati reperiti nell'ultimo modello di classificazione provinciale vigente al momento di cessazione dell'attività.

4. Parere tecnico sulle istanze pervenute

Tenuto conto delle indagini preliminarmente svolte e dei successivi approfondimenti effettuati in sede di valutazione delle istanze di non assoggettamento al vincolo, si ritiene risulti dimostrata *"l'oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli urbanistico-edilizi non superabili"* (art.2, comma 4 lett. a) della L.R. 1/2008), come meglio evidenziato nelle schede allegate in calce alla presente relazione, per i seguenti alberghi:

- **Corallo**
- **Elvira**
- **Rosa** (attività cessata)
- **Lilly** (attività cessata)
- **Serena** (attività cessata)
- **Chez Paul** (attività cessata in data successiva all'entrata in vigore della L.R. n.1/2008)

I summenzionati alberghi risultano:

- non ricadere all'interno di contesto di elevata qualità insediativa (centro storico, zona A del vigente PRG),
- non ricadere, in generale, in prossimità del mare o in zona con buona dotazione di servizi;
- avere basso livello di classificazione (1 stella);
- avere limitata capacità ricettiva (massimo 25 posti letto e massimo 14 camere);
- essere inseriti all'interno di un immobile con promiscuità di destinazione d'uso (Elvira, Rosa, Lilly, Serena, Chez Paul) e prevalente destinazione non turistico-ricettiva;
- essere inseriti all'interno di un immobile di cui risulta oggettivamente non possibile l'adeguamento delle caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali a causa della promiscuità di destinazione d'uso e della mancanza di spazi esterni idonei (Elvira, Rosa, Lilly, Serena, Chez Paul);
- essere inseriti all'interno di un immobile di cui risulta oggettivamente non possibile l'adeguamento delle caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali per limiti imposti dalle distanze dai fabbricati vicini dal D.M. 1444/68 (Corallo).

Dall'esame preliminare non risultano invece dimostrate le condizioni di cui alle lettere a) oppure b) del citato art. 2, comma 4 della Legge Regione Liguria 1/2008 per i seguenti alberghi:



- **Eden**
- **Continental**
- **Villa Ida**
- **Villa Pina**
- **Patrizia**
- **Delfino**
- **Windsor** (attività cessata)
- **Mariella** (attività cessata)
- **Pineta** (attività cessata)
- **Villa Giulia**
- **Santo Domingo** (attività cessata)

Per quanto attiene l'Albergo Santo Domingo per il quale, nell'Allegato E in data "novembre 2009", si era espresso parere tecnico preliminare favorevole in merito alla presenza delle condizioni di cui alla lettera a) del citato art. 2, comma 4 della Legge Regione Liguria n. 1/2008, si rimanda agli approfondimenti ed alle considerazioni riportate nella scheda n.39c/TRZ in calce alla presente.

Allegati:

- n.17 SCHEDE DI VALUTAZIONE TECNICA PRELIMINARE DI CIASCUNA ISTANZA
- N.1 SCHEDA FINALE RIASSUNTIVA

Denominazione	Data istanza	Protocollo	Scheda TRZ
Albergo Eden	18.07.2008	N. 11138	10/TRZ
Albergo Continental	01.12.2008 04.03.2009	N. 18342 N. 3427	6/TRZ
Albergo Villa Ida	20.02.2009	N. 2837	28/TRZ
Albergo Elvira	25.02.2009	N. 3011	11/TRZ
Albergo Villa Pina	26.02.2009	N. 3088	29/TRZ
Albergo Patrizia	26.02.2009 26.02.2009	N. 3093 N. 3090	20/TRZ
Albergo Corallo	03.03.2009	N. 3362	7/TRZ
Albergo Delfino	23.03.2009	N. 4639	9/TRZ
Albergo Rosa (cessato)	25.02.2009	N. 3027	36c/TRZ
Albergo Windsor (cessato)	25.02.2009	N. 3095	38c/TRZ
Albergo Lilly (cessato)	02.03.2009	N. 3312	32c/TRZ
Albergo Serena (cessato)	02.03.2009	N. 3313	37c/TRZ
Albergo Santo Domingo	02.03.2009	N. 3329	39c/TRZ
Albergo Pineta (cessato)	03.08.2009	N. 13333	35c/TRZ
Albergo Mariella (cessato)	11.12.2009 22.12.2009	N. 20758 N. 21298	33c/TRZ
Albergo Chez Paul	17.12.2009	N. 21024	31c/TRZ
Albergo Villa Giulia	25.03.2009 (*)	N. 4805	27c/TRZ

NOTA BENE:

- Istanze pervenute al protocollo comunale alla data del 30.03.2010

(*) Per Albergo Villa Giulia non risultano essere state depositate tra la data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008 e la data del 30.03.2010 istanze di non assoggettamento al vincolo.

Per tale attività, nelle Schede di Rilevamento compilate dalle proprietà degli immobili destinati ad albergo, risulta essere stata contrassegnata la casella relativa al "Non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile di cui all'art.2, comma 1 della L.R. n.1/2008" da parte dei proprietari degli immobili (non coincidenti con il gestore)



Comune di LAIGUEGLIA - provincia di savona -		
SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n. 10/TRZ Scheda PUC n. 31 D.u.e. 35 Schede
Albergo	EDEN - Via Roma, n. 51	
Titolare dell'esercizio	SAPIM IMMOBILIARE S.r.l. Via Battisti, n. 8 B/10 - 17031 Albenga (SV) Amministratore: Simone Maria SAPONARA	
Proprietario dell'immobile	SAPIM IMMOBILIARE S.r.l. Via Battisti, n. 8 B/10 - 17031 Albenga (SV)	
Istanza	- in data 18.07.2008 - Prot. N. 11138 - aggiornata in data 04.03.2009, Prot. N. 3429 presentata dal Sig. Sergio Saponara, in qualità di amministratore della Società SAPIM IMMOBILIARE S.r.l.	
Motivazione	- la struttura in oggi è fatiscente, in pessimo stato di conservazione con clientela che diminuisce ogni anno e ricavi sempre minori; - il proprietario dell'unità immobiliare esistente all'interno della struttura alberghiera ed i vicini confinanti si sono sempre opposti, con successo, a qualsiasi progetto di ampliamento e/o ristrutturazione (vedasi documentazione allegata)	
Destinazione d'uso richiesta	Residenziale, secondo le tipologie previste dalla normativa di riferimento del centro storico	
Allegati all'istanza	- Scheda di rilevamento delle attività ricettive alberghiere - piante stato attuale - verbali conferenza dei servizi (referente ed intermedia) in merito all'esame del progetto di ampliamento e ristrutturazione dell'albergo in variante allo S.U.G. (anno 2005); - osservazioni di privati in merito al progetto di ampliamento e ristrutturazione dell'albergo in variante allo S.U.G.	
Parere del titolare dell'esercizio	Non occorrente	
Dati generali		
Zona PRG	A (centro storico)	
Disciplina PUC	Incremento del 25% sia volume che di S.L.A.	
Capacità ricettiva	n. 12 camere n. 22 posti letto	
Classificazione	2 stelle	
Occupazione dell'immobile	parziale	
Parere tecnico preliminare		
Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in zona centrale (centro storico, zona A di SUG), di elevata qualità insediativa, in prossimità del mare, in zona con buona dotazione di servizi - buona l'accessibilità veicolare, ottima quella pedonale - buona l'esposizione del sito, limitata la panoramicità - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera	
Caratteristiche attuali dell'immobile e	- attività occupante solo parzialmente l'immobile (commistione di destinazioni d'uso): è presente ad un piano dell'albergo un appartamento di altra proprietà	



dell'attività	<ul style="list-style-type: none"> - classificazione attuale medio/bassa (2 stelle) - capacità ricettiva bassa, inferiore alla media comunale ed inferiore al valore medio per alberghi di pari classificazione - camere di dimensione contenuta (sup. media = mq 11,45) - servizi igienici di dimensione contenuta (sup. media = mq. 2,53) - assenza di sala ristorante - presenza di spazi comuni superiore al valore medio per alberghi di pari classificazione - dotazione di parcheggio di pertinenza superiore alla media - mancanza di spazi esterni comuni
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>Si rileva la possibilità di sopraelevazione e la realizzazione di copertura a padiglione con recupero a fini ricettivi del volume sottostante.</p> <p>Interventi di adeguamento dell'immobile alle vigenti disposizioni normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle norme di sicurezza risultano possibili, anche se onerosi.</p>
Conclusione	<p>Si reputa importante, per l'immagine "turistica di Laigueglia", il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera all'interno del centro storico, connotato da elevata qualità insediativa, prossimità al mare, buona dotazione di servizi.</p> <p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione della collocazione dell'attività all'interno del centro storico, in un ambito di elevata qualità insediativa, prossimo al mare ed ai servizi, in un contesto nel quale le ridotte dimensioni dell'albergo non rappresentano necessariamente un condizionamento negativo a mantenere una presenza attrattiva sul mercato.</p> <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008

Scheda n.

6/TRZ

Scheda PUC n.

20 D.u.e.
22 Schede

Albergo	CONTINENTAL - Via Monaco, n. 16
Titolare dell'esercizio	Mohamed FOUSFOS Via San Vincenzo Ferreri, 20 - Alassio
Proprietario dell'immobile	Graziella SOZZI Via Monaco, n. 18 Laigueglia
Istanza	in data 01.12.2008 - Prot. N. 18342, integrata in data 04.03.2009, Prot. N. 3427 presentata da Graziella SOZZI, in qualità di proprietaria
Motivazione	<ul style="list-style-type: none">- l'attività è inserita in un immobile a prevalente destinazione d'uso residenziale (promiscuità di destinazione d'uso): l'attività alberghiera è stata introdotta, di fatto, senza titolo edilizio;- le camere hanno accesso in parte indipendente, in parte dalla scala condominiale;- la promiscuità di destinazione d'uso impedisce l'adeguamento della struttura;- i dati relativi alle presenze turistiche testimoniano l'impossibilità dell'utile di gestione (nel triennio 2002/2005 le presenze registrate hanno subito un costante calo: da 4346 nel 2002 a 3088 nel 2005);- la modesta dimensione, la promiscuità di destinazione d'uso, l'impossibilità di realizzare una indipendenza funzionale, la mancanza di parcheggi, l'impossibilità di abbattimento delle barriere architettoniche per i vincolo condominiali esistenti inducono a ritenere sussistenti i requisiti imposti per l'eliminazione del vincolo dalla L.R. 1/2008
Destinazione d'uso richiesta	residenziale
Allegati all'istanza	<ul style="list-style-type: none">- NOTA BENE: non trasmessi alla scrivente gli allegati di cui all'istanza originaria in data 01.12.2008 - Prot. N. 18342 ALLEGATI all'istanza integrativa: <ul style="list-style-type: none">- Scheda di rilevamento delle attività ricettive alberghiere (compilata dal proprietario dell'immobile)- documentazione relativa alle controversie legali in atto con il gestore;
Parere del titolare dell'esercizio	Non trasmesso. Con lettera prot. 3427 in data 04.03.2009 la proprietà, ad integrazione della istanza di non assoggettamento a vincolo, che si dichiara essere stata trasmessa in data "novembre 2008", trasmette documentazione relativa alle controversie legali in atto con il gestore <i>"che occupa abusivamente l'immobile in quanto il contratto di affitto è scaduto il 31 dicembre 2007"</i>
Dati generali	
Zona PRG	B1
Disciplina PUC	Incremento del 5% della S.Ag. senza ampliament. volum. con intervento esteso all'interno edificio di appartenenza.
Capacità ricettiva	n. 33 camere (di cui n.4 senza bagno) n. 50 posti letto
Classificazione	2 stelle
Occupazione dell'immobile	parziale
Parere tecnico preliminare	



Caratteristiche del contesto	<ul style="list-style-type: none"> - la struttura è collocata in zona centrale, non distante dal mare e dal centro storico - si riscontrano difficoltà di accesso veicolare, limitata presenza di parcheggi e scarsa dotazione di servizi in zona - il contesto è privo di valenze di rilievo e prossimo al tracciato ferroviario - la funzione ricettiva risulta comunque compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	<ul style="list-style-type: none"> - attività occupante solo parzialmente l'immobile (commistione di destinazioni d'uso) - classificazione medio/bassa - capacità ricettiva più elevata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - presenza di spazi comuni più limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - presenza di aree pertinenziali esterne contenuta e più limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - limitata presenza di parcheggio di pertinenza - mancata accessibilità ai portatori di handicap - stato di conservazione dell'immobile medio
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>Non risultano possibili, per la presenza di commistione di destinazione d'uso, ampliamenti dell'albergo.</p> <p>Risultano fattibili interventi di miglioramento delle dotazioni, anche se a discapito della capacità ricettiva complessiva.</p> <p>Risultano fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.</p>
Conclusione	<p>Si reputa importante il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera diffusa su tutto il territorio comunale.</p> <p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, anche in considerazione della capacità ricettiva dell'attività e delle possibilità di miglioramento delle dotazioni (spazi comuni).</p> <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n.	28/TRZ
		Scheda PUC n.	18 D.u.e. 20 Schede
Albergo	VILLA IDA - Via Roma, n.90		
Titolare dell'esercizio	Hotel Villa Ida 2006 di Buscaglia Paolo & C. S.n.c., Via Roma, n. 90 – Laigueglia (SV) Legale rappresentante: Paolo BUSCAGLIA		
Proprietario dell'immobile	Paolo BUSCAGLIA P.zza Preve, n. 3 – Laigueglia (SV)		
Istanza	Non presentata istanza formale Trasmesso in data 20.02.2009 - Prot. N. 2837, copia del ricorso pilota contro la legge regionale n.1/2008, da parte di Buscaglia Paolo in qualità di Legale rappresentante del gestore		
Motivazione	In particolare, per l'Hotel Villa Ida non è più possibile esercitare l'attività alberghiera: - per impossibilità dell'immobile ad adeguarsi agli standard qualitativi e funzionali e dimensionali del settore alberghiero; - per la collocazione della struttura in un contesto urbano e territoriale che determina l'incompatibilità o la sostenibilità economica dell'attività NOTA BENE: motivazioni desunte da ricorso pilota contro la legge regionale n.1/2008		
Destinazione d'uso richiesta	- nessuna		
Allegati all'istanza	- nessuno		
Parere del titolare dell'esercizio	Non occorrente		
Dati generali			
Zona PRG	B1		
Disciplina PUC	Completamento degli interventi della conferenza dei servizi già in parte realizzati e conferma del vincolo.		
Capacità ricettiva	n. 26 camere n. 51 posti letto		
Classificazione	3 stelle		
Occupazione dell'immobile	totale		
Parere tecnico preliminare			
Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in zona centrale, in prossimità del mare e del centro storico, in zona con buona dotazione di servizi - ottima l'accessibilità veicolare e pedonale - buona l'esposizione del sito, sufficiente la panoramicità - la funzione alberghiera è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera		
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	- classificazione medio/alta - capacità ricettiva nella media degli alberghi con pari classificazione - superficie sala ristorante superiore ai valori medi per alberghi di pari classificazione - presenza di spazi comuni superiore ai valori medi per alberghi di pari classificazione		



		<ul style="list-style-type: none"> - spazi esterni pertinenziali limitati rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - dotazione di parcheggio di pertinenza superiore ai valori medi per alberghi di pari classificazione
Possibilità adeguamento dell'immobile	di	<p>L'albergo è stato oggetto di ristrutturazione con ampliamento a seguito rilascio Concessione edilizia Prot. N.1204/7350 – Fasc. 2669 del 15.01.1992. L'intervento di ampliamento è stato eseguito solo parzialmente (Concessione Edilizia per Variante N.148/93 – Fasc. 2901 del 16.03.1995)</p> <p>Risulta possibile il completamento degli interventi autorizzati in sede di Conferenza dei servizi.</p>
Conclusione		<p>Si reputa importante il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera diffusa su tutto il territorio comunale.</p> <p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione della capacità ricettiva dell'attività e del suo buon assetto funzionale.</p> <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>

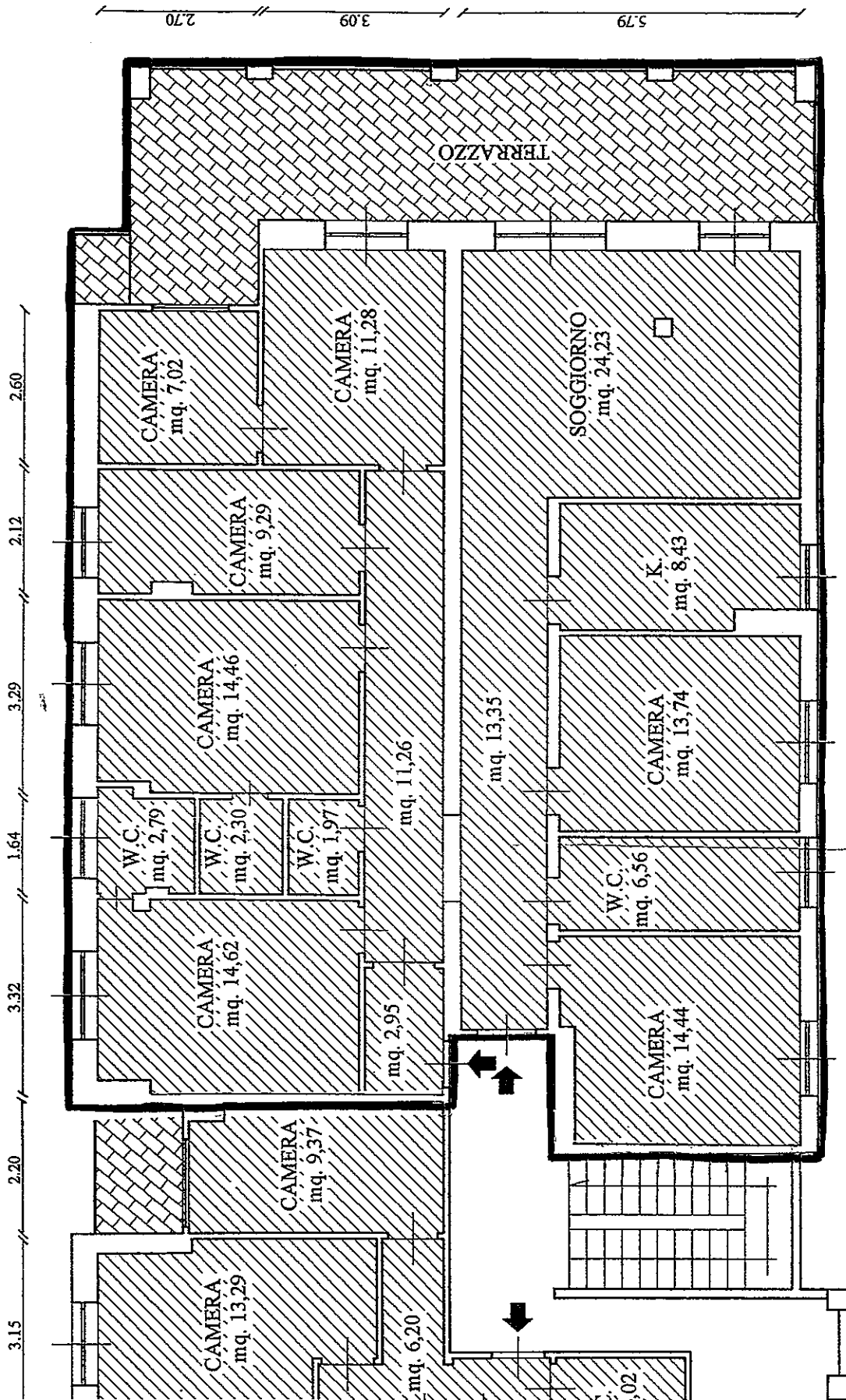


Comune di LAIGUEGLIA - provincia di savona -		
SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n. 11/TRZ Scheda PUC n. 13 D.u.e. 15 Schede
Albergo	ELVIRA - Via Milano, 11	
Titolare dell'esercizio	"Albergo Elvira S.a.s." Via Milano, 11 – Laigueglia (SV) Amministratore: Antonino DI IORGI	
Proprietario dell'immobile	Antonino DI IORGI Via Milano, 11 – Laigueglia (SV)	
Istanza	in data 25.02.2009, Prot. N. 3011 presentata dal Sig. Antonino DI IORGI, in qualità di proprietario e gestore	
Motivazione	Impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero	
Destinazione d'uso richiesta	- nessuna	
Allegati all'istanza	- nessuno	
Parere del titolare dell'esercizio	Non occorrente	
Dati generali		
Zona PRG	B1	
Disciplina PUC	Completamento degli interventi della conferenza dei servizi già in parte realizzati e conferma del vincolo.	
Capacità ricettiva	n. 14 camere (di cui n.11 senza bagno) n. 24 posti letto NOTA BENE: desunta da modello di classificazione CL1 in data 27.05.1997. Tale capacità ricettiva è stata confermata in data 08.05.2009 dall'Ufficio Turismo della Provincia di Savona. Tuttavia, seguito dell'avvenuto rilascio di Permessi di Costruire in sanatoria (per cambio di destinazione d'uso in residenziale relativamente ai piani 2°, 3° e 4°) l'attività è limitata al piano quarto (parziale occupazione). La capacità ricettiva teorica residua, rilevabile dalla pianta del piano quarto (allegata in calce alla presente) è la seguente: n. 6 camere n. 11 posti letto Si evidenzia che nella pianta relativa allo stato di fatto sono indicate n.7 camere delle quali una non è accessibile dal disimpegno comune (corridoio) ma solo da altra camera e pertanto si ritiene che la stessa non concorra alla determinazione della capacità ricettiva complessiva.	
Classificazione	1 stella	
Occupazione dell'immobile	parziale	
Parere tecnico preliminare		
Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in un contesto centrale, in prossimità del centro storico e della Via Aurelia, - ottime sia l'accessibilità veicolare che pedonale, - ottima la panoramicità del sito e l'esposizione, - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da	



	strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	<ul style="list-style-type: none"> - livello di classificazione basso - a seguito del rilascio dei Permessi di Costruire in sanatoria per cambio di destinazione d'uso parziale, la capacità ricettiva risulta molto contenuta e presumibilmente inferiore al numero minimo di camere previsto dalla L.R. n.2/2008 per gli alberghi; - solo n.2 camere dotate di servizi igienici; - presenza di sala ristorante con superficie nella media dei valori rilevati per alberghi di pari livello di classificazione, - assenza di spazi comuni, - assenza di aree esterne pertinenziali e di parcheggi - mancata accessibilità ai portatori di handicap
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>Risultano fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle norme di sicurezza.</p> <p>Non risulta possibili incrementi della capacità ricettiva a meno di annessione di superfici in oggi a destinazione d'uso residenziale.</p>
Conclusione	<p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - del basso assetto funzionale rilevato, - della capacità ricettiva teorica attuale, desunta dagli elaborati grafici disponibili, che comporta già in oggi la non classificabilità come "albergo" ma bensì come "locanda" (non soggetta pertanto al vincolo di cui alla L.R. n.1/2008), - della mancata possibilità di incremento della capacità ricettiva e degli spazi per servizi/attrezzature comuni, a causa della promiscuità di destinazione d'uso in atto e della occupazione non totale dell'immobile. <p>Risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4 della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>
Note	Allegato: Pianta piano quarto





DI SANATORIA - Superficie mq. 220,48

Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008

Scheda n.

29/TRZ

Scheda PUC n.

13 D.u.e.

15 Schede

Albergo	VILLA PINA - Via Sarosa, n. 4
Titolare dell'esercizio	Agostino MASOERO Via Sarosa, n. 4 - Laigueglia (SV)
Proprietario dell'immobile	Agostino MASOERO Via Sarosa, n. 4 - Laigueglia (SV)
Istanza	in data 26.02.2009, Prot. N. 3089 presentata dal Sig. Agostino MASOERO, in qualità di proprietario e gestore
Motivazione	- l'albergo presenta n.10 camere; - le norme del PUC adottato prevedono per le aziende ricettive esistenti <i>"potranno essere attivate modifiche di destinazione d'uso verso altra ammissibile nell'ambito o nel distretto di appartenenza, purchè con soglia di ricettività inferiore a 10 stanze"</i>
Destinazione d'uso richiesta	Residenziale o RTA
Allegati all'istanza	nessuno
Parere del titolare dell'esercizio	Non occorrente

Dati generali

Zona PRG	B1
Disciplina PUC	Incremento del 100% per ampliamento sul lotto esistente sia di vol. che di S.L.A.
Capacità ricettiva	n. 10 camere n. 18 posti letto
Classificazione	2 stelle
Occupazione dell'immobile	totale

Parere tecnico preliminare

Caratteristiche del contesto	<ul style="list-style-type: none">- la struttura è collocata fuori dal centro abitato, in prossimità del mare e del centro storico, in zona con discreta dotazione di servizi- sufficiente l'accessibilità veicolare e pedonale, condizionata dalla presenza del rilevato ferroviario- sufficiente l'esposizione del sito- la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica- non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	<ul style="list-style-type: none">- classificazione attuale medio/bassa (2 stelle)- capacità ricettiva bassa, inferiore alla media comunale ed inferiore al valore medio per alberghi di pari classificazione- mancanza di sala ristorante- presenza di spazi comuni più elevata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione- presenza di aree pertinenziali esterne consistentemente più elevata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione- ottima dotazione di parcheggio di pertinenza, notevolmente superiore alla media comunale



Possibilità adeguamento dell'immobile	di	<p>Risulta fattibile la sopraelevazione.</p> <p>Presentando corpi a diversa altezza, risulta fattibile la ricomposizione volumetrica, anche senza aumento della superficie coperta.</p> <p>Risulta fattibile la realizzazione di copertura a padiglione con il recupero a fini ricettivi del volume sottostante.</p> <p>Presentando un'area pertinenziale adiacente, risultano presumibilmente fattibili anche incrementi con aumento della superficie coperta e del volume.</p> <p>Si ritiene risultino fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.</p>
Conclusione		<p>Si reputa importante il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera diffusa su tutto il territorio comunale.</p> <p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione della possibilità di ampliamento riscontrata, con conseguente possibilità di miglioramento delle dotazioni e della capacità ricettiva.</p> <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n.	20/TRZ
		Scheda PUC n.	37 D.u.e. 42 Schede
Albergo	PATRIZIA - Via Summit, n. 97		
Titolare dell'esercizio	"HOTEL PATRIZIA di Tiziano Di Matteo & C. S.n.c.", Via Summit, n. 97 - Laigueglia Legale Rappresentante: Tiziano DI MATTEO		
Proprietari dell'immobile	- Thomas DI MATTEO e Marco DI MATTEO (Fg. 1 mappale 320, subalterni 8,10,11 e12) - Tiziano DI MATTEO (Fg. 1 mappale 320, subalterni 8,9,13)		
Istanza n.1	- in data 26.02.2009, Prot. N. 3090 presentata dai Sig.ri Thomas DI MATTEO e Marco DI MATTEO, in qualità di comproprietari di parte dell'immobile		
Istanza n.2	- in data 26.02.2009, Prot. N. 3093 presentata dal Sig. Tiziano DI MATTEO, in qualità di proprietario di parte dell'immobile e gestore		
Motivazione Istanza n.1	Premesso che seguito del decesso del sig. DI MATTEO Agostino, l'immobile è caduto in successione come segue: - mappale 320, sub. 9 e 13: Tiziano DI MATTEO - mappale 320, sub. 10 e 12: Thomas DI MATTEO e Marco DI MATTEO - mappale 320 sub 8: Tiziano DI MATTEO, Thomas DI MATTEO e Marco DI MATTEO - mappale 320 sub 11: Thomas DI MATTEO e Marco DI MATTEO (nuda proprietà); Andreina CACCINA (usufrutto); tale unità immobiliare, accatastata come categoria D2, è sempre stata ed è tuttora una civile abitazione abitata dalla sig.ra Andreina CACCINA, si richiede in non assoggettamento della porzione di immobile di proprietà in quanto ricorrono cause di oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero che ne determinano la non sostenibilità della funzione alberghiera, sia sotto il profilo dell'offerta ricettiva, sia sotto il profilo dell'offerta economica.		
Motivazione Istanza n.2	Ricorrono cause di oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero che ne determinano la non sostenibilità della funzione alberghiera, sia sotto il profilo dell'offerta ricettiva, sia sotto il profilo dell'offerta economica. In particolare si evidenzia: - che a seguito della successione l'immobile è stato suddiviso in due differenti proprietà - che la rimanente proprietà (Thomas DI MATTEO e Marco DI MATTEO) si rifiutata di concedere in uso al gestore la porzione di immobile di cui ai sub. 10, 12, contenente le n.8 camere da letto del piano secondo dell'immobile; - che l'esercizio "Albergo Patrizia" risulta costretto a ridurre consistentemente il numero di camere (da n.26 a n.18) - che la porzione di immobile in proprietà, collocata al piano terreno e primo dell'immobile, è accessibile unicamente tramite ripida scalinata esterna, - che l'installazione di un ascensore comporterebbe un ulteriore		



	<p>contrazione del numero dei posti letto</p> <ul style="list-style-type: none"> - che le camere di proprietà sono in parte orientate verso terrapieno, - che l'immobile è collocato in posizione decentrata rispetto al nucleo cittadino ed accessibile unicamente a mezzo della salita Via Summit, alquanto disagiata - che l'utile fiscale di esercizio per gli anni 2006 e 2007 è stato rispettivamente pari a € 192,84 e € 9.261,30, avendo a disposizione n. 26 camere; - che la contrazione del numero dei posti letto comporterà una perdita netta di esercizio quantificata in € 59.875,59
Destinazione d'uso richiesta Istanza n.1	<ul style="list-style-type: none"> - mappale 320, sub. 10: residenziale - mappale 320, sub. 8: residenziale (cantine) - mappale 320, sub. 12: parcheggio scoperto - mappale 320, sub. 11: residenziale
Destinazione d'uso richiesta Istanza n.2	<ul style="list-style-type: none"> - mappale 320, sub. 9: residenziale - mappale 320, sub. 8: residenziale (cantine) - mappale 320, sub. 13: parcheggio scoperto
Allegati all'istanza n.1	- documentazione catastale
Allegati all'istanza n.2	- documentazione catastale
Parere del titolare dell'esercizio Istanza n.2	allegato
Dati generali	
Zona PRG	B3
Disciplina PUC	Incremento volumetrico e superficiale con ricomposizione complessiva e $if \leq 5$ mc/mq.
Capacità ricettiva	<p>Totale camere = n. 26</p> <p>di cui: - totale camere con bagno = n. 24</p> <p>- totale camere senza bagno = n. 2</p> <p>Totale unità abitative del tipo RTA = n. --</p> <p>Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 50</p> <p>Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 5</p> <p>Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 55</p> <p>NOTA BENE: dati capacità ricettiva non aggiornati. Successivamente alla compilazione della presente scheda risulta essere stata effettuata, da parte del titolare dell'esercizio, comunicazione di variazione della capacità ricettiva alla Provincia di Savona – Ufficio Turismo. La capacità ricettiva alla data del 08.05.2009 (dati forniti dall'Ufficio Turismo provinciale) risulta la seguente: camere n. 17; posti letto effettivi n. 32. L'attività risulta in oggi limitata alla porzione di immobile di proprietà del titolare dell'esercizio.</p> <p>Non risultano essere stati autorizzati cambi di destinazione d'uso per la porzione di immobile censita in mappa al Fg. 3, mappale 220, subalterni 10,11,12, che risulta pertanto, ad oggi, vincolata alla destinazione d'uso "albergo" ai sensi della L.R. n.1/2008.</p>
Classificazione	3 stelle
Occupazione dell'immobile	Da modello CL1 rilasciato in 03.07.1997: totale Situazione di fatto: occupazione parziale
Parere tecnico preliminare	
Caratteristiche del contesto	<ul style="list-style-type: none"> - la struttura è collocata in un contesto periferico, ad una distanza di circa 300 metri dal mare, in zona con insufficiente dotazione di servizi - l'accessibilità veicolare è sufficiente



	<ul style="list-style-type: none"> - l'accessibilità pedonale è condizionata dall'elevata pendenza della strada - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	<ul style="list-style-type: none"> - livello di classificazione medio/alto - capacità ricettiva nella media degli alberghi con pari classificazione - superficie sala ristorante inferiore ai valori medi per alberghi di pari classificazione - presenza di spazi comuni superiore ai valori medi per alberghi di pari classificazione - spazi esterni pertinenziali limitati rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - nessuna dotazione di parcheggio di pertinenza - mancata accessibilità ai portatori di handicap
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>Risultano fattibili interventi di sopraelevazione e la realizzazione di copertura a padiglione con recupero a fini ricettivi del volume sottostante.</p> <p>Tenuto inoltre conto che la capacità ricettiva attuale risulta più contenuta rispetto ai dati desunti dal modello CL1 relativo alla classificazione provinciale rilasciata in data 03.07.1997, si ritiene che il potenziamento dell'attuale attività possa inoltre avvenire attraverso la riannessione delle porzioni di immobile precedentemente utilizzate dall'attività (Fg. 1 mappale 320, subalterni 10,11,12).</p> <p>Si ritiene risultino fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.</p>
Conclusione	<p>Si reputa importante il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera diffusa su tutto il territorio comunale.</p> <p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione del medio assetto funzionale rilevato, della capacità ricettiva attuale e della possibilità di ampliamento rilevata.</p> <p>La presenza di due differenti proprietà nell'immobile si ritiene non possa essere considerato motivo di non assoggettamento al vincolo.</p> <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n.	7/TRZ
		Scheda PUC n.	15 D.u.e. 17 Schede
Albergo	CORALLO - Via F.lli Musso, n. 4		
Titolare dell'esercizio	Liviana GUALCHI Via F.lli MUSSO, n. 4 – Laigueglia (SV)		
Proprietario dell'immobile	- Liviana GUALCHI, Via F.lli MUSSO, n. 4 – Laigueglia (SV) - Nadia MECCOLI, via Ausonia, n.10/6 – Genova (GE) - Francesca MECCOLI, via Musso, n.4 – Rapallo (GE)		
Istanza	- in data 03.03.2009, Prot. N. 3362 presentata dalla Sig.ra Liviana GUALCHI, in qualità di comproprietaria dell'immobile e gestore, nonché dalle Sig.re Nadia MECCOLI e Francesca MECCOLI, in qualità di comproprietarie		
Motivazione	- l'albergo ha limitata capacità ricettiva (n.8 camere – n.14 posti letto); - tutte le camere sono di dimensioni ridotte e prive di bagno - l'attività ha una redditività molto limitata (si allegano redditi dichiarati dal 1995 al 2007) - elevata età del gestore (77 anni)		
Destinazione d'uso richiesta	Altri possibili utilizzi e funzioni, in base a quelle che saranno le richieste dell'ambiente e le disponibilità economiche della proprietà		
Allegati all'istanza	- Redditi dell'attività dal 1995 al 2007 (estratti da Dichiarazione dei redditi)		
Parere del titolare dell'esercizio	Non occorrente		
Dati generali			
Zona PRG	B1		
Disciplina PUC	Incremento del 20% sia di vol. che di S.L.A.		
Capacità ricettiva	n. 8 camere (tutte prive di bagno) n. 14 posti letto		
Classificazione	1 stella		
Occupazione dell'immobile	Totale		
Parere tecnico preliminare			
Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in zona centrale, in prossimità del mare e del centro storico, in zona con buona dotazione di servizi - buona l'accessibilità veicolare e pedonale - insufficiente la dotazione di parcheggi pubblici, di spazi e servizi polarizzanti - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera		
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	- classificazione bassa (1 stella) - capacità ricettiva molto limitata, inferiore ai livelli medi per alberghi di pari classificazione - camere tutte prive di servizi igienici - presenza di spazi comuni limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - limitata dimensione di corridoi e vano scala, non adeguati alle vigenti disposizioni normative in materia di abbattimento delle barriere		

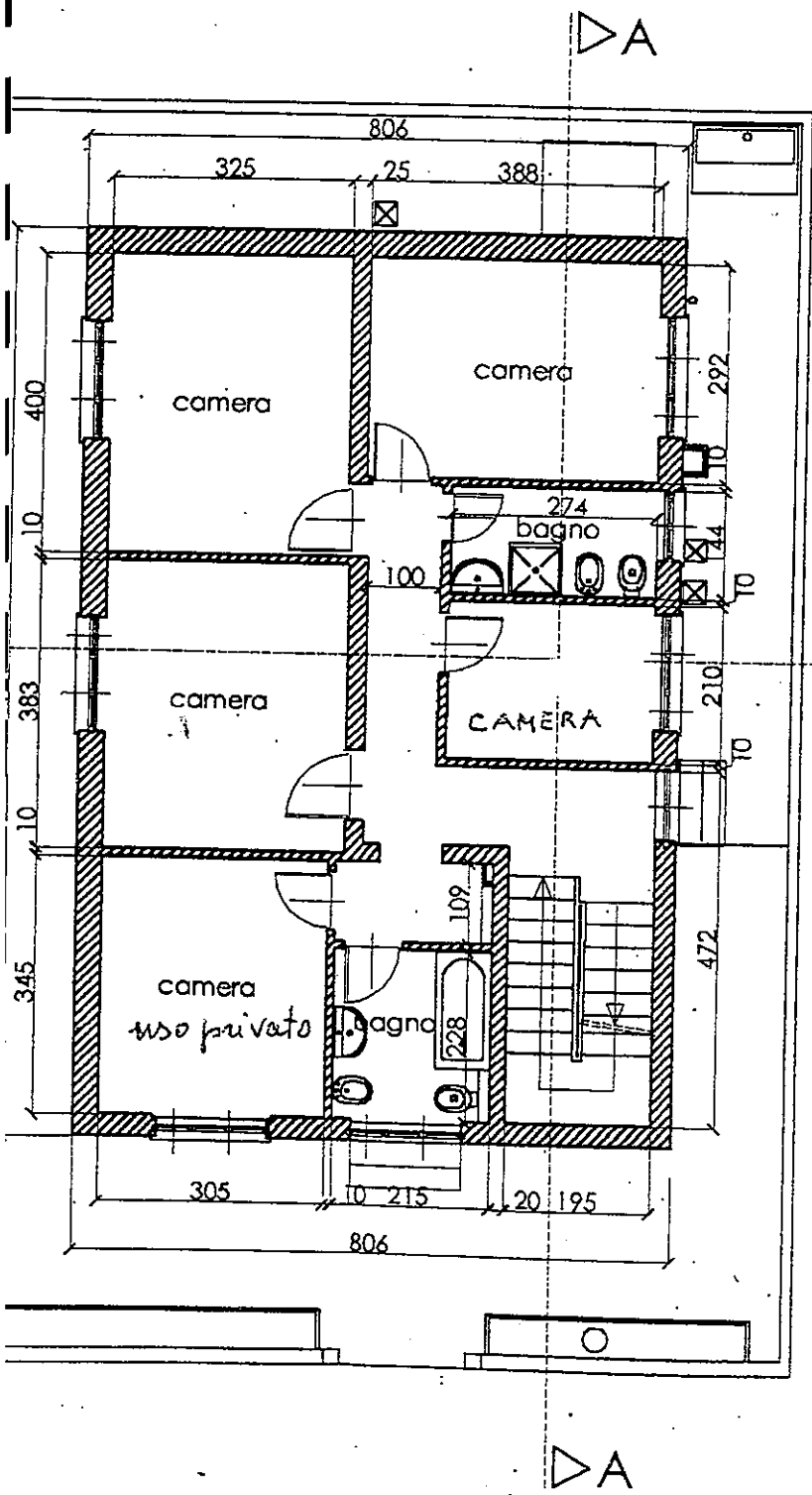


	<p>architettoniche</p> <ul style="list-style-type: none"> - mancata accessibilità ai portatori di handicap - mancata presenza di parcheggio di pertinenza - mancata presenza di spazi esterni comuni
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>Non risultano possibili, per caratteristiche del fabbricato e distanze attuali dai fabbricati vicini, ampliamenti finalizzati ad un adeguato aumento della capacità ricettiva e della dotazione di servizi.</p> <p>Risulta fattibile la realizzazione di copertura a padiglione con il recupero a fini ricettivi del volume sottostante, con possibilità di incremento della capacità ricettiva molto limitata, in considerazione delle contenute dimensioni in pianta dell'immobile.</p> <p>Risultano fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle norme di sicurezza.</p>
Conclusione	<p>Tenuto conto che risulta dimostrata la presenza di vincoli urbanistico-edilizi non superabili, tali da non permettere l'adeguamento delle caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, si ritiene, dall'esame preliminare, accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile.</p> <p>Risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettera a) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>
Note	Allegato: Pianta piano tipo



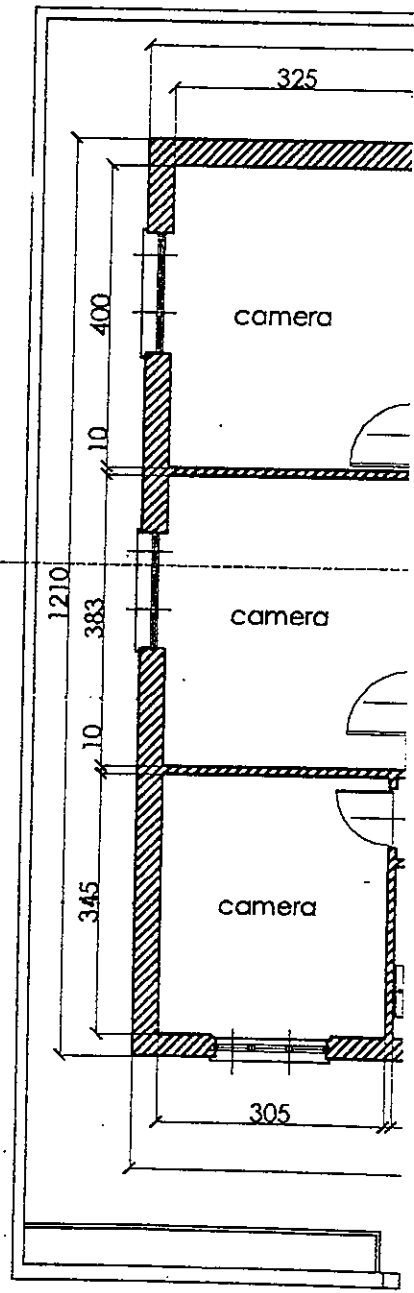
PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PI



B

B



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008

Scheda n.

9/TRZ

Scheda PUC n.

7 D.u.e.

9 Schede

Albergo	DELFINO - Via Roma, n. 136
Titolare dell'esercizio	FRAIGNA S.r.l., Regione Campo Smith, n. 1 – Bardonecchia (TO) Amministratore: Biagio MASSA
Proprietario dell'immobile	Eugenio RISETTI, Via delle Querce, n. 2 – Vengono Superiore (VA) Giovanni RISETTI, Via Saibene, n.24 - Fagnano Olona
Istanza	- in data 23.03.2009, Prot. N. 4639 presentata dal Sig Eugenio RISETTI, in qualità di comproprietario dell'immobile
Motivazione	L'istanza è motivata come segue: - oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili; - collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la non sostenibilità della funzione alberghiera. In particolare: - stato di conservazione precario dell'immobile, - distanza ridotta da edifici circostanti, - impossibilità di provvedere al completo abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle normative di sicurezza, - impossibilità di ampliamenti per presenza di vincoli edilizi non superabili, - difficoltà economica e gestionale, in relazione alla ridotta capacità ricettiva ed alla limitatezza degli spazi comuni
Destinazione d'uso richiesta	Residenziale libero e/o convenzionata
Allegati all'istanza	- Scheda di rilevamento delle attività ricettive alberghiere (compilata dal proprietario dell'immobile)
Parere del titolare dell'esercizio	Non allegato. NOTA BENE: il titolare dell'esercizio ha compilato Scheda di Rilevamento (presentata al protocollo comunale in data 04.03.2009, prot. N.3423), dalla quale emerge volontà di ampliamento
Dati generali	
Zona PRG	B2
Disciplina PUC	Incrementi di volume e/o di superficie purché si rispetti la soglia dell'indice fondiario di 5 mc/mq.
Capacità ricettiva	n. 26 camere n. 46 posti letto
Classificazione	3 stelle
Occupazione dell'immobile	totale
Parere tecnico preliminare	
Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata fuori dal centro abitato, ma in prossimità del mare e del centro storico, in zona con buona dotazione di servizi - ottima l'accessibilità veicolare, buona quella pedonale - ottima panoramicità del sito, buona l'esposizione - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico.



	<p>caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	<ul style="list-style-type: none"> - livello di classificazione medio/alto - capacità ricettiva medio/alta, superiore alla media comunale, leggermente inferiore rispetto ai livelli medi per alberghi di pari classificazione - camere dimensionalmente adeguate, tutte dotate di servizi igienici, in buona parte dotate di terrazzi/balconi di pertinenza - adeguata la dimensione di corridoi e dei vani scala - presenza di spazi comuni nella media dei valori per alberghi di pari classificazione - presenza di spazi esterni pertinenziale inferiore ai valori medi riscontrati in alberghi di pari classificazione - mancata presenza di parcheggio di pertinenza
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>Immobile già adeguato alle normative di superamento delle barriere architettoniche.</p> <p>Immobile già adeguato alle norme di sicurezza.</p> <p>Risulta possibile la sopraelevazione dell'edificio.</p> <p>Presentando corpi a diversa altezza, risulta fattibile la ricomposizione volumetrica al piano primo (attuale terrazzo).</p> <p>Risulta fattibile la realizzazione di copertura a padiglione con recupero a fini ricettivi del volume sottostante.</p>
Conclusione	<p>Si reputa importante il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera diffusa su tutto il territorio comunale.</p> <p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione del medio assetto funzionale rilevato, della capacità ricettiva attuale, della possibilità di ampliamento rilevata, nonché della volontà espressa dal gestore di ampliamento dell'immobile.</p> <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n.	36c/TRZ
		Scheda PUC n.	39 D.u.e. 44 Schede
Albergo	ROSA - Via Concezione n.91/7		
Titolare dell'esercizio	NOTA BENE: attività cessata in data 23.11.2005		
Proprietario dell'immobile	- Franco MAGLIONE, Via Concezione, n. 93 – Laigueglia (SV) - Vincenzo MAGLIONE, Via Concezione, n. 93 – Laigueglia (SV)		
Istanza	- in data 25.02.2009, Prot. N. 3027 presentata dal Sig Vincenzo MAGLIONE, in qualità di comproprietario dell'immobile		
Motivazione	Ricorrono le condizioni di cui all'art.2, comma 4 lett. a) della L.R. n.1/2008 in quanto: - l'albergo (attività cessata) occupa il piano terzo un edificio a prevalente destinazione d'uso residenziale, sviluppato su 6 piani fuori terra		
Destinazione d'uso richiesta	Nell'istanza: nessuna Nella Scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà: residenziale		
Allegati all'istanza	- Scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà		
Parere del titolare dell'esercizio	non occorrente		
Dati generali			
Zona PRG	B2		
Disciplina PUC	Incremento del 25% del volume e/o della S.Ag. con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza		
Capacità ricettiva	n. 11 camere (tutte prive di servizi igienici) n. 18 posti letto		
Classificazione	1 stella		
Occupazione dell'immobile	Parziale (l'albergo occupa il piano terzo un edificio a prevalente destinazione d'uso residenziale, sviluppato su 6 piani fuori terra)		
Parere tecnico preliminare			
Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in un contesto periferico, ai piedi del versante collinare, in prossimità del rilevato ferroviario, in zona con insufficiente dotazione di servizi - il contesto di riferimento ha valenze di tipo naturalistico-ambientale - sufficienti l'accessibilità veicolare e pedonale, condizionate dal rilevato ferroviario - ottima la panoramicità del sito, buona l'esposizione - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera		
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	- commistione di destinazione d'uso (l'albergo occupa il piano terzo un edificio a prevalente destinazione d'uso residenziale, sviluppato su n.6 piani fuori terra) - livello di classificazione basso - capacità ricettiva molto limitata, nettamente inferiore ai valori medi comunali - camere tutte prive di servizi igienici - superfici comuni limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari		



	<p>classificazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi esterni pertinenziali assenti - mancata accessibilità ai portatori di handicap - mancata presenza di parcheggio di pertinenza
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>Non risultano possibili ampliamenti volumetrici, per caratteristiche del fabbricato (l'attività occupa parzialmente un edificio pluripiano a prevalente destinazione d'uso residenziale) e per mancata presenza di aree esterne pertinenziali.</p> <p>Il potenziamento dell'attività può avvenire unicamente attraverso l'annessione di superfici attualmente con altra destinazione d'uso, ovvero attraverso un incremento volumetrico esteso all'intero fabbricato.</p> <p>L'eventuale intervento di riqualificazione comportante realizzazione dei servizi igienici nelle camere determina riduzione della capacità ricettiva. Si ritiene risultino fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.</p>
Conclusione	<p>Tenuto conto che risulta dimostrata la presenza di vincoli urbanistico-edilizi non superabili, tali da non permettere l'adeguamento delle caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, si ritiene, dall'esame preliminare, accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile.</p> <p>Risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettera a) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008

Scheda n.

38c/TRZ

Scheda PUC n.

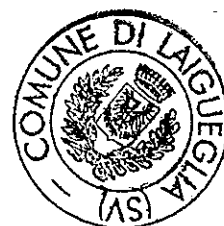
27 D.u.e.

31 Schede

Albergo	WINDSOR - Piazza XXV Aprile n.7
Titolare dell'esercizio	NOTA BENE: attività cessata in data 31.12.2007
Proprietario dell'immobile	Giancarlo MURONI Piazza XXV Aprile, n. 7 – Laigueglia (SV)
Istanza	- in data 26.02.2009, Prot. N. 3094 presentata dal Sig Giancarlo MURONI, in qualità di proprietario dell'immobile
Motivazione	La struttura esistente, a parte il degrado, è concepita con canoni vetusti ed inadeguati, tali da non essere più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alle caratteristiche richieste dalle nuove norme per un livello qualitativo adeguato all'importanza che dovrebbe avere questo albergo sul mercato dell'offerta ricettiva di Laigueglia. La radicale ristrutturazione dell'immobile comporterebbe costi non sostenibili dalla proprietà e inoltre non servirebbe ad eliminare handicap quali: assenza parcheggi e spazi comuni esterni, nulla osta dei VV.FF. (scala esterna antincendio e ascensore accessibile ai portatori di handicap), oltre alle problematiche relative alle distanze legali. Tali cause determinano l'insostenibilità della funzione alberghiera, sia sotto il profilo dell'offerta ricettiva, sia sotto il profilo della sostenibilità economica.
Destinazione d'uso richiesta	Residenziale per l'intero immobile o, in subordine, per la porzione dello stesso che fa venire meno l'obbligatorietà di installazione della scala esterna antincendio e dell'ulteriore ascensore per i portatori di handicap
Allegati all'istanza	- Scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà - piantine catastali dell'immobile
Parere del titolare dell'esercizio	non occorrente
Dati generali	
Zona PRG	A (centro storico)
Disciplina PUC	Incremento del 5% della S. Agib. senza ampliamento volumetrico con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza
Capacità ricettiva	n. 53 camere n. 102 posti letto
Classificazione	3 stelle
Occupazione dell'immobile	totale
Parere tecnico preliminare	
Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in zona centrale (centro storico, zona A di SUG vigente), di elevata qualità insediativa, in fronte al mare, in zona con buona dotazione di servizi - sufficiente l'accessibilità veicolare, ottima quella pedonale - ottima sia l'esposizione del sito che la panoramicità (collocazione fronte mare) - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico per le caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti



		strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	e	- edificio specialistico, connotante l'immagine del fronte mare di Laigueglia - livello di classificazione medio/alto - capacità ricettiva notevolmente più elevata rispetto alla media comunale - camere tutte dotate di servizi igienici e per la maggior parte di balconi - superficie sala ristorante più elevata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - presenza di spazi comuni più limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - mancata accessibilità ai portatori di handicap - limitata presenza di parcheggio di pertinenza - mancata presenza di spazi esterni comuni
Possibilità adeguamento dell'immobile	di	Non risultano fattibili, per caratteristiche del fabbricato e contesto, ampliamenti volumetrici. Risultano fattibili, anche se onerosi, interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle norme di sicurezza.
Conclusione		Si reputa importante, per l'immagine "turistica di Laigueglia", il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera all'interno del centro storico, connotato da elevata qualità insediativa, prossimità al mare, buona dotazione di servizi. Da un esame preliminare, si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione della collocazione dell'attività all'interno del centro storico, in un ambito di elevata qualità insediativa, in adiacenza al mare ed ai servizi, del buon assetto funzionale rilevato, della capacità ricettiva attuale. Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008

Scheda n.

32c/TRZ

Scheda PUC n.

2 D.u.e.

2 Schede

Albergo	LILLY - Via Roma, n. 194
Titolare dell'esercizio	NOTA BENE: attività cessata in data 05.12.2006
Proprietario dell'immobile	Giovanna DE LUCCHI, Via S. Agostino, n. 14 - 21057 Olgiate Olona (VA)
Istanza	- in data 02.03.2009, Prot. N. 3312 presentata dalla Sig.ra Giovanna DE LUCCHI, in qualità di proprietaria dell'immobile
Motivazione	L'attività risulta cessata dalla fine del 2006 per la presenza di grossi problemi sia dal punto di vista distributivo, funzionale e dimensionale nettamente al di sotto degli standard qualitativi del settore alberghiero: - accesso all'attività comune con unità abitative distribuite ai piani superiori, - impianto ascensore obsoleto, di dimensioni ridotte ed inadeguate ai portatori di handicap, - scarse condizioni igienico-sanitarie delle camere e dei servizi igienici; - ridotte dimensioni delle camere; - ridotta dimensione dei locali per la preparazione e somministrazione degli alimenti. L'adeguamento della struttura comporta una riduzione della capacità ricettiva, con conseguente antieconomicità dell'intervento.
Destinazione d'uso richiesta	nessuna
Allegati all'istanza	- Scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà - piantine dell'immobile - copia osservazioni al progetto preliminare di PUC, in data 29.06.2007
Parere del titolare dell'esercizio	non occorrente (attività cessata)

Dati generali

Zona PRG	B2
Disciplina PUC	Incremento del 20% del volume con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza
Capacità ricettiva	n. 12 camere (di cui n.3 senza bagno) n. 20 posti letto
Classificazione	1 stella
Occupazione dell'immobile	parziale

Parere tecnico preliminare

Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in un contesto periferico, connotato dalla presenza di un certo numero di strutture ricettive, ai piedi della discesa per capo Mele, in prossimità del mare e del centro storico, in zona con insufficiente dotazione di servizi - il contesto presenta accettabili valenze dal punto di vista paesistico-ambientale - buona l'accessibilità veicolare e pedonale - buone la panoramicità del sito e l'esposizione - insufficiente la dotazione di spazi e servizi polarizzanti e parcheggi pubblici
------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		<ul style="list-style-type: none"> - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica, - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	e	<ul style="list-style-type: none"> - l'albergo occupa solo parzialmente un immobile a prevalente destinazione d'uso residenziale (commistione di destinazione d'uso) - basso livello di classificazione - capacità ricettiva limitata, inferiore ai valori medi per alberghi di pari classificazione - presenza di camere prive di servizi igienici - presenza di spazi comuni limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - mancata accessibilità ai portatori di handicap - media presenza di parcheggio di pertinenza - mancata presenza di spazi esterni comuni
Possibilità adeguamento dell'immobile	di	<p>Non risultano possibili ampliamenti volumetrici, per caratteristiche del fabbricato (attività inserita ai piano terreno/primo/secondo/terzo di edificio pluripiano a prevalente destinazione d'uso residenziale) e per mancata presenza di aree esterne pertinenziali idonee.</p> <p>Il potenziamento dell'attività può avvenire unicamente attraverso l'annessione di superfici attualmente con altra destinazione d'uso, ovvero, attraverso un incremento volumetrico esteso all'intero fabbricato.</p> <p>L'eventuale intervento di riqualificazione comportante realizzazione dei servizi igienici nelle camere sprovviste, determina riduzione della capacità ricettiva.</p> <p>Risultano fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle norme di sicurezza.</p>
Conclusione		<p>Tenuto conto che risulta dimostrata la presenza di vincoli urbanistico-edilizi non superabili, tali da non permettere l'adeguamento delle caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, si ritiene, dall'esame preliminare, accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile.</p> <p>Risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettera a) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



Comune di LAIGUEGLIA - provincia di savona -		
SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n. 37c/TRZ Scheda PUC n. 12 D.u.e. 14 Schede
Albergo	SERENA - Via Torino, n. 28	
Titolare dell'esercizio	NOTA BENE: attività cessata in data 15.11.2005	
Proprietario dell'immobile	Agostino CANEVA, C.so Carbonara, n.11/5 – Genova (GE)	
Istanza	- in data 02.03.2009, Prot. N. 3313 presentata dai Sig.ri: - Agostino CANEVA, in qualità di proprietario dell'immobile - Sergio SAPONARA, in qualità di promissario-acquirente per sé e/o altro soggetto	
Motivazione	L'istanza è motivata come segue: - l'albergo (attività cessata) occupa parte di un immobile a prevalente destinazione d'uso residenziale, - la capacità ricettiva è limitata (antieconomicità dell'attività), le camere sono prive di servizi igienici, - il contesto è periferico e privo di attrattive, con accessibilità veicolare limitata (strada stretta, a senso unico), - mancanza di parcheggi pubblici, L'eventuale intervento di riqualificazione comportante realizzazione dei servizi igienici nelle camere, determina riduzione della capacità ricettiva, con conseguente antieconomicità dell'operazione.	
Destinazione d'uso richiesta	residenziale	
Allegati all'istanza	- Scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà - piantine catastali dell'immobile - copia comunicazione cessione locazione in data 22.02.2006	
Parere del titolare dell'esercizio	non occorrente (attività cessata)	
Dati generali		
Zona PRG	B1	
Disciplina PUC	Incremento del 25% del volume e/o della S.Ag. per intervento esteso all'intero edificio di appartenenza	
Capacità ricettiva	n. 14 camere (tutte prive di servizio igienico) n. 16 posti letto	
Classificazione	1 stella	
Occupazione dell'immobile	parziale	
Parere tecnico preliminare		
Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in zona centrale, in vicinanza al mare ed al centro storico, in zona con buona dotazione di servizi ma insufficienti parcheggi; - buona l'accessibilità veicolare e pedonale, - insufficienti sia l'esposizione del sito che la panoramicità - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera	
Caratteristiche	- l'albergo occupa solo parzialmente un immobile a prevalente	



attuali dell'immobile e dell'attività	destinazione d'uso residenziale (commistione di destinazione d'uso) - basso livello di classificazione - capacità ricettiva molto limitata, inferiore ai valori medi per alberghi di pari classificazione - camere di modeste dimensioni (prevalenza di camere singole) e non dotate né di bagno, né di balcone - la presenza di spazi comuni è limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione - mancata accessibilità ai portatori di handicap - mancata presenza di parcheggio di pertinenza - limitata presenza di spazi esterni comuni
Possibilità adeguamento dell'immobile di	Non risultano possibili ampliamenti volumetrici, per caratteristiche del fabbricato (attività inserita in edificio pluripiano a prevalente destinazione d'uso residenziale) e per mancata presenza di aree esterne idonee. L'eventuale intervento di riqualificazione comportante realizzazione dei servizi igienici nelle camere sprovviste, determina riduzione della capacità ricettiva, già piuttosto contenuta. Risultano fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle norme di sicurezza.
Conclusione	Tenuto conto che risulta dimostrata la presenza di vincoli urbanistico-edilizi non superabili, tali da non permettere l'adeguamento delle caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, si ritiene, dall'esame preliminare, accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile. Risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettera a) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.
Note	Allegato: Piante





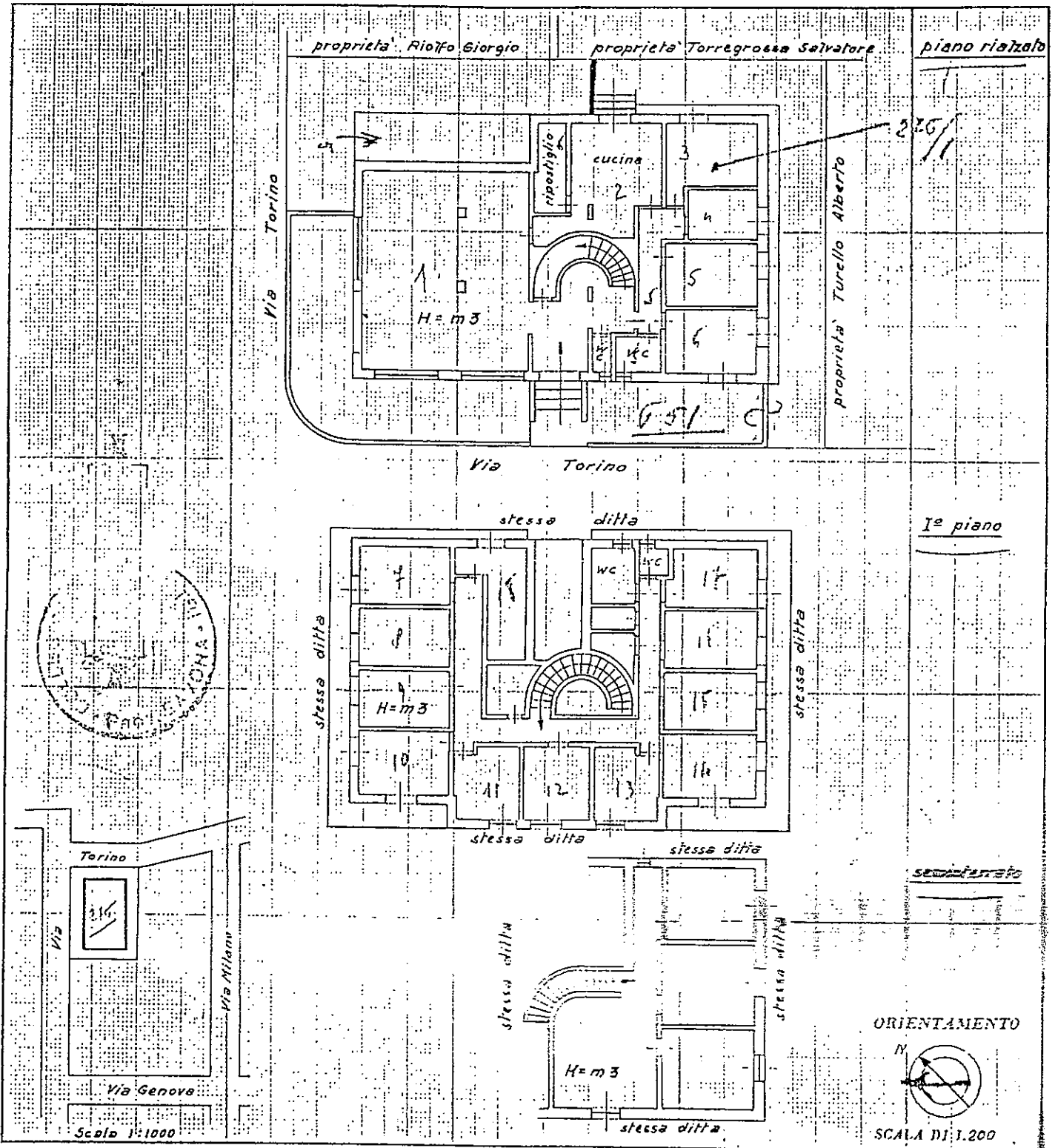
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di Laigueglia Via Torino Casa Serena

Ditta Giudice Giovanni nato a Laigueglia il 7-7-1917

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Savona



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22 MAR. 1969
 PROT. No B- 033785

COMUNE DI LAIGUEGLIA
Prot.0003313 - 02.03.2009
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



Compilata dal Geometra

Danilo Sandic

Iscritto all' Albo dei..... Geometri

della Provincia di Savona

DATA 11. marzo 1961

Firma: Paula Cantabriga

Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008

Scheda n.

39c/TRZ

Scheda PUC n.

Non classificato

Albergo	SANTO DOMINGO – Via Beniamino n.28
Titolare dell'esercizio	NOTA BENE: attività cessata dal marzo 1992
Proprietario dell'immobile	- Giovanni Battista ARDOINO (nuda proprietà per 1/3), via Dante n.57 – Laigueglia - Maria Vittoria ARDOINO (nuda proprietà per 2/3), via Roma n.39 – Laigueglia - Giulia PANERI (usufrutto per 1000/1000), via Beniamino n.28 – Laigueglia
Istanza	in data 02.03.2009, Prot. N. 3329 presentata dai signori: - Giovanni Battista ARDOINO e Maria Vittoria ARDOINO, in qualità di proprietari - Giulia PANERI, in qualità di usufruttuaria
Motivazione	- l'immobile è rimasto inutilizzato dal marzo 1992 (data cessazione attività); - lo stato attuale dell'immobile e i condizionamenti non superabili imposti dalle dimensioni dello stesso sono tali da rendere impossibile la sostenibilità della destinazione d'uso alberghiera e l'impossibilità di adeguamento agli standard oggi richiesti in termini di equilibrio economico e strutturale
Destinazione d'uso richiesta	nessuna
Allegati all'istanza	nessuno
Parere del titolare dell'esercizio	Non occorrente

Dati generali

Zona PRG	Zona B2
Disciplina PUC	Attività non censita e non disciplinata
Capacità ricettiva	n.13 camere (di cui n.11 senza bagno) n.25 posti letto
Classificazione	1 stella
Occupazione dell'immobile	Parziale: l'attività occupava i piani terreno, primo e secondo di un immobile sviluppato su n.4 piani fuori terra. Risultava a disposizione dell'attività anche l'area cortilizia esterna, adibita a giardino, confinante con il rilevato ferroviario. Al piano terzo (quarto f.t.) è presente un'unità immobiliare ad uso residenziale, accessibile tramite la scala interna all'albergo ed adibita a residenza dell'usufruttuaria. L'unità immobiliare ad uso residenziale del piano terzo risulta della seguente proprietà: - Giovanni Battista ARDOINO (nuda proprietà per 1/1) - Giulia PANERI (usufrutto per 1000/1000)

Parere tecnico preliminare

Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in un contesto centrale, in prossimità del centro storico, in zona con sufficiente dotazione di servizi; - buone l'accessibilità veicolare e pedonale, condizionate tuttavia dal rilevato ferroviario, - limitata la panoramicità del sito, sufficiente l'esposizione, - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

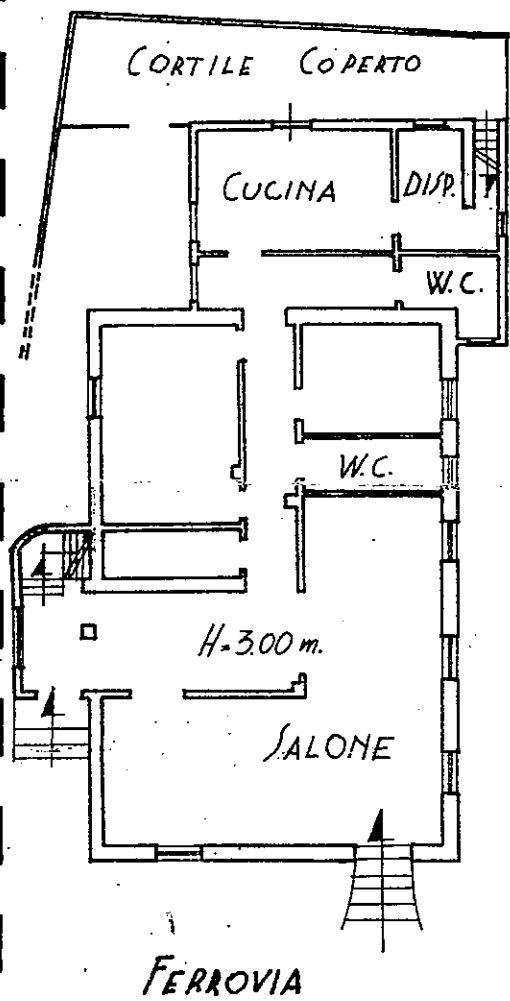


	<p>caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
<p>Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività</p>	<ul style="list-style-type: none"> - livello di classificazione basso - capacità ricettiva limitata - camere in massima parte prive di servizi igienici (n.11 su 13); - presenza di sala ristorante con superficie nella media dei valori rilevati per alberghi di pari livello di classificazione, - presenza di spazi comuni più limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione, - presenza di aree esterne pertinenziali più limitata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione, - mancanza di parcheggi pertinenziali - occupazione parziale dell'immobile (la destinazione turistico-ricettiva risulta prevalente: n.3 piani su n.4 complessivi)
<p>Possibilità adeguamento dell'immobile</p>	<p>di</p> <p>A seguito dell'avvenuto approfondimento della verifica tecnica, tenuto conto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la destinazione d'uso prevalente dell'immobile è ricettiva, essendo la residenza limitata al piano quarto f.t.; - il proprietario dell'unità immobiliare del piano quarto f.t. risulta altresì comproprietario (nuda proprietà per 1/3) dei sottostanti piani ad uso ricettivo, <p>si ritiene che il potenziamento/riqualificazione dell'immobile a fini ricettivi possa essere attuato attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'annessione di superfici attualmente con altra destinazione d'uso (piano quarto); - un incremento volumetrico (sviluppato in altezza) esteso all'intero fabbricato; - il recupero a fini ricettivi del piano sottotetto. <p>Si ritiene risultino inoltre fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.</p>
<p>Conclusione</p>	<p>Pur riconoscendo l'insufficienza dell'attuale assetto funzionale, a seguito dell'approfondimento tecnico è emerso che la promiscuità di destinazione d'uso in atto e l'occupazione non totale dell'immobile sono superabili e risultano pertanto fattibili sia incrementi della capacità ricettiva che degli spazi per servizi/attrezzature comuni.</p> <p>A seguito di quanto emerso dall'approfondimento, si ritiene non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione della possibilità di riqualificazione e di miglioramento dello stesso sia in termini di incremento della capacità ricettiva che degli spazi per servizi/attrezzature comuni.</p> <p>Non risultano pertanto soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4 della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>
<p>Note</p>	<p>Allegato: Piante piani rialzato, primo, secondo; stralcio NCEU</p>

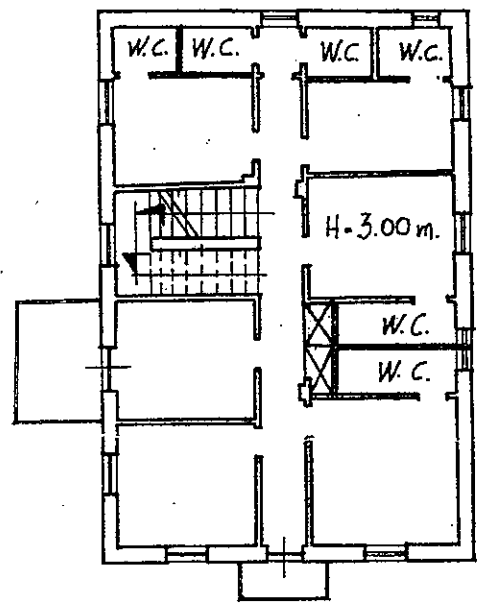


...ria dell'immobile situato nel Comune di LAIGUEGLIA Via BENIAMINO N° 28
PANERI GIUGLIA NATA A LAIGUEGLIA il 21-6-1925
... alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SAVONA

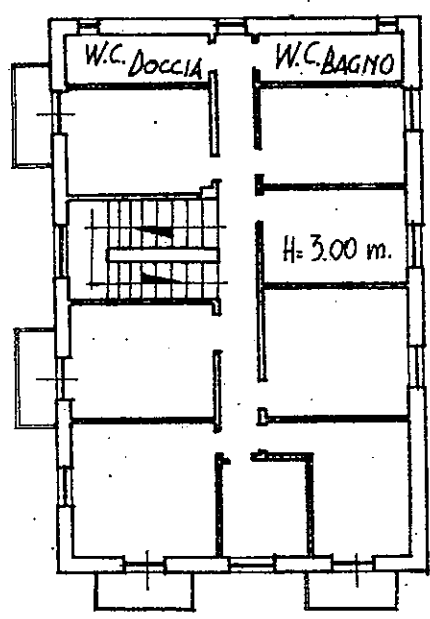
PIANO RIALZATO



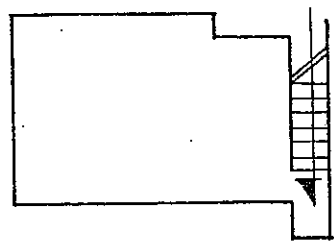
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



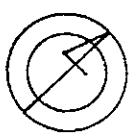
TERRAZZO PIANO PRIMO



Dott. Ing. GIAN LUIGI CANAVESE
Via Dante, 12/2 - ☎ (0182) 43221
17021 ALASSIO (SV)
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI SAVONA
N.ro 838



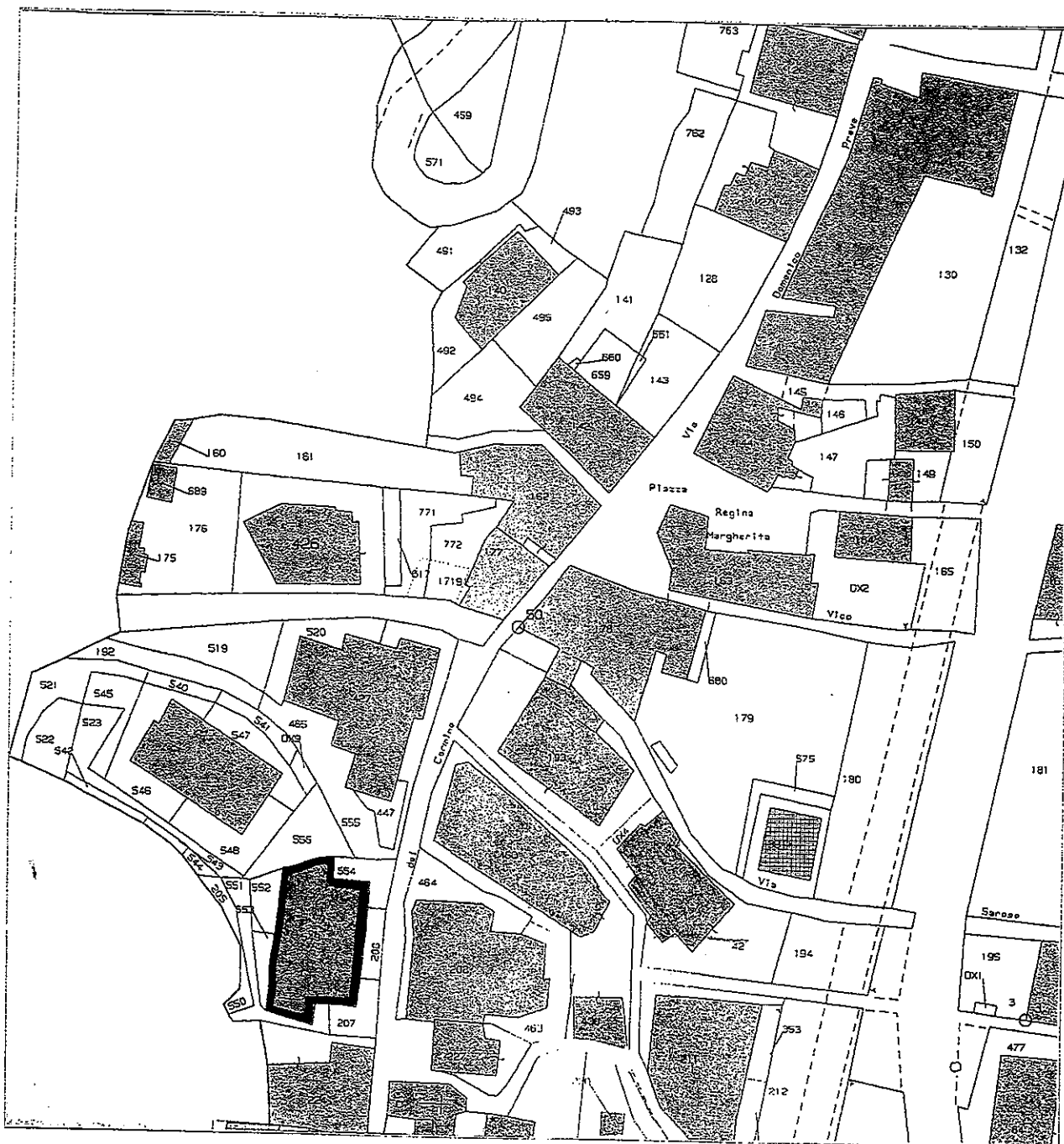
ORIENTAMEN



SCALA DI 1:200

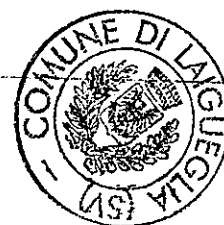
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' INGEGNERE
(Titolo, nome e cognome del tecnico)



Stralcio N. C. E. U.

(scala 1:1000)



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n.	35c/TRZ
		Scheda PUC n.	14 D.u.e. 16 Schede
Albergo	PINETA - Via Monaco, n. 22		
Titolare dell'esercizio	NOTA BENE: attività cessata in data 15.03.2003		
Proprietario dell'immobile	Soc. SERICOM, Via Fiume, n.18 – Albergia (SV)		
Istanza	in data 03.08.2009, Prot. N. 13333		
Motivazione	Presenza delle condizioni di cui all'art.2, comma 4 lett. a) della L.R. n.1/2008: <ul style="list-style-type: none">- struttura promiscua, in parte a destinazione alberghiera limitata a sole camere, priva degli spazi comuni, cucina, sala da pranzo- struttura non adeguata, sotto il profilo dimensionale e funzionale agli standard qualitativi del settore alberghiero		
Destinazione d'uso richiesta	Residenziale. In subordine, viene richiesto un consistente ampliamento volumetrico, con conseguente totale adibimento della struttura all'attività turistico-ricettiva oppure a residenza protetta, con contestuale realizzazione di autorimessa ed ulteriori parcheggi a raso.		
Allegati all'istanza	Piantine catastali situazione di fatto. Proposta progettuale e relazione tecnica con scheda riassuntiva dati progettuali inerenti la demolizione dell'attuale immobile a destinazione d'uso mista (albergo/residenza) e la realizzazione di: <ul style="list-style-type: none">- un albergo dalla capacità ricettiva di 50 camere, dotato di servizi ricreativi e spazi comuni quali reception, sala ristorante, bar, sala comune, piscina, centro benessere- parcheggio pluripiano dotato di n.35 posti auto pertinenziali all'albergo e n. 81 box auto- parcheggi a raso- ascensore panoramico e ponte pedonale a collegamento tra il centro urbano e la zona residenziale in collina. I dati progettuali sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none">- Volume destinato ad albergo = mc. 7.985- superficie lorda albergo = mq. 2590- collegamento verticale urbano = mq. 150- verde = mq. 2.300- Box privati = mq. 3860- Parcheggi pertinenziali = mq. 1040- Parcheggi a standard = mq. 250		
Parere del titolare dell'esercizio	Non occorrente (attività cessata)		
Dati generali			
Zona PRG	C1		
Disciplina PUC	Incremento del 100% per ampliamento sul lotto esistente (sopraelevazione di 1 piano ed incrementi al piano terra)		
Capacità ricettiva	n. 11 camere n. 22 posti letto		
Classificazione	1 stella		
Occupazione dell'immobile	parziale		
Parere tecnico preliminare			



Caratteristiche del contesto	<ul style="list-style-type: none"> - la struttura è collocata in un contesto periferico, sul versante collinare, in zona con insufficiente dotazione di servizi, con particolare riferimento ai parcheggi pubblici, - scarsi i parcheggi privati in zona, - sufficienti l'accessibilità veicolare, insufficiente quella pedonale, - buone la panoramicità del sito e l'esposizione, - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica, - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	<ul style="list-style-type: none"> - livello di classificazione basso - capacità ricettiva limitata, - camere dotate tutte di servizi igienici e di balcone di pertinenza, - a seguito condono edilizio, si evidenzia la mancanza di spazi comuni, - presenza di aree esterne pertinenziali molto superiori ai valori medi per alberghi di pari classificazione ed ai valori medi a livello comunale, - mancanza di parcheggi pertinenziali, - mancata accessibilità ai portatori di handicap
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>Tenuto conto delle caratteristiche del contesto e del fabbricato esistente, delle dimensioni e morfologia dell'area pertinenziale, si ritengono possibili consistenti potenziamenti dell'attività, attuabili anche con un intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso all'intero ambito di proprietà.</p>
Conclusione	<p>Si reputa importante il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera diffusa su tutto il territorio comunale.</p> <p>Da un esame preliminare si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione del contesto nonché delle consistenti possibilità di potenziamento riscontrate.</p> <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p> <p>In considerazione delle caratteristiche del contesto e dell'area disponibile si ritiene invece accoglibile l'intervento progettuale proposto dalla proprietà, prevedente la demolizione dell'attuale edificio e la realizzazione di nuova struttura ricettiva (albergo).</p>



Comune di LAIGUEGLIA - provincia di savona -			
SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n.	33c/TRZ
		Scheda PUC n.	26 D.u.e. 29 Schede
Albergo	MARIELLA - Via Dante n.190		
Titolare dell'esercizio	NOTA BENE: attività cessata in data 19.03.2004		
Proprietario dell'immobile	1) Giancarlo DESIMINE, residente in Via Terike, n.3 ad Alassio (SV), proprietario dell'immobile censito al Fg. 3, mappale 220, subalterno 18 (sviluppato su cinque piani fuori terra, contenente n.16 camere) 2) Maria LAURERI, via Dante, n.190 - Laigueglia (SV), proprietaria dell'immobile censito al Fg. 3, mappale 235, subalterno 10 e 11		
Istanza 1	in data 11.12.2009, Prot. N. 20758, trasmessa dal Sig. Giancarlo DESIMINE,		
Istanza 2	in data 22.12.2009, Prot. N. 21298, trasmessa dalla Sig.ra Maria LAURERI		
Motivazione Istanza 1	<p>Nessuna motivazione nell'istanza. Nella Relazione allegata all'istanza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la porzione di immobile di proprietà ospitava sole camere dell'albergo e risulta privo dei locali accessori (sale comuni, da pranzo, magazzini, ecc.) - dal punto di vista urbanistico-edilizio, l'immobile è inadeguato a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva sia per il fatto che la piccola struttura necessiterebbe di opere per l'adeguamento alle caratteristiche ed ai requisiti necessari all'accoglimento completo dei clienti che limiterebbero ancor più la capacità ricettiva, sia per il fatto che occorrerebbero interventi edilizi volti ad adeguare la struttura alle normative antincendio e sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Si evidenzia inoltre che in data 17.02.2009, Prot. N. 2536, il Sig. Giancarlo DESIMINE, ha trasmesso "Scheda di rilevamento sottoscritta dalla proprietà", dalla quale emerge la proposta di "non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo. In tale scheda sono state date le seguenti motivazioni: presenza delle condizioni di cui all'art.2, comma 4 lett. a) e b) della L.R. n.1/2008: - impossibilità di adeguamento agli standard qualitativi ed alle vigenti normative antincendio, nonché al superamento delle barriere architettoniche che presupporrebbe lo stravolgimento della tipologia architettonica (finestre, corpo ascensore esterno) - l'immobile è nato come residenziale ante 1967 poi è stato annesso al corpo principale dell'albergo; attualmente, è scollegato e privo dei servizi essenziali (cucina, sala ristorante, reception, ecc) 		
Motivazione Istanza 2	<p>Nessuna motivazione.</p> <p>Si evidenzia tuttavia che in data 24.02.2009, Prot. N. 2923, la Sig.ra Maria LAURERI, ha trasmesso "Scheda di rilevamento sottoscritta dalla proprietà", dalla quale emerge la proposta di "non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo. In tale scheda sono state date le seguenti motivazioni: presenza delle condizioni di cui all'art.2, comma 4 lett. a) e b) della L.R. n.1/2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impossibilità di adeguamento agli standard qualitativi a causa del contesto storico soggetto a vincolo paesaggistico; - inserito in un edificio a prevalente destinazione d'uso residenziale nei piani sovrastanti e sottostanti, rende impossibile l'adeguamento agli standard edilizi-ricettivi e antincendio e al superamento delle barriere 		



	architettoniche
Destinazione d'uso richiesta Istanza 1	Nella istanza di non assoggettamento al vincolo: nessuna Nella Scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà: Residenziale
Destinazione d'uso richiesta Istanza 2	Nella istanza di non assoggettamento al vincolo: nessuna Nella Scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà: Residenziale
Allegati all'istanza 1	Nella istanza di non assoggettamento al vincolo: Relazione tecnica Nella scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà: - piantine catastali dell'immobile - Certificazione atto di acquisto da parte del sig. Giancarlo DESIMINE
Allegati all'istanza 2	Nella istanza di non assoggettamento al vincolo: nessuno Nella scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà: nessuno
Parere del titolare dell'esercizio	non occorrente (attività cessata)

Dati generali

Zona PRG	A (centro storico)
Disciplina PUC	Mantenimento dello stato di fatto e del vincolo di D.U.
Capacità ricettiva	n. 9 camere + n. 1 unità abitativa del tipo RTA n. 16 posti letto ad albergo + n.2 ad RTA NOTA BENE: la capacità ricettiva è stata desunta dall'ultimo modello CL1 (classificazione provinciale rilasciata in data 07.06.2002) vigente alla data di cessazione dell'attività. A tale data l'albergo occupava unicamente la porzione di immobile censita al Fg. 3, mappale 235, subalterno 10 e 11, di proprietà della signora Maria LAURERI. Precedentemente all'ultima classificazione provinciale, l'attività era estesa anche alla porzione di immobile adiacente, censita in mappa al Fg. 3, mappale 220, subalterno 18; tale porzione di immobile (proprietà: Giancarlo DESIMINE, Via Terike, n.3 - Alassio), sviluppata su cinque piani fuori terra, presentava una capacità ricettiva di n.16 camere e n.23 posti letto, oltre a spazi ad uso comune (locale palestra). Il collegamento funzionale tra i due immobili adiacenti avveniva al piano primo, tramite corridoio. Non risultano essere stati autorizzati cambi di destinazione d'uso per la porzione di immobile censita in mappa al Fg. 3, mappale 220, subalterno 18, che risulta pertanto anch'essa, ad oggi, vincolata alla destinazione d'uso "albergo" ai sensi della L.R. n.1/2008.
Classificazione	2 stelle
Occupazione dell'immobile	parziale

Parere tecnico preliminare

Caratteristiche del contesto	- la struttura è collocata in zona centrale (centro storico, zona A di SUG), di elevata qualità insediativa, in prossimità del mare, in zona con buona dotazione di servizi - sufficiente l'accessibilità veicolare, ottima quella pedonale - buona sia l'esposizione del sito che la panoramicità - la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica - non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	- l'albergo occupa solo parzialmente un immobile a rimanente destinazione d'uso residenziale (commistione di destinazione d'uso) - basso livello di classificazione - capacità ricettiva molto limitata, inferiore ai valori medi per alberghi di



	<p>pari classificazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - camere di modeste dimensioni, dotate di bagni ma non di balcone - presenza di spazi comuni limitata - mancata accessibilità ai portatori di handicap - mancata presenza di parcheggio di pertinenza - presenza di spazi comuni esterni nella media
Possibilità adeguamento dell'immobile	<p>di</p> <p>Tenuto conto che l'immobile è collocato all'interno del centro storico, per caratteristiche del fabbricato per commistione di destinazione d'uso, non si rilevano possibilità di ampliamenti tali da permettere un consistente aumento della capacità ricettiva ed un miglioramento delle dotazioni (spazi comuni).</p> <p>Il potenziamento dell'attività può tuttavia avvenire attraverso la riannessione delle superfici di immobile adiacente, censito in mappa al Fg. 3, mappale 220, subalterno 18, nel quale erano collocate n. 16 camere (n.23 posti letto) ed alcuni servizi comuni (palestra).</p> <p>Interventi di adeguamento dell'immobile alle vigenti disposizioni normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle norme di sicurezza risultano possibili, anche se onerosi.</p>
Conclusione	<p>Si reputa importante, per l'immagine "turistica di Laigueglia", il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera all'interno del centro storico, connotato da elevata qualità insediativa, prossimità al mare, buona dotazione di servizi.</p> <p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto di dovere confermare l'attuale destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - della collocazione dell'attività all'interno del centro storico, in un ambito di elevata qualità insediativa, prossimo al mare ed ai servizi, in un contesto nel quale le ridotte dimensioni dell'albergo non rappresentano necessariamente un condizionamento negativo a mantenere una presenza attrattiva sul mercato; - della riscontrata possibilità di potenziamento dell'attività. <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



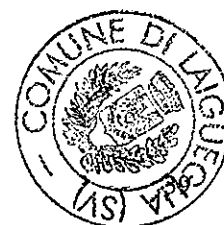
Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n.	31c/TRZ
		Scheda PUC n.	22 D.u.e. 24 Schede
Albergo	CHEZ PAUL – Via Castello Romano, n. 33		
Titolare dell'esercizio	NOTA BENE: attività cessata dal 16.12.2008, successivamente all'entrata in vigore della L.R. n.1/2008		
Proprietario dell'immobile	Italia CASALINO, Via Iseppon 6 – Venaria Reale (TO)		
Istanza	in data 17.12.2009, Prot. N. 21024		
Motivazione	nessuna		
Destinazione d'uso richiesta	nessuna		
Allegati all'istanza	nessuno		
Parere del titolare dell'esercizio	Non occorrente (attività cessata)		
Dati generali			
Zona PRG	Zona B3		
Disciplina PUC	Incremento del 25% del volume e della S.L.A. con intervento esteso all'intero edificio di appartenenza		
Capacità ricettiva	n.13 camere (di cui n.4 senza bagno) n.25 posti letto		
Classificazione	1 stella		
Occupazione dell'immobile	Parziale (piani terreno e primo di un immobile sviluppato su 4 piani f.t.)		
Parere tecnico preliminare			
Caratteristiche del contesto	<ul style="list-style-type: none">- la struttura è collocata fuori dal centro abitato, in zona con insufficiente dotazione di servizi;- buone l'accessibilità veicolare, insufficiente quella pedonale- buona la panoramicità del sito, insufficiente l'esposizione,- la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica- non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera		
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	<ul style="list-style-type: none">- l'attività occupava i piani terreno e primo di un immobile sviluppato su 4 piani fuori terra- livello di classificazione basso- capacità ricettiva limitata- camere in parte prive di servizi igienici (n.4 su 13);- presenza di sala ristorante con superficie inferiore alla media dei valori rilevati per alberghi di pari livello di classificazione,- presenza di spazi comuni più elevata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione,- presenza di aree esterne pertinenziali più elevata rispetto ai valori medi per alberghi di pari classificazione,- mancanza di parcheggi pertinenziali- occupazione parziale dell'immobile		
Possibilità di adeguamento dell'immobile	Non risultano possibili ampliamenti volumetrici, per caratteristiche del fabbricato (l'attività occupa parzialmente un edificio pluripiano a prevalente destinazione d'uso residenziale) e per mancata presenza di aree esterne pertinenziali.		



	<p>Il potenziamento dell'attività può avvenire unicamente attraverso l'annessione di superfici attualmente con altra destinazione d'uso, ovvero attraverso un incremento volumetrico esteso all'intero fabbricato. Si ritiene risultino fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.</p>
Conclusione	<p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione del basso assetto funzionale rilevato, della limitata capacità ricettiva, nonché della mancata possibilità di incremento della capacità ricettiva e degli spazi per servizi/attrezzature comuni, a causa della promiscuità di destinazione d'uso in atto e della occupazione non totale dell'immobile.</p> <p>Risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4 della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



Comune di LAIGUEGLIA

- provincia di savona -

SCHEDA DI VALUTAZIONE ISTANZA DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI CUI ALLA L.R. N.1/2008		Scheda n.	27/TRZ
		Scheda PUC n.	38 D.u.e. 47 Schede
Albergo	VILLA GIULIA - Via Concezione, 63		
Titolare dell'esercizio	Villa Giulia S.a.s. di Patrizia DELUCCHI Via Concezione, n.63 – Laigueglia (SV)		
Proprietario dell'immobile	- John J. KENNEDY J.r., 30E Cherry Lane Soudertow PA – 18964 USA - Julia DUKE, 5387 Longwood Rd. – Huntingtonw – 25705 USA		
Istanza	NOTA BENE: non è stata inoltrata istanza formale; in data 25.03.2009, con lettera Prot. N. 4805, l'Avv. Andrea UGHI, con studio in Via Agnello, n.12 a Milano, in qualità di legale della proprietà, ha trasmesso "Scheda di rilevamento sottoscritta dalla proprietà", dalla quale emerge volontà di cessazione attività, motivata genericamente <i>"dal ricorrere delle condizioni di cui all'art.2, comma 4 lett. a) della L.R. n.1/2008"</i>		
Motivazione	Vedi NOTA BENE riferita all'istanza		
Destinazione d'uso richiesta	nessuna		
Allegati all'istanza	- Scheda di Rilevamento sottoscritta dalla proprietà		
Parere del titolare dell'esercizio	Non allegato. NOTA BENE: il titolare dell'esercizio ha compilato Scheda di Rilevamento (presentata al protocollo comunale in data 20.02.2009, prot. N.2838), dalla quale emerge volontà di ampliamento		
Dati generali			
Zona PRG	B2		
Disciplina PUC	Incremento del 20% sia di vol. che di S.L.A.		
Capacità ricettiva	n. 22 camere n. 41 posti letto		
Classificazione	3 stelle		
Occupazione dell'immobile	totale		
Parere tecnico preliminare			
Caratteristiche del contesto	<ul style="list-style-type: none">- la struttura è collocata in un contesto periferico, ai piedi del versante collinare, in prossimità del rilevato ferroviario, in zona con insufficiente dotazione di servizi,- il contesto di riferimento ha valenze di tipo naturalistico-ambientale,- sufficienti l'accessibilità veicolare e pedonale, condizionate dal rilevato ferroviario,- ottima la panoramicità del sito, buona l'esposizione,- la funzione ricettiva è compatibile con il contesto urbanistico, per caratteristiche già in atto e per caratteristiche derivanti da strumentazione urbanistica,- non sono state rilevate in loco cause esterne che determinino l'incompatibilità o l'insostenibilità la funzione alberghiera		
Caratteristiche attuali dell'immobile e dell'attività	<ul style="list-style-type: none">- livello di classificazione medio-alto,- capacità ricettiva media, superiore alla media comunale; leggermente inferiore rispetto ai livelli medi per alberghi di pari classificazione,- camere dotate tutte di servizi igienici ed in parte di balcone/terrazzo di pertinenza (n.12 su 22),- presenza di sala ristorante con superficie nella media dei valori rilevati per alberghi di pari livello di classificazione,- presenza di spazi comuni più limitata rispetto ai valori per alberghi di		



	<p>pari classificazione,</p> <ul style="list-style-type: none"> - presenza di aree esterne pertinenziale nella media dei valori per alberghi di pari classificazione, - dotazione di parcheggi pertinenziali nella media dei valori per alberghi di pari classificazione, - mancata accessibilità ai portatori di handicap
Possibilità di adeguamento dell'immobile	<p>In considerazione delle distanze attuali dell'immobile dai fabbricati vicini, sono ipotizzabili solo limitati ampliamenti dell'immobile.</p> <p>Tenuto conto della presenza di copertura piana, si ritiene fattibile e compatibile con il contesto, la realizzazione di copertura a padiglione con il recupero del volume del sottotetto per l'aumento della capacità ricettiva e/o degli spazi comuni.</p> <p>Risultano fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle norme di sicurezza.</p>
Conclusione	<p>Si reputa importante il mantenimento della funzione ricettiva alberghiera diffusa su tutto il territorio comunale ed in particolare, all'interno di un contesto con valenza paesistico-ambientale.</p> <p>Da un esame preliminare, si ritiene pertanto non accoglibile l'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo dell'immobile, in considerazione del medio assetto funzionale rilevato, della capacità ricettiva attuale, della collocazione dell'immobile in un contesto di pregio, nonché della volontà espressa dal gestore di ampliamento dell'immobile.</p> <p>Non risultano soddisfatte le condizioni di cui all'art.2 comma 4, lettere a) e b) della L.R. n.1/2008, occorrenti per il non assoggettamento al vincolo della struttura.</p>



SCHEDA RIASSUNTIVA DEI DATI PER LA VALUTAZIONE TECNICA PRELIMINARE SULLE ISTANZE PERVENUTE DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO

N. scheda	Denominazione	n. s. t. e. i. l. e	Attività cessata al 28.02.08 Data cessaz.	n. camera	n. posti letto	n. camere senza bagno % camere s.b.	Occupazione dell'immobile (vedi scheda per caratteristiche promiscuità)	Centro storico	Presenza di cause esterne di incompatibilità o insostenibilità	Possibilità adeguamenti a normative vigenti	Possibilità potenziamenti	Parere gestore	Parere tecnico preliminare
10/TRZ	Eden	2	NO	12	22	0 0%	PARZIALE	SI	NO	SI	SI	non occorrente	NON ACCOGLIBILE
6/TRZ	Continental	2	NO	33	50	4 12%	PARZIALE	NO	NO	SI	NO	non allegato	NON ACCOGLIBILE
28/TRZ	Villa Ida	3	NO	26	51	0 0%	TOTALE	NO	NO	SI	SI	non occorrente	NON ACCOGLIBILE
11/TRZ	Elvira	1	NO	14	24	11 78%	PARZIALE	NO	NO	SI	NO	non occorrente	ACCOGLIBILE
29/TRZ	Villa Pina	2	NO	10	18	0 0%	TOTALE	NO	NO	SI	SI	non occorrente	NON ACCOGLIBILE
20/TRZ	Patrizia	3	NO	26	50	2 7,6%	PARZIALE	NO	NO	SI	SI	non occorrente	NON ACCOGLIBILE
7/TRZ	Corallo	1	NO	8	14	8 100%	TOTALE	NO	NO	SI	NO	non occorrente	ACCOGLIBILE
9/TRZ	Delfino	3	NO	26	46	0 0%	TOTALE	NO	NO	SI	SI	non allegato	NON ACCOGLIBILE
36c/TRZ	Rosa	1	SI 23.11.05	11	18	11 100%	PARZIALE	NO	NO	SI	NO	non occorrente	ACCOGLIBILE
38c/TRZ	Windsor	3	SI 31.12.07	53	102	0 0%	TOTALE	SI	NO	SI	NO	non occorrente	NON ACCOGLIBILE
32c/TRZ	Lilly	1	SI 05.12.06	12	20	3 25%	PARZIALE	SI	NO	SI	NO	non occorrente	ACCOGLIBILE
37c/TRZ	Serena	1	SI 15.11.05	14	16	14 100%	PARZIALE	NO	NO	SI	NO	non occorrente	ACCOGLIBILE
39c/TRZ	Santo Domingo	1	SI 03.92	13	25	11 85%	PARZIALE	NO	NO	SI	SI	non occorrente	NON ACCOGLIBILE
35c/TRZ	Pineta	1	SI 15.03.03	11	22	0 0%	PARZIALE	NO	NO	SI	SI	non occorrente	NON ACCOGLIBILE
33c/TRZ	Mariella	2	SI 19.03.04	9+ RTA 1	16+ RTA 25	0 0%	PARZIALE	SI	NO	SI	SI	non occorrente	NON ACCOGLIBILE
31c/TRZ	Chez Paul	1	NO	13	25	4 31%	PARZIALE	NO	NO	SI	NO	non occorrente	ACCOGLIBILE
27/TRZ	Villa Giulia (*)	3	NO	22	41	0 0%	TOTALE	NO	NO	SI	SI	non allegato	NON ACCOGLIBILE

(*) non pervenuta istanza formale

