

## REGIONE LIGURIA

### LEGGE REGIONALE 18 marzo 2013, n. 4

Modifiche e integrazioni alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 1 (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali) e ulteriori disposizioni in materia di alberghi. (GU n.25 del 22-6-2013)

#### Titolo I

### MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2008, N. 1 (MISURE PER LA SALVAGUARDIA E LA VALORIZZAZIONE DEGLI ALBERGHI E DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA DISCIPLINA E ALLA PROGRAMMAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICO-RICETTIVA NEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI)

(Pubblicata nel Bollettino ufficiale - Parte I - della Regione Liguria n. 2 del 20 marzo 2013)

IL CONSIGLIO REGIONALE - ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA LIGURIA

Ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

Promulga

la seguente legge regionale:

#### Art. 1

Modifica all'art. 1 della legge regionale n. 1/2008

1. Il comma 1 dell'art. 1 della legge regionale 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«1. La presente legge si propone la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi attraverso lo sviluppo e il mantenimento dell'attivita' ricettiva, il suo miglioramento qualitativo e il mantenimento e/o l'incremento dei livelli occupazionali nel turismo. La legge intende, altresì, assicurare l'organica programmazione e disciplina della complessiva offerta turistico-ricettiva anche attraverso la pianificazione urbanistica comunale.».

#### Art. 2

Modifiche all'art. 2 della legge regionale n. 1/2008

1. Nella rubrica dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008, dopo la parola: «alberghi» sono aggiunte le seguenti: «. Norme di salvaguardia».

2. Il comma 1 dell'art. 2 della legge regionale 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge e per il periodo di vigenza dell'elenco di cui al comma 1-ter, sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione se non alle condizioni previste dal comma 2, gli immobili sedi degli alberghi e le relative aree asservite e di pertinenza:

a) classificati albergo ed in esercizio ai sensi della normativa in materia;

b) già classificati albergo, la cui attività sia cessata ma che non siano stati oggetto d'interventi di trasformazione in una diversa destinazione d'uso;

c) in corso di realizzazione in forza di uno specifico titolo edilizio.».

3. Dopo il comma 1 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008, sono inseriti i seguenti:

«1-bis. Il vincolo di cui al comma 1 non si applica agli immobili e alle relative aree asservite e di pertinenza, sedi degli alberghi:

a) classificati al 1° gennaio 2012 a una o due stelle, con capacità ricettiva non superiore a diciotto posti letto ed aventi un utilizzo promiscuo della funzione ricettiva con quella residenziale o con altra funzione. Non si configura un utilizzo promiscuo nel caso dell'unità abitativa ad uso del titolare della struttura ricettiva stessa;

b) aventi le stesse caratteristiche di cui alla lettera a) già classificati albergo e per i quali l'attività alberghiera sia comunque cessata.

1-ter. I comuni effettuano il censimento degli alberghi assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo di cui al comma 1 e approvano l'elenco degli immobili vincolati e delle relative aree asservite e di pertinenza.».

4. Il comma 2 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 è sostituito dal seguente:

«2. I proprietari degli immobili soggetti al vincolo di cui al comma 1 possono, in qualsiasi momento, presentare, in forma individuale e/o aggregata, al comune territorialmente competente, motivata e documentata istanza di svincolo con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su almeno una delle seguenti cause ed accompagnata dalla specificazione della destinazione d'uso che si intende insediare:

a) oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico-edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche;

b) collocazione della struttura in ambiti territoriali inadeguati allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e degli immobili collocati nella fascia entro 300 metri dalla costa.».

5. Dopo il comma 2 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008, è inserito il seguente:

«2-bis. Il comune entro novanta giorni dal ricevimento dell'istanza, di cui al comma 2, si pronuncia in merito alla richiesta di svincolo, previa consultazione con le organizzazioni sindacali dei lavoratori e le associazioni di categoria maggiormente rappresentative a livello locale, e verifica la sussistenza di almeno una delle cause di cui al comma 2. Ove la destinazione d'uso che s'intende insediare, in base all'istanza, non risulti ammessa dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o operante in salvaguardia, trova applicazione la disciplina urbanistico-edilizia operante nella zona di piano regolatore generale (PRG) o nell'ambito di piano urbanistico comunale (PUC) contiguo e, in caso di compresenza di diverse discipline, opera quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie. Qualora non ricorrano neppure le condizioni per l'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia

della zona o dell'ambito contiguo il Comune indice, a norma della vigente legislazione urbanistica regionale, la conferenza di servizi per l'approvazione contestuale del progetto edilizio e della relativa variante urbanistica. Il procedimento della conferenza di servizi si conclude entro sei mesi dalla presentazione dell'istanza di svincolo.».

6. Il comma 3 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«3. Il comune, a seguito della positiva pronuncia di cui al comma 2-bis, provvede a:

a) aggiornare l'elenco di cui al comma 1-ter e pubblicarlo nel proprio sito web istituzionale;

b) comunicare alla Regione e alla Provincia l'avvenuto svincolo e l'elenco aggiornato.».

7. Il comma 4 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«4. I proprietari degli immobili sedi di strutture ricettive, in esercizio, classificate albergo oggetto di contratti di locazione dell'immobile o d'affitto d'impresa possono attivare le procedure di svincolo di cui al comma 2 solo previa acquisizione del formale assenso da parte del gestore dell'albergo.».

8. Il comma 5 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' abrogato.

9. Il comma 6 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«6. Rispetto al valore stabilito per il costo di costruzione dall'art. 13, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni e riportato nel relativo allegato B, per gli interventi di trasformazione in residenza della destinazione d'uso delle strutture di cui al comma 2-bis, la quota del contributo afferente il costo di costruzione da corrisondersi e' pari a euro 188,96 per ogni metro quadrato di superficie imponibile, senza la riduzione relativa alla quota RIS% indicata nel citato allegato B.».

10. Il comma 7 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«7. La quota pari al 75 per cento degli importi relativi al costo di costruzione determinati a norma del comma 6 e' destinata alla Regione che la assegna ai comuni interessati dalle procedure di svincolo, sulla base dei criteri stabiliti dalla Giunta regionale per interventi di riqualificazione dell'offerta turistica locale.».

11. Il comma 8 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«8. Per le strutture alberghiere svincolate di capienza superiore a cinquanta posti letto, il rilascio del titolo edilizio per la trasformazione a destinazione d'uso residenziale e' subordinato alla stipula di un'apposita convenzione volta ad assicurare al Comune una quota percentuale di edilizia da riservare a prima casa per i residenti pari al 30 per cento della superficie totale a destinazione residenziale e contenente la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione in applicazione della convenzione tipo definita dalle disposizioni regionali in materia di edilizia residenziale abitativa convenzionata. In alternativa, il comune puo' prevedere la monetizzazione di una quota percentuale pari all'8 per cento della superficie totale a destinazione residenziale a favore del comune o della Regione vincolata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica (ERP) secondo quanto stabilito dall'art. 26-bis, comma 6, lettere a) e b), e comma 8, della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo) e successive modificazioni ed integrazioni, oppure che tale quota dell'8 per cento venga realizzata e ceduta

direttamente al comune all'interno dell'intervento o in altra parte del territorio con le stesse modalita' di cui al predetto art. 26-bis, comma 2.».

12. Il comma 9 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«9. La disposizione di cui al comma 8 non si applica per le strutture alberghiere svincolate nel caso in cui il titolare s'impegni, tramite convenzione con il comune, a realizzare una nuova struttura ricettiva classificata albergo di maggiore capacita' ricettiva e di livello non inferiore a tre stelle o a quello della struttura alberghiera svincolata se superiore a tre stelle anche in altra area del territorio comunale in cui e' ammessa la destinazione turistico-ricettiva. Tale convenzione deve prevedere:

a) gli standard urbanistici a carico dell'operatore;  
b) le garanzie, anche finanziarie, di completa realizzazione della struttura alberghiera e del rispetto dei tempi e degli adempimenti previsti nella convenzione;

c) l'individuazione della nuova destinazione d'uso prevista per la struttura alberghiera esistente;

d) l'assoggettamento della nuova struttura alberghiera ad un vincolo di destinazione d'uso ad albergo per un minimo di venti anni.».

13. Il comma 10 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' abrogato.

14. Il comma 11 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«11. Decorsi dieci anni dall'approvazione dell'elenco degli immobili assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ad albergo, di cui al comma 1-ter, e comunque in fase di predisposizione del PUC, il comune procede ad attivare entro sei mesi la procedura per la verifica della adeguatezza della disciplina urbanistica relativa alle strutture ricettive di tipo albergo, per confermarne i contenuti o per modificarli in relazione alle sopravvenute esigenze del settore.».

15. I commi 12, 13 e 14 dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 sono abrogati.

### Art. 3

Inserimento dell'art. 2-bis della legge regionale n. 1/2008

1. .Dopo l'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e' inserito il seguente:

«Art. 2-bis (Misure per il miglioramento e lo sviluppo dell'offerta ricettiva alberghiera). - 1. Per favorire il miglioramento e lo sviluppo dell'offerta ricettiva alberghiera i comuni, per gli immobili alberghieri esistenti e le relative aree asservite e di pertinenza, assoggettati al vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 2, comma 1, possono assentire ampliamenti mediante interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e/o di nuova realizzazione secondo le procedure e nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10 (Disciplina per l'esercizio delle attivita' produttive e riordino dello sportello unico) e successive modificazioni ed integrazioni.

2. I comuni possono consentire una parziale trasformazione della destinazione d'uso degli immobili sedi di alberghi vincolati ai sensi della presente legge e delle relative aree asservite e di pertinenza la cui attivita' sia cessata prima del 28 febbraio 2007 e che necessitino, al fine di riacquisire la competitivita' rispetto al mercato della domanda turistica, d'interventi di ristrutturazione e riqualificazione. Gli interventi di parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive sono ammissibili entro la percentuale del 30 per cento del volume geometrico, come definito dall'art. 70 della legge regionale 6 giugno

2008, n. 16 (Disciplina dell'attivita' edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, incrementabile, su proposta motivata del richiedente, inerente gli aspetti di sostenibilita' economica, fino ad un massimo del 40 per cento del volume geometrico.

3. L'applicazione delle misure di cui al comma 2 e' subordinata alla sottoscrizione di una convenzione tra la proprieta' dell'immobile e il comune volta a garantire:

a) l'impegno del proprietario a reinvestire tutti i proventi derivanti dalla trasformazione della destinazione d'uso, da quantificare quale differenza tra il valore commerciale delle unita' abitative residenziali e i costi da sostenere per tali trasformazioni, per la riqualificazione della parte di immobile destinata ad albergo che dovra' avere una capacita' ricettiva non inferiore a cinquanta posti letto e la classificazione al livello minimo di tre stelle o almeno a quello della struttura interessata dalla trasformazione se superiore a tre stelle;

b) l'impegno della proprieta' al mantenimento del vincolo di destinazione d'uso ad albergo per la restante parte dell'immobile per un minimo di venti anni;

c) la separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di albergo e le altre destinazioni d'uso presenti nell'immobile oggetto della riqualificazione.

4. Il comune, entro novanta giorni dal ricevimento dell'istanza di cui al comma 2, si pronuncia in merito alla richiesta di parziale trasformazione della destinazione d'uso. Ove la destinazione d'uso che s'intende insediare, in base all'istanza, non risulti ammessa dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o operante in salvaguardia, trova applicazione la disciplina urbanistico-edilizia operante nella zona di PRG o nell'ambito di PUC contiguo e, in caso di compresenza di diverse discipline, opera quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie. Qualora non ricorrano neppure le condizioni per l'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia della zona o dell'ambito contiguo il comune indice, a norma della vigente legislazione urbanistica regionale, la conferenza di servizi per l'approvazione contestuale del progetto edilizio e della relativa variante urbanistica. Il procedimento della conferenza di servizi si conclude entro sei mesi dalla presentazione dell'istanza di parziale trasformazione della destinazione d'uso.».

#### Art. 4

Modifiche all'art. 4 della legge regionale n. 1/2008

1. Il comma 2 dell'art. 4 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«2. Sulla base della preventiva ricognizione di cui al comma 1 i comuni possono prevedere l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso degli alberghi, nei limiti e secondo le condizioni e le modalita' previste nell'art. 2, comma 2.».

2. Alla fine del comma 3 dell'art. 4 della legge regionale n. 1/2008, sono aggiunte le seguenti parole: «, con effetto di automatica approvazione anche della variante al vigente strumento urbanistico comunale».

3. Il comma 4 dell'art. 4 della legge regionale n. 1/2008 e' abrogato.

#### Art. 5

Abrogazione dell'art. 5 della legge regionale n. 1/2008

1. L'art. 5 della legge regionale n. 1/2008 e' abrogato.

#### Art. 6

Sostituzione dell'art. 6 della legge regionale n. 1/2008

1. L'art. 6 della legge regionale 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«Art. 6 (Alberghi fruitori di agevolazioni regionali). - 1. Nei confronti delle strutture ricettive vincolate ai sensi dell'art. 2, comma 1, non si applicano le disposizioni di cui all'art. 11, commi 2 e 3, della legge regionale 6 giugno 2008, n. 15 (Incentivi alle piccole e medie imprese (P.M.I.) per la qualificazione e lo sviluppo dell'offerta turistica).

2. In caso di ottenimento di svincolo ai sensi dell'art. 2, comma 2-bis, resta fermo l'obbligo di restituzione delle agevolazioni percepite, proporzionalmente ridotte per il periodo di mantenimento del vincolo, maggiorate degli interessi legali.».

#### Art. 7

Abrogazione dell'art. 7 della legge regionale n. 1/2008

1. L'art. 7 della legge regionale n. 1/2008 e' abrogato.

#### Art. 8

Modifiche all'art. 8 della legge regionale n. 1/2008

1. Il comma 1 dell'art. 8 della legge regionale n. 1/2008 e' sostituito dal seguente:

«1. Le disposizioni di cui all'art. 2 non si applicano nei confronti degli alberghi esistenti, nonche' degli immobili gia' classificati albergo, la cui attivita' sia cessata prima del 28 febbraio 2008, oggetto di specifiche previsioni di trasformazione nell'ambito di procedimenti concertativi e sulla cui ammissibilita' siano gia' stati espressi formali assensi da parte delle competenti amministrazioni prima della suddetta data.».

2. Il comma 2 dell'art. 8 della legge regionale n. 1/2008 e' abrogato.

3. Al comma 3 dell'art. 8 della legge regionale n. 1/2008, le parole: «commi 8 e 9» sono sostituite dalle seguenti: «comma 8».

## Titolo II NORME TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 9

Norma transitoria per lo sviluppo e il miglioramento dell'offerta ricettiva degli alberghi

1. I comuni possono consentire una parziale trasformazione della destinazione d'uso degli immobili sedi di strutture ricettive attualmente in esercizio classificate albergo e delle relative aree asservite e di pertinenza, assoggettati al vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 2, comma 1, della legge regionale n. 1/2008 come modificata dalla presente legge e che necessitino, al fine di riacquisire la competitivita' rispetto al mercato della domanda turistica, di interventi edilizi di ristrutturazione e di riqualificazione i cui costi, diretti e mutuabili, non possano essere coperti esclusivamente con i proventi derivanti dalla gestione alberghiera dello stesso. Gli interventi di parziale trasformazione delle destinazioni d'uso sono ammissibili entro la percentuale massima del 40 per cento del volume geometrico come definito dall'art. 70 della legge regionale n. 16/2008 e successive modificazioni ed integrazioni per insediare le seguenti funzioni, anche complementari:

a) residenziale;

b) ricettiva di tipo residenza turistico-alberghiera.

2. Il proprietario inoltra apposita richiesta da presentarsi una sola volta ed entro il termine di tre anni a far data dall'approvazione della deliberazione della Giunta regionale con la quale e' stabilita la documentazione tecnica ed economico-finanziaria idonea a comprovare l'insufficienza dei proventi derivanti dalla gestione alberghiera per la copertura dei costi degli interventi edilizi di riqualificazione di cui al comma 1.

3. L'applicazione delle misure di cui al comma 1 e' subordinata alla sottoscrizione di una convenzione tra la proprieta' dell'immobile e il Comune volta a garantire:

a) l'impegno del proprietario a reinvestire tutti i proventi derivanti dalla trasformazione della destinazione d'uso, da quantificare quale differenza tra il valore commerciale delle unita' abitative residenziali e i costi da sostenere per tali trasformazioni, per la riqualificazione della parte di immobile destinata ad albergo che dovra' avere una capacita' ricettiva non inferiore a cinquanta posti letto e la classificazione al livello minimo di tre stelle o almeno a quello della struttura oggetto dell'intervento se superiore a tre stelle. I proventi potranno essere utilizzati, entro il limite massimo del 25 per cento degli stessi, anche per sostenere oneri finanziari, da comprovare documentalmente, riferiti a mutui in essere al 30 settembre 2012 direttamente connessi all'attivita' imprenditoriale alberghiera;

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

c) la separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di albergo e le altre destinazioni d'uso presenti nell'immobile oggetto della riqualificazione.

4. Il comune, entro novanta giorni dal ricevimento dell'istanza di cui al comma 2, si pronuncia in merito alla richiesta di parziale trasformazione della destinazione d'uso. Ove la destinazione d'uso che s'intende insediare, in base all'istanza, non risulti ammessa dalla disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o operante in salvaguardia, trova applicazione la disciplina urbanistico-edilizia operante nella zona di PRG o nell'ambito di PUC contiguo e, in caso di compresenza di diverse discipline, opera quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie. Qualora non ricorrano neppure le condizioni per l'applicazione della disciplina urbanistico-edilizia della zona o dell'ambito contiguo il comune indice, a norma della vigente legislazione urbanistica regionale, la conferenza di servizi per l'approvazione contestuale del progetto edilizio e della relativa variante urbanistica. Il procedimento della conferenza di servizi si conclude entro sei mesi dalla presentazione dell'istanza di parziale trasformazione della destinazione d'uso.

#### Art. 10

##### Norme transitorie e di prima applicazione

1. Il comune, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, effettua il censimento di cui all'art. 2, comma 1-ter, della legge regionale n. 1/2008 come modificata dalla presente legge approvando l'elenco degli immobili e delle relative aree asservite e di pertinenza assoggettati a vincolo di destinazione d'uso ad albergo.

2. Le disposizioni di cui all'art. 2, comma 1-bis, della legge regionale n. 1/2008 come modificata dalla presente legge sono applicabili anche nei confronti dei comuni che abbiano gia' conseguito, alla data di entrata in vigore della medesima, l'approvazione della variante al vigente strumento urbanistico ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 nonche' nei confronti dei comuni che abbiano adottato, ai sensi del citato articolo, le varianti urbanistiche prima della data di entrata in

vigore della presente legge il cui procedimento, alla stessa data, non sia ancora concluso o venga successivamente concluso dalla Regione.

3. Il comune, a seguito dell'approvazione dell'elenco di cui al comma 1, provvede a pubblicarlo nel proprio sito web istituzionale e a trasmetterlo alla Regione e alla Provincia

#### Art. 11

##### Disposizioni procedurali sull'applicazione della legge

1. Restano soggette alle disposizioni previgenti:

a) le varianti urbanistiche adottate e già trasmesse alla Regione prima della data di entrata in vigore della presente legge;

b) le varianti urbanistiche adottate e trasmesse alla Regione entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

2. La quota di contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 2, comma 6, della legge regionale n. 1/2008 come modificata dalla presente legge e' soggetta all'aggiornamento annuale da effettuarsi da parte dei comuni ai sensi dell'art. 14, comma 1, della legge regionale n. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni a partire dall'anno successivo alla data di entrata in vigore della presente legge.

#### Art. 12

Modifiche all'art. 70 della legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari).

1. Al comma 1 dell'art. 70 della legge regionale 2/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, le parole: «31 dicembre del terzo anno successivo» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre del quarto anno successivo».

La presente legge regionale sara' pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Liguria.

Genova, 18 marzo 2013

BURLANDO

(Omissis)