

§ 3.1.76 - L.R. 7 febbraio 2008, n. 1. Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla [...]

Settore: **Codici regionali**
Regione: **Liguria**
Materia: **3. sviluppo economico**
Capitolo: **3.1 turismo**
Data: **07/02/2008**
Numero: **1**

Sommario

[Art. 1](#) (Finalità)

1. La presente legge garantisce la salvaguardia e la valorizzazione degli [...]

[Art. 2](#) (Disciplina urbanistica degli alberghi)

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, le strutture [...]

[Art. 3](#) (Modifica dell'articolo 27, comma 2, lettera b) della l.r. 36/1997 e successive modificazioni)

[Art. 4](#) (Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali)

[Art. 5](#) (Modifica dell'articolo 44, comma 7 della l.r. 36/1997 e successive modificazioni)

[Art. 6](#) (Alberghi fruitori di agevolazioni regionali)

1. Nei confronti delle strutture ricettive di cui all'articolo 2, comma 4, [...]

[Art. 7](#) (Norma di prima applicazione)

1. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge la [...]

[Art. 8](#) (Norma transitoria)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 2 non si applicano nei confronti [...]

[Art. 9](#) (Norma finanziaria)

(Omissis)

[Art. 10](#) (Abrogazione di norme)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge sono [...]

§ 3.1.76 - L.R. 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 (B.U. 13 febbraio 2008, n. 1)

Art. 1. (Finalità)

1. La presente legge garantisce la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi per soddisfare le esigenze qualitative e quantitative del mercato turistico, nonché assicura la organica programmazione e disciplina della complessiva offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali.

2. Ai fini di cui al comma 1, la presente legge contiene le disposizioni necessarie affinché gli strumenti urbanistici comunali dettino la disciplina pertinente per perseguire tali obiettivi.

Art. 2. (Disciplina urbanistica degli alberghi)

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, le strutture ricettive classificate "albergo" e le relative aree asservite e di pertinenza, ai sensi della normativa vigente in materia, quelle la cui attività sia cessata e non ancora oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli abilitativi edilizi già rilasciati in data anteriore, quelle in corso di realizzazione e quelle realizzate successivamente o divenute successivamente tali, sono soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione, se non alle condizioni previste dai commi 4 e 5.

2. I Comuni, entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, effettuano il censimento delle strutture ricettive di cui al comma 1, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, e individuano le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime. A tal fine i Comuni adottano apposita modifica al vigente strumento urbanistico comunale secondo le procedure di cui al comma 10, mediante la quale individuano gli interventi e le norme tecnico-urbanistiche idonei alla soddisfazione delle esigenze riscontrate, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e del contesto urbanistico e paesistico in cui gli stessi sono collocati, individuando una specifica disciplina per i centri storici.

3. La mancata assunzione da parte del Comune degli adempimenti di cui al comma 2 entro il termine di dodici mesi, abilita gestori o proprietari interessati a richiedere l'intervento della Regione al fine di provvedervi mediante l'esercizio del potere sostitutivo.

4. I Comuni, con la modifica dello strumento urbanistico comunale vigente, possono proporre, su richiesta del proprietario e acquisito il parere del gestore, il non assoggettamento al vincolo di cui al comma 1 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, motivate da almeno una delle 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 insostenibilità della funzione alberghiera.

5. I Comuni, per le strutture di cui al comma 4, individuano le trasformazioni d'uso ammesse e la relativa disciplina urbanistico-edilizia che meglio si adattano alla tipologia degli immobili e alle previsioni urbanistiche e paesistiche del contesto interessato.

6. Rispetto a quanto stabilito dall'articolo 13, comma 3 della [legge regionale 7 aprile 1995 n. 25](#) (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e del relativo allegato B, nei confronti dei titoli edilizi aventi ad oggetto la trasformazione in residenza della destinazione d'uso delle strutture di cui al comma 5, la quota del contributo afferente il costo di costruzione è aumentata in applicazione della percentuale del 20 per cento del costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata definito a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera g) della [legge 5 agosto 1978 n. 457](#) (norme per l'edilizia residenziale), senza l'abbattimento di cui alla quota RIS% indicata nel citato allegato B alla l.r. 25/1995. I Comuni procedono al conseguente adeguamento dei valori stabiliti nel suddetto allegato B nel contesto della deliberazione di aggiornamento annuale di cui all'articolo 14, comma 1 della l.r. 25/1995 assunta successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge.

7. La quota di maggiorazione del costo di costruzione prevista dal comma 6 è destinata alla Regione per implementare gli stanziamenti a sostegno degli investimenti per le strutture alberghiere.

8. Per le strutture alberghiere di cui al comma 4 di capienza superiore a 50 posti letto, il rilascio del titolo edilizio per la trasformazione a destinazione d'uso residenziale è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione corrispondente alla convenzione tipo di cui all'articolo 7 e volta ad assicurare al Comune la realizzazione di una quota percentuale di edilizia da riservare a prima casa per i residenti pari al 30 per cento della superficie totale a destinazione residenziale, da disciplinare nell'atto convenzionale di cui sopra.

9. La disposizione di cui al comma 8 non si applica per le strutture alberghiere di cui al comma

4 aventi capienza non superiore a 75 posti letto nel caso in cui il titolare si impegni, tramite convenzione con il Comune, a realizzare una nuova struttura alberghiera di maggiore capacità ricettiva e di livello non inferiore a tre stelle anche in altra area del territorio comunale in cui è 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.

10. La modifica al vigente strumento urbanistico comunale di cui ai commi 2, 4 e 5, previa consultazione con le Organizzazioni sindacali dei lavoratori, le Associazioni di categoria e i Sistemi Turistici Locali interessati, è adottata dal Comune con la seguente procedura:

- a) pubblicazione della modifica e della relativa deliberazione consiliare mediante deposito a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale per quindici giorni consecutivi, previo avviso da affiggersi all'albo pretorio, da pubblicarsi nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria;
- b) ricevimento fino a quindici giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;
- c) pronuncia sulle osservazioni pervenute, senza necessità di dar luogo ad una nuova pubblicazione nel caso in cui le osservazioni vengano accolte;
- d) approvazione da parte della Regione nel termine perentorio di centottanta giorni dal ricevimento degli atti da parte del Comune, decorso il quale la modifica al vigente Piano regolatore generale o Piano urbanistico comunale si intende approvata.

11. Decorsi dieci anni dall'approvazione della disciplina di cui ai commi 2, 4 e 5 e comunque all'adozione del PUC, il Comune procede alla verifica della sua adeguatezza, confermandone i contenuti o modificandoli in conformità alle disposizioni della presente legge. Eventuali modifiche alla disciplina sopra richiamata sono soggette alla procedura di cui al comma 10.

12. Dalla data di entrata in vigore della presente legge i Comuni che hanno già adottato il progetto preliminare di PUC ma non lo hanno ancora trasmesso alla Regione ed alla Provincia per l'espressione dei pareri di competenza, sono tenuti ad inserire la disciplina di cui ai commi 2, 4 e 5 prima della trasmissione del progetto preliminare ai suddetti Enti.

13. Dalla data di entrata in vigore della presente legge i Comuni che hanno già adottato e già trasmesso agli Enti di cui al comma 12 il progetto preliminare di PUC sono tenuti ad inserire la disciplina di cui ai commi 2, 4 e 5 in sede di adozione del progetto definitivo di PUC.

14. La Regione, nel caso di cui al comma 12, valuta la disciplina inserita ai sensi dei commi 2, 4 e 5 con pronunciamento vincolante nell'ambito del parere di cui all'articolo 39 della [legge regionale 4 settembre 1997 n. 36](#) (legge urbanistica regionale) e successive modificazioni; nel caso di cui al comma 13, valuta detta disciplina con pronunciamento vincolante, sotto forma di nulla osta, da rendersi anteriormente all'attivazione del controllo di legittimità di cui all'articolo 40 della l.r. 36/1997 e successive modificazioni.

Art. 3. (Modifica dell'articolo 27, comma 2, lettera b) della l.r. 36/1997 e successive modificazioni)

1. (Omissis) [\(1\)](#).

Art. 4. (Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali)

1. I Comuni nell'adozione dei progetti preliminari di PUC successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 11, sono tenuti a:

- a) esplicitare gli obiettivi di mantenimento o di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva complessiva che intendono perseguire;
- b) individuare, sulla base di una preventiva analisi della dotazione esistente delle varie tipologie di strutture previste dalla normativa vigente in materia di strutture turistico-ricettive e balneari, la capacità turistico-ricettiva futura, con specificazione delle quote percentuali dell'offerta riferita alle tipologie di strutture denominate ricettive-alberghiere e all'aria aperta e della corrispondente localizzazione nel territorio, fermo restando che la quota percentuale relativa alle strutture ricettive di tipologia albergo deve essere superiore a quella relativa alle residenze turistico-alberghiere;

c) dettare la relativa disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale, riferita agli ambiti di conservazione o riqualificazione ed ai distretti di trasformazione con riferimento agli interventi sia di nuova realizzazione, sia di miglioramento e ampliamento delle strutture già esistenti necessari per consentire la riqualificazione e la competitività, prevedendo anche i margini di flessibilità di tale disciplina in funzione delle varie tipologie di strutture insediabili e del loro prefigurabile impatto sul territorio.

2. Sulla base della preventiva ricognizione di cui al comma 1 i Comuni possono proporre l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso degli alberghi, nei limiti e secondo le condizioni e le modalità previsti nell'articolo 2, commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11.

3. La disciplina di cui ai commi 1 e 2 è valutata dalla Regione con pronunciamento vincolante da rendersi nell'ambito del parere di cui all'articolo 39 della l.r. 36/1997 e successive modificazioni nell'ambito del quale può essere ammessa l'eliminazione del vincolo di destinazione di cui al comma 2.

4. A seguito dell'approvazione del Piano urbanistico comunale contenente la disciplina di cui ai commi 1, 2 e 3, deriva l'assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso delle strutture ricettive-alberghiere e all'aria aperta esistenti od in corso di realizzazione di cui alla normativa vigente in materia, con esclusione di quelle per le quali venga ammessa l'eliminazione del vincolo.

5. Le strutture ricettive denominate affittacamere, bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze e appartamenti ammobiliati ad uso turistico di cui alla normativa vigente in materia sono equiparate, ai fini del dimensionamento del peso insediativo, agli immobili di civile abitazione.

Art. 5. (Modifica dell'articolo 44, comma 7 della l.r. 36/1997 e successive modificazioni)

1. (Omissis) [\(2\)](#).

Art. 6. (Alberghi fruitori di agevolazioni regionali)

1. Nei confronti delle strutture ricettive di cui all'articolo 2, comma 4, non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17, commi 3 e 4 della [legge regionale 17 marzo 2000 n. 19](#) (incentivi per la qualificazione e lo sviluppo dell'offerta turistica).

2. In caso di esclusione dal vincolo ai sensi dell'articolo 2, comma 4, resta fermo l'obbligo di restituzione delle agevolazioni percepite, proporzionalmente ridotte per il periodo di mantenimento del vincolo, maggiorate degli interessi legali.

Art. 7. (Norma di prima applicazione)

1. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge la Giunta Regionale approva la convenzione tipo di cui all'articolo 2, comma 8.

Art. 8. (Norma transitoria)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 2 non si applicano nei confronti degli alberghi esistenti oggetto di specifiche previsioni di trasformazione nell'ambito di procedimenti concertativi e sulla cui ammissibilità siano già stati espressi formali assensi da parte delle competenti Amministrazioni prima della data di entrata in vigore della presente legge.

2. Nei confronti delle strutture classificate albergo, la cui attività sia cessata da almeno quattro anni alla data di entrata in vigore della presente legge, i Comuni possono prevedere nel nuovo PUC o nell'ambito della modifica al vigente strumento urbanistico di cui all'articolo 2, comma 2 e in alternativa al regime previsto al comma 8 del medesimo articolo, la parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie complessiva, subordinatamente all'impegno del proprietario ad eseguire contestualmente alla suddetta trasformazione parziale la complessiva riqualificazione della struttura alberghiera, da assentire mediante titolo edilizio convenzionato recante l'obbligo di mantenimento della destinazione alberghiera per almeno vent'anni.

3. In sede di prima applicazione i posti letto di cui all'articolo 2, commi 8 e 9 sono quelli risultanti dalla classificazione vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 9. (Norma finanziaria)

(Omissis)

Art. 10. (Abrogazione di norme)

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogate le seguenti norme:

- a) l'articolo 18 bis della [legge regionale 4 marzo 1982 n. 11](#) (norme per la classificazione delle aziende ricettive) e successive modificazioni;
- b) l'articolo 15, commi 4, 4 bis e 5 della [legge regionale 28 gennaio 1993 n. 7](#) (modificazioni e integrazioni alle leggi regionali 4 marzo 1982 n. 11 e 6 giugno 1989 n. 14 in materia di disciplina delle strutture ricettive).

(1) Sostituisce la lettera b) del comma 2 dell'[art. 27 della L.R. 4 settembre 1997, n. 36](#).

(2) Aggiunge un periodo nel comma 7 dell'art. 44 della [L.R. 4 settembre 1997, n. 36](#).